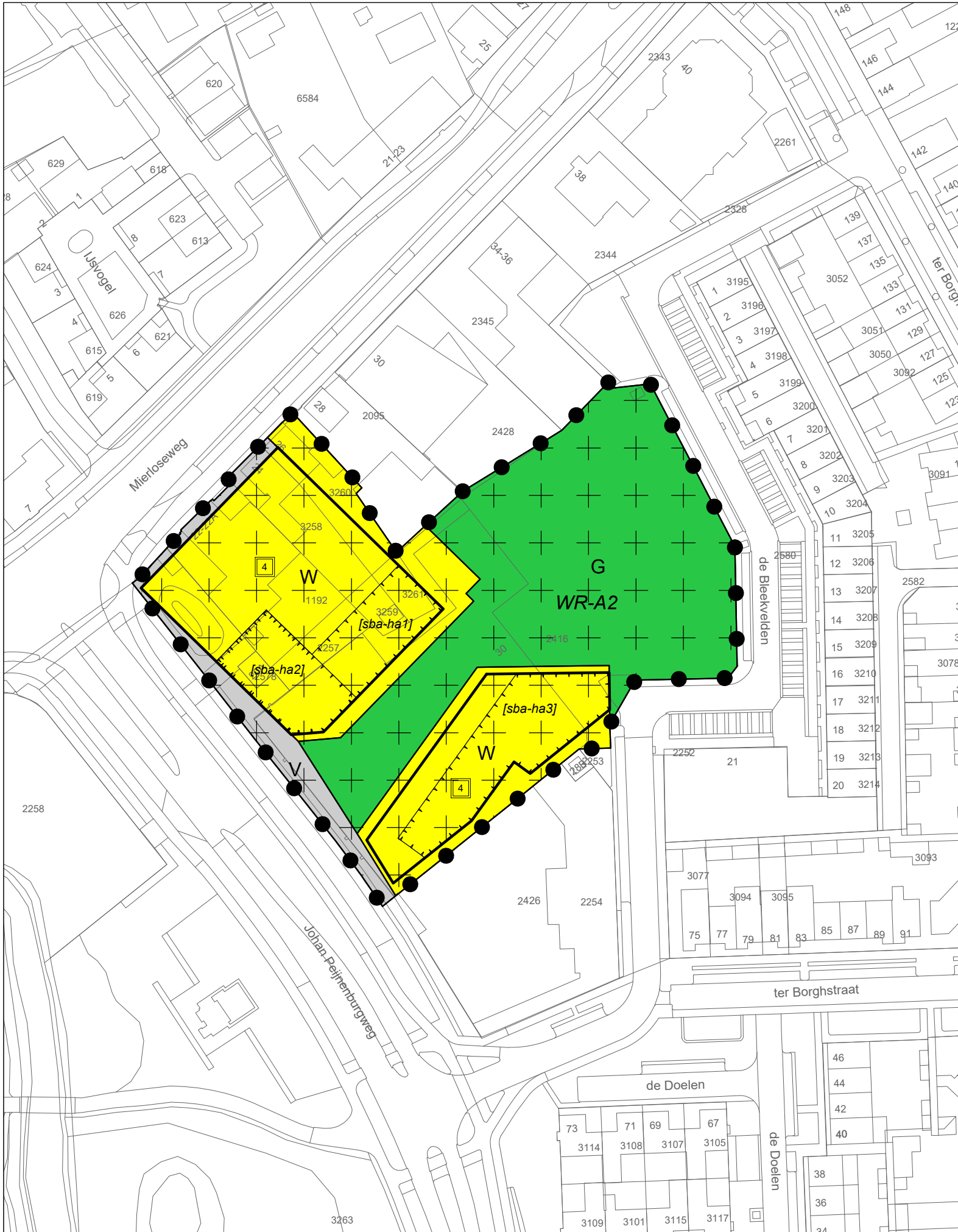
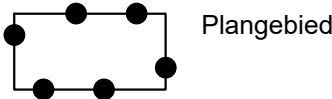




LEGENDA

Plangebied

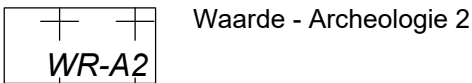


Bestemmingen

Enkelbestemming



Dubbelbestemming

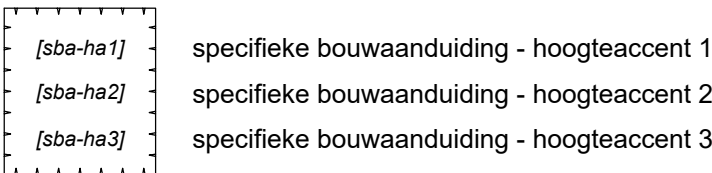


Aanduidingen

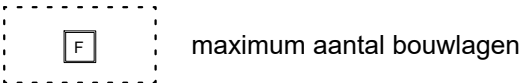
Bouwvlak



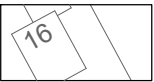
Bouwaanduiding



Maatvoeringsaanduiding



Verklaring



ondergrond: BGT en DKK
(datum: 23 maart 2026)

Gemeente Geldrop-Mierlo

Bestemmingsplan
'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26'

Verbeelding

status: Ter vaststelling
datum: Augustus 2026

schaal: 1:1000
getekend: J-H
nummer: POU260078
bladformaat: A3

idn-nummer:
NL.IMRO.1771.BPBleekveldenBarrier-VA01

zoekadressen en contactgegevens:

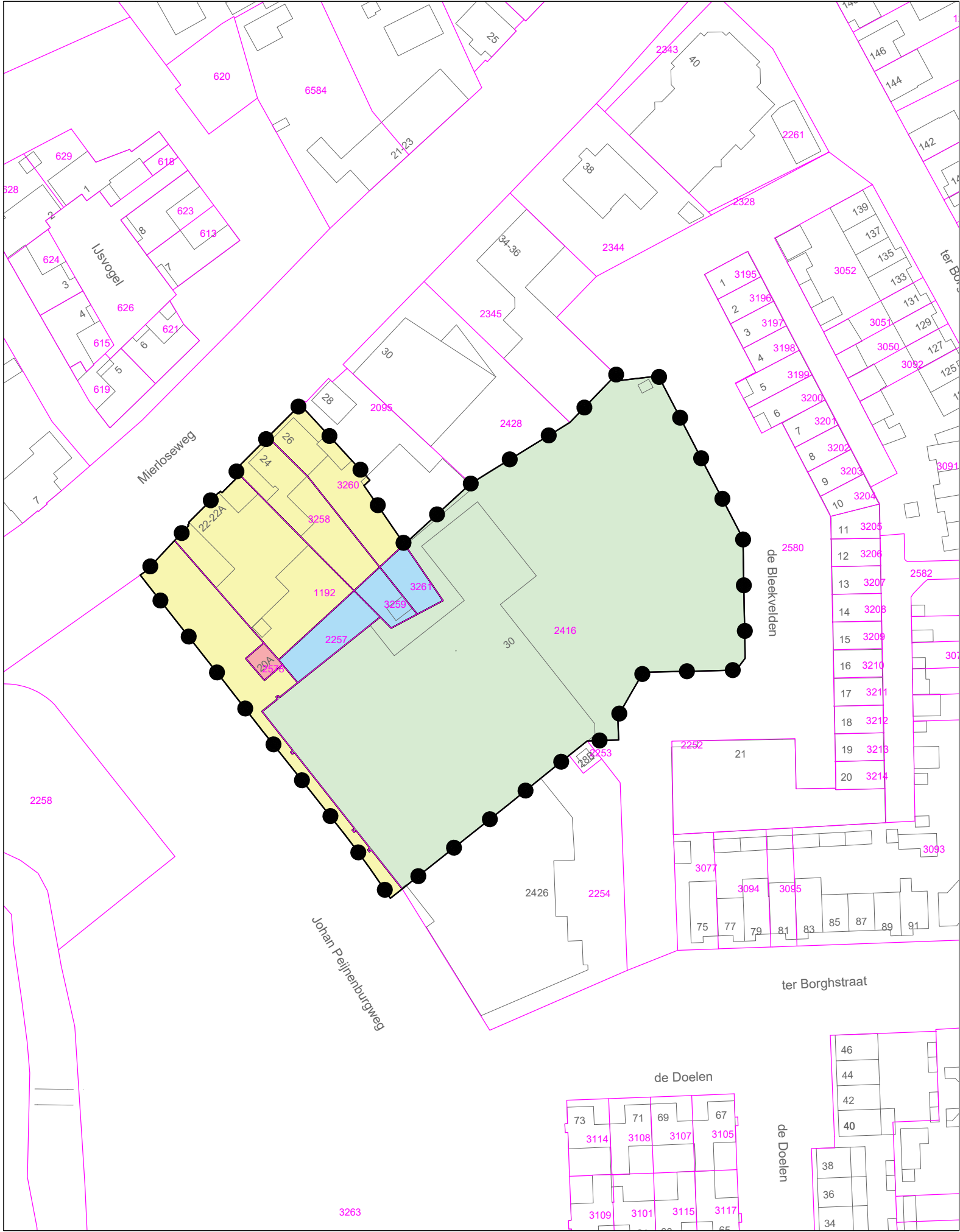
Locatie Nijmegen: Wijkenseweg 102
6538 SX Nijmegen
Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl



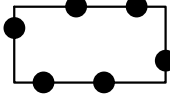
Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep





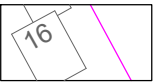
LEGENDA

Plangebied



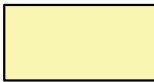
Plangebied
Opp. : ca. 8163 m2

Verklaring



ondergrond: BGT en DKK (magenta)
(datum: 23 maart 2026)

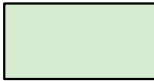
Kadastrale eigendommen



Eigenaar 1 (Gemeente)
Opp. : ca. 1995 m2



Eigenaar 2
Opp. : ca. 345 m2



Eigenaar 3
Opp. : ca. 5790 m2



Eigenaar 4
Opp. : ca. 33 m2

Gemeente Geldrop-Mierlo

Bestemmingsplan
'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26'

Eigendomsverhoudingen

status:	Ter vaststelling
datum:	Augustus 2026
schaal:	1:1000
getekend:	J-H
nummer:	POU260078
bladformaat:	
idn-nummer:	NL.IMRO.1771.BPBleekveldBarrier-VA01

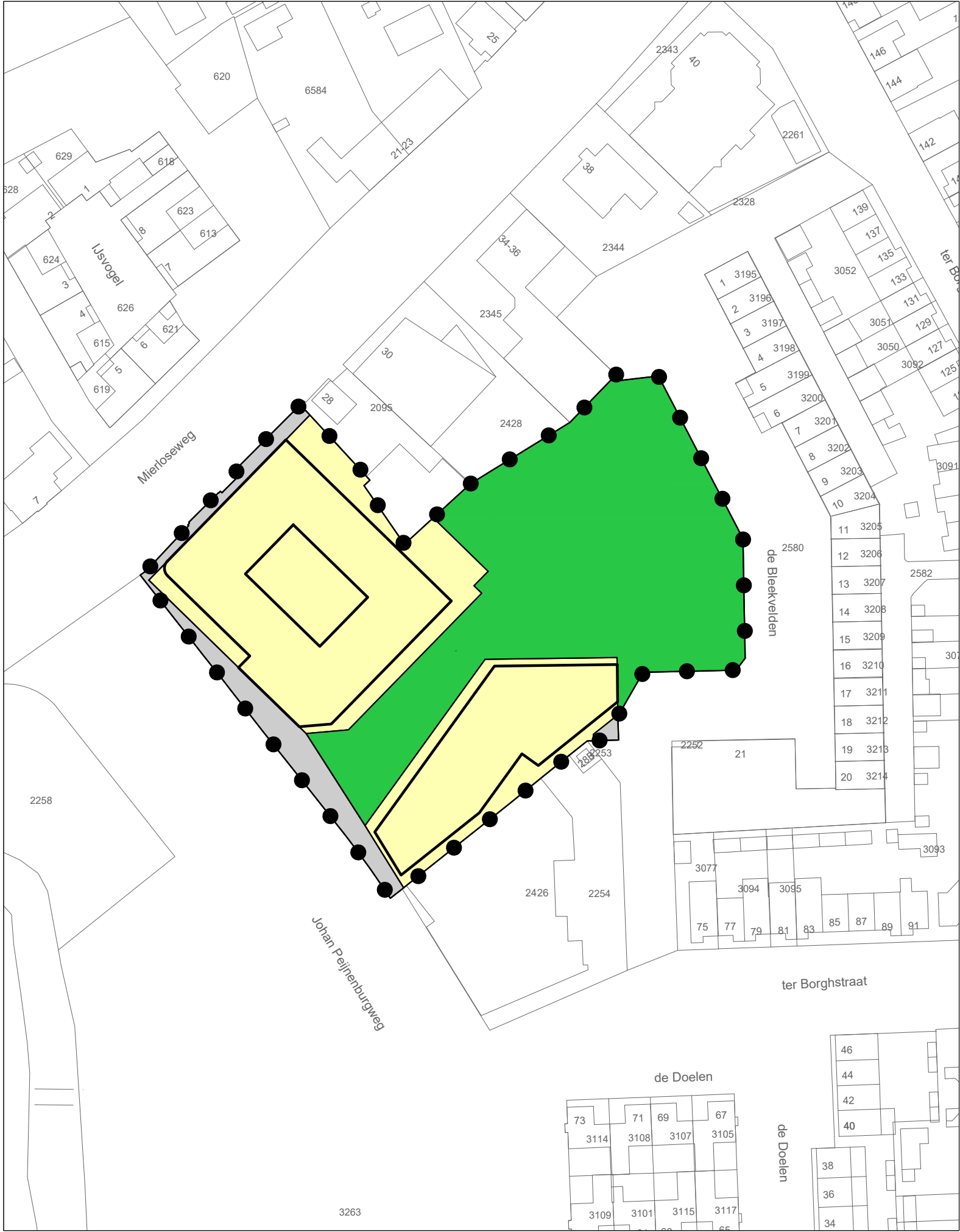
bezoekadressen en contactgegevens:	
Locatie Nijmegen:	Wijchenseweg 102 6538 SX Nijmegen
Locatie Rosmalen:	Bericumseweg 6D 5248 NT Rosmalen

Telefoon:	+31 (0)24 - 322 45 79
E-mail:	info@pouderoyentonnaer.nl
Website:	www.pouderoyentonnaer.nl



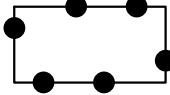
Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep





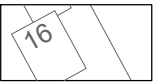
LEGENDA

Plangebied



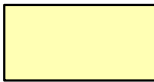
Plangebied
Opp. : ca. 8163 m2

Verklaring



ondergrond: BGT en DKK
(datum: 23 maart 2026)

Onderdeel



Uitgeefbaar
Opp. : ca. 3971 m2



Niet uitgeefbaar - goen en parkpaden
Opp. : ca. 3655 m2



Niet uitgeefbaar - overige (incl. entree parkeerkelder)
Opp. : ca. 537 m2

Gemeente Geldrop-Mierlo

Bestemmingsplan
'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26'

Ruimtestaat

status: Ter vaststelling
datum: Augustus 2026

schaal: 1:1000
getekend: J-H
nummer: POU260078
bladformaat:

idn-nummer:
NL.IMRO.1771.BPBleekveldBarrier-VA01

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen
Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoeyentonnaer.nl
Website: www.pouderoeyentonnaer.nl



Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep



Legenda

①		2.479 m ²	Parkeergarage/totaal uitgeefbaar gebouw
		619 m ²	Collectieve ruimte
		339 m ²	Privé tuin
Ⓐ		759 m ²	Footprint gebouw
		3.133 m ²	Totaal oppervlakte gebouw
Ⓑ		763 m ²	Footprint gebouw
		3.329 m ²	Totaal oppervlakte gebouw
②		1.178 m ²	Parkeergarage/totaal uitgeefbaar gebouw
		270 m ²	Collectieve ruimte
		118 m ²	Privé tuin
Ⓒ		779 m ²	Footprint gebouw
		3.208 m ²	Totaal oppervlakte gebouw

Totaal gebouwen A, B en C

9.670 m² oppervlakte gebouwen

7.736 m² BVO programma (excl. verkeersruimte, 80% van totaal)

Totaal 103 woningen (uitgaande van gemiddeld 75 m² per woning)



Bleekvelden – Ruimtelijke Visie

- Groenstructuur





TAXATIERAPPORT

Hertaxatie inbrengwaarde ten behoeve van het
exploitatieplan De Bleekvelden – Vak D & F

Veenendaal, 27 augustus 2026

Inhoud

1.	Samenvatting en waardering.....	4
1.1	Samenvatting	4
1.2	Objectinformatie	4
1.3	Waardering.....	4
2.	Opdracht.....	5
2.1	Opdrachtgever	5
2.2	Taxateur	5
2.3	Doel van de taxatie	5
2.4	Taxatietype	6
2.5	Te taxeren belang.....	6
2.6	Object	6
2.7	Taxatiebasis	6
2.8	Waardepeildatum en andere relevante data	7
2.9	Informatievoorziening.....	8
2.10	Instructies	8
2.11	Verklaringen taxateur	8
2.12	Conformiteit	9
2.13	Eerdere betrokkenheid	10
2.14	Aansprakelijkheid	10
2.15	Publicatie	10
2.16	Algemene voorwaarden	10
3.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	11
3.1	Algemene uitgangspunten.....	11
3.2	Bijzondere uitgangspunten	12
4.	Beschrijving	13
4.1	Object in beeld, ligging	13
4.2	Kadastrale aanduiding	17
4.3	Vigerende planologie.....	17
4.4	Beoogde ontwikkeling.....	20
4.5	Bodeminformatie	21
4.6	Klimaatrisico's	23
4.7	Eigendommenkaart.....	24
4.8	Omschrijving per rechthebbende	24
5.	Marktomstandigheden, SWOT analyse en HABU.....	40
5.1	Marktomstandigheden	40
5.2	SWOT analyse.....	52
5.3	Courantheid	56
5.4	Highest and best use	58
6.	Overwegingen	59
6.1	Wettelijk kader	59
6.2	Werkelijke waarde versus Schadeloosstelling.....	59
6.3	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	60
6.4	Waardering complexwaarde	63
6.5	Waardering Gebruikswaarde	70
6.6	Waardering Werkelijke Waarde.....	85

KENDES

6.7	Backtesting	86
6.8	Onzekerheden.....	90
7.	Conceptrapportage	92
8.	Datering en ondertekening.....	92

Bijlagen

Bijlage 1:	eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 2:	relevante planologische gegevens
Bijlage 3:	rapport Bodemloket
Bijlage 4:	fotoweergave
Bijlage 5:	residuele waardeberekening

1. Samenvatting en waardering

1.1 Samenvatting

Type taxatie:	Hertaxatie
Datum opdracht:	6 december 2024
Waardepeildatum:	1 mei 2026

1.2 Objectinformatie

Adres:	Locatie begrensd door Mierloseweg 22, 24, 26 en De Bleekvelden 30
Postcode/plaats:	5666 KA en 5666 RZ Geldrop
Type object:	Woonhuizen, bedrijfsruimte, bedrijfshal met parkeerterrein, trafohuis en openbaar/groen
Huidig gebruik:	Wonen, praktijkruimte met bovengelegen appartement en detailhandel

1.3 Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van het object bestaande uit de objecten kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie F, nummers 3260, 3258, 1192, 3263 gedeeltelijk, 3261, 3259, 2257, 2416 en 2578, met een (gezamenlijke) oppervlakte van 0.81.637 ha bepaald op:

De werkelijke waarde voor gronden en opstallen bedraagt afgerond: € 4.797.902,50

Voor de waardering per rechthebbende wordt verwezen naar paragraaf 6.6

Kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten ¹ € PM

Sloopkosten ² € 281.000,--

¹ De post 'kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten' is in het concept exploitatieplan niet als afzonderlijke kostenpost geraamd en is daarom in deze taxatie als PM-post opgenomen. Voor één object binnen het exploitatiegebied is taxateur ermee bekend dat sprake is van verhuurde bedrijfsruimte. Mogelijke aanvullende verwervingskosten of schadeloosstellingscomponenten, waaronder eventuele wederbeleggingskosten aan de zijde van de eigenaar-belegger en mogelijke huurdersschaden, zijn in onderhavige taxatie niet afzonderlijk geraamd en maken geen onderdeel uit van de vastgestelde inbrengwaarde.

² De kostenramingen voor sloop zijn aangeleverd door de opdrachtgever en ontleend aan het concept exploitatieplan. Taxateur heeft deze kostenramingen op hoofdlijnen beoordeeld op aannemelijkheid en consistentie.

2. Opdracht

2.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo
Adres:	De Meent 2
Postcode:	5664 GC
Plaats:	Geldrop
Vertegenwoordiging opdrachtgever:	de heer R. Smolders

De opdracht is uitgevoerd conform de offerte d.d. 28 november 2024 en de opdrachtbevestiging d.d. 6 december 2024. De aard en reikwijdte van de werkzaamheden zijn gedurende het opstellen van onderhavig taxatierapport niet wezenlijk gewijzigd.

2.2 Taxateur

In dit rapport wordt taxateur in enkelvoud beschreven ook indien dit rapport door twee of meer taxateurs is opgesteld waarbij alsdan voor taxateur de meervoudsvorm taxateurs moet worden gelezen.

Deze taxatie is verricht door de mevrouw N.S.C.M. van der Meijs, registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT797698435 in de kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) en door de heer ing. R.Th. Homan RICS, rentmeester NVR en registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT806703514) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Groot Zakelijk en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

Genoemde taxateur is verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en handelt als externe taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

Het getaxeerde betreffen zowel bedrijfs- als woonobjecten. Gezien de beoogde ontwikkeling, waarvan de inbrengwaarde in dit rapport wordt gewaardeerd is taxateur van mening, dat deze taxatie valt in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met subreglement Groot Zakelijk Vastgoed.

Mevrouw N.S.C.M. van der Meijs beschikt niet over de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed. Echter, zij is regelmatig als taxateur betrokken bij het waarderen van inbrengwaarden en gebiedsontwikkelingen betrekking hebbende op zowel woningbouw als bedrijventerreinen en acht over voldoende kennis en kunde te beschikken om deze waardering naar behoren uit te kunnen voeren.

Aangezien de onderhavige taxatie door twee taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

2.3 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst geïnformeerd te worden over de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband vaststelling van exploitatieplan “Bleekvelden – Vak D & F” te Geldrop-Mierlo.

Opdrachtgever heeft nadrukkelijk verzocht de taxatie en rapportage uit te werken binnen het juridisch kader van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan vóór 1 januari 2024 ter inzage zijn gelegd, zijn op grond van het overgangsrecht de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing op onderhavige taxatie.

Doel van de taxatie is het vaststellen van de inbrengwaarde van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden en opstallen ten behoeve van het exploitatieplan.

In deze taxatie wordt primair de waarde van de gronden en eventueel aanwezige opstallen bepaald. Voor de overige onderdelen van de inbrengwaarde is aangesloten bij de door opdrachtgever of andere betrokken deskundigen opgestelde kostenramingen. Deze kosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde, maar vallen buiten de eigenlijke waardebepaling van de gronden en opstallen. De aangeleverde kostenramingen zijn op hoofdlijnen beoordeeld op aannemelijkheid en consistentie. Voor zover relevant worden de daarbij gehanteerde overwegingen in dit rapport toegelicht.

Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is. Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt voor ander gebruik geen aansprakelijkheid.

2.4 Taxatietype

De taxatie betreft een hertaxatie.

2.5 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom.

2.6 Object

Het getaxeerde betreft diverse gebouwde objecten met bijbehorende gronden en aanhorigheden, gelegen binnen het exploitatiegebied “Bleekvelden – Vak D & F” te Geldrop-Mierlo. De objecten zijn opgenomen binnen de begrenzing van het exploitatieplan waarvoor de onderhavige inbrengwaardetaxatie is opgesteld.

2.7 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Omdat het onderhavige bestemmings- en exploitatieplan voor 1 januari 2024 in ontwerp ter inzage is gelegd, is conform het overgangsrecht de Wro en het Bro op deze taxatie van toepassing.

Op basis van het wettelijk kader waar binnen deze raming plaatsvindt, hanteert taxateur als taxatiebasis voor de raming het begrip ‘werkelijke waarde’.

2.8 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht	6 december 2024, vervolgd op 6 maart 2026
Datum opname en inspectie	28 november 2024
Waardepeildatum	1 mei 2026
Datum concept taxatierapport	28 mei 2026
Datum tweede concept taxatierapport	25 augustus 2026
Datum taxatierapport	27 augustus 2026

De inbrengwaarde wordt op grond van artikel 6.2.3 Bro geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Artikel 6.2.4. onder b Bro bepaalt dat de raming plaatsvindt naar het tijdstip van vaststelling van het exploitatieplan.

Voor het plangebied geldt op de waardepeildatum het bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop” (vastgesteld 3 maart 2008), zoals dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het oorspronkelijk ontwerpbestemmingsplan “De Bleekvelden-Barrier te Geldrop” is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd, op grond waarvan op deze taxatie de Wro en Bro van toepassing zijn. Sindsdien is het ontwerp-exploitatieplan op een aantal onderdelen herzien, waaronder de begrenzing van het exploitatiegebied, het woningbouwprogramma en de plansystematiek rond het Bleekveldenpark. Onderhavige hertaxatie wordt opgesteld ten behoeve van het gewijzigde exploitatieplan, dat door het college aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Het wettelijk kader schrijft een raming voor naar het moment van vaststelling van het exploitatieplan. Aangezien taxeren naar een toekomstige datum praktisch noch taxatietechnisch verantwoord is, is de waardepeildatum bepaald op een datum die het beoogde tijdstip van vaststelling redelijkerwijs benadert. Op die grond is de waardepeildatum vastgesteld op 1 mei 2026. Het exacte tijdstip van vaststelling is op het moment van uitbrengen van dit rapport nog niet bekend.

De taxatie is verricht naar de marktomstandigheden, de planologische situatie en de overige relevante omstandigheden zoals deze op 1 mei 2026 kenbaar waren. Verwachtingen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn in de raming betrokken voor zover deze op de waardepeildatum reeds kenbaar waren uit het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan, het in voorbereiding zijnde gewijzigde exploitatieplan en het overige op de waardepeildatum beschikbare beleids- en planmateriaal en voor zover een redelijk handelend koper en verkoper daarmee in het economisch verkeer rekening zouden houden. Voor de afweging ten aanzien van het eliminatiebeginsel uit artikel 40c Ontheffingswet wordt verwezen naar paragraaf 6.3.1.

Indien zich tussen de waardepeildatum en het moment van vaststelling materiële wijzigingen voordoen in marktomstandigheden, planvorming, programma of exploitatieparameters die van invloed zijn op de raming, kan dit aanleiding zijn de raming op of vóór het moment van vaststelling te actualiseren. Gelet op de beperkte verwachte doorlooptijd tussen waardepeildatum en vaststelling acht taxateur het risico op materiële wijzigingen op de waardepeildatum overzienbaar.

De objecten zijn op 28 november 2024 in pandig opgenomen in aanwezigheid van de toenmalige gerechtigden, met uitzondering van het object aan De Bleekvelden 30.

Op basis van genoemde opname en de beschikbare informatie is een beeld gevormd van de staat, het gebruik en de relevante waarde beïnvloedende factoren per waardepeildatum.

Tussen de waardepeildatum en het moment van rapporteren zijn taxateur geen feiten of omstandigheden bekend geworden waaruit blijkt dat zich relevante wijzigingen hebben voorgedaan die van invloed zijn op het waardeoordeel.

De rechthebbende van het object aan De Bleekvelden 30 heeft geen toestemming verleend voor inpandige opname. De opname van dit object heeft daarom uitsluitend uitwendig vanaf de openbare weg plaatsgevonden. Voor de waardebepaling van dit object heeft taxateur zich mede gebaseerd op openbare bronnen, beschikbare documentatie en door derden opgestelde rapportages, waaronder het door MVGM opgestelde concept taxatierapport met waardepeildatum 14 april 2026 (zie paragraaf 6.5). Op basis daarvan heeft taxateur zich een zo volledig mogelijk beeld gevormd van het object en de waarde bepalende kenmerken daarvan.

2.9 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar gesteld/overlegd:

- Op 14 april 2026 is een kaart eigendomssituatie en een kaart ruimtestaat ontvangen;
- Op 16 april 2026 is een geactualiseerde concept-taxatie ontvangen van het object De Bleekvelden 30 te Geldrop-Mierlo;
- Op 8 mei 2026 is aanvullende informatie verkregen inzake de grondexploitatie ten aanzien van kosten en opbrengsten;
- Op 14 augustus 2026 is informatie ontvangen van Pas BV met aanvullende informatie ten aanzien van het concept exploitatieplan en een aanpassing van het plangebied.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is.

Daarnaast heeft taxateur de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:

- www.kadaster.nl;
 - www.omgevingswet.overheid.nl (Omgevingsloket);
 - www.bodemloket.nl;
- en andere openbare bronnen.

2.10 Instructies

Door opdrachtgever is aan de taxateur geen nadere instructie gegeven.

2.11 Verklaringen taxateur

De taxateur verklaart:

- gekwalificeerd en competent te zijn om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze te zijn gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele

verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;

- geen zakelijk belang te hebben bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden te verrichten voor Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en niet in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever;
- niet in loondienst te zijn en geen andere betrekking te hebben bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier/ bancaire instelling;
- eerder betrokken te zijn geweest bij de taxatie van het onderhavige object. In december 2023 heeft taxateur voor dezelfde opdrachtgever een taxatie van de inbrengwaarde uitgevoerd. In december 2024 heeft taxateur een concept-hertaxatie opgesteld. Deze concept-hertaxatie is als gevolg van wijzigingen in de planvorming en fasering destijds niet definitief gemaakt. Op verzoek van opdrachtgever is de taxatie thans geactualiseerd naar de waardepeildatum van 1 mei 2026. Het onderhavige rapport betreft derhalve een hertaxatie van de eerder uitgevoerde inbrengwaardetaxatie;
- niet recentelijk betrokken te zijn geweest c.q. binnen afzienbare termijn te worden betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- met de opdrachtgever een vaste honorering te zijn overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde;
- dat door taxateur dan wel het taxatiekantoor waaraan taxateur is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- kennis te hebben van de International Valuation Standards (IVS) en voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen;
- zich te onderwerpen aan de tuchtrechtspraak van het NRVt;
- tegen beroepsaansprakelijkheid te zijn verzekerd conform de voorwaarden van het reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

2.12 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht die wordt uitgevoerd in het kader van een wettelijk voorgeschreven waardering. In het NRVt-reglement Definities wordt een dergelijke wettelijke taxatie aangemerkt als een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie ertoe kunnen leiden dat de registertaxateur op onderdelen moet afwijken van bepalingen uit de NRVt-reglementen of internationale taxatiestandaarden. Dergelijke afwijkingen kunnen onder meer betrekking hebben op de wijze van opdrachtverstrekking, het gehanteerde waarde begrip, de omvang van de onderzoeksplicht of de rapportagevereisten.

Een registertaxateur kan uitsluitend van deze standaarden afwijken indien en voor zover wet- en regelgeving, vaste jurisprudentie of best practices binnen het betreffende vakgebied – in dit geval het taxeren van inbrengwaarden – daartoe noodzakelijk zijn. Voor zover daarvan geen sprake is, worden de geldende regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort gevolgd.

De taxateur acht zich daarbij te allen tijde gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid zoals neergelegd in de gedrags- en beroepsregels van het NRVt.

De onderhavige taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- NRVt-reglement Gedrags- en beroepsregels (versie 10 oktober 2019);
- NRVt-reglement Definities (versie 24 oktober 2024);

- NRVt-reglement Kamers (versie 9 december 2024);
- NRVt-reglement Doorlopend Toezicht (versie 4 december 2023);
- NRVt-praktijkhandreiking) Bedrijfsmatig Vastgoed (versie 1 januari 2025) met subreglement Grootzakelijk Vastgoed (versie 21 juni 2018);
- IVS-taxatiestandaarden;
- RICS-taxatiestandaarden (Red Book Global, 31 januari 2025);
- Praktijkhandreiking taxaties gebiedsontwikkeling (versie 09 januari 2025).

2.13 Eerdere betrokkenheid

De taxateurs, mevrouw N.S.C.M. van der Meijs en de heer H.M. Dorenbosch, hebben in december 2023 voor dezelfde opdrachtgever in het kader van het ontwerp-exploitatieplan een taxatie van de inbrengwaarde uitgebracht. De onderhavige hertaxatie wordt verricht door mevrouw N.S.C.M. van der Meijs en de heer ing. R.Th. Homan.

Taxateurs verklaren dat deze eerdere betrokkenheid geen afbreuk doet aan hun onafhankelijkheid en objectiviteit.

De backtesting is opgenomen in paragraaf 6.8 van dit rapport.

2.14 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaardt taxateur evenals Kendes Rentmeesters Veenendaal BV geen aansprakelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Op onderhavig rapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één jaar, ingaande per datum van ondertekening van het taxatierapport door taxateur. Daarnaast is de aansprakelijkheid gelimiteerd tot een bedrag van maximaal twee miljoen euro.

2.15 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

In afwijking van het voorgaande geldt dat, voor zover dit taxatierapport is opgesteld ten behoeve van de toepassing van het publiekrechtelijke kostenverhaal, taxateur ermee bekend is en ermee instemt dat het taxatierapport als bijlage kan worden opgenomen bij het ontwerp-exploitatieplan en het vastgestelde exploitatieplan waarop de hertaxatie betrekking heeft, alsmede bij eventueel daaruit voortvloeiende bestuursrechtelijke procedures.

2.16 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij er hierna in het rapport van wordt afgeweken gelden de navolgende uitgangspunten.

Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennisgenomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring) tenzij deze nadrukkelijk door opdrachtgever aan taxateur bekend is gemaakt. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de te onderscheiden deelobjecten in eigen gebruik zijn bij de rechthebbende, tenzij nadrukkelijk anders vermeld bij de omschrijving per rechthebbende.

Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek danwel een bouwkundige keuring. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende planologische situatie en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Planologische informatie

In het kader van deze taxatie is de planologische informatie geraadpleegd via het Omgevingsloket, zijnde www.omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is en dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn.

Voor zover de taxatie plaatsvindt in het kader van een voorgenomen gebiedsontwikkeling, is daarnaast kennisgenomen van relevante planstukken en beleidsdocumenten die ten grondslag liggen aan het beoogde omgevingsplan, waaronder stedenbouwkundige plannen, ontwikkelkaders en programmatische uitgangspunten. Deze stukken geven inzicht in de beoogde inrichting van het gebied, waaronder het indicatieve programma, de functieverdeling en de omvang van de openbare ruimte. Deze informatie is uitsluitend betrokken voor zover deze op de waardepeildatum bekend en kenbaar was.

Publiekrechtelijke beperkingen

In het kader van deze taxatie zijn kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

3.2 Bijzondere uitgangspunten

Bij deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd in de zin van de NRVt-reglementen. De waardering vindt plaats binnen het wettelijk kader van de Wro en het Bro, met inachtneming van de in paragraaf 2.8 toegelichte peildatum systematiek en de in paragraaf 6.3.1 opgenomen afweging ten aanzien van het eliminatiebeginsel.

Ten tijde van de peildatum van deze taxatie is voor het plangebied een ontwerpbestemmingsplan beschikbaar, echter nog geen onherroepelijk bestemmingsplan en exploitatieplan van kracht. De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich derhalve nog in de planvormingsfase en kent op onderdelen nog geen volledige juridisch-planologische zekerheid.

4. Beschrijving

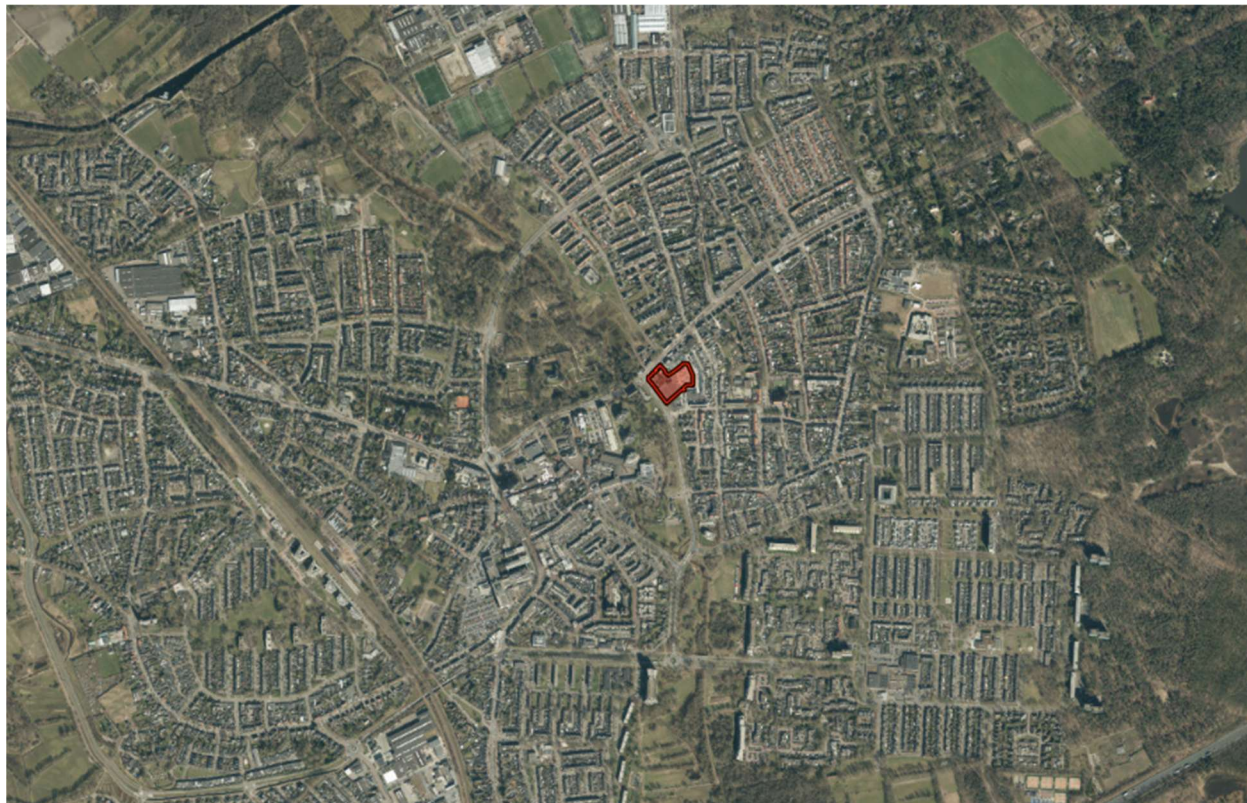
4.1 Object in beeld, ligging



Luchtfoto ligging plangebied, raadpleging GeoWeb d.d. 06-05-2026

Het exploitatiegebied is gelegen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo, in de kern Mierlo. De directe omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk woonbebouwing, groenstructuren en lokale infrastructuur. Het gebied kent een overwegend dorps karakter en ligt binnen de invloedssfeer van de regio Eindhoven.

De navolgende kaart geeft de globale ligging van het exploitatiegebied binnen de gemeente weer.



Luchtfoto ligging plangebied, raadpleging GeoWeb d.d. 06-05-2026

De Mierloseweg kenmerkt zich door lintbebouwing, waarbij bedrijfspanden en woningen elkaar afwisselen. Bedrijventerrein De Bleekvelden is gelegen aan de rand van de woonwijk Braakhuizen-Zuid te Geldrop en betreft een kleinschalig gemengd bedrijventerrein.

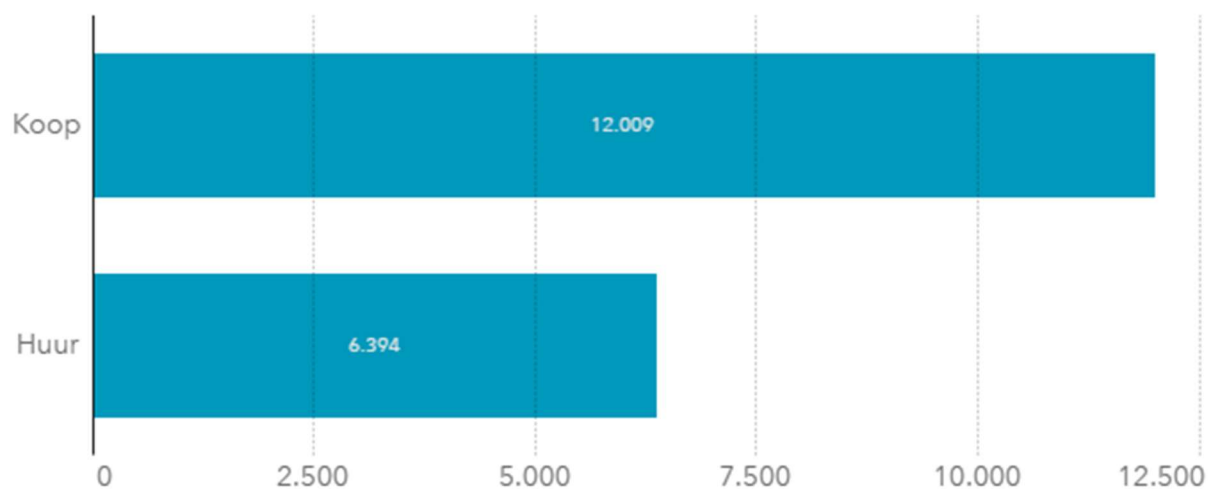
Gelet op de beoogde herontwikkeling ter plaatse is het voormalige pand van de gemeentewerf inmiddels getransformeerd tot loftwoningen.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een combinatie van bedrijvigheid, woningbouw en groenvoorzieningen. De Mierloseweg betreft een doorgaande ontsluitingsweg. De op- en afritten van de A67 (Eindhoven–Venlo) bevinden zich op circa vijf minuten rijafstand.

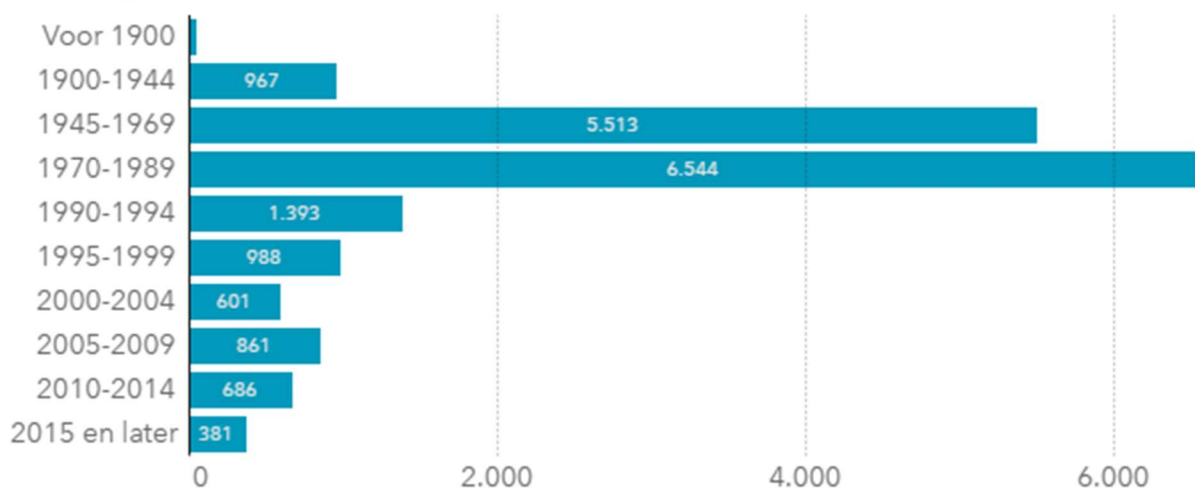
Brainbay (Login | NVM, z.d.-b) verstrekt de navolgende informatie over de woningvoorraad binnen de gemeente Geldrop-Mierlo.

KENDES

Woningvoorraad naar eigendom

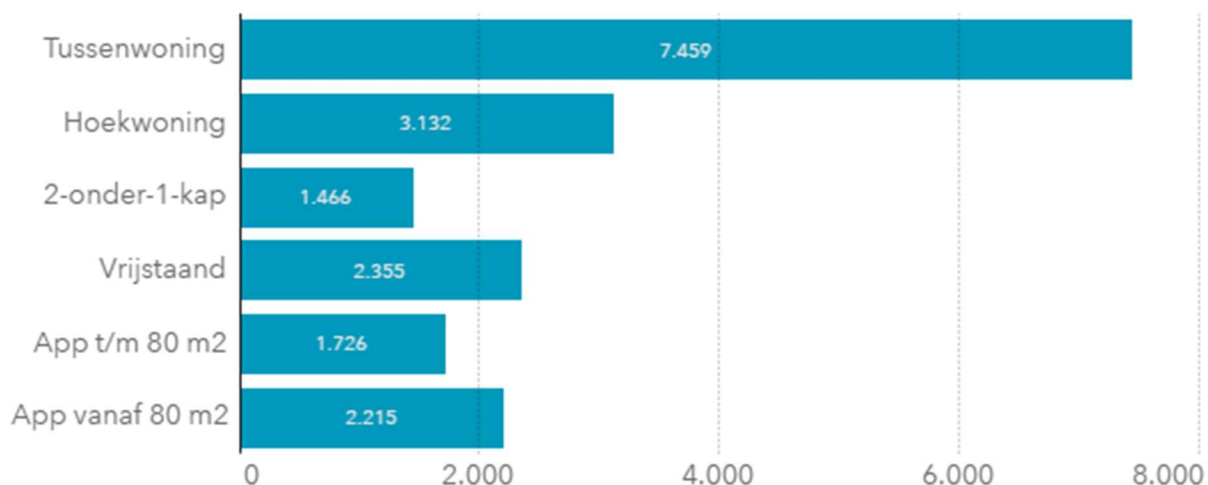


Woningvoorraad naar bouwperiode



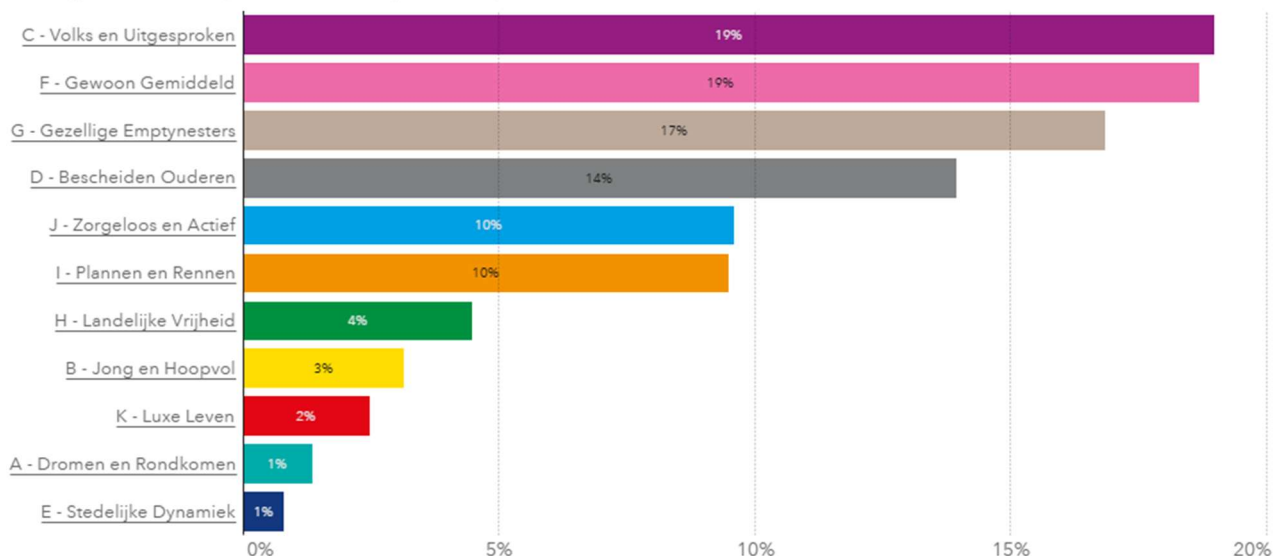
KENDES

Woningvoorraad naar woningtype



De Whooz Whize-profielen (Login | NVM, z.d.-b) verstrekken de navolgende informatie:

Huidige bewoners (Whooz Whize-profielen)



De 6 huishoudensgroepen met het grootste aandeel huishoudens kunnen gespecificeerd worden als volgt:

Huishoudensgroep	Aantal huishoudens ▼	Omschrijving
C - Volks en Uitgesproken	3.499	Tot 60 jaar lage tot gemiddelde welstand zonder kinderen
F - Gewoon Gemiddeld	3.443	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
G - Gezellige Emptynesters	3.102	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
D - Bescheiden Ouderen	2.568	65+ jaar lage welstand geen kinderen
J - Zorgeloos en Actief	1.771	50+ jaar hoge welstand zonder kinderen hoog opgeleid
I - Plannen en Rennen	1.749	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid

4.2 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen (*Kadaster online* , z.d.):

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd*
Geldrop	F	3260	Hyp4 91105/147	0.03.35 ha	0.03.35 ha
Geldrop	F	3258	Hyp4 91102/41	0.03.45 ha	0.03.45 ha
Geldrop	F	1192	Hyp4 90878/15	0.07.42 ha	0.07.42 ha
Geldrop	F	3263 ged.	Hyp4 88369/93	2.85.53 ha	0.05.73 ha
Geldrop	F	3261	Hyp4 91105/145	0.00.95 ha	0.00.95 ha
Geldrop	F	3259	Hyp4 91102/40	0.00.85 ha	0.00.85 ha
Geldrop	F	2257	Hyp4 90878/20	0.01.65 ha	0.01.65 ha
Geldrop	F	2416	Hyp4 63790/97	0.57.90 ha	0.57.90 ha
Geldrop	F	2578	Hyp4 81467/109	<u>0.00.33 ha</u>	<u>0.00.33 ha</u>
Totaal				3.61.43 ha	0.81.63 ha

*conform opgave opdrachtgever

De eigendomsinformatie uit het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 23 april 2026) is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport.

Bron: Kadaster.nl

4.3 Vigerende planologie

Woongebieden Zuid Oost Geldrop

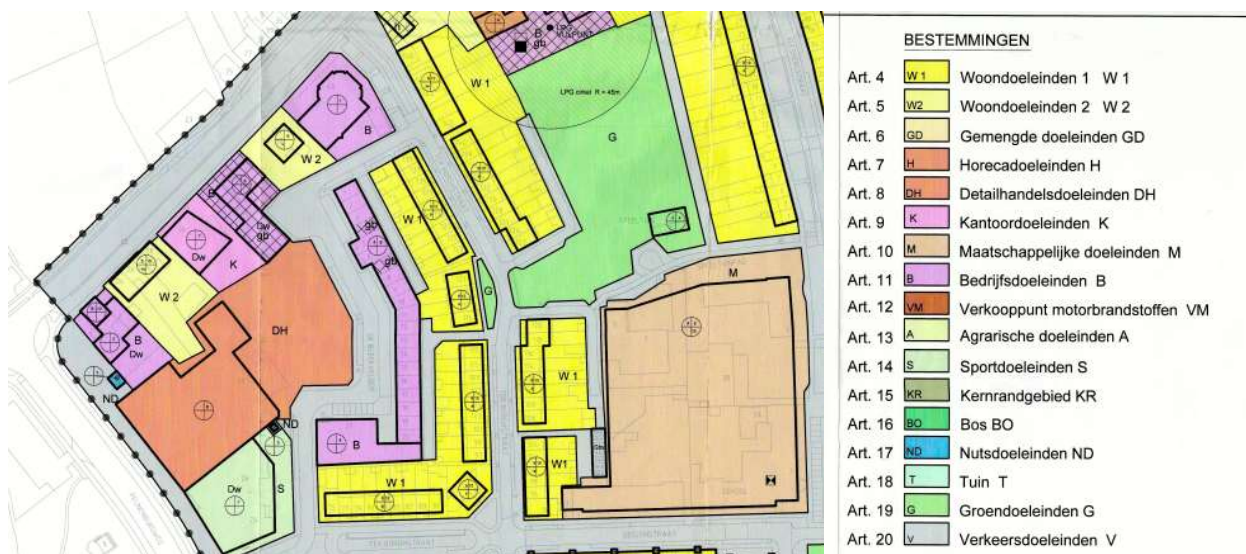
Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10 Geldrop-Mierlo

meer kenmerken ▾

vastgesteld 03-03-2008

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Dit plan heeft geen elementen die kunnen worden weergegeven op kaart. Raadpleeg de regels voor meer informatie over het plan.



Uitsnede planologie <https://omgevingswet.overheid.nl>.

Voorbeschermingsregels

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Met de inwerkingtreding van deze wet is van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan ontstaan voor iedere gemeente. Onderdeel van dit tijdelijke omgevingsplan zijn onder meer de vóór 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen, alsmede voorbereidingsbesluiten die op dat moment van kracht waren.

Voor het onderhavige object kunnen voorbereidingsbesluiten van toepassing zijn die voorbeschermingsregels bevatten. Deze regels lopen vooruit op toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan. Voor zover deze regels afwijken van de bestaande planregels, gaan zij voor.

Voor onderhavige object zijn de volgende voorbeschermingsregels in werking getreden:

- Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra;
- Voorbeschermingsregels – gemeente Geldrop-Mierlo

Deze voorbeschermingsregels maken onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan. Naar het oordeel van taxateur hebben deze regels geen invloed op de waarde van het getaxeerde.

Omgevingsplan

Taxateur is ermee bekend dat met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan voor de gemeente Geldrop-Mierlo is ontstaan. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de regels die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet golden, waaronder de geldende bestemmingsplannen, alsmede uit de rijksregels over activiteiten (de zogenoemde bruidsschat).

De vóór 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen maken daarmee van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, zoals bedoeld in artikel 22.1 onder c van de Omgevingswet. Om deze reden heeft taxateur kennisgenomen van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

Ontwerp Bestemmingsplan

Plannaam	De Bleekvelden-Barrier te Geldrop
Vaststellingsdatum	Ontwerp, 29 december 2023
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Planstatus	In voorbereiding. Het plan is op de waardepeildatum nog niet vastgesteld en derhalve niet onherroepelijk.
Toelichting	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet onder meer in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Waarde – Archeologie 2' Dit ontwerpbestemmingsplan is op de waardepeildatum nog niet vastgesteld en vormt derhalve geen onderdeel van het vigerende planologische regime.

TAM voorbereidingsbesluit

Plannaam	TAM-voorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag en/of garageboxen op bedrijventerreinen
Vaststellingsdatum	22 september 2025
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking
Toelichting	Het TAM-voorbereidingsbesluit van de gemeente Geldrop-Mierlo bevat voorbeschermingsregels voor bedrijventerreinen om de verdere vestiging van kleine bedrijfsunits, opslag- en garageboxen tegen te gaan. Het bouwen, verbouwen, wijzigen van het gebruik en verhuren van dergelijke units kleiner dan 250 m ² wordt verboden, met eerbiedigende werking voor bestaande situaties en reeds ingediende vergunningaanvragen.

Bestemmingsplan

Plannaam	Woongebieden Zuid Oost Geldrop
Vaststellingsdatum	3 maart 2008
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Planstatus	Vastgesteld (plan); geen dossier
Geldende bestemming	Binnen het plangebied komen onder meer de bestemmingen voor: • Woondoeleinden 2 (W2) • Bedrijfsdoeleinden (B) • Nutsdoeleinden (ND) • Detailhandelsdoeleinden (DH)

- Verkeersdoeleinden (V)

De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, bedrijvigheid, detailhandel, nutsvoorzieningen, verkeer, parkeren, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Strijdig gebruik

Taxateur heeft geen aanwijzingen dat sprake is van strijdig gebruik met het bestemmingsplan.

Parapluplan

Plannaam Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo

Vaststellingsdatum 17 juni 2019

Eigenaar Gemeente Geldrop-Mierlo

Planstatus Onherroepelijk

Toelichting Deze parapluplannen hebben naar oordeel van taxateur geen zelfstandige invloed op de gebruiksmogelijkheden of waarde van het getaxeerde object.

Plannaam Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo

Vaststellingsdatum 2 maart 2020

Eigenaar Gemeente Geldrop-Mierlo

Planstatus Onherroepelijk

Toelichting Deze parapluplannen hebben naar oordeel van taxateur geen zelfstandige invloed op de gebruiksmogelijkheden of waarde van het getaxeerde object.

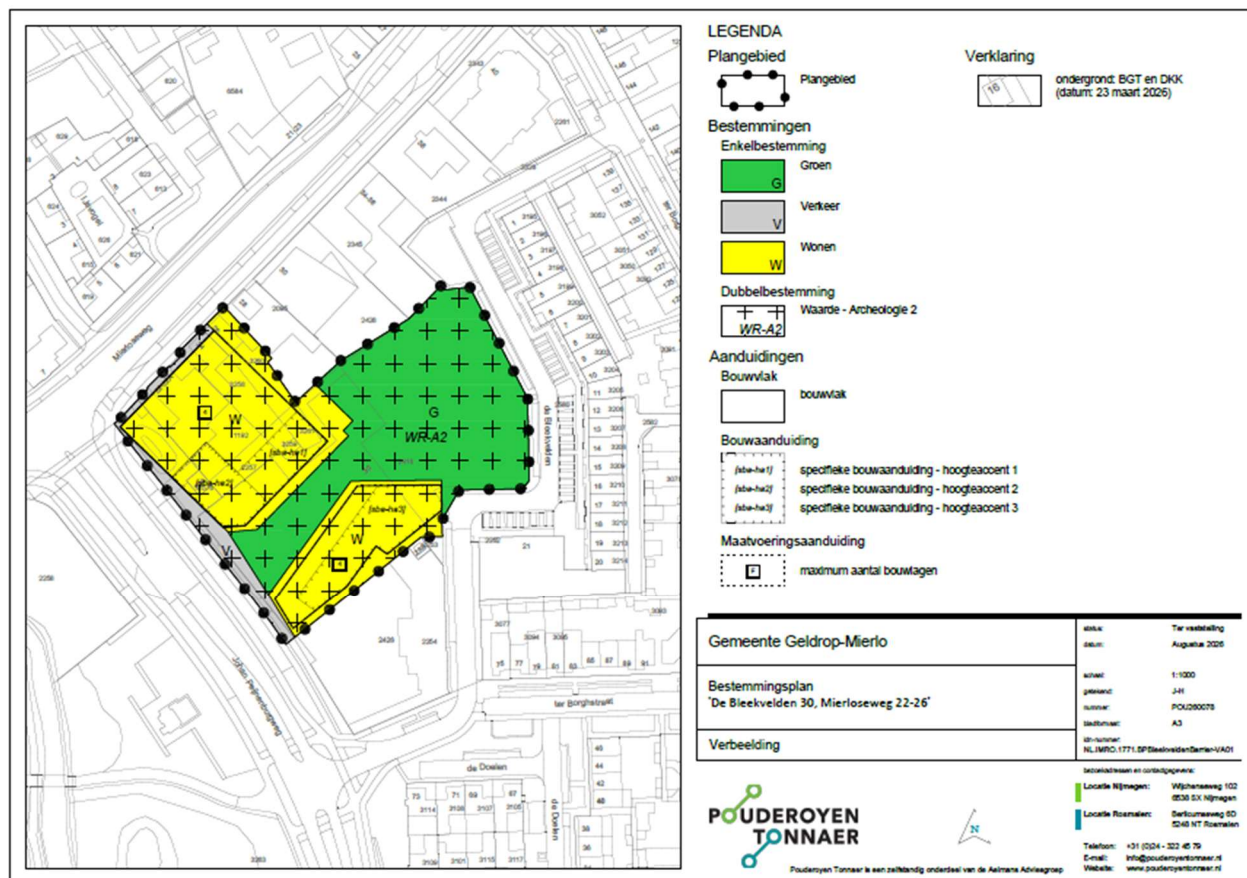
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl, geraadpleegd op d.d. 2 december 2024 en gecontroleerd op 6 mei 2026.

Een uitsnede van de verbeelding en relevante regels zijn opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.

4.4 Beoogde ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een herontwikkeling van het huidige gebied naar een overwegend woonprogramma met bijbehorende groenvoorzieningen, infrastructuur en parkeeroplossingen. Het bestaande terrein, waarop momenteel onder meer woningen, bedrijfsbebouwing, detailhandel, een trafohuis en openbaar gebied aanwezig zijn, zal daarbij grotendeels worden heringericht.

Volgens de aangeleverde stedenbouwkundige uitwerking is binnen het exploitatiegebied voorzien in de realisatie van meerdere woongebouwen met een bouwhoogte van circa vier tot zes bouwlagen. Daarnaast is voorzien in openbaar groen, parkpaden en een gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening.



Uit de aangeleverde ruimtestaat volgt dat het exploitatiegebied een totale oppervlakte omvat van circa 8.163 m², waarvan circa 3.971 m² als uitgeefbaar gebied is aangeduid. Het resterende deel bestaat voornamelijk uit groenvoorzieningen, parkpaden en infrastructurele voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling gaat volgens de aangeleverde stukken uit van circa 108 woningen met een gemiddeld gebruiksoppervlak van circa 76 m² GO.

De informatie over de beoogde ontwikkeling is afkomstig uit het ontwerpbestemmingsplan 'De Bleekvelden-Barrier te Geldrop' en het in voorbereiding zijnde gewijzigde exploitatieplan. Het ontwerpbestemmingsplan is op de waardepeildatum niet vastgesteld; het gewijzigde exploitatieplan heeft op de waardepeildatum nog niet als ontwerp ter inzage gelegen.

De aangeleverde stedenbouwkundige stukken en ruimtestaten hebben een indicatief karakter en vormen geen vastgesteld juridisch-planologisch kader. Taxateur heeft deze informatie uitsluitend betrokken voor zover deze relevant is voor de beoordeling van de complexwaarde, de ontwikkelpotentie van het gebied en de waardering in het kader van de inbrengwaarde.

4.5 Bodeminformatie

Hoewel in het kader van deze taxatie geen zelfstandig milieukundig onderzoek is verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, is wel op basis van openbare bronnen en beschikbare bodemrapportages onderzocht of bodemonderzoeken, saneringen of verontreinigingen bekend zijn.

Taxateur heeft daartoe onder meer het Bodemloket, de rapportagemodule van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant en een verkennend bodemonderzoek van Milieupartner B.V. d.d. 11 februari 2025 geraadpleegd.

Uit het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Mierloseweg 22-24-26 te Geldrop blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de percelen Mierloseweg 24 en 26 niet verontreinigd is met de onderzochte parameters en voldoet aan de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'.

Ter plaatse van Mierloseweg 22-22A zijn in de boven- en ondergrond lichte verhogingen met cadmium, lood en/of zink aangetoond. De bovengrond is geclassificeerd als kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. De ondergrond is geclassificeerd als kwaliteitsklasse 'industrie'. Van een sterke verontreiniging is volgens het onderzoek geen sprake. Voor zover bij de beoogde woonbestemming op de locatie Mierloseweg 22-22A aanvullende eisen voortvloeien uit het Besluit bodemkwaliteit in verband met de classificatie 'industrie' van de ondergrond, zijn de daarmee samenhangende kosten niet in deze taxatie betrokken. Deze posten dienen — voor zover van toepassing — in het kader van het exploitatieplan separaat te worden geraamd.

Het onderzochte grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters en voldoet aan de voorkeurswaarde. In het verkennend bodemonderzoek wordt voorts gemeld dat onder de betonvloer een puinlaag aanwezig is, ten aanzien waarvan na sloop een verkennend asbestonderzoek in puin dient te worden uitgevoerd.

Voor het object aan De Bleekvelden 30 is geen zelfstandig bodemonderzoek voorhanden. Volgens de bij de omgevingsdienst geraadpleegde informatie (peildatum 27 maart 2026, gerapporteerd in het concept-taxatierapport van MVGM d.d. 14 april 2026) is geen informatie bekend over bodemverontreiniging ter plaatse. MVGM heeft in zijn waardering als uitgangspunt gehanteerd dat geen sprake is van bezwarende vervuiling voor het huidige gebruik en heeft daarbij nadrukkelijk geen rekening gehouden met eventuele toekomstige kosten verband houdende met milieuvervuiling. Voor zover bij de beoogde herontwikkeling alsnog saneringskosten optreden, zijn deze niet in de raming van de gebruikswaarde van dit object betrokken. Eventuele toerekenbare posten dienen in het kader van het exploitatieplan separaat te worden geraamd.

Daarnaast blijkt uit de geraadpleegde omgevingsinformatie dat binnen de directe omgeving historisch bodemonderzoeken, monitoring en sanering hebben plaatsgevonden. Daarbij wordt onder meer melding gemaakt van voormalige bedrijfsactiviteiten en plaatselijke grond- en grondwaterverontreinigingen. Voor enkele locaties zijn sanerings- en monitoringstrajecten uitgevoerd.

Voor de directe omgeving van het plangebied is in 2023 een asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Bleekvelden 1-20. Volgens de geraadpleegde informatie wordt geadviseerd zorgvuldig om te gaan met het aangetroffen materiaal, maar is bij graafwerkzaamheden geen aanvullende veiligheidsklasse of uitvoering onder saneringscondities noodzakelijk.

De geraadpleegde informatie geeft taxateur geen directe aanleiding om te veronderstellen dat sprake is van zodanige bodem- of grondwaterverontreiniging dat het huidige gebruik of gebruik conform de vigerende bestemming onmogelijk is. Taxateur heeft echter geen zelfstandig milieukundig onderzoek verricht en kan derhalve geen inhoudelijk oordeel geven over de feitelijke milieuhygiënische kwaliteit van bodem en/of grondwater.

Voor de waardering van de gebruikswaarden is als uitgangspunt gehanteerd dat geen sprake is van zodanige bodem- of grondwaterverontreiniging dat het huidige gebruik conform de vigerende bestemming wordt belemmerd.

Voor zover in het kader van de beoogde herontwikkeling rekening dient te worden gehouden met bodemkundige aandachtspunten, saneringsmaatregelen, gebruiksbeperkingen of daarmee samenhangende kosten, geldt dat deze niet in onderhavige raming van de inbrengwaarde zijn betrokken. Het concept-exploitatieplan kent geen afzonderlijke post voor saneringskosten; eventuele toerekenbare kosten dienen — voor zover van toepassing — in het kader van het exploitatieplan separaat te worden geraamd.

Het rapport Bodemloket en het omgevingsrapport zijn opgenomen in bijlage 3 van dit rapport.

Bron: [Omgevingsdienst](#) Zuidoost-Brabant, geraadpleegd op 6 mei 2026.

4.6 Klimatrisico's

Voor het exploitatiegebied De Bleekvelden-Barrier te Geldrop is beoordeeld in hoeverre klimaat gerelateerde risico's van invloed kunnen zijn op het gebruik en de ontwikkelbaarheid van de gronden. Daarbij is gebruikgemaakt van de Klimaateffectatlas, waarbij de ligging is beoordeeld op buurniveau binnen de gemeente Geldrop-Mierlo. De Klimaateffectatlas is geraadpleegd op 6 mei 2026.

Hittestress

Uit gegevens van de Klimaateffectatlas volgt dat binnen delen van de gemeente sprake kan zijn van verhoogde gevoelstemperaturen tijdens hete zomerdagen. Dit hangt samen met de aanwezigheid van verhard oppervlak en bebouwing. Voor het exploitatiegebied vormt hittestress daarmee een aandachtspunt bij de verdere planuitwerking. Door toepassing van groenvoorzieningen, schaduwwerking en waterberging kan dit bij herontwikkeling worden beperkt. Gelet op de aard van de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt dit beschouwd als een regulier aandachtspunt bij de inrichting van het gebied.

Wateroverlast bij extreme neerslag

Bij hevige neerslag kan binnen delen van de gemeente tijdelijk water op maaiveld optreden. De verwachte waterdieptes blijven overwegend beperkt. Eventuele wateroverlast kan bij herontwikkeling worden ondervangen door infiltratievoorzieningen, waterberging en een passende inrichting van het maaiveld en openbaar gebied.

Grondwaterstanden en droogte

De gemiddelde laagste grondwaterstand binnen de gemeente bedraagt circa 2,3 meter onder maaiveld. Richting 2050 wordt volgens de Klimaateffectatlas slechts een beperkte verandering verwacht. Dit wijst op een relatief stabiel grondwatersysteem zonder directe aanwijzingen voor bijzondere beperkingen ten aanzien van de ontwikkelbaarheid van het gebied.

Hoge en extreem hoge grondwaterstanden

De gemiddelde hoogste grondwaterstand binnen de gemeente bedraagt circa 1,6 meter onder maaiveld. In extreem natte jaren kan deze tijdelijk oplopen tot circa 0,9 meter onder maaiveld. Bij de verdere technische uitwerking van de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met ontwatering, fundering en peilbeheer. De weergegeven waarden worden echter als regulier en beheersbaar beschouwd.

Paalrot en zettingsrisico

Volgens de Klimaateffectatlas wordt het risico op paalrot binnen de gemeente als zeer laag aangemerkt, zowel in de huidige situatie als in het klimaatscenario richting 2050. Ook het risico op ongelijkmatige zettingen wordt overwegend als zeer laag tot laag beoordeeld. Klimaat gerelateerde funderingsrisico's vormen daarmee geen onderscheidende beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

Overstromingsrisico

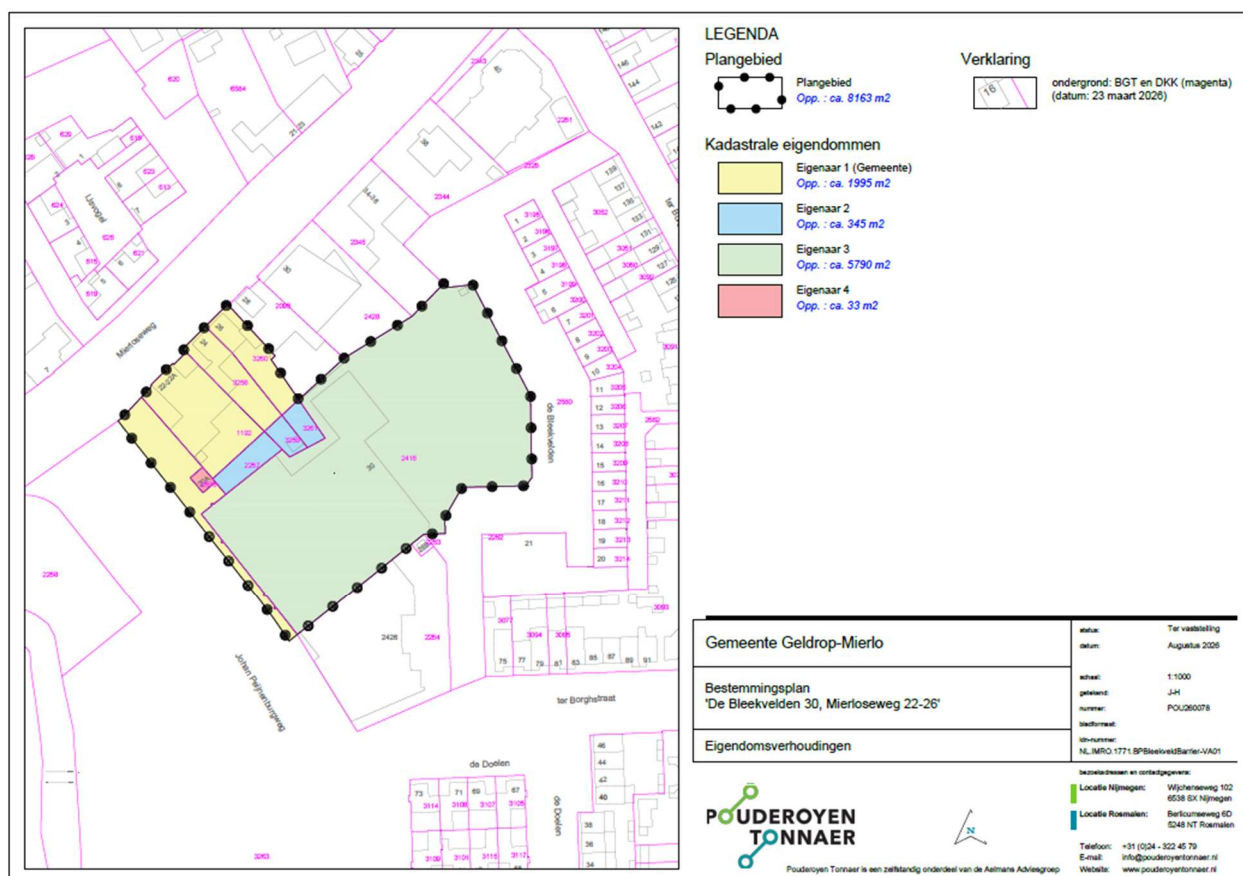
Uit de Klimaateffectatlas volgt dat binnen delen van de gemeente bij extreme omstandigheden sprake kan zijn van waterdieptes als gevolg van overstroming. Dit betreft echter geen onderscheidend risico voor het exploitatiegebied. Tevens blijkt dat binnen de gemeente een groot deel van de gebouwen beschikt over droge verdiepingen, hetgeen de klimaatbestendigheid vergroot.

Conclusie

Op basis van de geraadpleegde gegevens uit de Klimaateffectatlas zijn geen klimaat gerelateerde risico's vastgesteld die op de waardepeildatum leiden tot een bijzondere beperking van het huidige gebruik of de ontwikkelbaarheid van het exploitatiegebied. De geïdentificeerde aandachtspunten, zoals hittestress,

tijdelijke wateroverlast bij extreme neerslag en fluctuaties in grondwaterstanden, worden beschouwd als reguliere aspecten die bij de planologische en technische uitwerking van een woningbouwontwikkeling kunnen worden betrokken.

4.7 Eigendommenkaart



4.8 Omschrijving per rechthebbende

De omschrijving per rechthebbende wordt gebaseerd op een onderverdeling per eigenaar. In totaal zijn in het plangebied 6 eigenaren aanwezig, volgens opgaaf opdrachtgever. Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de verwerking van persoonsgegevens verboden. De omschrijving is dan ook gecategoriseerd door iedere eigenaar een uniek nummer toe te wijzen, te weten 1 tot en met 6.

Een fotoweergave is toegevoegd als bijlage 4.

4.8.1 Gerechtigde 1

Kadastrale informatie:

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd*
Geldrop	F	3260	Hyp4 91105/147	0.03.35 ha	0.03.35 ha
Geldrop	F	3258	Hyp4 91102/41	0.03.45 ha	0.03.45 ha
Geldrop	F	1192	Hyp4 90878/15	0.07.42 ha	0.07.42 ha
Geldrop	F	3263 ged.	Hyp4 88369/93	<u>2.85.53 ha</u>	<u>0.05.73 ha</u>
Totaal				2.99.75 ha	0.19.95 ha

4.8.1.1 Eigendom 1.1 Mierloseweg 26, 5666 KA Geldrop

Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 3260, groot 335 m ²
Gebruik	Wonen met erf en tuin.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Blijkens de titel van aankomst zijn bepalingen opgenomen waarbij verkoper zich dient te onthouden van handelingen die de beoogde woningbouwontwikkeling kunnen belemmeren. Tevens is afstand gedaan van aanspraken op planschade en/of nadeelcompensatie met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling ter plaatse.
Bestemmingsplan	Op de waardepeildatum geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', waarin het object is bestemd als 'Woondoeleinden 2'. Daarnaast is sprake van een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Dit ontwerpbestemmingsplan was ten tijde van de taxatie nog niet vastgesteld en derhalve nog niet onherroepelijk.

Foto van het object



Beschrijving object

Half vrijstaand woonhuis met afgesloten carport, oprit en tuin.

Globale indeling: Entree, woonkamer, keuken, bijkeuken, serre en op de verdieping 3 slaapkamers met badkamer en met een vlizotrap toegankelijke zolder.

Volledige CV installatie is van 2013.

Keuken- en badkamer hebben beide een verzorgde afwerking.

Afgesloten carport met aan achterzijde een houten berging met eigen toegang. De tuin aan achterzijde is slechts deels aangelegd.

Constructie

Gecombineerde bouwvaard: betonnen begane grond- en verdiepingsvloer, houten zoldervloer, gevels uitgevoerd in spouw, waarbij het buitenspouwblad opgetrokken is uit metselwerk. Zadeldak met pannen gedekt. Houten ramen en kozijnen met dubbel glas

Isolatie

Dubbel glas, tempex ondervloer (volgens mondelinge opgave eigenaar).

Onderhoudsstaat

Zowel in- als extern voldoende onderhouden.

Duurzaamheid

Woning is voorzien van 10 zonnepanelen met omvormer uit 2017.

Milieu

Volgens mondelinge opgave zijn nog asbesthoudende materialen in het dak aanwezig. Deze zijn echter niet visueel waarneembaar, buitenzijde is gedekt met pannen en binnenzijde is afgewerkt met gipsplaten.

Bouwjaar

1956

Oppervlak

Circa 117 m² woonoppervlak
Circa 11,1 m² overige inpandige ruimte
Circa 25,4 m² externe bergruimte

WOZ waarde

€ 480.000,--

4.8.1.2 Eigendom 1.2 Mierloseweg 24 5666 KA Geldrop

Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 3258, groot 345 m ²
Gebruik	Wonen met erf en tuin.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Blijkens de titel van aankomst zijn bepalingen opgenomen waarbij verkoper zich dient te onthouden van handelingen die de beoogde woningbouwontwikkeling kunnen belemmeren. Tevens is afstand gedaan van aanspraken op planschade en/of nadeelcompensatie met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling ter plaatse.
Bestemmingsplan	Op de waardepeildatum geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', waarin het object is bestemd als 'Woondoeleinden 2'. Daarnaast is sprake van een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Dit ontwerpbestemmingsplan was ten tijde van de taxatie nog niet vastgesteld en derhalve nog niet onherroepelijk.
Foto van het object	
Beschrijving object	Half vrijstaand woonhuis met garage, grote berging, oprit en tuin.

Globale indeling: Entree, woonkamer, keuken, bijkeuken en op de verdieping 3 slaapkamers met badkamer en met een vlizotrap toegankelijke zolder.

Cv-ketel is van 2018. Begane grond is voorzien van vloerverwarming. Keuken- en badkamer zijn verzorgd, maar badkamer oogt wat gedateerd. Toilet op begane grond is gemoderniseerd.

De tuin is keurig aangelegd en verzorgd. Grenzend aan de woonkamer is een grote overkapping geplaatst. Achter de garage is nog een ruime, stenen berging met dwarskap aanwezig met hierin een vlieringvloer voor extra opslag.

Constructie

Gecombineerde bouwjaar: betonnen begane grond- en verdiepingvloer, houten zoldervloer, gevels uitgevoerd in spouw, waarbij het buitenspouwblad opgetrokken is uit metselwerk. Zadeldak met pannen gedekt. Houten ramen en kozijnen.

Isolatie

Dubbel glas (op voordeur na), begane grond vloer is geïsoleerd, spouwmuur is gevuld met EPS parels (volgens mondelinge opgave eigenaar).

Onderhoudsstaat

Zowel in- als extern voldoende onderhouden.

Duurzaamheid

Geen bijzonderheden.

Milieu

Volgens mondelinge opgave zijn nog asbesthoudende materialen in het dak aanwezig. Deze zijn echter niet visueel waarneembaar, buitenzijde is gedekt met pannen en binnenzijde is afgewerkt met gipsplaten.

Bouwjaar

1956

Oppervlak

Circa 119 m² woonoppervlak
Circa 11,0 m² overige inpandige ruimte
Circa 39,5 m² externe bergruimte

WOZ-waarde

€ 505.000,--

4.8.1.3 Eigendom 1.3 Mierloseweg 22 en 22 A 5666 KA Geldrop

Kadastrale gegevens

Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 1192, groot 742 m²

Gebruik

Wonen/bedrijfsruimte met erf en tuin.

Zakelijke rechten

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten.

Erfdienstbaarheden

Ten aanzien van het aan de achterzijde aanliggende perceel Geldrop F 2257 zijn blijkens de titel van aankomst erfdienstbaarheden gevestigd betreffende:

het hebben, leggen en onderhouden van een drainageleiding naar de riolering in de Johan Peijnenburgweg;

het hebben van reclame met verlichting op de noordelijke muur van de bebouwing op het heersend erf.

Bijzonderheden titel van aankomst

Niet van toepassing.

Publiekrechtelijke beperkingen

Geen.

Privaatrechtelijke aspecten

Blijkens de titel van aankomst zijn ten aanzien van perceel Geldrop F 2257 kettingbedingen van toepassing inzake onder meer kabels, leidingen, openbare voorzieningen, beplanting, erfafscheidingen en gebruiksvoorschriften. Tevens zijn bepalingen opgenomen waarbij verkoper zich dient te onthouden van handelingen die de beoogde woningbouwontwikkeling kunnen belemmeren. Daarbij is tevens afstand gedaan van aanspraken op planschade en/of nadeelcompensatie met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling ter plaatse.

Bestemmingsplan

Op de waardepeildatum geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', waarin het object is bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden B, dienstwoning toegestaan'.

Daarnaast is sprake van een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Dit ontwerpbestemmingsplan was ten tijde van de taxatie nog niet vastgesteld en derhalve nog niet onherroepelijk.

Foto van het object



Beschrijving object

Pand bestaande uit:

22: een praktijkruimte op de begane grond met 2 praktijkkamers, een toilet, een ruimte voorheen in gebruik als

	laboratorium en een aantal multifunctionele ruimten, waarvan 1 voorzien van keukenblok. Cv-ruimte toegankelijk vanaf de oprit.
	22A: een woning met deur aan voorzijde van het pand. Entree, (slaap-)kamer, keuken met verzorgde inrichting, trapkast. Trap naar eerste verdieping met overloop, woonkamer met deur naar plat dak (mogelijkheid voor dakterras, reling en tegels zijn door vorige huurder verwijderd), slaapkamer, moderne badkamer met douche, wastafelmeubel en zwevend toilet. Vlizotrap naar zolder met Cv opstelling.
	24A: nummering is onbekend in de gemeentelijke basis administratie. Ruimte is toegankelijk via een aan voorzijde met stalen hekwerk afgesloten, betegeld erf. Begane grond: entree, gang, kamer voorzijde, tussenkamer met cv-kast, woonkamer met trapkast. Trap naar zolderkamer met natte ruimte waarin een wastafel aanwezig is.
Constructie	Gecombineerde bouwjaar: betonnen begane grond- en verdiepingvloer, houten zoldervloer, gevels uitgevoerd in spouw, waarbij het buitenspouwblad opgetrokken is uit metselwerk. Deels zadeldak met pannen gedekt, maar grotendeels plat dak met bitumineuze dakbedekking. Deels houten en deels kunststof ramen en kozijnen.
Isolatie	Dubbel glas.
Onderhoudsstaat	Zowel in- als extern voldoende onderhouden, hoewel afwatering van het platte dak ter plaatse van 24A niet goed functioneert (op dak blijft water staan).
Duurzaamheid	Geen bijzonderheden.
Milieu	Tijdens opname visueel geen asbesthoudende materialen waargenomen.
Bouwjaar	1960
Woonoppervlak Mierloseweg 22 A	Circa 87 m ²
VVO praktijkruimte Mierloseweg 22	Circa 218 m ²
VVO praktijkruimte Mierloseweg 24 A	Circa 79 m ² op begane grond en circa 24 m ² op de eerste verdieping
WOZ-waarde	Mierloseweg 22 A € 265.000,-- Mierloseweg 22 niet openbaar Mierloseweg 24A is geen zelfstandig object volgens BAG registratie.

4.8.1.4 Eigendom 1.4 Openbaar groen en voetpad ter plaatse van hoek Mierloseweg – Johan Peijnenburgweg te Geldrop

Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 3263 gedeeltelijk, groot circa 573 m ² .
Gebruik	Openbaar groen met Wadi, voetpad.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, betrokken bestuursorgaan Provincie Noord-Brabant, ontleend aan Hyp4 79320/113 d.d. 16-10-2020. Besluit op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, ontleend aan Hyp4 66165/157 d.d. 15-10-2015.
Privaatrechtelijke aspecten	Geen bekend geworden.
Bestemmingsplan	Op de waardepeildatum geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', waarin het object is bestemd als 'Verkeersdoeleinden V'. Daarnaast is sprake van een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Dit ontwerpbestemmingsplan was ten tijde van de taxatie nog niet vastgesteld en derhalve nog niet onherroepelijk.
Foto van het object	

Beschrijving object	Openbaar groen met ter plaatse een Wadi (een opslag- en infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld kan zijn met hemelwater)
Bouwjaar	--
Oppervlak BAG registratie	--
WOZ-waarde	--

4.8.2 Gerechtigde 2

Kadastrale informatie:

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd*
Geldrop	F	3261	Hyp4 91105/145	0.00.95 ha	0.00.95 ha
Geldrop	F	3259	Hyp4 91102/40	0.00.85 ha	0.00.85 ha
Geldrop	F	2257	Hyp4 90878/20	0.01.65 ha	0.01.65 ha
Totaal				0.03.45 ha	0.03.45 ha

4.8.2.1 Eigendom 2.1 Tuin gelegen nabij Mierloseweg 26 te Geldrop

Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 3261 groot 95 m ²
Gebruik	Tuin.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken taxateur geen zakelijke rechten.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Blijkens de titel van aankomst zijn taxateur geen bijzondere privaatrechtelijke lasten of beperkingen bekend.
Bestemmingsplan	Op de waardepeildatum geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', waarin het object is bestemd als 'Woondoeleinden 2'. Het perceel beschikt daarbij niet over een bouwvlak. Daarnaast is sprake van een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Dit ontwerpbestemmingsplan was ten tijde van de taxatie nog niet vastgesteld en derhalve nog niet onherroepelijk.

Foto van het object



Beschrijving object

Tuin

Bouwjaar

--

Oppervlak BAG registratie

--

WOZ-waarde

--

4.8.2.2 Eigendom 2.2 Tuin gelegen nabij Mierloseweg 24 Geldrop

Kadastrale gegevens

Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 3259 groot 85 m².

Gebruik

Tuin.

Zakelijke rechten

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken taxateur geen zakelijke rechten.

Erfdienstbaarheden

Geen.

Bijzonderheden titel van aankomst

Niet van toepassing.

Publiekrechtelijke beperkingen

Geen.

Privaatrechtelijke aspecten

Blijkens de titel van aankomst zijn taxateur geen bijzondere privaatrechtelijke lasten of beperkingen bekend.

Bestemmingsplan

Op de waardepeildatum geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', waarin het object is bestemd als 'Woondoeleinden 2'. Het perceel beschikt daarbij niet over een bouwvlak. Daarnaast is sprake van een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Dit ontwerpbestemmingsplan was ten tijde van de taxatie nog niet vastgesteld en derhalve nog niet onherroepelijk.

Foto van het object



Beschrijving object

Tuin

Bouwjaar

--

Oppervlak BAG registratie

--

WOZ-waarde

--

4.8.2.3 Eigendom 2.3 Tuin gelegen nabij Mierloseweg 22 en 22 A Geldrop

Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 2257 groot 165 m ² .
Gebruik	Tuin.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijkt een opstalrecht ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor het overige zijn taxateur geen zakelijke rechten bekend.
Erfdienstbaarheden	Ten aanzien van perceel 2257 zijn blijkens de titel van aankomst erfdienstbaarheden gevestigd betreffende: het hebben, leggen en onderhouden van een drainageleiding naar de riolering in de Johan Peijnenburgweg; het hebben van reclame met verlichting op de noordelijke muur van de bebouwing op het heersend erf.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Blijkens de titel van aankomst zijn kettingbedingen van toepassing ten aanzien van onder meer kabels, leidingen, verdeelkasten, beplanting, erfafscheidingen en gebruiksvoorschriften. Tevens geldt een kettingbeding met doorlegverplichting aan rechtsopvolgers.
Bestemmingsplan	Op de waardepeildatum geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', waarin het object is bestemd als 'Woondoeleinden 2'. Het perceel beschikt daarbij niet over een bouwvlak. Daarnaast is sprake van een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Dit ontwerpbestemmingsplan was ten tijde van de taxatie nog niet vastgesteld en derhalve nog niet onherroepelijk.
Foto van het object	

Beschrijving object	Tuin
Bouwjaar	--
Oppervlak BAG registratie	--
WOZ-waarde	--

4.8.3 Gerechtigde 3

De Bleekvelden 30, 5666 RZ Geldrop

Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 2416, groot 5.790 m ² .
Gebruik	Bedrijfsgebouw met parkeerterrein
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten.
Erfdienstbaarheden	Blijkens de titel van aankomst zijn diverse erfdienstbaarheden van toepassing, waaronder: het gebruik van parkeerplaatsen ten behoeve van nabijgelegen percelen; erfdienstbaarheden inzake kabels, leidingen, afwatering en bestaande toestanden; rechten van weg en overpad.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Blijkens de titel van aankomst zijn kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen van toepassing met betrekking tot onder meer: het gebruik als doe-het-zelfzaak; parkeervoorzieningen en instandhoudingsverplichtingen; toegestane gebruiksvormen; voorkeursrechten en vervreemdingsbeperkingen; kabels, leidingen en openbare voorzieningen; - doorlegverplichtingen aan rechtsopvolgers.

KENDES

Bestemmingsplan

Op de waardepeildatum geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', waarin het object is bestemd als 'Detailhandelsdoeleinden DH'.

Daarnaast is sprake van een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Dit ontwerpbestemmingsplan was ten tijde van de taxatie nog niet vastgesteld en derhalve nog niet onherroepelijk.

Foto's van het object



Bronvermelding onderstaande informatie

Concept taxatierapport MVGM, dossier 2602198-H, waarde peildatum 14-04-2026, printdatum 16 april 2026.

Beschrijving object

Een winkel-/bedrijfsruimte thans in gebruik ten behoeve van perifere detailhandel, parkeervoorzieningen en eventuele verdere toebehoren.

Het pand is opgetrokken in een staalconstructie waarbij de gevels zijn uitgevoerd in een aluminium gevelbeplating geplaatst op een betonplint, alsmede metsel- en glaswerk. Het dak is uitgevoerd in een op de staalconstructie gelegen plat dakconstructie afgewerkt met stalen dakplaten en vermoedelijk bitumineuze dakbedekking. Voorts is het dak voorzien van circa 564 zonnepanelen. De vloeren zijn voor zover waarneembaar uitgevoerd in beton. Raam- en deurkozijnen zijn vervaardigd van hout en voorzien van dubbele beglazing. Het object wordt voor zover waarneembaar, verwarmd middels een cv-installatie met vermoedelijk radiatoren ter plaatse van het kantoor en spiraalverwarmingselementen in de bedrijfshal.

Indeling: Entree aan de voorzijde van het object met toegang tot de winkelruimte thans in gebruik als bouwmarkt. Aan de rechter voorzijde bevindt zich een zagerij en het magazijn. Verder bevinden zich een kantoorruimte en toiletten aan voorzijde, met trapopgang naar de verdieping met kantine, toiletten, kantoorruimte en opslagruimte.

Staat van onderhoud: goed.

Aan voorzijde van het object ligt een groot parkeerterrein met 90 parkeerplaatsen. 37 plaatsen hiervan dienen vrij toegankelijk te zijn voor het personeel en de bezoekers van de naastgelegen sportschool.

4 parkeerplaatsen zijn voorzien van een Shell laadstation.
2 parkeerplaatsen zijn voorzien van een fietsenstalling.

Aan linkerzijde van de toegang is een PostNL locker kast geplaatst.

Bouwjaar

1992, uitgebouwd omstreeks 1996/1997.

VVO conform MVGM taxatierapport

Begane grond:

Verkoopruimte incl. kantoor en toiletten 2.385 m²

Magazijn 300 m²

Eerste verdieping:

Kantoor, kantine 140 m²

Totaal VVO 2.825 m²

Parkeerplaatsen 90 stuks

WOZ-waarde

--

4.8.4 Gerechtigde 4

Mierloseweg 20 A, 5666 KA Geldrop

Kadastrale gegevens

Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 2578, groot 33 m².

Gebruik

Trafo ruimte

Zakelijke rechten

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten.

Erfdienstbaarheden

Geen.

Bijzonderheden titel van aankomst

Niet van toepassing.

Publiekrechtelijke beperkingen

Geen.

Privaatrechtelijke aspecten

Opstalrecht nutvoorzieningen.

Bestemmingsplan

Op de waardepeildatum geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', waarin het object is bestemd als 'Nutsdoeleinden ND'.

Daarnaast is sprake van een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Dit ontwerpbestemmingsplan was ten tijde van de taxatie nog niet vastgesteld en derhalve nog niet onherroepelijk.

Foto van het object



Beschrijving object

Trafohuis

Bouwjaar

1990

Oppervlak BAG registratie

26 m²

WOZ-waarde

--

5. Marktomstandigheden, SWOT analyse en HABU

5.1 Marktomstandigheden

5.1.1 Macro

De Concept [Macro Economische Verkenning 2026](#) van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke in juli 2025 is gepubliceerd beschrijft de volgende kernpunten:

Geopolitieke onzekerheden raken de wereldeconomie. Het (handels)beleid van de regering in de VS is grilliger geworden. Amerikaanse importheffingen zorgen voor een lagere groei van de wereldhandel. Tegelijkertijd verschuiven handelsstromen, omdat landen zoeken naar nieuwe afzetmarkten of andere manieren om bestaande afzetmarkten te bereiken. Daarnaast houden gewapende conflicten meerdere gebieden in hun greep. Financiële markten, wisselkoersen en energieprijzen reageren sterk op deze ontwikkelingen. De onzekerheid over hoe de internationale situatie zich gaat ontwikkelen, zorgt wereldwijd voor meer onrust bij mensen en bedrijven.

De effecten op de Nederlandse economie vallen vooralsnog mee, maar de onzekerheid blijft groot. Hoewel de Nederlandse uitvoer geraakt wordt door de lagere wereldhandel, zijn de effecten voor Nederland tot dusver beperkt. De hoogte van de Amerikaanse tarieven voor de EU bedroeg bij het finaliseren van deze raming 10% en was daarmee lager dan eerder werd gevreesd. Bovendien vindt de meeste handel van EU-landen binnen de unie plaats. Tegelijkertijd zorgt de daling van de dollar ten opzichte van de euro voor een lagere inflatie. Goederen en diensten uit de VS worden immers relatief goedkoper. De keerzijde is dat Nederlandse export duurder wordt. Door de onzekerheid in de internationale handelspolitiek stellen bedrijven investeringen uit, waardoor de investeringen dit jaar dalen.

De Nederlandse economie groeit gematigd in 2025 en 2026 dankzij stijgende koopkracht, het overheidstekort loopt wel op. De economie groeit voornamelijk door sterke binnenlandse vraag in de vorm van consumptie van huishoudens en overheidsbestedingen. Hogere lonen zorgen voor een solide stijging van de koopkracht. Mede door de hogere overheidsbestedingen én een incidentele storting voor defensiepensioenen loopt het overheidstekort op, naar 2,1% bbp in 2025 en 2,7% bbp in 2026.

Trendmatige ontwikkelingen en beleid leiden op termijn ook tot een structurele toename van het overheidstekort. In 2030 is het overheidstekort 2,5% bbp. De overheidsuitgaven nemen meer toe dan de inkomsten, die min of meer gelijke tred houden met de groei van het bbp. Voornamelijk uitgaven aan zorg en sociale zekerheid lopen de komende jaren op, wat gedeeltelijk komt door vergrijzing. Ook de rente-uitgaven stijgen en er gaat meer geld naar bijvoorbeeld defensie en klimaat. De voorgenomen stijging van de defensie uitgaven naar 3,5% bbp is nog niet in de cijfers meegenomen. We veronderstellen dat de onder uitputting op de begroting geleidelijk afneemt.

Scherpere beleidskeuzes zijn nodig voor het lange termijn verdienvermogen van de Nederlandse economie. Beleid stimuleerde de afgelopen jaren vooral de consumptie. Dit terwijl de Nederlandse maatschappij voor een aantal grote uitdagingen staat, waaronder vergrijzing, de energietransitie, stikstof en defensie. Al deze uitdagingen leggen een beslag op schaarse middelen: arbeid, fysieke ruimte, het milieu en financiering. Tegelijkertijd is de budgettaire ruimte beperkt en neemt de economische groei op middellange termijn af. Beleid dat investeringen aanjaagt, biedt ruimte om deze uitdagingen aan te gaan en vergroot het verdienvermogen van de economie.

De [Macro Economische Verkenning 2026](#) van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke in september 2025 is gepubliceerd beschrijft de volgende hoofdpunten:

Het CPB heeft de concept-Macro Economische Verkenning 2026 (cMEV 2026) op grond van de meest recente besluitvorming geactualiseerd, zodat deze aansluit op de Miljoenennota 2026. De besluitvorming in de Miljoenennota is beperkt en bestaat met name uit het verlengen van de verlaging van de brandstofaccijzen en kasschuiven.

Het onderliggende macro-economische beeld is zoals gebruikelijk door het CPB niet geactualiseerd. De verschillen tussen de cMEV 2026 en deze Macro Economische Verkenning 2026 (MEV 2026) komen dus uitsluitend door de verwerking van de aanpassingen in de begroting. Deze publicatie beschrijft die verschillen. Voor een toelichting op het macro-economische beeld, de internationale omgeving en een meer gedetailleerde beschrijving van de ontwikkelingen op het gebied van de overheidsfinanciën, koopkracht en armoede verwijzen we naar de cMEV 2026. Deze MEV loopt tot 2026: gevolgen van de augustusbesluitvorming voor latere jaren worden verwerkt bij de eerstvolgende CPB-raming (Centraal Economisch Plan 2026).

Het overheidssaldo verbetert in 2025 tot -1,9% bbp, met name als gevolg van kasschuiven. Het demissionair kabinet verschuift uitgaven naar latere jaren, waardoor het begrotingstekort dit jaar 0,2%-punt gunstiger uitvalt. Onder andere door arbeidsmarktkrapte lukt het niet om alle begrote uitgaven op korte termijn te realiseren. Daarom worden middelen naar latere jaren verschoven (kasschuiven). Daarnaast worden de uitgaven van specifieke uitkeringen aan lokale overheden in een realistischer kasritme gezet, wat ook zorgt voor verschuivingen van de uitgaven naar latere jaren. Niet alle kasschuiven leiden in de CPB-raming tot een verbetering van het begrotingstekort, omdat het CPB deels al rekening had gehouden met onderuitputting.

Het begrotingstekort blijft met -2,7% in 2026 ongewijzigd ten opzichte van de cMEV, ondanks veranderingen bij zowel de lasten als de uitgaven. Het demissionair kabinet heeft besloten om de verlaging van de brandstofaccijns met nog 1 jaar te verlengen naar 2026, waardoor de lasten dalen ten opzichte van de cMEV-raming. Daartegenover staan lagere uitgaven door kasschuiven en door een meevaller bij de afdrachten aan de Europese Unie. Per saldo blijft het EMU-saldo in 2026 ongewijzigd en dus gelijk aan -2,7% bbp.

Ten opzichte van de cMEV-raming is de groei van de netto primaire uitgaven in 2025 afgenomen en in 2026 iets toegenomen. Ook dit komt met name door kasschuiven, waardoor de groei in 2025 daalt. Doordat meer geld in 2025 wordt doorgeschoven dan in 2026, stijgt de uitgavengroei juist weer in 2026. Daarnaast neemt de groei van de netto-uitgaven in 2026 toe doordat de beleidsmatige lastenontwikkeling (blo) is gedaald als gevolg van de lagere inkomsten uit de brandstofaccijns. De groei van de netto-uitgaven komt in 2025 uit op 7,0% en in 2026 op 3,9%. De cumulatieve uitgavengroei valt in 2026 iets lager uit vergeleken met de cMEV. Voor deze raming hebben we geen berekening gemaakt van de (cumulatieve) groei voor de middellange termijn.

Koopkrachtcijfers wijzigen door de augustusbesluitvorming heel beperkt. De mediane koopkracht stijgt met 1,3% in 2026. De bijstelling van +0,3%-punt ten opzichte van de cMEV is het gevolg van lagere inflatie. De consumentenprijsinflatie (cpi) komt in 2026 lager uit, omdat de brandstofaccijnzen langer laag blijven. Verder verhoogt het demissionair kabinet de arbeidskorting en het tarief in de eerste schijf van de inkomstenbelasting. Dit zorgt ervoor dat de koopkracht van uitkeringsgerechtigden 0,1% lager uitkomt dan anders het geval zou zijn geweest. Door de gunstiger inflatie daalt de armoede iets sterker dan eerder geraamd; het percentage personen en kinderen in armoede komt nu uit op 2,6% in 2026.

De gevolgen voor de macro-economische ontwikkeling zijn klein. In 2025 komt de bbp-groei 0,1% lager uit, omdat de groei van de overheidsconsumptie iets lager is door het verschuiven van uitgaven naar latere jaren. De economie groeit in 2026 juist 0,1%-punt harder, omdat huishoudens meer te besteden hebben als gevolg van de lagere inflatie.

Bron: CPB Raming Macro Economische Verkenning | 2025/09

Stand van de Nederlandse economie

De stand van onze economie

De Nederlandse economie groeit in 2025 met 1,7%. Dat is flink hoger dan verwacht. Huishoudens geven meer uit dankzij hogere lonen en de overheid besteedt ook meer. En ondanks de hogere Amerikaanse handelstarieven doet de wereldhandel het goed. De inflatie daalt van 3,0% in 2025 naar 2,3% in 2027, maar blijft hoger dan in de rest van het eurogebied.

KENDES

Groei tegen de verwachting in

De economie heeft minder last van de internationale handelsspanningen dan verwacht. De overheidsbestedingen dragen positief bij aan de economische groei. Ook de consumptie van huishoudens blijft een stabiele groeimotor. De nog steeds krappe arbeidsmarkt zorgt ervoor dat lonen in 2025 met 5,3% stijgen. Huishoudens hebben hierdoor meer te besteden en kunnen meer sparen. Dat geld zetten ze deels opzij om hun hypotheek af te lossen of een woning te kopen. De komende jaren neemt de loongroei geleidelijk af.

Ondanks de hogere Amerikaanse handelstarieven doet de wereldhandel het goed. Bedrijven hebben vooruitlopend op de tarieven gehandeld. Dit heeft voor 2025 een opwaarts effect op de Nederlandse uitvoer, maar we verwachten niet dat dit effect de komende jaren zo blijft. In 2026 en 2027 voorzien we dat de groei van het bbp minder wordt: 1,2% in 2026 en 1,1% in 2027.

Inflatie blijft betrekkelijk hoog

De inflatie daalt van 3,0% in 2025 naar 2,4% in 2026 en 2,3% in 2027. Dit is nog steeds hoger dan het gemiddelde in het eurogebied. De oorzaak is vooral van binnenlandse aard: de vraag naar producten en diensten loopt tegen de grenzen aan van de productiecapaciteit en dat leidt tot hogere prijzen. Met andere woorden, de vraag naar producten en personeel is in Nederland relatief sterk, wat prijzen en lonen opdrijft.

Huizenprijzen stijgen minder hard dan voorheen

In 2026 en 2027 stijgen de huizenprijzen met ongeveer 4%. De afgelopen jaren was dit nog meer dan 8%. Toch blijft wonen duur. De stijging van huizenprijzen blijft sterker dan die van het huishoudinkomen en het bedrag dat mensen kunnen lenen. Dit betekent dat koopwoningen wat minder betaalbaar worden. In 2027 heeft naar schatting maar een op de drie huishoudens voldoende inkomen om met een hypotheek een gemiddelde woning te kunnen kopen. Ter vergelijking: in 2019 verdiende bijna de helft van de huishoudens genoeg voor de aankoop van een gemiddelde koopwoning. Vaker dan voorheen hebben huishoudens daarom extra spaargeld, overwaarde of familiesteun nodig.

Overheidstekort schuurt tegen de 3%-norm

De overheidsbestedingen dragen positief bij aan de economische groei, maar vergroten ook de vraag naar goederen, diensten en personeel en houden de inflatie aan de hoge kant. Het overheidstekort ligt in 2026 met 2,9%, dicht tegen de 3%-norm aan. Nieuwe uitgaven, waaronder overheidsinvesteringen, moeten structureel worden gedekt. Want op de langere termijn zullen door vergrijzing de uitgaven aan zorg en AOW toenemen, terwijl de inkomsten uit loonbelasting zullen dalen door minder werkenden.

Bron: De Nederlandsche Bank, verkregen middels Brainbay Business Marktanalyse 2.0.

5.1.2 Woningmarkt

Landelijk

NVM: [Analyse woningmarkt 1^e Kwartaal 2026](#)

De Nederlandse woningmarkt laat in het eerste kwartaal van 2026 een duidelijk herstel zien ten opzichte van de meer afwachtende periode in 2023 en begin 2024. De marktdynamiek neemt toe, mede door een licht verbeterd consumentenvertrouwen, stabiliserende rente en een aanhoudend woningtekort.

Stijging aantal transacties zet door

In het eerste kwartaal van 2026 zijn door makelaars circa ruim 35.000 woningen verkocht, waarmee de stijgende lijn van 2025 wordt voortgezet. Ten opzichte van een jaar eerder is sprake van een duidelijke toename van het aantal transacties. De markt herstelt hiermee verder van de terugval die zichtbaar was in 2023. Met name het segment appartementen en tussenwoningen laat een relatief sterke groei zien. Dit hangt samen met de betere betaalbaarheid binnen deze segmenten en de aanhoudende vraag vanuit starters en kleinere huishoudens.

Prijsontwikkeling opnieuw stijgend

De prijsontwikkeling laat in het eerste kwartaal van 2026 opnieuw een stijging zien. De gemiddelde transactieprijs ligt rond de € 480.000, wat een toename betekent ten opzichte van een jaar eerder. Op kwartaalbasis is de stijging gematigd, wat wijst op een meer geleidelijke prijsontwikkeling dan in de piek jaren. Op jaarbasis blijft de prijsstijging echter aanzienlijk, mede door de structurele schaarste op de woningmarkt. Deze ontwikkeling bevestigt dat de markt zich stabiliseert, maar nog steeds onder opwaartse prijsdruk staat.

Overbieden blijft gebruikelijk

Het verschil tussen vraagprijs en uiteindelijke transactieprijs blijft positief. In het eerste kwartaal van 2026 wordt gemiddeld nog steeds boven de vraagprijs geboden, zij het iets minder uitbundig dan in eerdere jaren. Bij een groot deel van de transacties is sprake van overbieding, wat aangeeft dat de concurrentie onder kopers aanhoudt. De mate van overbieden verschilt sterk per regio en woningtype.

Beperkt aanbod houdt markt krap

Het aanbod aan koopwoningen blijft beperkt. Eind eerste kwartaal van 2026 staan circa 25.000 tot 27.000 woningen te koop. Dit ligt in lijn met het lage niveau van voorgaande jaren en onderstreept de structurele krapte op de markt. De instroom van nieuw aanbod blijft achter bij de vraag, mede door beperkte nieuwbouwproductie, stikstofproblematiek en hogere bouwkosten. Hierdoor blijft de doorstroming beperkt en blijft het aanbod onder druk staan.

Snelle verkooptijden blijven kenmerkend

De gemiddelde verkooptijd van woningen blijft relatief kort. Woningen worden gemiddeld binnen 30 tot 35 dagen verkocht. Dit bevestigt dat de vraag naar woningen nog steeds groot is en dat goed geprijsde woningen snel door de markt worden opgenomen.

Krapte-indicator blijft laag

De krapte-indicator blijft op een laag niveau, rond de 2,0 à 2,3, wat betekent dat een gemiddelde koper keuze heeft uit slechts enkele woningen. Dit duidt op een aanhoudende verkopersmarkt, ondanks de lichte verbetering in aanbod.

KENDES

Doorstroming blijft aandachtspunt

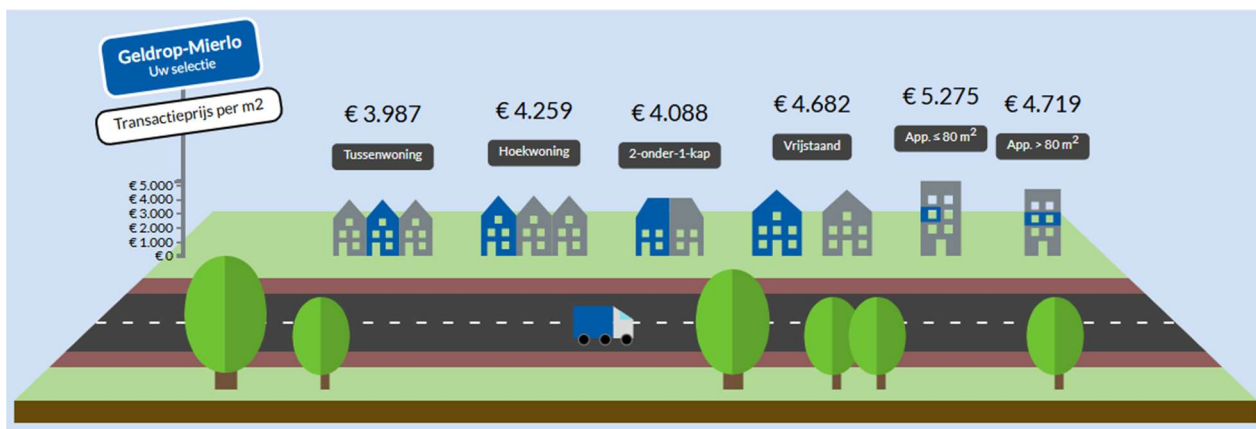
De doorstroming op de woningmarkt blijft een belangrijk knelpunt. Veel potentiële doorstromers stellen hun verhuisbeslissing uit vanwege onzekerheid over financiering, beperkte beschikbaarheid van geschikte woningen en gestegen woonlasten. Hierdoor blijven woningen langer bezet, wat de beschikbaarheid voor starters en andere woningzoekenden beperkt. Het gebrek aan nieuwbouw in het middensegment en hogere segment draagt bij aan deze stagnatie.

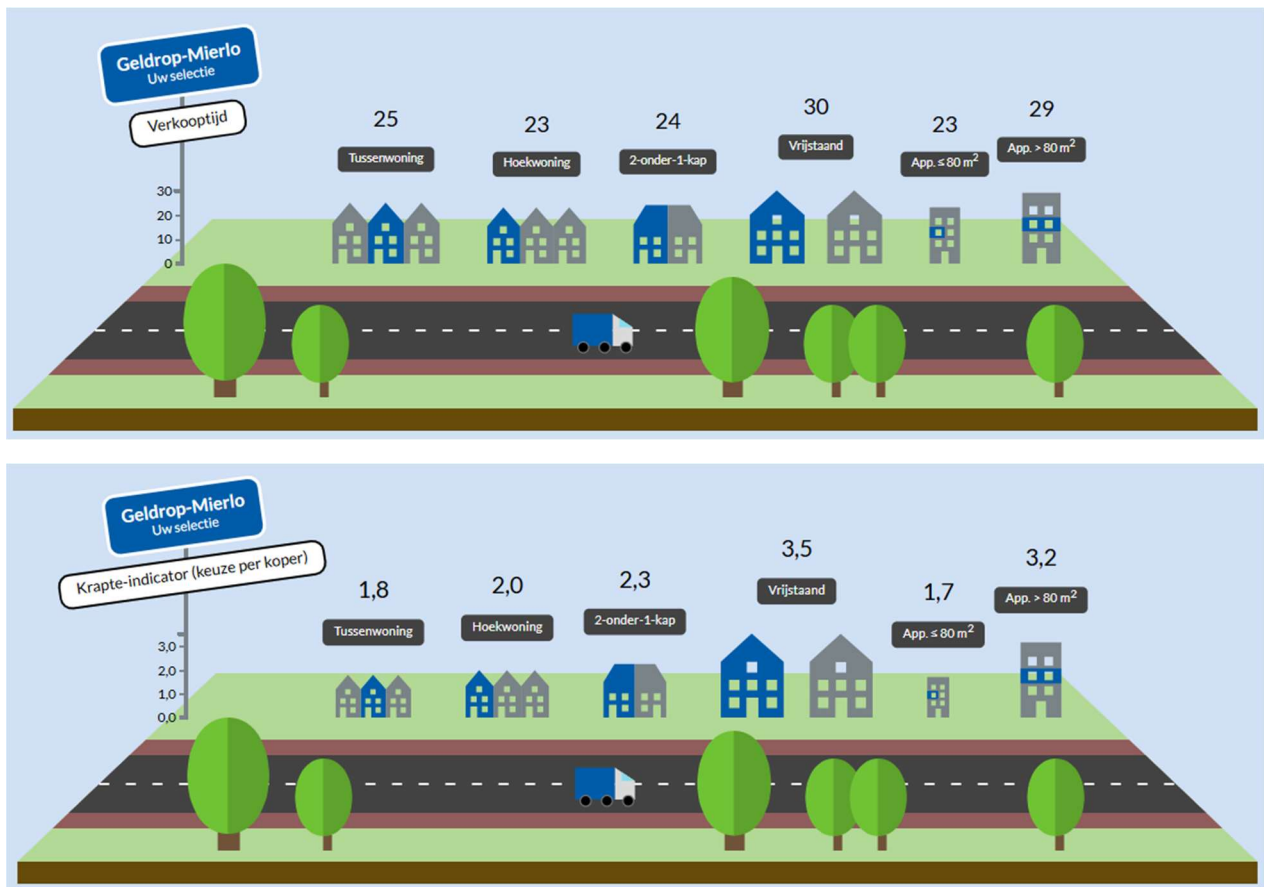
Conclusie

Per saldo laat de woningmarkt in het eerste kwartaal van 2026 een herstel en stabilisatie zien. Het aantal transacties neemt toe en de prijzen stijgen verder, zij het in een gematigder tempo. Tegelijkertijd blijft het aanbod beperkt en is de krapte nog steeds groot. De markt wordt daarmee gekenmerkt door een aanhoudende vraagdruk, waarbij structurele tekorten en beperkte doorstroming de belangrijkste bepalende factoren blijven.

Lokaal

Bestaande bouw over het afgelopen jaar tot heden





5.1.3 Bedrijfsmatig vastgoed

Landelijk

De landelijke voorraad aan bedrijfsruimte bedroeg in het eerste kwartaal van 2026 circa 10,16 miljoen m² aan beschikbaar aanbod, verdeeld over circa 6.700 objecten. Het aanbod is daarmee licht afgenomen ten opzichte van het voorgaande kwartaal (-2%), maar ligt nog altijd duidelijk hoger dan een jaar eerder (+17%). Het aanbod als percentage van de totale voorraad bedraagt circa 4,4%, tegenover circa 4,0% een jaar eerder.

Het structurele aanbod blijft relatief beperkt, waarbij met name verouderde objecten op minder courante locaties langer beschikbaar blijven. Tegelijkertijd blijft er schaarste bestaan in moderne bedrijfsruimten op logistiek sterke locaties, mede door beperkingen in nieuwbouw als gevolg van hoge bouwkosten, rentestanden en netcongestie.

De marktdynamiek laat een gemengd beeld zien. In het eerste kwartaal van 2026 werd circa 1,13 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen, hetgeen een stijging van circa 5% betekent ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is echter sprake van een duidelijke daling (-22%), wat wijst op een afvlakking van de vraag na een sterk vierde kwartaal. Het aantal transacties nam eveneens af, van circa 1.700 naar 1.500 transacties.

De vraag blijft aanwezig, maar gebruikers opereren voorzichtiger als gevolg van economische onzekerheid, stijgende energieprijzen en hogere financieringskosten. Met name in het segment van grotere bedrijfsruimten (> 25.000 m²) is een duidelijke terugval zichtbaar, terwijl kleinere units in sommige regio's juist tekenen van verzadiging vertonen.

De prijsontwikkeling laat een neerwaartse correctie zien. De kooprijnsindex voor bedrijfsruimte ligt circa 6% lager dan een jaar eerder, terwijl de huurprijzen licht zijn gedaald (circa -1%). Deze ontwikkeling hangt samen met het toegenomen aanbod en de iets afgenomen marktdruk.

Per saldo duiden deze cijfers op een bedrijfsruimtemarkt die zich beweegt tussen herstel en toenemende onzekerheid. De vraag blijft aanwezig, maar is minder uitbundig dan in voorgaande jaren. Tegelijkertijd neemt het aanbod toe en staan prijzen licht onder druk, terwijl kwalitatief hoogwaardige objecten op goede locaties schaars blijven.

Regionaal

De voorraad aan bedrijfsruimte in de provincie Noord-Brabant bedroeg in het eerste kwartaal van 2026 circa 29.455 objecten met een totale oppervlakte van ongeveer 50,3 miljoen m².

Het beschikbare aanbod omvatte in dezelfde periode 1.049 objecten met een oppervlakte van circa 1,93 miljoen m². Daarmee vertegenwoordigt het aanbod circa 3,8% van de totale voorraad, hetgeen lager ligt dan het landelijke gemiddelde. In vergelijking met een jaar eerder is sprake van een duidelijke toename van het aanbod. In het eerste kwartaal van 2025 lag het aanbod aanzienlijk lager, hetgeen neerkomt op een stijging van circa 19,6%.

Het structurele aanbod, gedefinieerd als objecten die langer dan drie jaar beschikbaar zijn, bleef relatief beperkt. In het eerste kwartaal van 2026 ging het om 72 objecten met een gezamenlijke oppervlakte van circa 134.500 m², overeenkomend met circa 7,0% van het totale aanbod. Dit aandeel ligt onder het landelijke niveau, wat duidt op een relatief gezonde marktdynamiek binnen de provincie.

De marktdynamiek laat een licht afnemende transactievraag zien. In 2025 werden in Noord-Brabant 930 bedrijfsruimten verkocht of verhuurd met een totale oppervlakte van circa 945.400 m². Ten opzichte van 2024 betekent dit een daling van de opgenomen oppervlakte van circa 5,3%. De mediane looptijd van aanbod tot transactie liep daarbij op van 83 dagen naar 105 dagen, hetgeen wijst op een iets afnemende dynamiek.

De prijsontwikkeling laat een gemengd beeld zien. De mediane huurprijs voor bedrijfsruimte bedroeg in 2025 circa € 80 per m², tegenover circa € 75 per m² in 2024. Voor kooptransacties bedroeg de mediane prijs circa € 1.370 per m², hetgeen een lichte stijging betekent ten opzichte van circa € 1.365 per m² een jaar eerder. Tegelijkertijd laten landelijke prijsindices een daling zien, wat wijst op toenemende druk op de markt.

Per saldo duiden deze cijfers op een bedrijfsruimtemarkt in Noord-Brabant die nog relatief gezond functioneert, maar waarbij de krapte enigszins afneemt. Het aanbod neemt toe en de opname laat een lichte daling zien, terwijl de looptijden oplopen. Tegelijkertijd blijft het aandeel structureel aanbod beperkt en liggen de prijzen op een stabiel tot licht stijgend niveau, wat wijst op een blijvende vraag naar kwalitatief goede bedrijfsruimten.

5.1.4 Retailmarkt

Landelijk

De Nederlandse retailmarkt laat in het eerste kwartaal van 2026 een gemengd beeld zien. Enerzijds is sprake van een lichte groei in de detailhandelsomzetten, terwijl anderzijds het consumentenvertrouwen duidelijk is verslechterd. In januari en februari 2026 nam de detailhandelsomzet toe met respectievelijk 2,2% en 1,3% op jaarbasis. Tegelijkertijd daalde het consumentenvertrouwen in maart naar circa -30, wat wijst op toenemende onzekerheid onder huishoudens.

De opname van winkelruimte bedroeg in het eerste kwartaal circa 142.400 m², hetgeen in lijn ligt met voorgaande jaren. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is echter sprake van een duidelijke daling (-27%), mede doordat het vierde kwartaal traditioneel een piek laat zien. Het aantal transacties daalde naar circa 615, wat iets onder het niveau van een jaar eerder ligt.

Aan de aanbodzijde is sprake van een lichte daling. Het beschikbare aanbod kwam uit op circa 1,21 miljoen m², tegenover circa 1,28 miljoen m² in het voorgaande kwartaal. Hierdoor verbetert de verhouding tussen vraag en aanbod, wat bijdraagt aan een verdere balans in de markt. Desondanks bedraagt de landelijke leegstand circa 7,9%, tegenover 7,5% een jaar eerder.

Binnen de markt zijn duidelijke verschillen zichtbaar per segment en locatie. Grotere winkelruimten (> 2.000 m²) laten een sterke daling in opname zien, terwijl kleinere winkelunits relatief stabiel blijven. Daarnaast neemt de opname in de grotere steden licht toe, waarmee deze gebieden een groter aandeel in de totale opname vertegenwoordigen.

Structureel blijft de retailmarkt beïnvloed door veranderingen in consumentengedrag. De groei van online winkelen en de verschuiving naar een omnichannel strategie zorgen ervoor dat fysieke winkels zich steeds meer moeten onderscheiden op beleving, service en locatiekwaliteit. Tegelijkertijd leidt economische onzekerheid, onder meer door inflatie en geopolitieke spanningen, tot terughoudendheid bij consumenten en retailers.

Per saldo ontwikkelt de retailmarkt zich richting een meer evenwichtige situatie. Het aanbod neemt licht af en de opname stabiliseert, maar het sentiment onder consumenten blijft kwetsbaar. Hierdoor blijft de marktgevoelig voor economische ontwikkelingen, waarbij met name secundaire winkelgebieden en grotere metrages onder druk staan.

Regionaal

De voorraad aan winkelruimte in de provincie Noord-Brabant bedroeg in het eerste kwartaal van 2026 circa 19.979 objecten met een totale oppervlakte van ongeveer 9,4 miljoen m².

Het beschikbare aanbod omvatte in dezelfde periode 588 objecten met een oppervlakte van circa 184.700 m². Daarmee vertegenwoordigt het aanbod circa 2,0% van de totale voorraad, hetgeen in lijn ligt met het landelijke gemiddelde. In vergelijking met een jaar eerder is sprake van een lichte toename van het aanbod. In het eerste kwartaal van 2025 bedroeg het aanbod circa 176.100 m², hetgeen neerkomt op een stijging van circa 4,9%.

Het structurele aanbod, gedefinieerd als objecten die langer dan drie jaar beschikbaar zijn, bleef relatief stabiel. In het eerste kwartaal van 2026 ging het om 128 objecten met een gezamenlijke oppervlakte van circa 38.200 m², overeenkomend met circa 20,7% van het totale aanbod. Dit aandeel ligt nagenoeg in lijn met het landelijke niveau.

De marktdynamiek laat een licht positieve ontwikkeling zien. In 2025 werden in Noord-Brabant 390 winkelruimten verkocht of verhuurd met een totale oppervlakte van circa 106.600 m². Ten opzichte van 2024 betekent dit een stijging van de opgenomen oppervlakte van circa 14,9%, wat hoger ligt dan de landelijke groei. De mediane looptijd van aanbod tot transactie nam daarbij af van 158 dagen naar 142 dagen, hetgeen wijst op een verbeterde dynamiek binnen de markt.

De prijsontwikkeling laat een stabiel beeld zien. De mediane huurprijs voor winkelruimte bedroeg in 2025 circa € 170 per m², gelijk aan het niveau van 2024. Voor kooptransacties bedroeg de mediane prijs circa € 1.515 per m², eveneens onveranderd ten opzichte van een jaar eerder. Door een beperkt aantal transacties op provinciaal niveau is geen betrouwbare prijsindex beschikbaar, maar landelijk is sprake van een lichte daling van de kooprijzen.

Per saldo duiden deze cijfers op een retailmarkt in Noord-Brabant die zich kenmerkt door stabilisatie. Het aanbod blijft relatief beperkt en in lijn met het landelijke niveau, terwijl de opname een duidelijke groei laat zien en de looptijden afnemen. De prijsontwikkeling is stabiel, wat wijst op een markt die zich na eerdere schommelingen geleidelijk herstelt, waarbij verschillen tussen sterke en zwakkere winkellocaties bepalend blijven.

5.1.5 Nieuwbouw

Landelijk

Herstel in nieuwbouwverkoop zet door

In het eerste kwartaal van 2026 zet het herstel in de nieuwbouwmarkt verder door. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen ligt duidelijk hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. Daarmee wordt de stijgende lijn, die in de loop van 2024 is ingezet, voortgezet. Ondanks deze verbetering blijft het aantal transacties nog achter bij het niveau van vóór de terugval in 2022 en 2023. De vraag naar nieuwbouwwoningen blijft aanwezig, maar kopers zijn selectiever en gevoeliger voor prijs, locatie en oplevertermijn.

Aanbod blijft structureel beperkt

Het aanbod van nieuwbouwwoningen blijft een belangrijke beperkende factor in de markt. Hoewel het aantal nieuw aangemelde projecten licht toeneemt, blijft de totale productie achter bij de vraag.

Met name in de grotere steden is sprake van een tekort aan nieuwbouwaanbod, terwijl in middelgrote en kleinere gemeenten de markt beter in balans is. Factoren zoals stikstofproblematiek, hoge bouwkosten, netcongestie en langdurige vergunningstrajecten blijven de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten vertragen.

Verkoopbaarheid onder druk, maar nog positief

De verkoopbaarheid van nieuwbouwwoningen blijft over het algemeen positief, al is deze minder uitbundig dan in eerdere jaren. Projecten op goede locaties en met een passend prijsniveau worden nog steeds goed verkocht, terwijl projecten in het hogere segment of met lange realisatietermijnen meer moeite hebben om kopers te vinden. Met name appartementen blijven in trek, mede door hun relatieve betaalbaarheid en geschiktheid voor starters en kleinere huishoudens.

Prijsontwikkeling stabiliseert

De prijsontwikkeling in de nieuwbouwmarkt laat een stabiliserend beeld zien. De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen blijft relatief hoog, mede door stijgende bouwkosten en strengere duurzaamheidseisen. Tegelijkertijd staat de prijs per vierkante meter onder opwaartse druk, doordat nieuwbouwwoningen gemiddeld kleiner worden. Ontwikkelaars sturen steeds vaker op betaalbaarheid, wat resulteert in compactere woningen met een hogere prijs per m².

Kleinere en efficiëntere woningen domineren

De trend naar kleinere woningen zet door. Het aandeel appartementen en compacte grondgebonden woningen neemt toe, terwijl grotere woningen minder vaak worden ontwikkeld. Deze ontwikkeling is mede het gevolg van beleidsmatige keuzes gericht op betaalbaarheid en binnenstedelijke verdichting. Hierdoor verschuift het aanbod steeds meer richting kleinere huishoudens en starters.

Duurzaamheid blijft belangrijke drijfveer

Duurzaamheid blijft een van de belangrijkste redenen voor kopers om voor nieuwbouw te kiezen.

Energiezuinigheid, lagere energielasten en toekomstbestendigheid spelen een grote rol in de besluitvorming.

Tegelijkertijd zorgen strengere duurzaamheidseisen en hogere bouwkosten voor hogere verkoopprijzen, wat de betaalbaarheid onder druk zet.

Doorstroming blijft knelpunt

De nieuwbouwmarkt blijft sterk afhankelijk van doorstroming. Hoewel veel projecten zich richten op starters, ligt een belangrijk deel van de oplossing juist bij het faciliteren van doorstromers. Een gebrek aan passend aanbod voor deze groep zorgt ervoor dat verhuisbewegingen uitblijven, wat de beschikbaarheid van bestaande woningen beperkt. Een meer gedifferentieerd woningaanbod blijft daarom essentieel voor een goed functionerende woningmarkt.

Conclusie

Per saldo laat de nieuwbouwmarkt in het eerste kwartaal van 2026 een voorzichtig herstel zien. De verkoop neemt toe en de markt stabiliseert, maar het aanbod blijft structureel beperkt. De combinatie van hoge bouwkosten, beperkte plancapaciteit en beleidsmatige beperkingen zorgt ervoor dat de productie achterblijft bij de vraag. Hierdoor blijft de nieuwbouwmarkt een cruciale, maar ook kwetsbare schakel binnen de woningmarkt.

Lokaal

Lichtspinnerij: een project bestaande uit 18 appartementen, gelegen in het centrum van Geldrop. De appartementen zijn verdeeld over drie typen en variëren in oppervlakte van 71 m² tot 93 m². De koopsommen liggen tussen € 405.000 en € 499.500 v.o.n. De start van de verkoop staat gepland voor begin 2026.

Luchens Buiten: 7 levensloopbestendige woningen, vraagprijs variërend van € 442.000,-- tot € 479.000,-- v.o.n. Start verkoop: maart 2025.

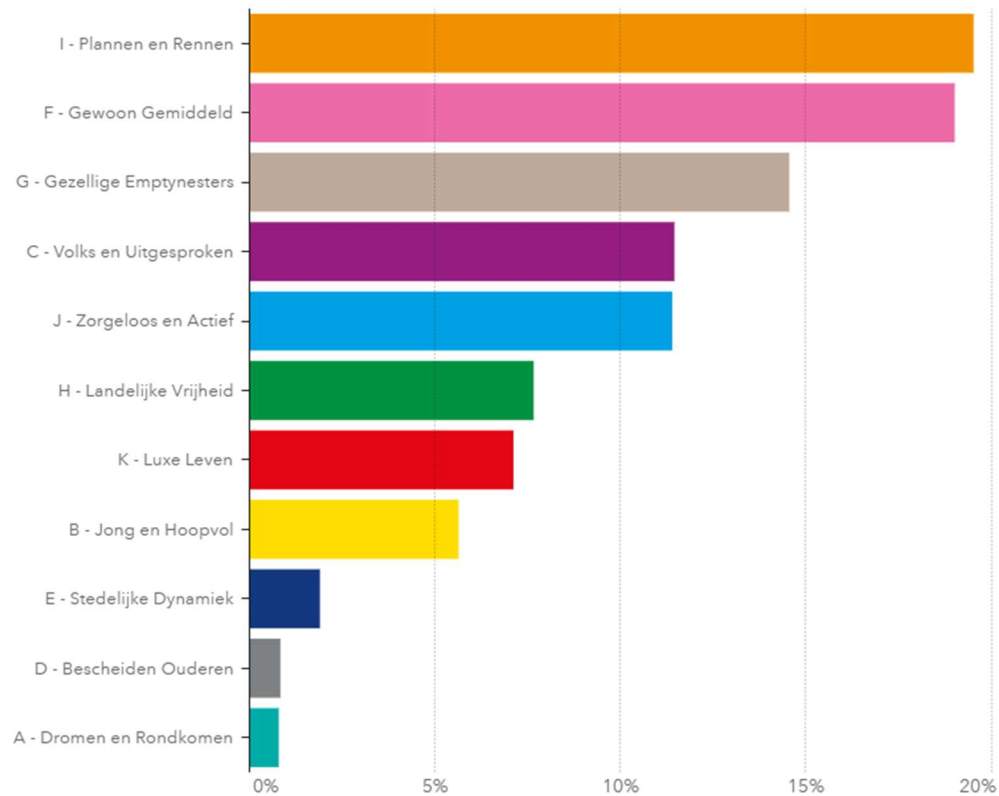
Mierlo's mooiste fase 2: Het woningaanbod in fase 2 bestaat uit 16 woningen verdeeld over 8 toekomstbestendige hoek- en tussenwoningen, 4 betaalbare hoek- en tussenwoningen, 2 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen. Het woonoppervlak variërend van 90m² tot 174m². Prijsklasse vanaf € 420.000,-- tot € 825.000,-- v.o.n.

NVM-nieuwbouwadvies PRO (uitsluitend toegankelijk via NVM inlog) zijn de kansrijke doelgroepen weergegeven voor aankoop van een nieuwbouwwoning voor de komende vijf jaar:

KENDES

Voor appartementen tot 80 m²:

Kansrijke doelgroepen - potentieel nieuwe bewoners

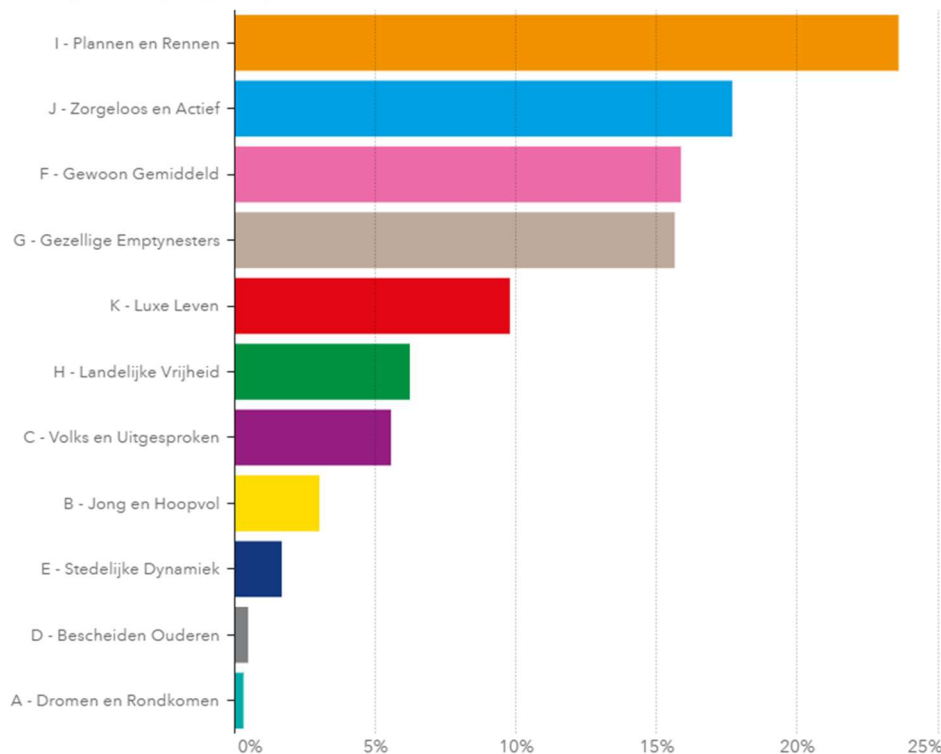


Huishoudensgroep	Aandeel	Marktpotentie in aantal woningen	Omschrijving
I - Plannen en Rennen	20%	10	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid
F - Gewoon Gemiddeld	19%	10	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
G - Gezellige Emptynesters	15%	7	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
C - Volks en Uitgesproken	11%	6	Tot 60 jaar lage tot gemiddelde welstand zonder kinderen
J - Zorgeloos en Actief	11%	6	50+ jaar hoge welstand zonder kinderen hoog opgeleid
H - Landelijke Vrijheid	8%	4	50-80 jaar gemiddeld tot hoge welstand met of zonder kinderen
K - Luxe Leven	7%	4	45-75 jaar zeer hoge welstand hoog opgeleid
B - Jong en Hoopvol	6%	3	Tot 40 jaar lage welstand hoger opgeleid geen kinderen
E - Stedelijke Dynamiek	2%	1	Tot 50 jaar gemiddelde welstand hoog opgeleid
Total:	100%	Sum: 51	

KENDES

Voor appartementen > 80 m²:

Kansrijke doelgroepen - potentieel nieuwe bewoners



Huishoudensgroep	Aandeel	Marktpotentie in aantal woningen ▼	Omschrijving
I - Plannen en Rennen	24%	20	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid
J - Zorgeloos en Actief	18%	15	50+ jaar hoge welstand zonder kinderen hoog opgeleid
F - Gewoon Gemiddeld	16%	14	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
G - Gezellige Emptynesters	16%	13	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
K - Luxe Leven	10%	8	45-75 jaar zeer hoge welstand hoog opgeleid
H - Landelijke Vrijheid	6%	5	50-80 jaar gemiddeld tot hoge welstand met of zonder kinderen
C - Volks en Uitgesproken	6%	5	Tot 60 jaar lage tot gemiddelde welstand zonder kinderen
B - Jong en Hoopvol	3%	3	Tot 40 jaar lage welstand hoger opgeleid geen kinderen
E - Stedelijke Dynamiek	2%	1	Tot 50 jaar gemiddelde welstand hoog opgeleid
Total:	100%	Sum: 85	

Hiermee wordt de kans aangegeven, dat de betreffende huishoudensgroep:

- de komende 5 jaar gaat verhuizen;
- een woning koopt in plaats van huurt;
- naar de gemeente Geldrop-Mierlo verhuist.

Marktpotentie in woningtypen (5 jaar)

Woningtype ▲	Marktpotentie woningtypen	Gemiddeld woonopp woningtypen
Rijwoning	401	116
(Half)vrijstaand	310	144
App t/m 80 m2	48	65
App vanaf 80 m2	80	99

5.2 SWOT analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen.

5.2.1 SWOT analyse beoogde ontwikkeling

INTERN

Sterkte

- Ligging van Geldrop-Mierlo is gunstig ten opzichte van Eindhoven;
- Aansluiting op bestaande infrastructuur eenvoudig;
- Meerdere ontwikkelingen in de omgeving, waarbij bedrijfsmatige bebouwing wordt vervangen door woonbebouwing;
- De ontwikkellocatie bestaat uit meerdere fases met een behoorlijke diversiteit aan woningtypen met middenin een beoogd openbaar park.

Zwakte

- Binnenstedelijke ontwikkelingen brengen excessieve kosten met zich mee als verwervings- – mogelijk middels schadeloosstelling – en sloopkosten;
- Minder dan 50% uitgeefbaar voor Wonen;
- Planontwikkeling ligt aan drukke, doorgaande wegen.

EXTERN

Kansen

- Ontwikkeling van duurzame woningen;
- Gezien ontwikkeling van appartementen, ook kans op goede doorstroming vanuit bestaande bouw, waardoor woningen met tuin elders juist weer beschikbaar kunnen komen.

Bedreigingen

- Veelheid aan particulier grondeigendom geeft groot risico op onteigeningstrajecten, wat ook een langer ontwikkeltraject tot gevolg heeft;
- Hoge bouw- en ontwikkelkosten, zeker ook gezien beoogde ondergelegen parkeergarage.

5.2.2 SWOT analyse eigendom gerechtigde 1

SWOT analyse eigendom 1.1 Mierloseweg 26, Geldrop

INTERN

Sterkte

- Diepe achtertuin met veel privacy;
- Afgesloten carport aanwezig;
- Woning heeft een moderne afwerking voor wat betreft keuken- en badkamerinrichting.

EXTERN

Kansen

- Investeren in verduurzaming;
- Er zijn nog subsidies beschikbaar voor energiebesparende mogelijkheden;
- Vraag naar huizen is nog steeds hoog, wat verkopen in deze tijd gemakkelijk en aantrekkelijk maakt.

Zwakte

- Asbesthoudende stoffen in dakafwerking aanwezig;
- Gelegen aan drukke weg;
- Tuin is niet aangelegd;
- Geen optimale indeling, met name de plaatsing van de huidige serre.

Bedreigingen

- Fluctuerende hypotheekrentes kunnen de betaalbaarheid van potentiële kopers beperken;
- Strengere duurzaamheidseisen, die toekomstige investeringen noodzakelijk maken.

SWOT analyse eigendom 1.2 Mierloseweg 24, Geldrop

INTERN

Sterkte

- Diepe achtertuin;
- Garage met grote berging aanwezig;
- Woning brede terrasoverkapping aan achterzijde.

Zwakte

- Asbesthoudende stoffen in dakafwerking aanwezig;
- Gelegen aan drukke weg;
- Verzorgde woning, maar afwerking niet geheel naar hedendaagse woonwensen.

EXTERN

Kansen

- Investeren in verduurzaming;
- Er zijn nog steeds subsidies beschikbaar voor energiebesparende maatregelen;
- Vraag naar huizen is nog steeds hoog, wat verkopen in deze tijd gemakkelijk en aantrekkelijk maakt.

Bedreigingen

- Fluctuerende hypotheekrentes kunnen de betaalbaarheid van potentiële kopers beperken;
- Strengere duurzaamheidseisen, die toekomstige investeringen noodzakelijk maken.

SWOT analyse eigendom 1.3 Mierloseweg 22 en 22 A Geldrop

INTERN

Sterkte

- Ligging biedt een goede zichtbaarheid, wat aantrekkelijk kan zijn voor commerciële functies;
- Pand biedt mogelijkheden voor lichte bedrijfsactiviteiten, als praktijkruimte, kantoren of andere lichte bedrijfsactiviteiten;
- De mogelijkheid om wonen en werken te combineren kan aantrekkelijk zijn voor specifieke doelgroepen;
- Conditie van de huurwoning op de eerste verdieping is goed en courant voor verhuur.

EXTERN

Kansen

- Er is potentie voor transformatie naar een alternatieve functie;
- Investeren in verduurzaming, waaronder bijvoorbeeld zonnepanelen.
- Door ligging en zichtbaarheid kan het pand aantrekkelijk zijn voor beleggers die bereid zijn te investeren in renovatie of herbestemming;
- Huidige indeling is echt praktijkruimte, voor andere doelgroepen zouden in pandige aanpassingen verricht moeten worden;
- Mogelijkheid tot realiseren van groot dakterras voor de bovenwoning.

Zwakte

- Het object is momenteel niet meer in gebruik, wat onderhoudstoestand en exploitatiekosten negatief beïnvloedt;
- Het object beschikt niet over een energielabel;
- Beperkte parkeermogelijkheden;
- De bedrijfsruimte kent functionele beperkingen, door bijvoorbeeld plafondhoogte, huidige afwerking.;
- Woning en praktijkruimte zijn kadastraal niet gesplitst;
- De bovenwoning heeft geen optimale indeling.

Bedreigingen

- Striktere eisen rondom energie labels en gebruiksmogelijkheden;
- Marktontwikkelingen: veranderende vraag naar vastgoed in het segment van bedrijfsruimte of woningen kan de waarde en verhuurbaarheid negatief beïnvloeden;
- Kosten voor renovatie en verduurzaming kunnen hoog oplopen en een drempel vormen voor potentiële kopers of huurders.

SWOT analyse eigendom 1.4 Openbaar groen

Het object betreft een groenvoorziening met waterbergende functie. Gezien functionaliteit is een SWOT analyse achterwege gelaten.

5.2.3 SWOT analyse eigendom gerechtigde 2

SWOT analyse tuin gelegen achter Mierloseweg 22, 22A, 24 en 26 te Geldrop

INTERN

Sterkte

- De percelen hebben een redelijke omvang voor gebruik als privétuin bij de aangrenzende woningen, mits in eigendom van de aangrenzende eigenaar.

Zwakte

- De percelen hebben geen zelfstandige ontsluiting en is uitsluitend bereikbaar via de aangrenzende woning;
- Er rusten geen bouwvlakken op de percelen, waardoor bebouwing planologisch niet is toegestaan;
- De percelen zijn niet courant en vrijwel niet verhandelbaar aan derden;
- De waarde wordt uitsluitend bepaald door de meerwaarde die het perceel vertegenwoordigt als toevoeging aan het aangrenzende woonperceel en is daarmee niet zelfstandig realiseerbaar.

EXTERN

Kansen

- Bij integrale herontwikkeling van het plangebied kan de grond onderdeel uitmaken van een groter geheel, waardoor de waarde toeneemt;
- Een toekomstige planologische aanpassing zou alsnog gebruiks- of bouw mogelijkheden kunnen introduceren.

Bedreigingen

- Bij uitblijven van gebiedsontwikkeling of planologische herziening blijft het perceel zonder zelfstandige gebruiksmogelijkheid; De waardeontwikkeling is volledig afhankelijk van de voortgang en uitkomst van de gebiedsontwikkeling, waarover geen zekerheid bestaat.

5.2.4 SWOT analyse eigendom gerechtigde 3

INTERN

Sterkte

- Goede functionaliteit;
- Courante maatvoering;
- Goed bereikbaar;
- Uitstekende parkeervoorziening op eigen terrein.

Zwakte

- Geen perifere detailhandelslocatie;
- Beperkte bestemmingsmogelijkheden;
- Geen uitbreidingsmogelijkheden;
- Object beschikt niet over een energielabel;
- Bouwkwiteit is inmiddels wat verouderd.

EXTERN

Kansen

- Object biedt ruimte tot verduurzaming;
- Beperkt aanbod van alternatieve, vergelijkbare objecten.

Bedreigingen

- Toenemende eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen investeringen vereisen in energiebesparende maatregelen;
- Opkomst van e-commerce en directe levering van bouwmaterialen kan fysieke bouwmarkten onder druk zetten.
- Schommelingen in de economie kunnen leiden tot minder uitgaven aan doe-het-zelf-projecten en daarmee dalende omzet
- Hogere rente of inflatie kan de bereidheid van klanten om grote aankopen te doen verminderen.

5.2.5 SWOT analyse eigendom gerechtigde 4

Het object betreft een trafohuis, de SWOT analyse is vanwege functionaliteit achterwege gelaten.

5.3 Courantheid

5.3.1 Courantheid beoogde ontwikkeling

Het object omvat bebouwde objecten en is gelegen aan de Mierloseweg. De Mierloseweg kenmerkt zich door een lintbebouwing, waarbij bedrijfspanden worden afgewisseld met woningen. Bedrijventerrein De Bleekvelden ligt aan de rand van woonwijk Braakhuizen-Zuid te Geldrop. Het is een kleinschalig, gemengd bedrijventerrein.

Gezien de ligging grenzend aan woonwijk, als ook de verdere transformatie en ontwikkeling van de nabije omgeving tot bestemming Wonen, wordt de locatie als goed courant beschouwd voor woningbouw.

5.3.2 Courantheid eigendom gerechtigde 1

Eigendom 1.1 Courantheid Mierloseweg 26 Geldrop

De courantheid van de woning is beoordeeld op basis van diverse factoren die van invloed zijn op de aantrekkelijkheid en verhandelbaarheid binnen de huidige markt. Hierbij zijn aspecten zoals de locatie, de staat van onderhoud, de functionaliteit van de indeling en de mate van aansluiting bij de wensen van de doelgroep meegewogen.

De woning is gelegen op een goed bereikbare, maar drukke weg, aan de rand van een woonwijk nabij voorzieningen zoals scholen en winkels. De woning is op nette wijze afgewerkt, keuken en badkamer modern, aan achterzijde is een eenvoudige serre aangebouwd, Tuin aan achterzijde verwaarloosd en nog aan te leggen. Naast de woning ligt een afgesloten carport.

In de dakafwerking bevinden zich nog asbesthoudende stoffen, zowel aan binnen- als buitenzijde niet visueel waarneembaar.

Op basis van deze overwegingen wordt de courantheid als gemiddeld beoordeeld binnen de huidige marktomstandigheden.

Eigendom 1.2 Courantheid Mierloseweg 24 Geldrop

De courantheid van de woning is beoordeeld op basis van diverse factoren die van invloed zijn op de aantrekkelijkheid en verhandelbaarheid binnen de huidige markt. Hierbij zijn aspecten zoals de locatie, de staat van onderhoud, de functionaliteit van de indeling en de mate van aansluiting bij de wensen van de doelgroep meegewogen.

De woning is gelegen op een goed bereikbare, maar drukke weg, aan de rand van een woonwijk nabij voorzieningen zoals scholen en winkels. De woning is op nette wijze afgewerkt, keuken verzorgd, badkamer wat verouderd, maar keurig verzorgd. Begane grond voorzien van vloerverwarming. Aan achterzijde is een woning brede overkapping aangebouwd. Diepe tuin, goed onderhouden. Naast de woning is een garage gelegen en een grote berging met zolder.

In de dakafwerking bevinden zich nog asbesthoudende stoffen, zowel aan binnen- als buitenzijde niet visueel waarneembaar.

Op basis van deze overwegingen wordt de courantheid als gemiddeld beoordeeld binnen de huidige marktomstandigheden.

Eigendom 1.3 Courantheid Mierloseweg 22 en 22 A te Geldrop

De courantheid van het bedrijfsmatig vastgoed is beoordeeld aan de hand van factoren zoals de locatie, gebruiksmogelijkheden, de technische staat van het object en de mate waarin het aansluit bij de wensen van de huidige markt.

Het object is gelegen op een zichtlocatie aan het kruispunt Johan Peijnenburgweg, Mierloseweg. Een omgeving kenmerkend voor woningbouw en wat kantoorruimte, schuin tegenover Kasteel Geldrop. De locatie heeft een goede ontsluiting naar hoofdwegen.

Het object heeft de uitstraling van een (voormalig) woonhuis en is in de loop der tijd voorzien van meerdere uitbouwen. De bestemming is Bedrijfsdoeleinden B, echter door bouwkundige beperkingen van het object voor beperkte bedrijfsdoeleinden geschikt.

Het object is voorzien van een appartement (voorheen dienstwoning), inmiddels een zelfstandig object volgens BAG, deels gelegen op de begane grond aan voorzijde en op de eerste verdieping. Dit appartement is zelfstandig toegankelijk aan voorzijde, beschikt over eigen voorzieningen, is verzorgd afgewerkt en aantrekkelijk als huurwoning.

Aan linkerkant ligt nog een separaat gedeelte van het object, dat niet volledig over de voorzieningen van een woonobject beschikt, maar waar ook een bedrijfsmatig gebruik ontbreekt.

Gezien de eigenschappen van het object wordt de courantheid beoordeeld als beperkt.

Eigendom 1.4 Courantheid Verkeer

Het object betreft een openbare groenvoorziening met waterbergende functie en voetpad. Gezien functionaliteit is de courantheid van dit object niet beoordeeld.

5.3.3 Courantheid eigendom gerechtigde 2

De courantheid van de achtertuin percelen is beoordeeld aan de hand van de ligging, de planologische mogelijkheden en verhandelbaarheid binnen de huidige markt.

Het betreffen percelen aan de achterzijde van de woningen Mierloseweg 24 en 26 en het object Mierloseweg 22 en 22 A te Geldrop. De percelen zijn uitsluitend bereikbaar via de aangrenzende woon- en bedrijfspercelen en hebben geen zelfstandige ontsluiting naar de openbare weg. Er rusten geen bouwvlakken op de percelen, waardoor bebouwing planologisch niet is toegestaan. De percelen zijn daarmee als zelfstandige objecten niet courant op de vrije markt.

De waarde wordt uitsluitend bepaald door de meerwaarde die de percelen vertegenwoordigen als toevoeging aan de aangrenzende woon- en bedrijfspercelen.

Op basis van deze overwegingen wordt de courantheid als zeer beperkt beoordeeld.

5.3.4 Courantheid eigendom gerechtigde 3

De courantheid van het bedrijfsmatig vastgoed is beoordeeld aan de hand van factoren zoals de locatie, gebruiksmogelijkheden, de technische staat van het object en de mate waarin het aansluit bij de wensen van de huidige markt.

Het object heeft een goede functionaliteit, daarnaast een courante maatvoering en een uitstekende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Echter het object dateert uit 1992, de bouwkwaliteit is aan het verouderen. De bestemmingsmogelijkheden zijn beperkt, voorts is het object steeds meer omgeven door woningbouw, wat uitbreidingsmogelijkheden ook beperkt.

Gezien de eigenschappen van het object wordt de courantheid beoordeeld als beperkt.

5.3.5 Courantheid eigendom gerechtigde 4

Het object betreft een trafohuis. Gezien functionaliteit is de courantheid van dit object niet beoordeeld.

5.4 Highest and best use

Het principe van optimale aanwending (highest and best use) houdt in dat wordt onderzocht welke bestemming of functie van een onroerende zaak, gelet op de fysieke, economische, sociale en juridische eigenschappen, het meest waarschijnlijk is en leidt tot de hoogste waarde van de onroerende zaak.

In het kader van deze taxatie is geen afzonderlijke scenarioanalyse uitgevoerd. De bepaling van de highest and best use wordt, gelet op het wettelijk kader van de waardering, ontleend aan enerzijds de gebruikswaarde van de bestaande opstallen en/of de vigerende bestemming en anderzijds aan de potentiële aanwending van de locatie als ontwikkelingslocatie voor een woningbouwontwikkeling.

Per eigendom wordt beoordeeld aan welke waardemethode de hoogste waarde kan worden ontleend. Deze beoordeling wordt in de navolgende paragrafen nader uitgewerkt en toegelicht.

6. Overwegingen

6.1 Wettelijk kader

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van het exploitatieplan Bleekvelden – Vak D & F.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) De waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d) De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie omvat primair de waardering van de gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied. Daarnaast zijn, voor zover relevant voor de bepaling van de totale inbrengwaarde, tevens de kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten en de sloopkosten betrokken overeenkomstig artikel 6.2.3 Bro.

De inbrengwaarde wordt derhalve bepaald overeenkomstig het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet.

6.2 Werkelijke waarde versus Schadeloosstelling

Artikel 6.13 lid 5 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de inbrengwaarde van gronden, voor zover geen sprake is van onteigening, wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet.

Voor gronden die zijn onteigend, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, wordt de inbrengwaarde gelijkgesteld aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet.

Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie volgt dat met het hanteren van een volledige schadeloosstelling als inbrengwaarde terughoudend dient te worden omgegaan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar jurisprudentie herhaaldelijk overwogen dat het uitgangspunt bij het bepalen van de inbrengwaarde de werkelijke waarde van de gronden is en dat aansluiting bij een volledige schadeloosstelling slechts aan de orde is indien daadwerkelijk sprake is van onteigening, een concreet voornemen daartoe of een verwerving op ontheffingsbasis. Hiermee wordt voorkomen dat een relatief hoge schadeloosstelling een prijsopdrijvend effect heeft en dat kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren binnen het exploitatiegebied.

Onder verwerving op onteigeningsbasis kan tevens sprake zijn van een minnelijke verwerving. Daarvan is echter slechts sprake indien de verwerving plaatsvindt in het kader van een concreet onteigeningstraject of indien onteigening redelijkerwijs te verwachten is.

Het enkele feit dat in onderhandelingen aanbiedingen worden gedaan op basis van schadeloosstellingsuitgangspunten betekent op zichzelf nog niet dat sprake is van verwerving op onteigeningsbasis of dat uiteindelijk daadwerkelijk tot onteigening zal worden overgegaan.

Ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport is aan taxateur geen volledig verwervingsdossier ter beschikking gesteld waaruit de stand van de onderhandelingen, de gehanteerde verwervingsstrategie en een eventueel concreet voornemen tot onteigening voldoende kunnen worden vastgesteld. Taxateur beschikt daarmee over onvoldoende informatie om te kunnen concluderen dat ten aanzien van de betreffende onroerende zaken sprake is van verwerving op onteigeningsbasis of dat volledige schadeloosstelling als uitgangspunt voor de inbrengwaarde dient te worden gehanteerd. Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de objecten wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet³. Indien uit het verdere verloop van de verwerving alsnog blijkt, dat sprake is van onteigening, een onteigeningsbesluit of verwerving op onteigeningsbasis, kan dit aanleiding geven tot herziening van de inbrengwaarde van het exploitatieplan.

Indien in de toekomst alsnog sprake mocht zijn van onteigening, een onteigeningsbesluit of verwerving op onteigeningsbasis, kan dit aanleiding geven tot herziening van het exploitatieplan en/of de inbrengwaarde.

6.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

6.3.1 Werkelijke waarde

De artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet bevatten regels voor de bepaling van de werkelijke waarde van onroerende zaken. Nu in het onderhavige geval geen sprake is van daadwerkelijke onteigening, maar van de bepaling van de inbrengwaarde in het kader van een exploitatieplan, zijn deze artikelen op grond van artikel 6.13 lid 5 Wro (oud) van overeenkomstige toepassing verklaard.

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b lid 1 Onteigeningswet. Hierin is bepaald dat dient te worden uitgegaan van de werkelijke waarde en niet van een bijzondere waarde die de zaak uitsluitend voor de rechthebbende vertegenwoordigt. Daarmee heeft de wetgever beoogd subjectieve of affectieve waarde componenten uit te sluiten en uit te gaan van een geobjectiveerde waarde.

Artikel 40b lid 2 Onteigeningswet bepaalt vervolgens dat de werkelijke waarde wordt gebaseerd op de prijs die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper. Dit betreft het uitgangspunt voor de waardering en niet een voorgeschreven waarderingsmethode.

In de artikelen 40c tot en met 40f Onteigeningswet zijn vervolgens correcties op deze hoofdregel opgenomen.

³ Voor één van de objecten binnen het exploitatieplangebied sprake is van een beleggingsobject met verhuurde bedrijfsruimte. Taxateur acht het, gelet op de positie van het object binnen de voorgenomen gebiedsontwikkeling, niet uitgesloten dat in een later stadium verwerving op onteigeningsbasis aan de orde kan komen. In dat geval kunnen aanvullende verwervingskosten of schadeloosstellingscomponenten optreden, waaronder mogelijk wederbeleggingskosten aan de zijde van de eigenaar-belegger en eventuele huurdersschaden.

Artikel 40c Onteigeningswet bevat de zogenoemde eliminatieregels. Deze regels houden in dat bij de bepaling van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor wordt onteigend. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen het werk zelf en het planologisch regime dat daaraan ten grondslag ligt. Uit jurisprudentie volgt dat een bestemmingsplan slechts wordt geëlimineerd indien dit plan in overwegende mate is vastgesteld ter juridisch-planologische verwezenlijking van een reeds bestaand concreet overheidswerk.

Naar het oordeel van de taxateur bestaat in het onderhavige geval geen aanleiding om het aan de ontwikkeling ten grondslag liggende bestemmingsplan bij de waardering te elimineren. De voorziene woningbouw, infrastructuur, groenvoorzieningen en overige openbare ruimte vormen gezamenlijk een samenhangende gebiedsontwikkeling. Niet is gebleken dat het bestemmingsplan uitsluitend of in overwegende mate is vastgesteld ter juridisch-planologische verwezenlijking van een reeds bestaand concreet plan voor een overheidswerk. Voor zover binnen de ontwikkeling werken zijn voorzien die als overheidswerk kunnen worden aangemerkt, worden de waardeverhogende of waardeverlagende invloeden van het werk waarvoor eventueel zou worden onteigend overeenkomstig artikel 40c Onteigeningswet buiten beschouwing gelaten.

Artikel 40d Onteigeningswet bevat de zogenoemde egaliseringsregel of complexbenadering. Deze regel houdt in dat gronden die onderdeel uitmaken van één complex in beginsel gelijkelijk delen in de binnen dat complex aanwezige bestemmingen, opbrengsten en waarden. Uit wetgeving en jurisprudentie volgt dat voor een complex sprake moet zijn van een in exploitatie en ontwikkeling samenhangend geheel.

Daarbij is niet doorslaggevend of de gronden binnen één bestemmingsplan of één bestuurlijke begrenzing zijn gelegen. Uit jurisprudentie volgt dat een complex meerdere bestemmingen en deelgebieden kan omvatten, mits sprake blijft van functionele en temporele samenhang.

Artikel 40e Onteigeningswet voorziet in een aanvullende vermeerdering van de werkelijke waarde voor nadelen die de rechthebbende ondervindt in de waarde van zijn eigendom als gevolg van de bestemming die aan de ontwikkeling ten grondslag ligt, voor zover dit nadeel ook na toepassing van de complexbenadering van artikel 40d Onteigeningswet redelijkerwijs niet voor zijn rekening behoort te blijven. Artikel 40f Onteigeningswet bepaalt dat een voor hetzelfde nadeel reeds op grond van artikel 6.1 Wro (oud) toegekende planschadevergoeding op deze vermeerdering in mindering wordt gebracht, ter voorkoming van een dubbele vergoeding van dezelfde schade. Taxateur is niet gebleken dat voor de onderhavige eigendommen reeds een vergoeding op grond van artikel 6.1 Wro is toegekend, zodat toepassing van artikel 40f Onteigeningswet evenmin aan de orde is.

De werkelijke waarde wordt bepaald met inachtneming van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Daarbij wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou komen bij een veronderstelde transactie in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend koper en verkoper.

6.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en planologisch toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan de waarde die kan worden ontleend aan de positie van de gronden binnen een samenhangende gebiedsontwikkeling (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt daarmee een vergelijking met zich tussen de waarde bij voortgezet gebruik en de waarde die kan worden ontleend aan een voorgenomen planologische ontwikkeling, waarbij de hoogste van deze waarden bepalend is. Dit sluit aan bij het beginsel van de optimale aanwending (highest and best use/ HABU).

6.3.3 Complexwaarde

In het kader van het exploitatieplan dient beoordeeld te worden of de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden voor toepassing van het egalisatiebeginsel kunnen worden aangemerkt als één complex in de zin van artikel 40d Onteigeningswet.

Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken betreft dat voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Daarbij is onder meer van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen of gedeelten daarvan kan omvatten, dat een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten en dat een complex zich kan uitstrekken over meerdere gemeenten. Tevens kan een complex meerdere bestemmingen omvatten en kan zelfs sprake zijn van een complex dat uitsluitend onrendabele bestemmingen bevat. Van belang is dat sprake is van een samenhangende ruimtelijke, functionele en economische eenheid en dat in de tijd bezien sprake is van continuïteit in de ontwikkeling.

De (waarnemend) Advocaat-Generaal verwoordt in de door hem genomen conclusie d.d. 7-10-2016, ECLI:NL:PHR:2016:986, dienaangaande het volgende:

‘Ik stel voorop dat de afbakening van een complex – dat wil zeggen (zie art. 40d lid 2 Ow) de afbakening van “de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken” – in hoge mate afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval en dat die afbakening als een feitelijke vraag wordt aangemerkt. “Hard and fast rules” ontbreken. Exploitatie is een economisch begrip, zodat de beantwoording van de vraag of sprake is van als één geheel in exploitatie te brengen zaken in de regel zal moeten worden beoordeeld aan de hand van de functionele, geografische en financiële samenhang van de in exploitatie te brengen onroerende zaken. Daarnaast hoeft een complex niet identiek te zijn aan een bestemmingsplangebied en staat fasering van de uitvoering niet zonder meer in de weg aan het aannemen van één complex, mits sprake blijft van kenbare continuïteit.’

Daarnaast zijn uit de jurisprudentie van met name de Hoge Raad onder meer de volgende relevante criteria voor de afbakening van een complex af te leiden:

- Een complex moet voldoende nauwkeurig kunnen worden afgebakend;
- Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen het complex dient functionele samenhang te bestaan;
- Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
- Het hoofddoel van de ontwikkeling kan bepalend zijn voor de vraag of gronden tot het complex behoren;
- De financiering van de ontwikkeling kan medebepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen onderdeel uitmaken van het complex;
- Gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist.

De begrenzing van het exploitatiegebied en de opzet van het exploitatieplan zijn aan deze criteria getoetst. Naar het oordeel van taxateur is sprake van een samenhangende gebiedsontwikkeling met functionele, ruimtelijke en financiële samenhang tussen de in exploitatie te brengen gronden.

Ten aanzien van de functionele samenhang merkt taxateur in het bijzonder op dat het binnen de gebiedsontwikkeling voorziene Bleekvelden Park een verbindende functie vervult tussen meerdere omliggende bouwvelden en daarmee tussen de toekomstige gebruikers van de verschillende deelgebieden. Hoewel een deel van deze bouwvelden buiten het onderhavige exploitatieplan is gelegen, draagt het park bij aan de ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve samenhang van de totale gebiedsontwikkeling. Deze

ruimtelijke en planologische verbinding vormt de dragende grondslag voor het oordeel ten aanzien van de functionele samenhang in de zin van artikel 40d Onteigeningswet.

De financiële samenhang komt mede tot uitdrukking in de toerekening van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen aan de verschillende deelprojecten. De kosten voor de herinrichting Bleekvelden en het Bleekvelden Park inclusief verwerving worden naar rato van het aantal woningen verdeeld over vijf deelprojecten. Van de totale investering van € 667.533 voor de herinrichting Bleekvelden wordt € 247.744 toegerekend aan Veld D en F. Van de totale investering van € 2.216.822 voor het Bleekvelden Park inclusief verwerving wordt € 822.738 aan Veld D en F toegerekend. De overige kosten worden gedragen door de andere deelprojecten. Deze kostenverdeling ondersteunt het oordeel dat het park een functie vervult voor de gebiedsontwikkeling als geheel en dat sprake is van financiële samenhang tussen de verschillende deelprojecten. De juistheid van de gehanteerde verdeelsleutel en de daaraan ten grondslag liggende parameters vormt een uitgangspunt van de waardering en is geen onderdeel van het taxatieoordeel.

Gelet op het voorgaande sluit taxateur zich aan bij de door de gemeente gehanteerde afbakening en is naar het oordeel van taxateur sprake van één complex in de zin van artikel 40d Onteigeningswet.

De complexbenadering brengt met zich mee dat de gronden niet uitsluitend afzonderlijk worden beoordeeld, maar mede in samenhang met de totale gebiedsontwikkeling waarvan zij onderdeel uitmaken.

6.4 Waardering complexwaarde

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor de waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode.

Bij de vergelijkende methode wordt aansluiting gezocht bij koopprijzen die zijn gerealiseerd bij transacties van vergelijkbare gronden. Daarbij wordt rekening gehouden met project specifieke omstandigheden, zoals ligging, omvang, planologische uitgangspunten, ontwikkelmogelijkheden en marktomstandigheden.

De residuele waardemethode betreft een zogenaamde top down benadering, waarbij de waarde van de ruwe bouwgrond wordt bepaald als het residu dat resteert nadat van de geraamde opbrengsten van de ontwikkeling de totale ontwikkel- en realisatiekosten zijn afgetrokken.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat zowel de vergelijkende methode als de residuele waardemethode kunnen worden toegepast bij de bepaling van inbrengwaarden en dat geen van beide methoden dwingend is voorgeschreven. Daarbij geldt dat toepassing van de residuele waardemethode met de nodige terughoudendheid dient plaats te vinden, aangezien de uitkomst in belangrijke mate afhankelijk is van de gehanteerde uitgangspunten en aannames.

In situaties waarin voldoende markttransacties van vergelijkbare gronden beschikbaar zijn, ligt waardebepaling op basis van de vergelijkende methode in beginsel het meest in de rede, aangezien deze methode het meest direct aansluit bij het uitgangspunt van waardebepaling in het vrije commerciële verkeer.

Aangezien in het onderhavige geval sprake is van grotendeels bebouwde gronden binnen een binnenstedelijke herontwikkeling, is de vergelijkbaarheid met transacties van ruwe bouwgrond binnen uitleglocaties beperkt. Taxateur heeft de gebruikswaarde daarom mede getoetst aan een indicatieve complexwaarde op basis van een residuele benadering.

De residuele benadering wordt daarbij gehanteerd als primaire waarderingsmethode voor de bepaling van de complexwaarde. In dat verband heeft taxateur kennisgenomen van het exploitatieplan Bleekvelden – Vak D & F, de daarbij behorende exploitatieopzet, civieltechnische ramingen en een aanvullende exploitatieberekening opgesteld door Pas B.V. op basis van meer marktconforme uitgangspunten en parameters.

De residuele benadering gaat uit van de opbrengstwaarde van de voorgenomen ontwikkeling, verminderd met de geraamde ontwikkel- en realisatiekosten die noodzakelijk zijn om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij is onder meer rekening gehouden met kosten samenhangend met sloop, milieuvoorzieningen, bouw- en woonrijp maken, inrichting van openbaar gebied, plankosten en overige exploitatiekosten. De opbrengsten zijn gebaseerd op het binnen het exploitatieplan opgenomen woningbouwprogramma en de daarbij behorende uitgifte- en opbrengstniveaus.

Taxateur merkt op dat de uitkomsten van een residuele benadering in belangrijke mate afhankelijk zijn van de gehanteerde uitgangspunten, waaronder opbrengstniveaus, kostenramingen, fasering, rente- en disconteringsvoet, kosten- en opbrengstenstijgingen en de uiteindelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Gelet op het ontbreken van vergelijkbare transacties van ruwe bouwgrond binnen binnenstedelijke transformaties acht taxateur de comparatieve methode in dit geval ongeschikt als primaire waarderingsmethode. De residuele methode wordt om die reden als primaire methode gehanteerd voor de bepaling van de complexwaarde. Bij de toepassing van deze methode is rekening gehouden met de gevoeligheid van de uitkomst voor de gehanteerde uitgangspunten, zoals nader toegelicht in deze paragraaf.

6.4.1 Comparatieve methode voor ruwe bouwgrond

Aangezien in het onderhavige geval geen sprake is van reguliere ruwe bouwgrond, maar van grotendeels bebouwde gronden binnen een binnenstedelijke herontwikkeling, acht taxateur de vergelijkbaarheid met transacties van ruwe bouwgrond onvoldoende om daarop zelfstandig de waardering van de complexwaarde te baseren.

6.4.2 Complexwaarde op basis van de residuele methode

6.4.2.1 Methodische uitgangspunten

Zoals in paragraaf 6.4 toegelicht acht taxateur de comparatieve methode in dit geval ongeschikt als primaire waarderingsmethode voor de complexwaarde, aangezien binnen binnenstedelijke transformaties onvoldoende vergelijkbare transacties van ruwe bouwgrond beschikbaar zijn. De beschikbare transacties hebben bovendien veelal betrekking op bebouwde objecten, waardoor de transactieprijs mede wordt bepaald door de aanwezige opstallen en het bestaande gebruik. Daarbij is doorgaans niet inzichtelijk vanuit welke waarderingsgrondslag de transactieprijs tot stand is gekomen, bijvoorbeeld vanuit de gebruikswaarde, een complexwaarde of een volledige schadeloosstelling. Hierdoor kan uit dergelijke transacties niet zonder nadere correcties een betrouwbare grondwaarde voor het complex worden afgeleid. De residuele methode wordt om die reden als primaire waarderingsmethode gehanteerd.

Bij de residuele methode wordt de grondwaarde afgeleid uit het verschil tussen de geraamde bruto ontwikkelwaarde (BOW) van de voorgenomen ontwikkeling en de voor realisatie daarvan benodigde kosten. De residuele uitwerking vindt daarbij plaats op twee niveaus: een statische berekening per opstaltype (vastgoedexploitatie of VEX), waarmee de bruto residuele grondwaarde per woningtype wordt bepaald, en een gefaseerde berekening op planniveau (grondexploitatie of GREX), waarin de grondexploitatiekosten en het tijdseffect worden verwerkt. De resulterende kasstromen worden contant gemaakt naar de waardepeildatum, waaruit de uiteindelijke complexwaarde wordt afgeleid.

Bij de toepassing van deze methode is rekening gehouden met de gevoeligheid van de uitkomst voor de gehanteerde uitgangspunten, zoals nader toegelicht in paragraaf 6.4.2.5.

De residuele uitwerking is opgesteld met inachtneming van IVS 410 en de in december 2024 gepubliceerde Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkelingen.

6.4.2.2 Bron en uitgangspunten

Taxateur heeft voor de residuele uitwerking kennisgenomen van het concept-exploitatieplan Bleekvelden – Vak D & F, de daarbij behorende grondexploitatieopzet (GREX), de civieltechnische ramingen en de door Pas B.V. opgestelde residuele grondwaardeberekening per woningtype (VEX), met prijspeildatum 1 januari 2026 en versiedatum 11 augustus 2026. De hierin opgenomen uitgangspunten zijn door taxateur op aannemelijkheid beoordeeld en waar nodig voor de waardering aangepast op basis van marktconforme parameters.

Het woningbouwprogramma omvat 108 koopappartementen, verdeeld over drie bouwblokken, en 91 parkeerplaatsen, deels halfverdiept en deels in een ondergrondse parkeervoorziening. Het programma is voor de residuele uitwerking geaggregeerd in drie gewogen gemiddelde woningtypen, namelijk 54 betaalbare koopappartementen tot € 420.000, 12 betaalbare koop appartementen tussen de € 420.000 en NHG grens van € 470.000 en 42 dure koopappartementen.

De gewogen gemiddelden zijn tot stand gekomen op basis van een doorrekening van de 24 individuele appartementtypen uit de VEX-berekening, waarbij per type rekening is gehouden met het aantal eenheden, het gebruiksoppervlak, de bruto vloeroppervlakte en de v.o.n.-prijs per m² gebruiksoppervlak. De aldus berekende gewogen gemiddelden vormen de invoer voor de residuele uitwerking.

Taxateur heeft de in de exploitatieopzet gehanteerde v.o.n.-prijzen per m² gebruiksoppervlak getoetst aan de beschikbare marktinformatie voor nieuwbouwappartementen in Geldrop-Mierlo en de directe omgeving, zoals opgenomen in paragraaf 5.1.5. Voor de onderbouwing van de v.o.n.-prijzen is aangesloten bij referenties uit het project Geldrop Centrum (Lichtspinnerij). Het eerdere grondwaardeadvies van Stec Groep is hierbij niet langer als uitgangspunt voor de opbrengsten gehanteerd.

Op basis van deze toetsing acht taxateur de gehanteerde v.o.n.-prijzen marktconform en passend bij de beoogde productkwaliteit en doelgroep. De v.o.n.-prijs vormt, gegeven het gewicht van deze parameter in de residuele uitkomst, een van de belangrijkste invoervariabelen. Dit is in de gevoeligheidsanalyse in paragraaf 6.4.2.5 nader uitgewerkt.

Programmagegevens (gewogen gemiddelden)

Programmaonderdeel	Aantal	GBO gem.	BVO gem.	VON-prijs gem. (incl. BTW)
Betaalbare koop < € 420.000	54	65,8 m ²	88,3 m ²	€ 5.770/m ² GBO
Betaalbare koop € 420.000 – € 470.000	12	82,6 m ²	110,1 m ²	€ 5.510/m ² GBO
Dure koop	42	95,2 m ²	127,5 m ²	€ 5.380/m ² GBO
Parkeerplaatsen	91	n.v.t.	30 m ²	Begrepen in v.o.n. prijzen appartementen

De parkeercomponent is begrepen in de v.o.n.-prijs van de appartementen. In de VEX wordt daarom geen afzonderlijke verkoopopbrengst aan de parkeerplaatsen toegerekend. De kosten van de parkeervoorziening zijn wel volledig in de residuele berekening betrokken.

Kostenuitgangspunten (prijsspeil 1 januari 2026)

Component	Bedrag/percentage	Bron
Bouwkosten woningen	€ 1.929/m ² BVO excl. BTW	Exploitatieopzet Pas B.V. en bouwkostenkompas 2026
Bouwkosten parkeren	€ 830-998/m ² BVO excl. BTW	Exploitatieopzet Pas B.V. en bouwkostenkompas 2026
Bijkomende kosten	16,6% van bouwkosten	Bouwkostenkompas 2026
Algemene kosten	4,0% van (BK + BKK)	Bouwkostenkompas 2026
Winst en risico	7,0% van bruto ontwikkelwaarde	Taxateur (afwijking exploitatieopzet)
Opbrengstenstijging	1,50% per jaar	Marktconform 2026
Kostenstijging	2,0% per jaar	BDB-bouwkostenindex/ marktconform

Voor de indexering van de opbrengsten en kosten wordt in de gemeentelijke grondexploitatie uitgegaan van een stijging van 2,0% per jaar. Taxateur heeft beide parameters voor de onderhavige residuele waardering zelfstandig beoordeeld. Op basis van de marktontwikkeling, de samenstelling van het woningbouwprogramma en de verhouding tussen de verwachte ontwikkeling van woningprijzen en bouwkosten wordt voor de verkoopopbrengsten een stijging van 1,5% per jaar gehanteerd. Voor de kosten wordt de parameter van 2,0% per jaar gehandhaafd.

De Nederlandse koopwoningmarkt laat in 2026 nog steeds een stijging van de woningprijzen zien, waarbij het stijgingstempo ten opzichte van de voorgaande periode is afgenomen. Voor de onderhavige ontwikkeling is daarnaast de samenstelling van het woningbouwprogramma van belang. Van de 108 appartementen worden 54 woningen gerealiseerd in het betaalbare segment tot € 420.000. Voor deze woningen is de maximale verkoopprijs gekoppeld aan de jaarlijks op basis van de CPI geïndexeerde betaalbaarheidsgrens. Daarnaast vallen 12 woningen in de prijsklasse van € 420.000 tot € 470.000, net onder de NHG-grens. Daarmee bevindt circa 61% van het programma zich in het betaalbare of direct daarop aansluitende prijssegment.

Metafoor hanteert in de Outlook Grondexploitaties 2026 voor de ontwikkeling van basis- en middenwoningprijzen een bandbreedte van 2,0% tot 5,0%. Voor de CPI wordt voor de jaren 2027–2028 een bandbreedte van 1,5% tot 3,5% genoemd. De door taxateur gehanteerde opbrengstenstijging van 1,5% per jaar ligt daarmee onder de door Metafoor genoemde bandbreedte voor de algemene ontwikkeling van basis- en middenwoningprijzen, maar sluit aan bij de onderzijde van de verwachte CPI-ontwikkeling. Dit laatste is met name relevant voor het deel van het programma waarvan de maximale verkoopprijs aan de betaalbaarheidsgrens is gekoppeld.

Aan de kostenkant is sprake van een ander beeld. De actuele bouwkostenontwikkeling laat nog steeds een relatief sterke stijging zien. Metafoor hanteert in de Outlook Grondexploitaties 2026 voor de bouwkosten van woningbouw een bandbreedte van 2,0% tot 4,0%. De in de residuele berekening gehanteerde kostenstijging van 2,0% per jaar bevindt zich daarmee aan de onderzijde van deze bandbreedte en wordt door taxateur, mede gelet op de relatief korte resterende looptijd van de ontwikkeling, aannemelijk geacht.

De door taxateur gehanteerde opbrengstenstijging van 1,5% ligt daarmee 0,5 procentpunt onder de gehanteerde kostenstijging van 2,0%. Hiermee wordt in beperkte mate rekening gehouden met het actuele

beeld dat de bouwkosten zich sterker ontwikkelen dan de verkoopopbrengsten. Gelet op het grote aandeel betaalbare woningen binnen het programma en de relatief korte resterende looptijd van de ontwikkeling acht taxateur dit verschil aannemelijk.

In de exploitatieopzet van Pas B.V. wordt voor winst en risico van de ontwikkelaar uitgegaan van 5% van de bruto ontwikkelwaarde. In residuele grondwaardeberekeningen voor woningbouw varieert de gehanteerde W&R-opslag in de Nederlandse praktijk tussen circa 5% en 10% van de bruto ontwikkelwaarde, afhankelijk van het risicoprofiel van de ontwikkeling.

Taxateur acht voor de onderhavige binnenstedelijke transformatie een opslag van 7% van de bruto ontwikkelwaarde passend.

Bij deze beoordeling is meegewogen dat sprake is van een appartementenprogramma met een deels halfverdiept en deels ondergrondse parkeervoorziening. De parkeerplaatsen worden niet separaat verkocht, waarbij de parkeercomponent is begrepen in de v.o.n.-prijs van de appartementen. In de VEX wordt aan de parkeerplaatsen daarom geen afzonderlijke verkoopopbrengst toegerekend, terwijl de kosten van de parkeervoorziening wel volledig in de residuele berekening worden betrokken. Dit resulteert voor de parkeervoorziening in een onrendabele top van € 2.931.072, omgerekend circa € 32.210 per parkeerplaats. Dit bedrag volgt uit een differentiatie tussen halfverdiept parkeren (61 plaatsen, circa € 30.195 per parkeerplaats) en volledig ondergronds parkeren (30 plaatsen, circa € 36.306 per parkeerplaats).

Deze onrendabele top vormt een relevant onderdeel van het ontwikkelrisico en is betrokken bij de beoordeling van de W&R-opslag. Daarnaast is op de waardepeildatum nog geen sprake van onherroepelijke planologische zekerheid en liggen de stichtingskosten in verhouding tot de bruto ontwikkelwaarde relatief hoog, waardoor het project gevoelig is voor kostenfluctuaties.

Ten aanzien van de GREX heeft taxateur de in de grondexploitatie opgenomen bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen getoetst aan de door de planeconoom aangeleverde onderbouwing. De post "Bijdragen uit exploitatie" (€ 257.000) is opgebouwd uit een bijdrage aan het leefbaarheidsfonds (€ 15,00/m² BVO) en het herstructureringsfonds (€ 7,50/m² BVO), berekend over 11.434 m² BVO. De post "Planstructurele elementen" (€ 248.000) betreft het aandeel van Veld D & F in de investering herinrichting Bleekvelden/ontsluitingsweg (€ 667.533 totaal, verdeeld naar rato van het aantal woningen per deelproject). De in de civiele raming opgenomen kosten voor bouw- en woonrijp maken bevatten mede het, na verrekening van de bovenwijkse bijdrage vanuit de overige deelprojecten, resterende aandeel van Veld D & F in de investering in het park inclusief verwerving (€ 2.216.822 totaal, waarvan € 822.738 toe te rekenen aan Veld D & F).

De grondexploitatie bevat daarnaast een post plankosten van € 495.000, conform de exploitatieopzet van Pas B.V. Deze kosten zijn in de GREX volledig in jaar 1 van de looptijd opgenomen en als zodanig in de residuele uitwerking betrokken.

De verwervingskosten zijn buiten de residuele uitwerking gehouden om dubbeltelling met de te bepalen inbrengwaarde te voorkomen. De inbrengwaarde wordt zelfstandig bepaald op basis van de werkelijke waarde per eigendom (zie paragraaf 6.6).

6.4.2.3 Disconteringsvoet

Taxateur hanteert een gewogen vermogenskostenvoet (WACC) van 7,8%. Deze is opgebouwd uit 40% eigen vermogen tegen een rendementseis van 9,0% en 60% vreemd vermogen tegen een rente van 7,0%: $(40\% \times 9,0\%) + (60\% \times 7,0\%) = 7,8\%$. Bij de bepaling van deze uitgangspunten is rekening gehouden met het risicoprofiel van de ontwikkeling. Risico verhogend zijn onder meer het ontbreken van onherroepelijke planologische zekerheid op de waardepeildatum, de nog lopende verwervingen en de bouwtechnische en financiële complexiteit van de deels halfverdiepte en deels ondergrondse parkeervoorziening. Daartegenover staan risico verlagende factoren, waaronder het relatief grote aandeel woningen in het betaalbare en direct

daarop aansluitende prijssegment, de daarmee samenhangende brede doelgroep en het beperktere afzetrisico.

De grondexploitatie kent een DCF-looptijd van circa vijf jaar. Hoewel deze looptijd iets langer is dan de periode waarvoor binnen de gehanteerde werkmethode normaliter een enkelvoudige WACC wordt toegepast, acht taxateur toepassing van één disconteringsvoet voor de gehele looptijd hier nog passend. De langere blootstelling aan markt-, rente-, kosten- en uitvoeringsrisico's is meegewogen in de hoogte van de WACC. Op basis van de gekozen vermogensverhouding, de rendementseis op het eigen vermogen, de kosten van vreemd vermogen, het project specifieke risicoprofiel en de looptijd acht taxateur een WACC van 7,8% passend en aannemelijk voor de onderhavige ontwikkeling.

6.4.2.4 Uitwerking en uitkomst

De grondopbrengsten zijn gefaseerd over de jaren 2027 (circa 50%) en 2028 (circa 50%), samenhangend met de geplande start bouw op 1 juli 2027 en oplevering op 29 december 2028. De kosten zijn gefaseerd conform de civieltechnische raming en de plankostenraming van Pas B.V., met een uitloop naar 2030 voor de laatste planstructurele elementen.

Samengevatte uitkomst residuele berekening

Onderdeel	Bedrag (NCW peildatum)
Bruto ontwikkelwaarde (BOW) excl. BTW	€ 39.227.350
Af: Stichtingskosten woningbouw en parkeren	<u>€ 32.441.914</u>
Residuele grondwaarde VEX (statisch)	€ 6.785.437
Af: grondexploitatiekosten (sloop, bouw- en woonrijp, plankosten, PPT, bijdragen)	€ 2.119.000
Effect fasering en discontering (WACC 7,8%)	<u>€ 817.127 -/-</u>
Residuele complexwaarde GREX (directe uitkomst)	€ 3.849.310
Af: correctie onvoorzien en onzekerheid (circa 5%)	<u>€ 190.000 -/-</u>
Complexwaarde (definitief)	€ 3.659.310
Per m ² bruto plangebied (8.163 m ²)	€ 448/m ²
Grondquote (€ 3.655.576/ € 39.227.350)	9,3%

De directe uitkomst van de residuele berekening bedraagt € 3.849.310, ofwel € 472 per m² bruto plangebied.

Op de berekende residuele uitkomst is door taxateur een neerwaartse correctie van 5% toegepast. De door Pas B.V. opgestelde exploitatieopzet volgt de systematiek van de gemeentelijke grondexploitatie en bevat geen afzonderlijke post voor onvoorzien kosten. Vanuit het perspectief van een marktconforme ontwikkelaar acht taxateur het bij een binnenstedelijke herontwikkeling van deze omvang en complexiteit niet aannemelijk dat de gehanteerde kostenramingen zonder enige marge voor onvoorzien kosten aan de residuele waardering ten grondslag kunnen worden gelegd. De correctie van 5% dient ter compensatie van deze ramingsonzekerheid en ziet niet op het algemene ontwikkelings- en marktrisico dat reeds in de gehanteerde

disconteringsvoet tot uitdrukking komt. Taxateur acht op grond hiervan een neerwaartse correctie van 5% op de berekende residuele uitkomst gerechtvaardigd.

Na toepassing van deze correctie wordt de complexwaarde vastgesteld op afgerond € 3.659.310, ofwel € 448 per m² bruto plangebied.

De resulterende grondquote bedraagt circa 9,3%. De relatief lage grondquote hangt mede samen met de hoge kosten van de deels half verdiepte en deels ondergrondse parkeervoorziening. Aan de parkeerplaatsen wordt in de VEX geen afzonderlijke verkoopopbrengst toegerekend; de parkeercomponent is begrepen in de v.o.n.-prijs van de appartementen. De kosten van de parkeervoorziening worden daarentegen volledig in de residuele berekening betrokken, hetgeen resulteert in een onrendabele top van circa € 2,93 miljoen. Dit effect is reeds volledig in de residuele uitkomst verwerkt.

6.4.2.5 Gevoeligheidsanalyse

De residuele uitkomst is afhankelijk van een aantal kernparameters, waaronder de bouwkosten, de v.o.n.-prijzen, de opbrengsten- en kostenstijging en de disconteringsvoet. Taxateur heeft de gevoeligheid van de uitkomst voor afwijkingen in deze uitgangspunten beoordeeld door per parameter een enkelvoudige afwijking ten opzichte van de basisaannahme door te rekenen, waarbij de overige parameters ongewijzigd zijn gelaten. De uitkomsten van deze enkelvoudige gevoeligheidsanalyse zijn weergegeven vóór toepassing van de correctie van circa 5% voor onvoorziene kosten en afwijkingen ten opzichte van de gehanteerde ramingen (zie paragraaf 6.4.2.2); de samengestelde scenario's verderop in deze paragraaf zijn wél inclusief die correctie weergegeven.

Uit deze beoordeling volgt dat de bouwkosten (bandbreedte circa € 3,75 miljoen bij een afwijking van +10%/–5%) en de v.o.n.-prijzen/bruto ontwikkelwaarde (bandbreedte circa € 3,07 miljoen bij ±5%) de grootste invloed hebben op de residuele uitkomst. Dit hangt samen met de relatief beperkte marge tussen de bruto ontwikkelwaarde en de stichtingskosten. Bij een residuele waardebepaling werkt een afwijking in deze omvangrijke, tegen elkaar afgezette posten relatief sterk door in het aanzienlijk kleinere residu.

De overige parameters hebben binnen de gehanteerde bandbreedtes een beperkter effect op de uitkomst. Aflopend van meer naar minder bepalend betreft dit de ontwikkeltermijn, de opbrengstenstijging, de disconteringsvoet (WACC), de bijdragen uit exploitatie, de kosten van bouw- en woonrijp maken, de plankosten en de kostenstijging.

De enkelvoudige gevoeligheidsanalyse beoordeelt telkens één parameter afzonderlijk. Aanvullend zijn een samengesteld pessimistisch en een samengesteld optimistisch scenario doorgerekend, waarin de parameters gelijktijdig in ongunstige respectievelijk gunstige zin zijn bijgesteld, telkens inclusief de correctie van circa 5%. Het samengestelde pessimistische scenario resulteert in een residuele grondwaarde van € 600.658 negatief, hetgeen illustreert dat de exploitatie bij een cumulatie van tegenvallers op meerdere parameters niet langer sluitend is. Het samengestelde optimistische scenario resulteert in een residuele grondwaarde van € 7.234.438. Dat de enkelvoudige afwijkingen afzonderlijk tot een positieve uitkomst leiden, terwijl de combinatie van meerdere ongunstige afwijkingen tot een negatieve uitkomst leidt, illustreert de gevoeligheid van de residuele waarde voor een cumulatie van tegenvallers.

Taxateur acht de in de basisberekening gehanteerde parameters marktconform en passend bij de kenmerken van de ontwikkeling. De residuele uitkomst van € 3.659.310, na toepassing van de correctie van circa 5% voor onvoorziene kosten en afwijkingen ten opzichte van de gehanteerde ramingen, wordt op basis van de uitgevoerde gevoeligheidsbeoordeling als aannemelijk beschouwd. De volledige gevoeligheidsanalyse, inclusief de individuele en samengestelde scenario's, is opgenomen in het taxatiedossier.

6.4.2.6 Conclusie

De complexwaarde van het exploitatiegebied bedraagt op basis van de residuele methode € 3.659.310, ofwel € 448 per m² bruto plangebied. Conform het egalisatiebeginsel geldt deze waarde per m² gelijkelijk voor alle gronden binnen het exploitatiegebied, ongeacht hun uiteindelijke bestemming binnen het plan. Deze uitkomst vormt de basis voor de in paragraaf 6.6 op te nemen afweging tussen werkelijke waarde en complexwaarde per eigendom, waarbij per eigendom de hoogste van beide waarden als grondslag voor de inbrengwaarde dient.

De volledige residuele uitwerking is opgenomen in bijlage 5 bij dit rapport.

6.5 Waardering Gebruikswaarde

6.5.1 Eigendom gerechtigde 1

6.5.1.1 Eigendom 1.1 Mierloseweg 26, 5666 KA Geldrop

Bij de waardering is aansluiting gezocht bij referentietransacties van vergelijkbare woonobjecten, uitgaande van het feitelijke gebruik als woning. Verschillen in objectkenmerken, ligging en eventuele planologische beperkingen zijn in de waardering verdisconteerd.

KENDES

Referenties



van der Puttstraat 7, 5666 TH Geldrop

Verkocht op: 13-05-2025
Verkooptijd: 25 dagen

€ 412.217 k.k.
€ 4.081 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 420.000
€ 4.163 per m²

woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

101 m² **-16 m²**

365 m³

400 m² **+65 m²**

5 kamers **+1**

Bouwjaar
1949

Kwaliteit
Slecht **↓**

Energielabel
G **↓**

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom



Frans Knaapenstraat 10, 5666 TG Geldrop

Verkocht op: 16-06-2025
Verkooptijd: 23 dagen

€ 550.321 k.k.
€ 4.704 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 560.000
€ 4.783 per m²

woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

117 m²

471 m³ **+118 m³**

300 m² **-35 m²**

4 kamers

Bouwjaar
1951

Kwaliteit
Zeer goed **↑**

Energielabel
B **↑**

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom



van Erpstraat 13, 5666 RR Geldrop

Verkocht op: 23-03-2026
Verkooptijd: 24 dagen

€ 522.000 k.k.
€ 5.068 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 524.000
€ 5.089 per m²

woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

103 m² **-14 m²**

375 m³

398 m² **+63 m²**

6 kamers **+2**

Bouwjaar
1949

Kwaliteit
Goed **↑**

Energielabel
E **↑**

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom

Bron: Brainbay rapport

De WOZ-waarde per 1 januari 2025 bedraagt € 480.000,--.

Een indicatieve marktwaardetoets op basis van de NVM-taxatietool leidt tot een waarde van afgerond € 500.000,-- op waardepeildatum.

Gelet op het voorgaande acht taxateur een gebruikswaarde van € 500.000,-- per waardepeildatum marktconform en verdedigbaar.

6.5.1.2 Eigendom 1.2 Mierloseweg 24, 5666 KA Geldrop

Bij de waardering is aansluiting gezocht bij referentietransacties van vergelijkbare woonobjecten, uitgaande van het feitelijke gebruik als woning. Verschillen in objectkenmerken, ligging en eventuele planologische beperkingen zijn in de waardering verdisconteerd.

KENDES

Referenties



van der Puttstraat 38, 5666 TK Geldrop

Verkocht op: 30-10-2025
Verkooptijd: 22 dagen

€ 630.000 k.k.
€ 5.164 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 637.000
€ 5.220 per m²

woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

122 m²

556 m³

374 m²

5 kamers

Bouwjaar
1949

Kwaliteit
Goed

Energie label
D

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom



Frans Knaapenstraat 10, 5666 TG Geldrop

Verkocht op: 16-06-2025
Verkooptijd: 23 dagen

€ 550.321 k.k.
€ 4.704 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 560.000
€ 4.783 per m²

woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

117 m²

471 m³

300 m²

4 kamers

Bouwjaar
1951

Kwaliteit
Zeer goed

Energie label
B

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom



van Erpstraat 13, 5666 RR Geldrop

Verkocht op: 23-03-2026
Verkooptijd: 24 dagen

€ 522.000 k.k.
€ 5.068 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 524.000
€ 5.089 per m²

woonhuis, eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

103 m²

375 m³

398 m²

6 kamers

Bouwjaar
1949

Kwaliteit
Goed

Energie label
E

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom

Bron: Brainbay rapport

De WOZ-waarde per 1 januari 2025 bedraagt € 505.000,--.

Een indicatieve marktwaardetoets op basis van de NVM-taxatietool leidt tot een waarde van afgerond € 545.000,-- op waardepeildatum.

Gelet op het voorgaande acht taxateur een gebruikswaarde van € 545.000,-- per waardepeildatum marktconform en verdedigbaar.

6.5.1.3 Eigendom 1.3 Mierloseweg 22 en 22A, 5666 KA Geldrop

Voor de waardering van het object gelegen aan de Mierloseweg 22 en 22A te Geldrop heeft taxateur gebruik gemaakt van de comparatieve methode om te komen tot een markthuurwaarde en vervolgens is gebruik gemaakt van de inkomstenbenadering in de vorm van de BAR/NAR methode en de discounted cashflow methode. De keuze marktwaarde is gebaseerd op de BAR/NAR methode, waarbij de DCF-methode is gebruikt als toetsing.

Voor het bepalen van de markthuurwaarde van de bedrijfsruimte Mierloseweg 22 heeft taxateur gebruik gemaakt van de navolgende referenties:

Referentie #1	Referentie #2	Referentie #3	Referentie #4
			
Mgr. Bannenberglaan 38, Waalre	De Bengel 7, Nederweert	Kerkstraat 8 A, Vorstenbosch	Land van Ravensteinstraat 1 A, Uden
Hoofdfunctie: Maatschappelijk vastgoed bedrijfsruimte	Hoofdfunctie: Maatschappelijk vastgoed - zorginstelling	Hoofdfunctie: Maatschappelijk vastgoed - zorginstelling kantoorruimte	Hoofdfunctie: Maatschappelijk vastgoed - zorginstelling
Transactiedatum: 25-08-2025	Transactiedatum: 19-11-2025	Transactiedatum: 26-05-2025	Transactiedatum: 11-02-2025
Transactieprijs: € 25.000 per jr € 200 per m ² /jr	Transactieprijs: € 100.000 per jr € 100 per m ² /jr	Transactieprijs: € 750 per mnd € 102 per m ² /jr	Transactieprijs: € 18.000 per jr € 152 per m ² /jr
Huurlasting: ---	Huurlasting: ---	Huurlasting: ---	Huurlasting: ---
Duur contract: 100 maanden	Duur contract: 24 maanden	Duur contract: 12 maanden	Duur contract: 36 maanden
Transactieoppervlakte: 125 m ² 360m2	Transactieoppervlakte: 1.000 m ² 0	Transactieoppervlakte: 88 m ² 0	Transactieoppervlakte: 118 m ² 132m2
Bouwjaar: 2001	Bouwjaar: 2005	Bouwjaar: 2011-2020	Bouwjaar: 1985
Staat van onderhoud: Binnen: goed Buiten: goed	Staat van onderhoud: Binnen: goed Buiten: goed	Staat van onderhoud: Binnen: goed tot uitstekend Buiten: uitstekend	Staat van onderhoud: Binnen: goed Buiten: goed
Ligging: In woonwijk	Ligging: ---	Ligging: ---	Ligging: In woonwijk
Energielabel: B	Energielabel: A	Energielabel: A	Energielabel: D

Referentie 1 — Mgr. Bannenberglaan 38, Waalre

€ 200/m²/jr | 125 m² | bouwjaar 2001 | energielabel B | woonwijk | looptijd 100 maanden

Dit object is aanzienlijk jonger dan het getaxeerde object, heeft een goed energielabel en bevindt zich eveneens in een woonwijkomgeving. De onderhoudsstaat is goed. De oppervlakte is vergelijkbaar met het kleinere deel van het getaxeerde object. De contractduur van ruim acht jaar suggereert een stabiele huurder, wat gebruikelijk is in de maatschappelijke sector. Ten opzichte van het getaxeerde object scoort deze referentie beter op bouwjaar, duurzaamheid en bouwkundige kwaliteit. De huurprijs van € 200/m²/jr is daarmee op zijn minst aan de bovenkant van wat voor het getaxeerde object verdedigbaar is.

Referentie 2 — De Bengel 7, Nederweert

€ 100/m²/jr | 1.000 m² | bouwjaar 2005 | energielabel A | looptijd 24 maanden

Deze referentie betreft een aanzienlijk groter object van hogere bouwkwaliteit met een uitstekend energielabel. De huurprijs van € 100/m²/jr ligt relatief laag, wat verklaard kan worden door de schaalgrootte

(eenheidsprijs daalt bij grotere oppervlakten), de kortere huurlooptijd en mogelijk het specifieke gebruik als zorginstelling.

De uitstraling op de foto suggereert een modern, doelmatig gebouw met eigen parkeerterrein. Ten opzichte van het getaxeerde object heeft deze referentie duidelijke voordelen op nagenoeg alle beoordelingscriteria, maar de huurprijs wordt gedrukt door het formaat. Als ondergrens is deze referentie minder bruikbaar voor het kleinere getaxeerde object.

Referentie 3 — Kerkstraat 8A, Vorstenbosch

€ 102/m²/jr (omgerekend uit € 750/mnd) | 88 m² | bouwjaar 2011–2020 | energielabel A | looptijd 12 maanden

Een kleinschalig, recent gebouwd object in uitstekende staat, met de hoogste bouwkundige kwaliteit van de vier referenties. De oppervlakte is vergelijkbaar met het kleinere deel van het getaxeerde complex. De huurprijs is ondanks de goede kwaliteit relatief bescheiden, wat samenhangt met de ligging in een kleine kern (Vorstenbosch) met een beperkter marktbereik. Ten opzichte van het getaxeerde object in Geldrop — een grotere stedelijke omgeving — is de locatiekwaliteit niet evident beter. Op bouwkundige kwaliteit en duurzaamheid scoort deze referentie echter duidelijk hoger. De huurprijs van circa € 102/m²/jr geeft een indicatie van de onderkant van het marktbereik voor kleinschalig maatschappelijk vastgoed.

Referentie 4 — Land van Ravensteinstraat 1A, Uden

€ 152/m²/jr | 118 m² (plus 132 m² overig) | bouwjaar 1985 | energielabel D | woonwijk | looptijd 36 maanden

Dit is de meest vergelijkbare referentie, zowel qua bouwjaar als qua uitstraling. Het betreft eveneens een ouder object in een woonwijkomgeving met een matig energielabel. De huurprijs bedraagt € 152/m²/jr. Het object scoort op bouwjaar en energielabel vergelijkbaar of iets beter dan het getaxeerde object (1985 versus 1960; label D versus geen label). De onderhoudsstaat is goed, terwijl bij het getaxeerde object sprake is van een mindere afwerking en enkele onderhoudsaspecten. De aanwezigheid van een energielabel — ook al is dat D — geeft huurders en verhuurders enig kader; het ontbreken daarvan bij het getaxeerde object is een bijkomend nadeel, daarnaast wordt verwacht, dat het label nog lager ligt dan label D.

Conclusie markthuur bedrijfsgedeelte Mierloseweg 22

Op basis van de vier referenties beweegt de huurprijs voor vergelijkbaar maatschappelijk vastgoed en kleinschalige bedrijfsruimte in Noord-Brabant zich in een bandbreedte van circa € 100 tot € 200 per m² per jaar. De hogere waarden zijn toe te schrijven aan mardynamiek, recente bouwkwaliteit, gunstige energielabels en doelmatige indelingen. De lagere waarden hangen samen met schaalgrootte of specifieke marktomstandigheden.

Het getaxeerde object onderscheidt zich negatief op de volgende punten: het bouwjaar (1960) is het oudste van de vergelijkingsset, er is geen energielabel beschikbaar, de indeling is sterk toegesneden op praktijkgebruik en daardoor minder flexibel inzetbaar, de parkeergelegenheid is beperkt. Positief is daarentegen de zichtlocatie aan een kruispunt in Geldrop, een gemeente met voldoende marktomvang.

Referentie 4 (Uden, € 152/m²/jr) is het meest vergelijkbaar en vormt daarmee het meest directe aanknopingspunt. Gelet op het oudere bouwjaar, het ontbreken van een energielabel (en verwacht laag label) en de functionele beperkingen van het getaxeerde object ten opzichte van die referentie, is een correctie naar beneden gerechtvaardigd.

Een markthuur van circa € 115 tot € 135 per m² per jaar is, op basis van het voorgaande, verdedigbaar voor het bedrijfsgedeelte van Mierloseweg 22 te Geldrop. Binnen de gehanteerde bandbreedte kiest taxateur voor het midden, aangezien geen sprake is van een optimale indeling van het object. De markthuur wordt vastgesteld op € 125 per m² per jaar.

KENDES

De ruimte die door de rechthebbende wordt aangeduid als Mierloseweg 24A maakt geen onderdeel uit van de gemeentelijke basisadministratie en heeft geen eigen BAG-registratie. Het betreft een deel van het pand op hetzelfde kadastraal perceel als Mierloseweg 22, dat bij opname afzonderlijk in gebruik bleek te zijn en niet binnendoor bereikbaar is vanuit het overige gedeelte.

De aanduiding 24A is door de rechthebbende zelf gehanteerd. Nu een formele nummeringsgrondslag ontbreekt, is dit gedeelte in de taxatie meegenomen als onderdeel van het kadastraal object Mierloseweg 22, waarbij de afzonderlijke functionaliteit en bereikbaarheid bij de waardering in aanmerking zijn genomen. Taxateur heeft de ruimte eveneens beschouwd als praktijkruimte en de begane grond gewaardeerd op € 125 per m² per jaar. De daarbij behorende zolderruimte is gewaardeerd op € 40 per m² per jaar, vanwege de beperkte functionaliteit door de geringe verdiepingshoogte en de beperkte bereikbaarheid.

Opbouw totale jaarhuur:

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Praktijkruimte	218	-	€ 125,00	72%	€ 27.250
24 A	79	-	€ 125,00	26%	€ 9.875
24 A zolder	24	-	€ 40,00	3%	€ 960
Totaal	321	-		100%	€ 38.085

Voor een raming van de exploitatielasten is gebruikt gemaakt van de gegevens van Koeter 2024, type WT 63, een vrijstaand pand, typologie wijkt af (patiobungalow), echter gezien groot plat dak oppervlak qua onderhoud goed vergelijkbaar met gewaardeerd pand. Voor zijn gemeentelijke heffingen geraamd op basis van een geschatte WOZ-waarde van kapitalisatiefactor 11 x de markthuur. Resultierend in een opgave van de exploitatiekosten als volgt:

Exploitatiekosten	Kost/m ² (BVO)	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,29	5,8%	€ 2.222
Onderhoud	€ 8,30	7,7%	€ 2.931
Beheerkosten	€ 2,16	2,0%	€ 762
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 16,75	15,5%	€ 5.915

Dit resulteert in een netto huurwaarde van:

Netto huurwaarde	€ 32.170
-------------------------	-----------------

Onderbouwing rendementsopbouw

Als basis voor de rendementsopbouw is het gemiddelde effectieve rendement op 10-jarige Nederlandse staatsobligaties gehanteerd van 2,80%. Dit vormt de risicovrije voet waarop de vastgoed specifieke opslagen worden bepaald. De opslag voor de beleggingscategorie vastgoed bedraagt 2,00%. Vastgoed als beleggingscategorie kent ten opzichte van staatsobligaties een hogere illiquiditeit, hogere transactiekosten en een minder homogene markt. Voor commercieel en maatschappelijk vastgoed in de secundaire markt is een opslag in deze orde van grootte marktconform, mede gelet op de beperkte verhandelbaarheid en de relatief kleine beleggersmarkt voor dit type object. De opslag voor het type object bedraagt 0,75%. Het betreft een kleinschalig object uit 1960 zonder energielabel, met een indeling die sterk is toegesneden op praktijkgebruik en daardoor beperkt courant is. De technische staat en het verwachte energielabel liggen naar verwachting onder label D, wat de exploitatierisico's voor een toekomstige huurder vergroot en de verhuurbaarheid bij mutatie bemoeilijkt. Dit rechtvaardigt een opslag boven het gemiddelde voor de categorie bedrijfsruimte. De opslag voor de locatie bedraagt 0,75%. Geldrop is een gemeente met voldoende marktomvang en de locatie betreft een zichtlocatie aan een kruispunt, wat positief is. Tegelijkertijd is de beleggersmarkt voor dit type object in Geldrop beperkt, is de omgeving overwegend residentieel van aard en ontbreekt een directe concentratie van vergelijkbare gebruikers. Per saldo is een beperkte locatieopslag gerechtvaardigd.

Dit resulteert in een NAR van 6,30%.

Onderbouwing disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt bepaald door op de NAR twee aanvullende opslagen toe te passen die betrekking hebben op de dynamiek van de cashflowprognose in de DCF-berekening. De opslag voor de beleggingscategorie binnen de DCF-context bedraagt 0,75%. In een DCF-berekening worden toekomstige kasstromen over een exploitatieperiode verdisconteerd. Ten opzichte van een enkelvoudige BAR-benadering introduceert dit aanvullend risico, omdat afwijkingen in huurontwikkeling, leegstand en kostenontwikkeling over de looptijd worden meegenomen. Voor een object met beperkte courante verhuurbaarheid weegt dit risico zwaarder dan voor een object met een brede huurdersbasis. De opslag voor het gewenste rendement van de belegger bedraagt eveneens 0,75%. Een marktconforme belegger zal voor een object als dit — gezien de omvang, de technische staat en de beperkte liquiditeit van de beleggersmarkt — een rendementspremie verlangen boven de BAR. Dit weerspiegelt het specifieke risico dat aan een individuele belegging kleeft ten opzichte van een spreidbaar vastgoedportefeuillerisico.

Dit resulteert in een disconteringsvoet van 7,80%.

Onderbouwing exit yield

De exit yield reflecteert het rendement waartegen het object aan het einde van de DCF-periode wordt uitgepand. Omdat op dat moment sprake is van een verder verouderd object, wordt de NAR verhoogd met twee opslagen voor veroudering. De opslag voor technische veroudering bedraagt 0,50%. Het object is reeds gebouwd in 1960 en heeft op de waardepeildatum al een aanzienlijke technische leeftijd. In de berekening is geen rekening gehouden met tussentijdse investeringen, waardoor aan het einde van de exploitatieperiode een verdere verslechtering van de technische staat wordt verondersteld. Een marktconforme belegger zal bij uitpanden een hoger aanvangsrendement eisen om dit resterende technische risico te compenseren. De opslag voor economische veroudering bedraagt eveneens 0,50%. Naast technische slijtage speelt economische veroudering een rol: de courantheid van het object op de uitponding datum is onzeker, mede gelet op de verwachte aanscherping van energieprestatie-eisen voor verhuurbare bedrijfsruimte. Dit vergroot het risico op leegstand of noodzakelijke investeringen bij mutatie op termijn. Dit resulteert in een exit yield van 7,30%.

Netto huurwaarde	€ 32.170
NAR % von	6,30%
Marktwaaarde von voor correcties	€ 510.639

Er zijn geen verdere correcties doorgevoerd. Het pand is weliswaar leeg, maar is gebruikt in een eigenaar/gebruiker situatie, hierdoor vindt geen correctie voor (mutatie/aanvangs) leegstand plaats. Taxateur heeft bij de waardering deze situatie aangehouden.

Voor de zelfstandige bovenwoning (niet kadastraal gesplitst) heeft taxateur een overige waarde (leegwaarde) opgenomen van € 365.000,-- k.k.

Taxateur heeft de bovenwoning vergeleken met:

KENDES

Gewaardeerd object



Mierloseweg 22 A, 5666 KA Geldrop

Vraagprijs
Looptijd: ---

--- per m²

Geïndexeerde koopsom*

--- per m²

🏠 appartement, bovenwoning

📏 87 m²

📏 --- m³

📏 --- m²

📏 ---

Bouwjaar
1960

Kwaliteit
Goed

Energie label
E

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom

Referenties



Pessershof 85, 5666 RX Geldrop

Verkocht op: 02-03-2026
Verkooptijd: 27 dagen

€ 254.000 k.k.
€ 4.980 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 255.000
€ 5.001 per m²

🏠 appartement, galerijflat

📏 51 m² **-36 m²**

📏 164 m³

📏 --- m²

📏 2 kamers

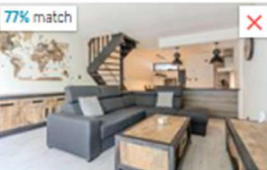
Bouwjaar
1964

Kwaliteit
Redelijk **↓**

Energie label
E

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom



Adelaartlaan 16, 5665 CP Geldrop

Verkocht op: 02-09-2025
Verkooptijd: 70 dagen

€ 390.000 k.k.
€ 3.611 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 394.000
€ 3.653 per m²

🏠 appartement, maisonnette

📏 108 m² **+21 m²**

📏 352 m³

📏 --- m²

📏 4 kamers

Bouwjaar
1975 **+15 jaar**

Kwaliteit
Goed **↑**

Energie label
C **↑**

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom



Adelaartlaan 46, 5665 CP Geldrop

Verkocht op: 06-12-2024
Verkooptijd: 24 dagen

€ 354.022 k.k.
€ 3.340 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 371.000
€ 3.500 per m²

🏠 appartement, maisonnette

📏 106 m² **+19 m²**

📏 352 m³

📏 --- m²

📏 3 kamers

Bouwjaar
1975 **+15 jaar**

Kwaliteit
Goed **↑**

Energie label
C **↑**

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom

Bron referenties en geïndexeerde koopsom: brainbay.

Hierbij heeft taxateur in overweging genomen, dat de bovenwoning aan de Mierloseweg 22 A niet kadastraal gesplitst is. De woning heeft een beperkte doelmatigheid door een keuken op de begane grond en een woonkamer op de eerste verdieping. Buitenruimte mogelijk, maar is momenteel niet afgeschermd (geen hekwerk of voorziening op het platte dak).

Voor verwervingskosten is een percentage transactiekosten aangehouden van 0,50% en overdrachtsbelasting 10,4%.

Dit resulteert in een marktwaarde als volgt:

Marktwaarde van	€ 510.639
Verwervingskosten	€ 50.189
Marktwaarde kk ex overige waarden	€ 460.450
Overige waarden kk	€ 365.000
Marktwaarde kk	€ 825.450
Marktwaarde kk afgerond	€ 825.000

BAR toetsing:

Uit de berekening blijkt een BAR theoretische huurinkomsten k.k. van 8,27%.

Taxateur heeft voor toetsing kennis genomen van de navolgende beleggingstransacties:

	Koopsom	Transactie datum	BAR	Beleggingstype
De Tienden 38 Nuenen	€ 340.000,--	01-12-2025	6,62%	Bedrijfsruimte
Hulst 85 J Geldrop	€ 393.000,--	15-08-2025	7,53%	Bedrijfsruimte
Burg. Van Houtlaan 144 Helmond	€ 315.000,--	20-01-2026	9,52%	Bedrijfsruimte
Wolfstraat 76 Helmond	€ 300.000,--	08-02-2023	9,55%	Kamerverhuur
Ter Warden 34 Nuenen	€ 380.000,--	21-01-2026	4,74%	Verhuurd woonhuis
Nieuwendijk 18 Geldrop	€ 620.000,--	02-05-2025	5,36%	3 zelfstandige, verhuurde appartementen

De uit de referenties blijkende bandbreedte van 4,74% tot 9,55% omvat zowel bedrijfsruimte- als woonvastgoedreferenties. De drie bedrijfsruimtereferenties — met een BAR tussen 6,62% en 9,52% — vormen de meest directe vergelijkingsbasis. De uitkomst van 8,27% sluit daar goed op aan en bevestigt de marktconformiteit van de gehanteerde waardering.

Voor de berekening is gebruik gemaakt van Flux taxatiesoftware.

Het gehanteerde rekenmodel (fluX/TMI) gaat vanwege zuiverheid uit van halfjaar gemiddelden. Hierdoor ontstaan fractionele afwijkingen tussen de ingevoerde en in de berekening weergegeven cijfers. FluX/TMI is door een accountantskantoor voor wat betreft de juistheid van rekenmodel gecertificeerd.

Gezien de beoogde woonbestemming op de locatie, acht de taxateur het van belang om aanvullend te toetsen hoe de waarde van het object uitpakt op basis van een woonbestemming. Deze aanvullende toetsing biedt inzicht in de potentiële waardeverschillen en vormt een relevante aanvulling op de eerder uitgevoerde bedrijfsmatige waardering.

In basis heeft het object de uitstraling van een woonhuis, echter is het object in de loop der tijd voorzien van diverse aanbouwen en ingericht en afgewerkt als praktijkruimte met laboratorium. Om het object bewoonbaar te maken als vrijstaand woonhuis, dient naast het realiseren van de benodigde voorzieningen en het samenvoegen tot één geheel ook een aanzienlijke verbetering in doelmatigheid doorgevoerd te worden. Nu is het object op de begane grond erg diep, waardoor indeling niet optimaal is, maar wat wel mogelijkheden geeft voor een gelijkvloerse bewoning. Maar in basis dient een behoorlijke verbouwing doorgevoerd te worden, waarbij naar verwachting een omgevingsvergunning nodig zal zijn.

Taxateur heeft het gehele pand vergeleken met:

KENDES

Gewaardeerd object



Mierloseweg 22 A, 5666 KA Geldrop

Vraagprijs
Looptijd: ---

--- per m²

Geïndexeerde koopsom*

--- per m²

woonhuis, eengezinswoning,
vrijstaande woning

384 m²

--- m²

742 m²

Bouwjaar
1960

Kwaliteit
Goed

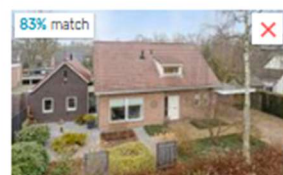
Energielabel
E

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom

[Bekijk stamkaart](#)

Referenties



Sledoordn 42, 5666 AT Geldrop

Verkocht op: 27-02-2025
Verkooptijd: 20 dagen

€ 940.000 k.k.
€ 3.852 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 974.000
€ 3.992 per m²

woonhuis, eengezinswoning,
vrijstaande woning

244 m²

916 m²

611 m²

10 kamers

Bouwjaar
1975

Kwaliteit
Goed

Energielabel
B

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom

[Bekijk stamkaart](#)

Goedgekeurd

Afkeuren



Heggestraat 60, 5664 BJ Geldrop

Verkocht op: 21-07-2024
Verkooptijd: 47 dagen

€ 779.000 k.k.
€ 3.727 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 846.000
€ 4.047 per m²

woonhuis, eengezinswoning,
vrijstaande woning

209 m²

844 m²

588 m²

8 kamers

Bouwjaar
1980

Kwaliteit
Goed

Energielabel
B

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom

[Bekijk stamkaart](#)

Goedgekeurd

Afkeuren



Heggestraat 56, 5664 BJ Geldrop

Verkocht op: 27-05-2024
Verkooptijd: 33 dagen

€ 1.017.500 k.k.
€ 3.473 per m²

Geïndexeerde koopsom*
€ 1.127.000
€ 3.846 per m²

woonhuis, villa, vrijstaande
woning

293 m²

1.092 m²

895 m²

8 kamers

Bouwjaar
1964

Kwaliteit
Uitstekend

Energielabel
A

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom

[Bekijk stamkaart](#)

Goedgekeurd

Afkeuren



Gewaardeerd object



Mierloseweg 22 A, 5666 KA Geldrop

Vraagprijs
Looptijd: ---

--- per m²

Geïndexeerde koopsom*

--- per m²

woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

384 m²

--- m²

742 m²

Bouwjaar
1960

Kwaliteit
Goed

Energielabel
E

Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom

[Bekijk stamkaart](#)

Referenties



Kievitstraat 59, 5667 PP Geldrop

Verkocht op: 27-09-2024
Verkooptijd: 31 dagen

€ 695.000 k.k.

€ 2.430 per m²

Geïndexeerde koopsom*

€ 742.000

€ 2.593 per m²

woonhuis, herenhuys, vrijstaande woning

286 m²

-98 m²

1.068 m²

487 m²

-255 m²

9 kamers

Bouwjaar
1928

-32 jaar

Kwaliteit
Uitstekend



Energielabel
A



Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom

[Bekijk stamkaart](#)

Goedgekeurd

Afkeuren



Laarstraat 6, 5664 BM Geldrop

Verkocht op: 31-12-2025
Verkooptijd: 547 dagen

€ 875.000 k.k.

€ 2.188 per m²

Geïndexeerde koopsom*

€ 885.000

€ 2.212 per m²

woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

400 m²

1.485 m²

630 m²

-112 m²

8 kamers

Bouwjaar
1917

-43 jaar

Kwaliteit
Zeer goed



Energielabel
C



Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom

[Bekijk stamkaart](#)

Goedgekeurd

Afkeuren



Hulst 51, 5662 TD Geldrop

Verkocht op: 13-11-2024
Verkooptijd: 26 dagen

€ 775.000 k.k.

€ 2.758 per m²

Geïndexeerde koopsom*

€ 816.000

€ 2.906 per m²

woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

281 m²

-103 m²

1.048 m²

438 m²

-304 m²

5 kamers

Bouwjaar
1931

-29 jaar

Kwaliteit
Goed



Energielabel
A



Funderingsrisico
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom

[Bekijk stamkaart](#)

Goedgekeurd

Afkeuren



De modelmatig bepaalde woonwaarde van € 826.000 wijkt nauwelijks af van de primaire waardering van € 825.000 kosten koper. De woonbenadering bevestigt daarmee de via de inkomstenbenadering bepaalde gebruikswaarde.

De gebruikswaarde van het object wordt vastgesteld op € 825.000 kosten koper.

6.5.1.4 Eigendom 1.4 Openbaar groen met waterbergende functie en voetpad

Taxateur baseert zich op het huidig gebruik als verkeer met berm- en groengrond met waterbergende functie en voetpad. Deze functie komt terug in het park, welke gerealiseerd gaat worden binnen dit exploitatiegebied. De betreffende percelen zijn ingericht als voetpad, berm en openbaar groen met waterbergende functie. Deze gronden vervullen reeds een duurzame publieke functie en blijven ook na realisatie van de voorgenomen infrastructurele werken onderdeel uitmaken van de openbare ruimte.

Gelet op het openbare karakter, de blijvende publieke functie en het ontbreken van een zelfstandige markt voor deze gronden, wordt aangesloten bij een symbolische waarde. De symbolische waarde weerspiegelt het feit dat de gronden wel onderdeel uitmaken van de waardering, maar geen zelfstandige economische waarde vertegenwoordigen. De symbolische waarde wordt, aansluitend bij het taxatierapport van 2023, vastgesteld op € 1,50 per m².

Oppervlakte 573 m² à € 1,50 € 859,50

Symbolische waarde € 859,50

Binnen dit eigendom wordt vervolgens onderscheid gemaakt tussen twee deelgebieden, op basis van de toekomstige bestemming die de gronden binnen de exploitatie krijgen.

Een oppervlakte van 287 m² houdt de hierboven beschreven bestemming (verkeer/berm/openbaar groen) en blijft derhalve tegen de symbolische waarde van € 1,50 per m² gewaardeerd:

Oppervlakte 287 m² à € 1,50 € 430,50

Het overige deel, groot 286 m², wordt uitgeefbaar ten behoeve van woningbouw. Voor dit deel is de symbolische waarde niet de relevante maatstaf; de waarde wordt betrokken bij de afweging van de complexwaarde in paragraaf 6.6 en wordt hier niet afzonderlijk gewaardeerd.

6.5.2 Eigendom gerechtigde 2

Ten aanzien van de afzonderlijk overgedragen tuin-/erfgrond is taxateur uitgegaan van de bijdrage die deze gronden leveren aan het gebruik en genot van het aangrenzende woonobject. Daarbij is in aanmerking genomen dat geen sprake is van een zelfstandige bouwtitel of zelfstandige ontwikkelmogelijkheid.

De waardering is benaderd door vergelijking van de indicatieve marktwaarde van het woonobject inclusief de betreffende tuin-/erfgrond met de indicatieve marktwaarde van het woonobject exclusief deze gronden. Hierbij is gebruikgemaakt van de Brainbay-taxatietool, waarbij rekening is gehouden met de omvang van het perceel, de situering van de tuin en de bijdrage aan het gebruiksgenot van het woonobject.

De drie afzonderlijk overgedragen tuin-/erfpercelen van gerechtigde 2 zijn:

GeldropF	3261	Hyp4 91105/145	0.00.95 ha	0.00.95 ha
GeldropF	3259	Hyp4 91102/40	0.00.85 ha	0.00.85 ha
GeldropF	2257	Hyp4 90878/20	0.01.65 ha	0.01.65 ha

6.5.2.1 Eigendom 2.1 tuin gelegen achter de woning aan de Mierloseweg 26

De waardering is benaderd door vergelijking van de indicatieve marktwaarde van het woonobject inclusief de betreffende tuin-/erfgrond met de in paragraaf 6.5.1 vastgestelde gebruikswaarde van het woonobject exclusief deze gronden. Hierbij is gebruikgemaakt van de Brainbay module Modelwaarde Taxatie, waarbij twee berekeningen zijn uitgevoerd: één op basis van het kleinere perceeloppervlak zoals gehanteerd bij de waardering onder paragraaf 6.5.1 en één op basis van het grotere perceeloppervlak inclusief de betreffende tuin-/erfgrond. Het waardeverschil tussen beide uitkomsten wordt aangemerkt als de bijdrage van de betreffende gronden aan de gebruikswaarde van het woonobject. De rapportages van beide berekeningen zijn opgenomen in het taxatiedossier.

Uit deze vergelijking volgt dat het woonobject inclusief de betreffende tuin-/erfgrond indicatief een waarde vertegenwoordigt van circa € 525.000, terwijl het woonobject exclusief deze gronden indicatief uitkomt op circa € 500.000. Het waardeverschil van circa € 25.000 wordt aangemerkt als de indicatieve bijdrage van de betreffende tuin-/erfgrond aan de gebruikswaarde van het woonobject.

Aanvullend heeft taxateur de uitkomst getoetst aan de door de gemeente Geldrop-Mierlo gehanteerde uitgifteprijs voor zogenoemd snippergroen. De gemeente hanteert voor grondstroken aan de zijgevel of achterzijde van woningen een grondprijs van € 139 per m². Taxateur merkt daarbij op dat onderhavige gronden qua omvang, situering en functionele samenhang met het woonobject een grotere invloed hebben op het gebruiksgenot en de perceelbeleving dan reguliere snippergroenstroken. Om die reden acht taxateur een hogere waarde dan de gemeentelijke snippergroenprijs marktconform en verdedigbaar.

Gelet op het ontbreken van een zelfstandige bouwmogelijkheid en de beperkte zelfstandige verhandelbaarheid van de gronden, stelt taxateur de waarde van perceel Geldrop F 3261 afgerond vast op € 25.000,--. Bij deze afronding heeft taxateur rekening gehouden met het indicatieve karakter van de toegepaste vergelijkende benadering en de bandbreedte die daarin besloten ligt.

6.5.2.2 Eigendom 2.2 tuin gelegen achter de woning aan de Mierloseweg 24

De waardering is benaderd door vergelijking van de indicatieve marktwaarde van het woonobject inclusief de betreffende tuin-/erfgrond met de in paragraaf 6.5.1 vastgestelde gebruikswaarde van het woonobject exclusief deze gronden. Hierbij is gebruikgemaakt van de Brainbay module Modelwaarde Taxatie, waarbij twee berekeningen zijn uitgevoerd: één op basis van het kleinere perceeloppervlak zoals gehanteerd bij de waardering onder paragraaf 6.5.1 en één op basis van het grotere perceeloppervlak inclusief de betreffende tuin-/erfgrond. Het waardeverschil tussen beide uitkomsten wordt aangemerkt als de bijdrage van de betreffende gronden aan de gebruikswaarde van het woonobject. De rapportages van beide berekeningen zijn opgenomen in het taxatiedossier.

Uit deze vergelijking volgt dat het woonobject inclusief de betreffende tuin-/erfgrond indicatief een waarde vertegenwoordigt van circa € 565.000, terwijl de in paragraaf 6.5.1 vastgestelde gebruikswaarde van het woonobject exclusief deze gronden uitkomt op circa € 545.000. Het waardeverschil van circa € 20.000 wordt aangemerkt als de indicatieve bijdrage van de betreffende tuin-/erfgrond aan de gebruikswaarde van het woonobject.

Aanvullend heeft taxateur de uitkomst getoetst aan de door de gemeente Geldrop-Mierlo gehanteerde uitgifteprijs voor zogenoemd snippergroen. De gemeente hanteert voor grondstroken aan de zijgevel of achterzijde van woningen een grondprijs van € 139 per m². Taxateur merkt daarbij op dat onderhavige gronden qua omvang, situering en functionele samenhang met het woonobject een grotere invloed hebben op het gebruiksgenot en de perceelbeleving dan reguliere snippergroenstroken. Om die reden acht taxateur een hogere waarde dan de gemeentelijke snippergroenprijs marktconform en verdedigbaar.

Gelet op het ontbreken van een zelfstandige bouwmogelijkheid en de beperkte zelfstandige verhandelbaarheid van de gronden, stelt taxateur de waarde van perceel Geldrop F 3259 afgerond vast op € 20.000,--. Bij deze afronding heeft taxateur rekening gehouden met het indicatieve karakter van de toegepaste vergelijkende benadering en de bandbreedte die daarin besloten ligt.

6.5.2.3 Eigendom 2.3 tuin gelegen achter het pand Mierloseweg 22 en 22 A

Eigendom 2.3 onderscheidt zich van eigendom 2.1 en 2.2 doordat het hoofdobject (Mierloseweg 22-22A) een bedrijfsfunctie heeft, bestaande uit een praktijkruimte met bovenwoning. Vanuit deze gebruiksfunctie levert een grotere of kleinere tuin-/erfgrond geen waardeverschil op: voor de feitelijke uitoefening van de praktijkruimte is de aanwezige perceelomvang reeds toereikend en aanvullende grond komt niet in de gebruikswaarde tot uitdrukking. Om de bijdrage van perceel F 2257 aan het gebruiksgenot van het samenhangende geheel inzichtelijk te maken, heeft taxateur de waardering methodisch benaderd via een woonvergelijking, conform de in paragraaf 6.5.1.3 opgenomen aanvullende toetsing. Hiermee wordt nadrukkelijk geen waardeoordeel uitgesproken over een toekomstige planologische bestemming.

De waardering is benaderd door vergelijking van de indicatieve modelmatige woningwaarde op basis van twee perceeloppervlakten: het kleinere oppervlak zoals gehanteerd onder paragraaf 6.5.1.3 en het grotere oppervlak inclusief de betreffende tuin-/erfgrond. De rapportages van beide berekeningen zijn opgenomen in het taxatiedossier.

Uit deze toetsing volgt een modelmatige woningwaarde van circa € 826.000 bij een perceelomvang van 742 m² en circa € 874.000 bij een perceelomvang van 907 m². Het waardeverschil van circa € 48.000 is toe te schrijven aan de 165 m² extra grond, hetgeen neerkomt op circa € 290 per m². Taxateur merkt daarbij op dat vanuit de huidige bedrijfsfunctie de bijdrage van deze grond aan de gebruikswaarde van het hoofdobject gering is. De berekende waarde wordt door taxateur beschouwd als een indicatie van de bijdrage die de gronden leveren aan het gebruiksgenot van het samenhangende geheel.

Aanvullend heeft taxateur de uitkomst getoetst aan de door de gemeente Geldrop-Mierlo gehanteerde uitgifteprijs voor zogenoemd snippergroen. De gemeente hanteert voor grondstroken aan de zijgevel of achterzijde van woningen een grondprijs van € 139 per m². Taxateur merkt daarbij op dat onderhavige gronden qua omvang, situering en functionele samenhang met het object een grotere invloed hebben op het gebruiksgenot en de perceelbeleving dan reguliere snippergroenstroken. Om die reden acht taxateur een hogere waarde dan de gemeentelijke snippergroenprijs marktconform en verdedigbaar.

Gelet op het ontbreken van een zelfstandige bouwmogelijkheid, de beperkte zelfstandige handelbaarheid van de gronden, stelt taxateur de waarde van perceel F 2257 afgerond vast op € 50.000,--. Bij deze afronding heeft taxateur rekening gehouden met het indicatieve karakter van de toegepaste vergelijkende benadering en de bandbreedte die daarin besloten ligt.

6.5.3 Eigendom gerechtigde 3

Voor de waardering van het object gelegen aan De Bleekvelden 30 te Geldrop heeft taxateur gebruikgemaakt van een door een derde deskundige opgesteld concept-taxatierapport. De rapportdatum betreft 16 april 2026, met als waardepeildatum 14 april 2026. Het rapport heeft op het moment van uitbrengen van onderhavige hertaxatie nog een conceptstatus. Het betreft een taxatierapport opgemaakt door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs geregistreerde taxateur, verbonden aan een onafhankelijk taxatiebedrijf. Het rapport is voorzien van een controlerend taxateur, eveneens ingeschreven in het NRVt.

Het object betreft een bedrijfsgebouw met een bruto vloeroppervlak van 2.973 m² en een verhuurbaar vloeroppervlak van 2.825 m², gelegen op een perceel van 5.790 m², bouwjaar 1992, voorzien van energielabel A++. Het object is in eigen gebruik als retailfunctie met bijbehorende kantoor- en magazijnruimte en 90 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De waardering is uitgevoerd op basis van de inkomstenbenadering, waarbij de NAR-methode als primaire methode is gehanteerd en de DCF-methode als toetsing. Deze methodiek sluit aan op de in paragraaf 6.5.1 gehanteerde benadering voor het bedrijfsmatige object aan de Mierloseweg 22-22A. De markthuurwaarde is vastgesteld op € 213.975 per jaar, de netto huurwaarde op € 189.291 per jaar.

De gehanteerde NAR bedraagt 6,50% v.o.n., de disconteringsvoet 8,05% en de exit yield 7,70%. De BAR op markthuur bedraagt 8,13% k.k. De marktwaarde is vastgesteld op € 2.630.000 kosten koper, overeenkomend met € 932 per m².

De waardepeildatum van het MVGM-rapport (14 april 2026) wijkt minimaal af van de in onderhavige hertaxatie gehanteerde waardepeildatum (1 mei 2026). Het verschil van circa twee weken acht taxateur verwaarloosbaar; tussen beide data hebben zich geen feiten of omstandigheden voorgedaan die tot een materiële herziening van de waardering van dit object zouden nopen.

Taxateur heeft het rapport op aannemelijkheid beoordeeld. Daarbij is vastgesteld dat de markthuurwaarde is onderbouwd aan de hand van zes huurtransacties van perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen met transactiedatums gelegen tussen januari 2024 en augustus 2025, met een bandbreedte van circa € 70 tot € 85 per m² vvo. De geconcludeerde gemiddelde markthuur van € 76 per m² vvo is gelegen binnen deze bandbreedte.

De rendementsonderbouwing is gebaseerd op zes beleggingstransacties van vergelijkbare objecten, met een BAR-bandbreedte van 7,48% tot 8,93% kosten koper. De gehanteerde BAR van 8,13% kosten koper sluit aan bij deze bandbreedte. Het rendementsniveau van het MVGM-rapport (NAR 6,50%, disconteringsvoet 8,05%) ligt iets boven de niveaus die taxateur voor het object aan de Mierloseweg 22-22A heeft gehanteerd (NAR 6,30%, disconteringsvoet 7,80%).

Dit verschil acht taxateur passend, gelet op de afwijkende objectkenmerken: een grootschaliger retailobject met een specifiek huurderssegment en een kleinere beleggersmarkt.

De gehanteerde uitgangspunten, methodiek en uitkomst worden consistent en navolgbaar geacht.

De in het rapport vastgestelde marktwaarde van € 2.630.000 kosten koper wordt door taxateur overgenomen als gebruikswaarde in het kader van de onderhavige waardering. Indien het MVGM-rapport bij definitieve oplevering tot een afwijkende uitkomst leidt, kan dit aanleiding zijn de gebruikswaarde van dit object bij actualisering van onderhavige hertaxatie te herzien.

6.5.4 Eigendom gerechtigde 4

Opdrachtgever heeft aangegeven dat het trafohuis gelegen op het onderhavige perceel wordt ingepast binnen de voorgenomen herontwikkeling en als nutsvoorziening behouden blijft binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Gelet op het feit dat de nutsvoorziening binnen de voorgenomen herontwikkeling functioneel behouden blijft, is de waardering gebaseerd op de gebruikswaarde van de ondergrond behorend bij de nutsvoorziening.

Aangezien de gemeente Geldrop-Mierlo geen vaste uitgifteprijs hanteert voor gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen, heeft taxateur aansluiting gezocht bij gemeentelijke uitgifteprijsen voor nutsvoorzieningen in nabijgelegen gemeenten.

Gemeente	Uitgifteprijs per m ²
Helmond	€ 240,--
Eindhoven	€ 260,--, met een minimum van € 2.075,--
Veldhoven	Niet openbaar beschikbaar, voorheen € 262,--
Best	€ 203,-- per m ²
Deurne	Opstalrecht € 500,-- per vestiging
Son en Breugel	€ 236,-- per m ² , met een minimum van € 2.500,--

De bandbreedte van de referenties bedraagt circa € 203,-- tot € 262,-- per m².

Gelet op de gehanteerde uitgifteprijsen in omliggende gemeenten acht taxateur een grondwaarde van € 250,-- per m² voor de onderhavige locatie marktconform en verdedigbaar.

Opbouw gebruikswaarde:

Oppervlakte 33 m ²	à	€ 250,--	€ 8.250,--
Gebruikswaarde			€ 8.250,--

6.6 Waardering Werkelijke Waarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de togedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Per gerechtigde is in onderstaande tabel weergegeven, welke waarde prevaleert.

Gerechtigde	nummer	Kadastraal	Groot m ²	Gebruikswaarde	Complexwaarde	Werkelijke waarde
Gerechtigde 1	1.1	Geldrop F 3260	335	€ 500.000	€ 150.080	€ 500.000
	1.2	Geldrop F 3258	345	€ 545.000	€ 154.560	€ 545.000
	1.3	Geldrop F 1192	742	€ 825.000	€ 332.416	€ 825.000
	1.4	Geldrop F 3263 ged.	287	€ 430,50	----	€ 430,50
			286	€ 429	€ 128.128	€ 128.128
Gerechtigde 2	2.1	Geldrop F 3261	95	€ 25.000	€ 42.560	€ 42.560
	2.2	Geldrop F 3259	85	€ 20.000	€ 38.080	€ 38.080
	2.3	Geldrop F 2257	165	€ 50.000	€ 73.920	€ 73.920
Gerechtigde 3		Geldrop F 2416	5790	€ 2.630.000	€ 2.593.920	€ 2.593.920
Gerechtigde 4		Geldrop F 2578	33	€ 8.250	€ 14.784	€ 14.784
Werkelijke waarde						€ 4.797.902,50

Opbouw Inbrengwaarde

Conform artikel 6.2.3 lid 1 Bro bestaat de inbrengwaarde uit (a) de werkelijke waarde van de gronden en opstallen, (b) de kosten van het vrijmaken van de gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendomsbeperkingen en zakelijke rechten en (c) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen.

De opbouw van de inbrengwaarde is als volgt:

De werkelijke waarde voor gronden en opstallen bedraagt:	€	4.797.902,50
Kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten *	€	PM
Sloopkosten*	€	281.000

* De kosten van het vrijmaken van rechten en lasten zijn in het concept-exploitatieplan niet als afzonderlijke kostenpost geraamd; deze post is om die reden hier als PM opgenomen. Ten aanzien van één object binnen het exploitatiegebied is taxateur ermee bekend dat sprake is van verhuurde bedrijfsruimte. Mogelijke aanvullende verwervingskosten of schadeloosstellingscomponenten, waaronder eventuele wederbeleggingskosten aan de zijde van de eigenaar-belegger en mogelijke huurdersschaden, zijn in onderhavige taxatie niet afzonderlijk geraamd en maken (nog) geen onderdeel uit van de vastgestelde inbrengwaarde. De sloopkosten zijn ontleend aan het concept-exploitatieplan en door taxateur op hoofdlijnen op aannemelijkheid en consistentie beoordeeld.

6.7 Backtesting

In deze paragraaf wordt de uitkomst van de onderhavige hertaxatie vergeleken met de uitkomst van de oorspronkelijke taxatie van december 2023. Doel van deze vergelijking is inzicht te geven in de belangrijkste wijzigingen in uitgangspunten en omstandigheden die van invloed zijn op de waardering.

Een volledige kwantitatieve aansluiting tussen beide taxaties is niet op alle onderdelen mogelijk. De onderliggende exploitatiegegevens uit 2023 en 2026 verschillen in opbouw, detaillering en wijze van verwerking. Daarnaast zijn het exploitatiegebied, het woningbouwprogramma en verschillende uitgangspunten van de exploitatie gewijzigd. De vergelijking heeft daarom het karakter van een analyse van de belangrijkste verschillen en de richting van hun invloed op de waardering. Zij vormt geen afzonderlijke herberekening van de taxatie uit 2023 naar de uitgangspunten van 2026.

Waardepeildatum	20 december 2023	1 mei 2026
Oppervlak exploitatiegebied	0.78.57 ha	0.81.63 ha
Complexwaarde per m ² bruto plangebied	€ 340,69	€ 448
Gebruikswaarde eigendom 1 gerechtigde 1	€ 365.000	€ 500.000
Gebruikswaarde eigendom 2 gerechtigde 1	€ 365.000	€ 545.000
Gebruikswaarde eigendom 3 gerechtigde 1	€ 625.000	€ 825.000
Symbolische en complexwaarde eigendom 4 gerechtigde 1	€ 90.965	€ 128.128
Complexwaarde eigendommen gerechtigde 2	n.v.t.	€ 154.560

Werkelijke waarde eigendom gerechtigde 3 (gebruikswaarde)	€ 2.275.000	€ 2.630.000
Complexwaarde eigendom gerechtigde 4	€ 11.243	€ 14.784
Totaal werkelijke waarde	€ 3.732.208	€ 4.797.902,50
Raming sloopkosten	€ 266.810	€ 281.000
Raming saneringskosten	nihil	nihil

De bedragen in de kolom 'Taxatie 2023' betreffen de uitkomsten zoals opgenomen in het taxatierapport van december 2023. Het oppervlak van het exploitatiegebied is tussen beide waarde peildata gewijzigd van 0,7857 ha naar 0,8163 ha. Deze uitbreiding heeft met name betrekking op eigendom 4, gerechtigde 1 en werkt onder meer door in de omvang van de tegen complexwaarde gewaardeerde gronden. Een vergelijking op totaalniveau is daarom meer aangewezen dan een rechtstreekse vergelijking van alle afzonderlijke eigendommen.

De totale werkelijke waarde is gestegen van € 3.732.208 naar € 4.797.902,50. Deze stijging is het gevolg van meerdere wijzigingen. De complexwaarde is toegenomen van afgerond € 341/m² naar € 448/m² bruto plangebied. Daarnaast zijn de gebruikswaarden van verschillende objecten hoger vastgesteld. De in pandige opname van 28 november 2024 heeft ten opzichte van de taxatie uit 2023 aanvullende objectinformatie opgeleverd. Bij de hertaxatie is tevens rekening gehouden met de marktontwikkeling tussen beide waarde peildata.

De eigendommen van gerechtigde 2 betreffen tuin- en erfgronden die na de taxatie van december 2023 afzonderlijk zijn overgedragen en destijds niet als zelfstandige eigendommen in de rapportage waren opgenomen. Deze gronden zijn in de onderhavige hertaxatie voor het eerst afzonderlijk gewaardeerd.

Vergelijking residuele complexwaarde

Onderdeel	Taxatie 2023	Hertaxatie 2026
Waardepeildatum	20 december 2023	1 mei 2026
NCW-datum exploitatieopzet	1 januari 2024	1 januari 2026
Oppervlakte plangebied	7.857 m ²	8.163 m ²
Uitgeefbaar oppervlak	n.b.	3.971 m ²
Totaal opbrengsten	€ 4.604.531 (NCW)	€ 6.785.437 (nominaal)
Totaal kosten (excl. verwervingen)	€ 1.927.708 (NCW)	€ 2.119.000 (nominaal)
Berekeningswijze	Saldo van NCW kosten en opbrengsten	NCW van jaarlijkse saldi inclusief kosten- en opbrengstenstijging
Residuele grondwaarde (directe uitkomst)	€ 2.676.823	€ 3.849.310
Correctie voor ramingsonzekerheden in de exploitatieopzet 5%	Niet toegepast	-/- € 190.000

Onderdeel	Taxatie 2023	Hertaxatie 2026
Waardepeildatum	20 december 2023	1 mei 2026
Complexwaarde	€ 2.676.823	€ 3.659.310
Per m ² bruto plangebied	€ 341/m ²	€ 448/m ²
Disconteringsvoet/ WACC	6,0%	7,8%
Kostenstijging	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,5%	1,5%

Bij bovenstaande vergelijking dient rekening te worden gehouden met een verschil in de beschikbare financiële gegevens. In de taxatie uit 2023 zijn de totale kosten en opbrengsten in de rapportage reeds op netto contante waarde weergegeven. Voor de hertaxatie 2026 zijn de kosten en opbrengsten nominaal per jaar beschikbaar, waarna de netto contante waarde is bepaald aan de hand van de jaarlijkse saldi van kosten en opbrengsten. De afzonderlijke totalen van kosten en opbrengsten zijn hierdoor niet rechtstreeks vergelijkbaar. Voor de backtesting wordt daarom primair aangesloten bij de uiteindelijke residuele complexwaarde op netto contante waarde.

De residuele complexwaarde is toegenomen van € 2.676.823 in 2023 tot € 3.659.310 in 2026. Per m² bruto plangebied betekent dit een stijging van afgerond € 341/m² naar € 448/m². Aan dit verschil liggen meerdere wijzigingen ten grondslag die deels waarde verhogend en deels waarde verlagend werken. De belangrijkste worden hierna toegelicht.

Gewijzigd woningbouwprogramma

Een belangrijke wijziging betreft het woningbouwprogramma. In de oorspronkelijke exploitatieopzet uit 2023 werd uitgegaan van 103 woningen. In de in 2026 door Pas B.V. opgestelde exploitatieopzet wordt uitgegaan van 108 koopappartementen, verdeeld over drie bouwblokken. Tevens wijken de omvang en samenstelling van de appartementen af van de uitgangspunten die bij de eerdere taxatie beschikbaar waren. Het actuele programma omvat daarnaast 91 parkeerplaatsen, deels halfverdiept en deels in een ondergrondse parkeergarage.

In de actualisatie 2026 is de vormfactor, zijnde de verhouding tussen gebruiksoppervlak en bruto vloeroppervlak, deels gebaseerd op het actuele bouwplan in plaats van op het ontwerpbestemmingsplan. Het actuele bouwplan resulteert daarbij in een gunstiger verhouding tussen gebruiksoppervlak en bruto vloeroppervlak.

Het gewijzigde programma, de gewijzigde vormfactor en de geactualiseerde v.o.n.-prijzen hebben gezamenlijk een opwaartse invloed op de opbrengstpotentie van het plan. De afzonderlijke invloed van deze factoren kan op basis van de beschikbare gegevens niet volledig worden geïsoleerd van de overige wijzigingen in de exploitatieopzet.

Gewijzigd prijspeil

De waardepeildatum is met circa 2,5 jaar opgeschoven. Ten behoeve van de hertaxatie zijn zowel de bouwkostenramingen als de opbrengstniveaus opnieuw bepaald naar het prijspeil van de nieuwe waardepeildatum. De verschillen ten opzichte van de taxatie uit 2023 zijn daarmee niet uitsluitend het gevolg van een toegepaste indexering, maar vloeien voort uit een actualisatie van de ramingen op basis van de per waardepeildatum geldende uitgangspunten en marktniveaus.

Vanaf de nieuwe waardepeildatum wordt binnen de exploitatieopzet voor de toekomstige kasstromen gerekend met een jaarlijkse kostenstijging van 2% en een jaarlijkse opbrengstenstijging van 1,5%. Deze indexeringspercentages zien uitsluitend op de ontwikkeling gedurende de resterende looptijd van de exploitatie en staan los van de actualisatie van het prijspeil tussen beide waarde peildata.

Gewijzigde behandeling parkkosten en fondsafdrachten

Ten opzichte van de exploitatieopzet 2023 is de verwerking van park- en fonds gerelateerde posten binnen de exploitatieopzet 2026 gewijzigd.

In de exploitatieopzet 2023 was voor de PPT-gerelateerde parkposten een kostenpost “planstructurele elementen (herinrichting) o.b.v. PPT-criteria” opgenomen van € 229.049 (CW per 1 januari 2024), waartegenover een opbrengstpost “bijdragen van derden t.b.v. park o.b.v. PPT-criteria” stond van € 311.420 (CW per 1 januari 2024). Op basis van de in deze exploitatieopzet afzonderlijk zichtbare PPT-gerelateerde posten resulteerde voor vak D & F derhalve per saldo een bate.

In de exploitatieopzet 2026 is deze afzonderlijke opbrengstpost niet meer opgenomen. Daartegenover zijn aan vak D & F kosten toegerekend van € 247.744 voor de herinrichting van de Bleekvelden en € 822.738 voor het park inclusief verwerving, tezamen € 1.070.482 nominaal, gebaseerd op 108 woningen. De verwerking van de PPT-gerelateerde posten in de exploitatieopzet 2026 leidt daarmee per saldo tot een kostenpost voor vak D & F.

Daarnaast is de afdracht aan het gemeentelijke leefbaarheidsfonds en herstructureringsfonds toegenomen. De gehanteerde tarieven per m² bvo zijn ongewijzigd gebleven. De hogere fondsafdracht hangt samen met het grotere bvo dat in de actuele exploitatieopzet aan het bouwplan wordt toegerekend.

Deze wijzigingen hebben, overige omstandigheden gelijk verondersteld, een neerwaartse invloed op de residuele complexwaarde.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de in 2026 door Pas B.V. verstrekte retrospectieve uitsplitsing van de PPT-toerekening over de deelprojecten in 2023 niet zonder meer kan worden aangesloten op de opbouw van de oorspronkelijke exploitatieopzet 2023 zoals deze destijds aan taxateur is verstrekt. Een sluitende kwantitatieve aansluiting van deze posten tussen beide exploitatieopzetten kan daarom niet worden gemaakt.

De juistheid en definitieve vaststelling van deze planeconomische uitgangspunten behoort niet tot het taxatieoordeel. Taxateur heeft voor de waardering aangesloten bij de ten tijde van de taxatie beschikbaar gestelde exploitatieopzet en heeft beoordeeld wat de invloed daarvan is op de waardering.

Geactualiseerde disconteringsvoet

In de taxatie 2023 is bij de residuele waardering een disconteringsvoet van 6,0% gehanteerd, overeenkomstig de destijds door taxateur gehanteerde methodiek. Sindsdien is de methodiek voor de bepaling van de disconteringsvoet verder verfijnd, mede in aansluiting op de inmiddels beschikbare Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkelingen. In de hertaxatie 2026 wordt de disconteringsvoet bepaald aan de hand van een gewogen vermogenskostenvoet (WACC), waarbij de vermogenskosten en het specifieke risicoprofiel van de ontwikkeling worden betrokken.

Binnen de huidige werkmethode wordt voor ontwikkelingen met een relatief korte looptijd, in beginsel tot circa vier jaar, een enkelvoudige WACC gehanteerd. Bij ontwikkelingen met een langere looptijd kan een gefaseerde WACC worden toegepast, waarmee rekening wordt gehouden met het wijzigende risicoprofiel gedurende de ontwikkeling.

De onderhavige ontwikkeling kent een looptijd van circa vijf jaar. Gelet op deze nog relatief beperkte looptijd is gekozen voor toepassing van één WACC gedurende de gehele ontwikkeling. De looptijd is evenwel langer dan bij een reguliere kortlopende ontwikkeling, waardoor gedurende een langere periode sprake is van

blootstelling aan markt-, kosten-, rente- en uitvoeringsrisico's. Hiermee is bij de bepaling van de WACC rekening gehouden.

Op basis hiervan wordt in de onderhavige waardering een WACC van 7,8% gehanteerd. De nadere opbouw en onderbouwing hiervan is opgenomen in paragraaf 6.4.2.3. De wijziging ten opzichte van de in 2023 gehanteerde 6,0% vloeit daarmee zowel voort uit de verdere ontwikkeling van de gehanteerde waarderingmethodiek als uit de actuele beoordeling van het risicoprofiel en de looptijd van de ontwikkeling.

Conclusie backtesting

Uit de vergelijking blijkt dat de hogere residuele complexwaarde in 2026 niet aan één afzonderlijke factor kan worden toegeschreven. Het gewijzigde woningbouwprogramma, de gewijzigde vormfactor en de geactualiseerde opbrengstniveaus hebben een opwaartse invloed op de residuele uitkomst. Daartegenover staan onder meer de gewijzigde verwerking van park- en fonds gerelateerde lasten en de hogere disconteringsvoet, die een neerwaartse invloed hebben. Daarnaast zijn kosten en opbrengsten geactualiseerd naar de nieuwe waardepeildatum.

Vanwege verschillen in de opbouw, detaillering en beschikbaarheid van de exploitatiegegevens uit 2023 en 2026 kunnen deze effecten niet volledig afzonderlijk worden gekwantificeerd. De backtesting maakt evenwel inzichtelijk welke voor de waardering relevante uitgangspunten sinds de eerdere taxatie zijn gewijzigd en in welke richting deze wijzigingen op de residuele uitkomst werken.

Taxateur heeft de uitkomst van de hertaxatie mede in het licht van deze vergelijking beoordeeld. De geconstateerde verschillen zijn verklaarbaar vanuit de gewijzigde uitgangspunten en de voor de hertaxatie beschikbare informatie. De backtesting geeft taxateur geen aanleiding het in deze hertaxatie opgenomen waardeoordeel aan te passen.

6.8 Onzekerheden

6.8.1 Algemene taxatieonzekerheid

Taxeren betreft het schatten van de meest waarschijnlijke waarde binnen een bandbreedte van mogelijke uitkomsten, uitgaande van de gehanteerde uitgangspunten en de informatie die op de waardepeildatum beschikbaar is. De mate van taxatieonzekerheid wordt beïnvloed door onder meer de beschikbaarheid van marktinformatie, de marktomstandigheden en de mate waarin de relevante kenmerken van het object en de referenties met zekerheid kunnen worden vastgesteld.

Een taxatie betreft een puntschatting van de meest waarschijnlijke waarde in het economisch verkeer. In de praktijk kan de prijs die bij een transactie tussen een redelijk handelend koper en verkoper tot stand komt afwijken van de getaxeerde waarde. Dit kan onder meer het gevolg zijn van verschillen in onderhandelingspositie, project specifieke omstandigheden of wijzigingen in marktomstandigheden.

Uit verschillende onderzoeken en jurisprudentie volgt dat tussen taxaties onderling en tussen taxaties en gerealiseerde transacties verschillen kunnen optreden. De mate waarin dergelijke verschillen voorkomen is afhankelijk van onder meer het type vastgoed, de marktdynamiek en de beschikbaarheid van vergelijkbare transacties.

6.8.2 Specifieke taxatieonzekerheid

In de onderhavige taxatie is sprake van aanvullende taxatieonzekerheid. Deze hangt samen met de aard van de waardering, die plaatsvindt in het kader van een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met meerdere planologische, technische en financiële uitgangspunten.

De waardering is gebaseerd op de op de waardepeildatum beschikbare exploitatieopzet, het residuele grondwaardemodel, de civieltechnische ramingen en de overige aan taxateur verstrekte uitgangspunten. Wijzigingen in het bouwprogramma, de inrichting van het openbaar gebied, de fasering, de civieltechnische ramingen of de kosten- en opbrengstenstructuur kunnen leiden tot een gewijzigde uitkomst van de residuele waardering en daarmee tot een gewijzigde complexwaarde.

De complexwaarde is mede bepaald aan de hand van een residuele waardering. De uitkomst daarvan is in belangrijke mate afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten en parameters. In de gevoeligheidsanalyse zijn onder meer de bouwkosten, v.o.n.-prijzen/bruto ontwikkelwaarde, opbrengsten- en kostenstijging, ontwikkeltermijn, bijdragen uit exploitatie, disconteringsvoet (WACC), kosten van bouw- en woonrijp maken en plankosten getoetst. De gevoeligheid van de residuele uitkomst voor afwijkingen in deze parameters is in paragraaf 6.4.2.5 nader uitgewerkt.

Daarnaast bestaat onzekerheid ten aanzien van toekomstige marktomstandigheden, rentestanden en bouwkostenontwikkeling. Ook planologische, civieltechnische, milieukundige en vergunningstechnische aspecten kunnen van invloed zijn op de uiteindelijke realiseerbaarheid en fasering van de voorgenomen ontwikkeling. Voor zover deze factoren leiden tot vertraging, aanvullende kosten of gewijzigde ontwikkelvoorwaarden, kan dit van invloed zijn op de waarde.

Mede gelet op deze ramingsonzekerheden en het ontbreken van een afzonderlijke post onvoorzien in de exploitatieopzet heeft taxateur op de directe residuele uitkomst een neerwaartse correctie van 5% toegepast, zoals nader toegelicht in paragraaf 6.4.2.2.

Indien zich na de waardepeildatum relevante wijzigingen voordoen in de gehanteerde uitgangspunten, marktomstandigheden of ontwikkelvoorwaarden, kan dit aanleiding geven de waardering te actualiseren.

7. Conceptrapportage

In december 2024 is een concept-hertaxatie opgesteld. Deze is als gevolg van wijzigingen en verschuivingen in de planvorming niet definitief gemaakt. Het onderhavige rapport betreft derhalve een hertaxatie van het taxatierapport d.d. december 2023, waarbij de conceptuitwerking uit 2024 uitsluitend als interne werkuitwerking heeft gediend.

Op 28 mei 2026 is aan opdrachtgever een geactualiseerde conceptversie van het onderhavige taxatierapport verstrekt. Opdrachtgever heeft hierop op 14 augustus 2026 gereageerd en een aangepaste exploitatie opzet aangeleverd.

Op 25 augustus 2026 is aan opdrachtgever een tweede conceptversie van het onderhavige taxatierapport verstrekt, waarin tevens een residuele waardeberekening is opgenomen. Opdrachtgever heeft hierop op 26 augustus 2026 gereageerd. Ten opzichte van de aan opdrachtgever verstrekte conceptversies is geen sprake van een substantiële afwijking in de waardering van meer dan 5%.

Voor een toelichting op de verhouding tussen de uitkomst van deze hertaxatie en het taxatierapport d.d. december 2023 wordt verwezen naar de backtesting in paragraaf 6.8.

8. Datering en ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw naar kennis en wetenschap, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Veenendaal, 27 augustus 2026
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



N.S.C.M. van der Meijs
Registertaxateur



ing. R.Th. Homan
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1



BETREFT

Geldrop F 3260

UW REFERENTIE

D.M. 13451.005

GELEVERD OP

23-04-2026 - 16:40

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11237935492

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-04-2026 - 14:39

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-04-2026 - 14:39

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Geldrop F 3260

Kadastrale objectidentificatie: 040830326070000

Locatie Mierloseweg 26
5666 KA Geldrop

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [1771010000001499](#)**Kadastrale grootte** 335 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 167315 - 381795**Omschrijving** Wonen**Koopsom** € 660.000

Met meer onroerend goed verkregen

Koopjaar 2025**Ontstaan uit** Geldrop F 1194

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 91105/147
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-05-2025 om 09:00

Naam gerechtigde Gemeente Geldrop-Mierlo**Adres** Hofstraat 4
5664 HT GELDROP



BETREFT

Geldrop F 3260

UW REFERENTIE

D.M. 13451.005

GELEVERD OP

23-04-2026 - 16:40

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11237935492

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-04-2026 - 14:39

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-04-2026 - 14:39

BLAD

2 van 2

Postadres Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Statutaire zetel GELDROP

KvK-nummer 17272524 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Geldrop F 3258

UW REFERENTIE

D.M. 13451.005

GELEVERD OP

23-04-2026 - 16:42

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11237935875

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-04-2026 - 14:42

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-04-2026 - 14:42

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 3258 Kadastrale objectidentificatie: 040830325870000
Locatie	Mierloseweg 24 5666 KA Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	1771010000001498
Kadastrale grootte	345 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167309 - 381787
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 675.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Geldrop F 1193

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 91102/41 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	30-04-2025 om 14:06
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP



BETREFT

Geldrop F 3258

UW REFERENTIE

D.M. 13451.005

GELEVERD OP

23-04-2026 - 16:42

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11237935875

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-04-2026 - 14:42

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-04-2026 - 14:42

BLAD

2 van 2

Postadres Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Statutaire zetel GELDROP

KvK-nummer 17272524 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Geldrop F 1192

UW REFERENTIE

D.M. 13451.005

GELEVERD OP

23-04-2026 - 16:44

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11237936000

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-04-2026 - 14:43

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-04-2026 - 14:43

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Geldrop F 1192

Kadastrale objectidentificatie: 040830119270000

Locatie Mierloseweg 22
5666 KA Geldrop

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [1771010000002865](#)**Locatie** Mierloseweg 22 A
5666 KA Geldrop

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [17710100000020023](#)**Kadastrale grootte** 742 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 167310 - 381771**Omschrijving** Wonen met bedrijvigheid**Koopsom** € 950.000

Met meer onroerend goed verkregen

Koopjaar 2025

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 90878/15

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 31-03-2025 om 13:13

Naam gerechtigde Gemeente Geldrop-Mierlo



BETREFT

Geldrop F 1192

UW REFERENTIE

D.M. 13451.005

GELEVERD OP

23-04-2026 - 16:44

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11237936000

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-04-2026 - 14:43

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-04-2026 - 14:43

BLAD

2 van 2

Adres Hofstraat 4

5664 HT GELDROP

Postadres Postbus 10101

5660 GA GELDROP

Statutaire zetel GELDROP

KvK-nummer 17272524 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 3263
	Kadastrale objectidentificatie: 040830326370000
Kadastrale grootte	28.553 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167316 - 381637
Ontstaan uit	Geldrop F 3220
	Geldrop F 3223

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming
Betrokken bestuursorgaan	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79320/113
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	16-10-2020 om 09:00
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk
Afkomstig uit stuk	Hyp4 66165/157
Ingeschreven op	15-10-2015 om 14:02

RECHTEN

	1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88369/93
	Ruiling
Ingeschreven op	18-03-2024 om 11:33

Afkomstig uit stuk Hyp4 40252/82 Eindhoven

Ingeschreven op 14-10-2004 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 10698/34 Eindhoven

Ingeschreven op 05-01-1994

Afkomstig uit stuk 84 GDP00/11619 EHV

Afkomstig uit stuk 84 GDP00/11617 EHV

Overig stuk Hyp4 88369/93

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Ingeschreven op 18-03-2024 om 11:33

Overig stuk Hyp4 79320/113

Beperking op basis van een overheidsbesluit (doorhaling)

Ingeschreven op 16-10-2020 om 09:00

Naam gerechtigde Gemeente Geldrop-Mierlo

Adres Hofstraat 4

5664 HT GELDROP

Postadres Postbus 10101

5660 GA GELDROP

Statutaire zetel GELDROP

KvK-nummer 17272524 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk Hyp4 88369/93

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Ingeschreven op 18-03-2024 om 11:33

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Statutaire zetel [REDACTED]

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 3261
	Kadastrale objectidentificatie: 040830326170000
Kadastrale grootte	95 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167331 - 381772
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 248.050
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Geldrop F 1194

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 91105/145 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	01-05-2025 om 09:00
Naam gerechtigde	[REDACTED]
Adres	[REDACTED] [REDACTED]
Statutaire zetel	[REDACTED]
KvK-nummer	[REDACTED] (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Geldrop F 3261

UW REFERENTIE

D.M. 13451.005

GELEVERD OP

23-04-2026 - 16:49

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11237936566

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-04-2026 - 14:48

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-04-2026 - 14:48

BLAD

2 van 2

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 91105/145

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-05-2025 om 09:00

Naam gerechtigde

[REDACTED]

Adres

[REDACTED]
[REDACTED]

Statutaire zetel

[REDACTED]

KvK-nummer

[REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 3259
	Kadastrale objectidentificatie: 040830325970000
Kadastrale grootte	85 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167326 - 381769
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 254.100
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Geldrop F 1193

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 91102/40
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	30-04-2025 om 14:06
Naam gerechtigde	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Statutaire zetel	[REDACTED]
KvK-nummer	[REDACTED] (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT
Geldrop F 3259

UW REFERENTIE
D.M. 13451.005

GELEVERD OP
23-04-2026 - 16:47

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11237936415

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-04-2026 - 14:46

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-04-2026 - 14:46

BLAD
2 van 2

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 91102/40
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 30-04-2025 om 14:06

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Statutaire zetel [REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 2257
	Kadastrale objectidentificatie: 040830225770000
Kadastrale grootte	165 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167313 - 381761
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 296.450
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Geldrop F 2096

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 90878/20 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	31-03-2025 om 13:16
Naam gerechtigde	[REDACTED]
Adres	[REDACTED] [REDACTED]
Statutaire zetel	[REDACTED]
KvK-nummer	[REDACTED] (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT
Geldrop F 2257

UW REFERENTIE
D.M. 13451.005

GELEVERD OP
23-04-2026 - 16:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11237936139

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-04-2026 - 14:44

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-04-2026 - 14:44

BLAD
2 van 2

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 90878/20
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 31-03-2025 om 13:16

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Statutaire zetel [REDACTED]

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Geldrop F 2416

Kadastrale objectidentificatie: 040830241670000

Locatie de Bleekvelden 30

5666 RZ Geldrop

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [1771010000011207](#)

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 

Adres 


Statutaire zetel 



BETREFT

Geldrop F 2416

UW REFERENTIE

D.M. 13451.005

GELEVERD OP

23-04-2026 - 16:49

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11237936683

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-04-2026 - 14:49

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-04-2026 - 14:49

BLAD

2 van 2

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 2578 Kadastrale objectidentificatie: 040830257870000
Locatie	Mierloseweg 20 A 5666 KA Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	1771010000013897
Kadastrale grootte	33 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167299 - 381755
Omschrijving	Bedrijvigheid (nutsvoorziening)
Ontstaan uit	Geldrop F 2571

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81467/109 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	09-06-2021 om 14:58
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70556/127
Ingeschreven op	28-04-2017 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57226/120 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-09-2009 om 09:16

Afkomstig uit stuk Hyp4 40252/82 Eindhoven

Ingeschreven op 14-10-2004 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 14518/46 Eindhoven

Ingeschreven op 13-08-1999

Naam gerechtigde

Adres

Statutaire zetel

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk Hyp4 40252/82 Eindhoven

Ingeschreven op 14-10-2004 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 14518/46 Eindhoven

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Ingeschreven op 13-08-1999

Naam gerechtigde Gemeente Geldrop-Mierlo

Adres Hofstraat 4

5664 HT GELDROP

Postadres Postbus 10101

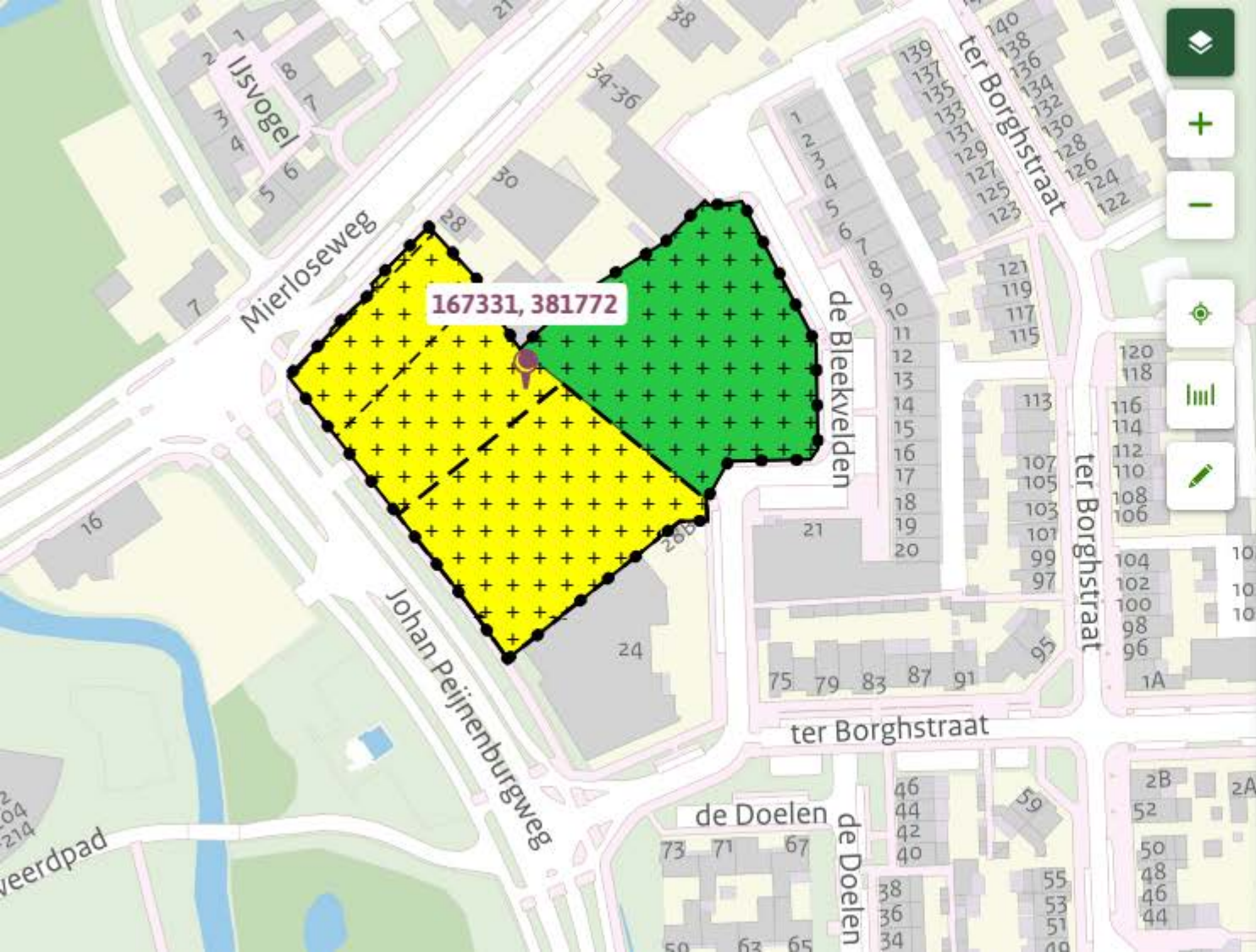
5660 GA GELDROP

Statutaire zetel GELDROP

KvK-nummer 17272524 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Bijlage 2



De Bleekvelden - Barrier te Geldrop

bestemmingsplan - Gemeente Geldrop-Mierlo

meer documentkenmerken ▾

Ontwerp ontwerp 29-12-2023 - in voorbereiding

Plekinfo [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#) [Gerelateerd](#)

Bestemmingen (2)

 **Wonen** >

 **Waarde - Archeologie 2** >

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. een bestaande bouwmarkt;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. uitsluitend binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van Wonen - groenstrook' een groenstrook met een minimale breedte van 16 meter;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. Voorzieningen van algemeen nut.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal op te richten woningen mag niet meer bedragen dan 110 wooneenheden.
- b. Er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.
- c. Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 4.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' zijn 4 bouwlagen toegestaan met één hoogteaccent van 5 bouwlagen.
- e. Buiten de onder d genoemde aanduiding is één hoogteaccent van 5 bouwlagen en één hoogteaccent van 6 bouwlagen toegestaan.
- f. Elk te bouwen hoogteaccent heeft een maximum bvo van 400 m².
- g. De maximum bouwhoogte voor 4 bouwlagen is 14,0 meter.
- h. De maximum bouwhoogte voor 5 bouwlagen is 17,5 meter.
- i. De maximum bouwhoogte voor 6 bouwlagen is 21,0 meter.
- j. De voorgevel moet gericht zijn op het openbaar gebied.
- k. Dak opbouwen zijn niet toegestaan.
- l. Het maximaal bvo-gebouw bedraagt 10.000 m² bvo.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, behoudens ten behoeve van het realiseren van:
 - 1. een toegang met bijbehorende inrit ten behoeve van een parkeergarage;
 - 2. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren;
 - 3. een toegang met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het hoofdgebouw;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter dan wel als gebouwd wordt aan een hoofdgebouw de hoogte van de afgewerkte vloer van de eerste etage en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse bebouwing niet hoger dan dat betreffende bouwwerk.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m².
- e. In het plangebied is één verdeelstation voor glasvezelkabels toegestaan.

5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen;
- b. In afwijking van het bepaalde in lid a is ondergronds bouwen buiten de contour van gebouwen toegestaan ten behoeve van:
 - 1. het realiseren van een toegang met bijbehorende inrit ten behoeve van een parkeergarage;
- c. ondergrondse verbindingen met andere gebouwen binnen het plangebied;
- d. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- e. In afwijking van hetgeen geregeld onder c. mag de diepte bij ondergronds bouwen ten dienste van een ondergrondse verbinding tussen gebouwen niet meer bedragen dan 4,5 meter.

5.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 1. Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing.
 2. Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid.
 3. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder c voor vlaggenmasten tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- d. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting Waterberging

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en opstallen met de bestemming 'Wonen' voor de functies als bedoeld in artikel 5.1, tenzij is aangetoond dat:

- a. de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en binnen het plangebied voorzien is de realisatie en duurzame instandhouding van waterberging met voldoende capaciteit met dien verstande dat:

- b. binnen het plangebied ten minste 60 mm waterberging per m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

5.5.3 Typering woningen

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan indien ten minste 60% van de woningen binnen deze bestemming een sociale koopwoning, sociale huur of middenhuur betreft en deze woningen in stand worden gehouden conform de instandhoudingstermijn zoals opgenomen in de 'Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022'.

5.5.4 Voorwaardelijke verplichting groenstrook

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en opstallen met de bestemming 'Wonen' voor de functies als bedoeld in artikel 5.1, tenzij is aangetoond dat:

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van Wonen - groenstrook' een groenstrook is aangelegd die voldoet aan de volgende eisen:

- a. de groenstrook is minimaal 16 meter breed van gevel tot gevel inclusief de balkons en exclusief terrassen op de parkeergarage;
- b. Onder de groenstrook mag zich geen parkeergarage bevinden;
- c. In afwijking van hetgeen geregeld onder b. mag een smalle geheel verdiepte doorsteek gerealiseerd worden die parkeergarages met elkaar verbindt;
- d. De groenstrook dient na realisatie duurzaam in stand gehouden te worden.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.6.1 is niet van toepassing:

- a. voor zover het sloopwerkzaamheden betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. indien de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn in het kader van het gewone onderhoud en beheer van de bebouwing.

5.6.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 5.6.2 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de ecologische waarden ter plaatse niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind of hiervoor door de Minister ontheffing is verleend.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en/of economische en/of veiligheidsoverwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. lantaarnpalen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer
- h. parkeren;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van lantaarnpalen die maximaal 6 meter hoog mogen zijn.

4.3 Gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

- a. Onder het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval begrepen het verhardten van de gronden binnen de bestemming groen anders dan voor nutsvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer.
- b. In afwijking van hetgeen gesteld is onder a. is semiverharding ten dienste van de aanleg van parkeerplaatsen ter plaatse toegestaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m, of 0,5 m in geval van een esdek;
- b. de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
- c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m, of 0,5 m in geval van een esdek, ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
 1. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
 2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.
- b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m, of 0,5 m in geval van een esdek, onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m dan maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingen

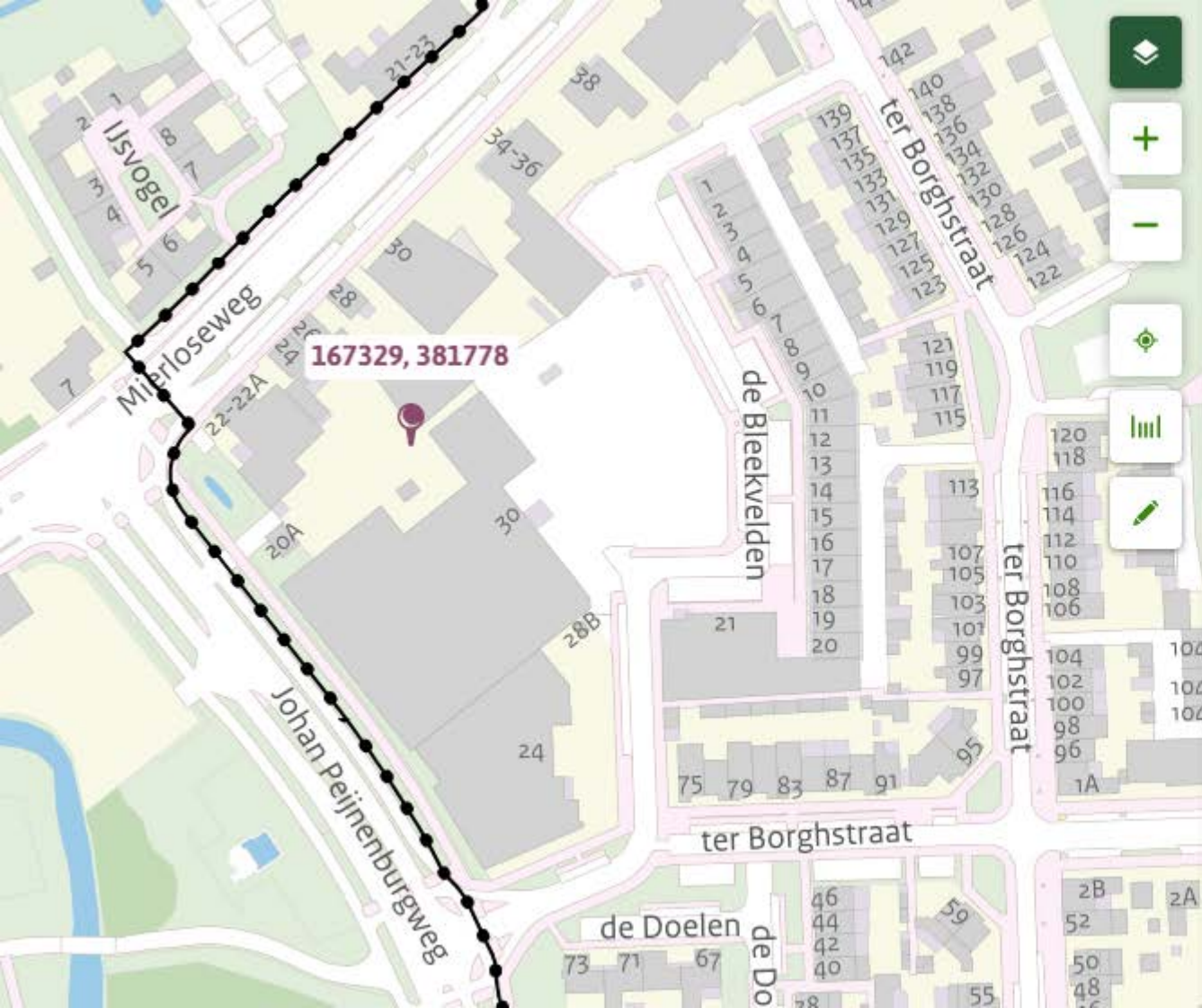
Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
- d. nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.



Woongebieden Zuid Oost Geldrop

gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 - Geldrop-Mierlo

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 03-03-2008

Plekinfo Overzicht



Dit plan heeft geen elementen die kunnen worden weergegeven op de kaart. Raadpleeg de regels voor meer informatie over het plan.

Artikel 5 Woondoeleinden 2 (W2)

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden 2' (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c lichte bedrijvigheid;
- d detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan' op de plankaart;
- e horeca in de categorie 2 en 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart; met daaraan ondergeschikt:
- f voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g parkeervoorzieningen;
- h groenvoorzieningen;
- i waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 11 11.1 Bedrijfsdoeleinden (B) Doeleindenomschrijving De op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden' (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: a bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met uitzondering van: 1 geluidzoneringsplichtige inrichtingen; 2 risicovolle inrichtingen; b productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen; c dienstwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart; d een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' op de plankaart; e een garagebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebedrijf toegestaan' op de plankaart; f opslag en uitstalling; met daaraan ondergeschikt: g voorzieningen voor verkeer en verblijf; h parkeervoorzieningen; i groenvoorzieningen.

11.2 Bouwvoorschriften 11.2.1 Bedrijfsgebouwen Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen: a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter. d De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven. e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

11.2.2 Dienstwoningen Voor het bouwen van dienstwoningen gelden de volgende bepalingen: a Er mogen geen nieuwe dienstwoningen gebouwd worden. b Per bedrijf is één bestaande dienstwoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan. c Voor een vrijstaande dienstwoning gelden de volgende bepalingen: 7 Dienstwoningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. 8 De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter. 9 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen. 10 De breedte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen. 11 De diepte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen. 12 De goot- en (nok)hoogte zoals toegestaan voor het bijbehorende bedrijfsgebouw mag niet worden overschreden. d Voor een in de bedrijfsbebouwing opgenomen dienstwoning gelden de volgende bepalingen: 1 De inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 600 m³. 2 De goot- en (nok)hoogte zoals toegestaan voor de bijbehorende dienstwoning mogen niet worden overschreden.

11.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen 11.2.3.1 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen: a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. c De oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m². d De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m². e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m. f De (nok)hoogte mag niet meer bedragen

dan 4,5 m. 11.2.3.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen: a Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. b Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd. c De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m. d De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m². e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw. 11.2.4

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. b De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m. c De (nok)hoogte van antennes en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m respectievelijk 6 m. d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m. 11.3 Lpg-cirkel Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven lpg-cirkel is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, toegestaan. 29 11.4 Vrijstellingsbevoegdheid Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde: a in artikel 11.1 voor het toestaan van bedrijvigheid die niet voorkomt in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten), onder voorwaarde, dat deze bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2; b in artikel 11.2.1 onder a ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding ‘verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg’ op de plankaart ten behoeve van de bouw van een luifel, met dien verstande dat: 1 de oppervlakte van de luifel niet meer mag bedragen dan 40 m²; 2 de (nok)hoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan 3,5 m; 3 de luifel uit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar dient te zijn.

Artikel 17 17.1 Nutsdoeleinden (ND) Doeleindenomschrijving De op de plankaart voor 'Nutsdoeleinden' (ND) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: a nutsvoorzieningen; b groenvoorzieningen; c water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen. 17.2 Bouwvoorschriften 17.2.1 Gebouwen Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen: a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. c De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven. 17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. b De (nok)hoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m. c De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m

Artikel 8 8.1 Detailhandelsdoeleinden (DH) Doeleindenomschrijving De op de plankaart voor 'Detailhandelsdoeleinden' (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: a detailhandel, met uitzondering van supermarkten; b een dienstwoning' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart; met daaraan ondergeschikt: c voorzieningen voor verkeer en verblijf; d parkeervoorzieningen; e 8.2 groenvoorzieningen. Bouwvoorschriften 8.2.1

Bedrijfsgebouwen Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen: a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter. d De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven. e De (nok)hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

8.2.2 Dienstwoningen Voor het bouwen van dienstwoningen gelden de volgende bepalingen: a Er mogen geen nieuwe dienstwoningen gebouwd worden. b Per bedrijf is één bestaande dienstwoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan. c Voor een vrijstaande dienstwoning gelden de volgende bepalingen: 1 Dienstwoningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. 2 De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter. 3 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen. 4 De breedte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen. 5 De diepte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen.

6 De goot- en (nok)hoogte zoals toegestaan voor het bijbehorende bedrijfsgebouw mogen niet worden overschreden. d Voor een in de bedrijfsbebouwing opgenomen dienstwoning gelden de volgende bepalingen: 1 De inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 600 m³. 2 De goot- en (nok)hoogte zoals toegestaan voor de bijbehorende dienstwoning mogen niet worden overschreden. 22 8.2.3 Aan- en

uitbouwen en bijgebouwen 8.2.3.1 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen: a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. c De oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m². d De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m². e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m. f De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

8.2.3.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen: a Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. b Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd. c De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m. d De oppervlakte mag niet

meer bedragen dan 5 m². e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.3 Lpg-cirkel

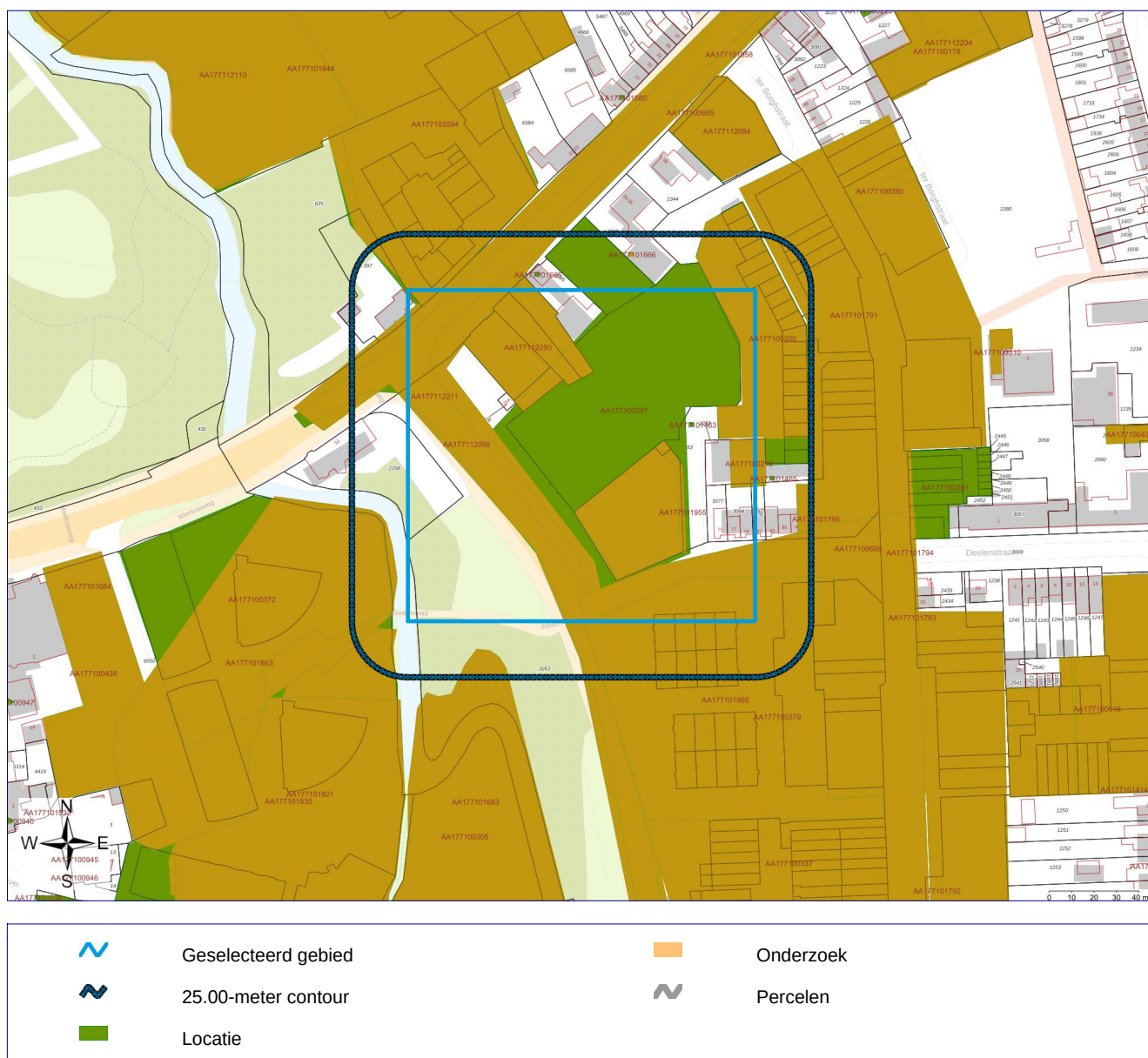
Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven lpg-cirkel is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, toegestaan.

Artikel 20 20.1 Verkeersdoeleinden (V) Doeleindenomschrijving De op de plankaart voor 'Verkeersdoeleinden' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: a voorzieningen voor verkeer en verblijf; b parkeervoorzieningen; c speelvoorzieningen; d groenvoorzieningen; e water en waterhuishoudkundige voorzieningen; f garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart. 20.2 Bouwvoorschriften 20.2.1 Gebouwen Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart. Hiervoor gelden de volgende bepalingen: a Garageboxen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. b De oppervlakte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 25 m². c De (nok)hoogte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 3 m. 20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a De (nok)hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m. b De (nok)hoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m. c De (nok)hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m. d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m. 20.2.3 Luifels Ter plaatse van de aanduiding 'overbouw' op de plankaart mag een luifel worden gebouwd ten dienste van de aangrenzende bestemming.

Bijlage 3

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 06-05-2026



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	30
Locaties	30
Disclaimer	47
Toelichting	48

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.

Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk:

"Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie".

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergegeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Mierloseweg Johan Peijnenburgweg (rioolreconstructie)

Locatienaam	Mierloseweg Johan Peijnenburgweg (rioolreconstructie)
Adres	
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177112211
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177121926
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	: VO Mierloseweg en Peijnenburgweg te Geldrop 08-05-2020

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
08-05-2020		VO Mierloseweg en Peijnenburgweg te Geldrop	Geofoxx	Geldrop-Mierlo	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Mierloseweg (rioolvervang)

Locatienaam	Mierloseweg (rioolvervang)
Adres	Mierloseweg
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177112056
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177112056
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende gesaneerd
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Evaluatieverslag saneren: Evaluatierapport monitoring grondwaterverontreiniging Mierloseweg te Geldrop 31-01-2022

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
31-01-2022	Evaluatieverslag saneren	Evaluatierapport monitoring grondwaterverontreiniging Mierloseweg te Geldrop	GEOFOXX	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
31-07-2020	Saneringsplan	Deelsaneringsplan / monitoringsplan Mierloseweg te Geldrop	GEOFOXX	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
10-07-2020		Bemalingsadvies Mierloseweg en Johan Peijnenburgweg te Geldrop	GEOFOXX	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
08-05-2020	Verkenndend en Asbest onderzoek	Gecombineerd onderzoek Mierloseweg en	GEOFOXX	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

		Johan Peijnenburgweg te Geldrop			
--	--	---------------------------------------	--	--	--

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
04-04-2022	Instemmen uitgevoerde sanering	z.240108	Definitief
15-12-2020	Instemmen met SP	z.192561	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Maatschappelijk				

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Mierloseweg 22-24-26

Locatienaam	Mierloseweg 22-24-26
Adres	Mierloseweg 22-26

Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177112250
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177121957
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Mierloseweg 22 t/m 26 te Geldrop 11-02-2025

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
11-02-2025	Verkennd onderzoek NEN 5740	Mierloseweg 22 t/m 26 te Geldrop	Milieu Partner	Geldrop-Mierlo	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Mierloseweg 22 t/m 26 te Geldrop	AVG_Z255474_Actualiserend_onderzoek_Ollandseweg_(ong)_Sint-Oedenrode_(geanonimiseerd).pdf
Mierloseweg 22 t/m 26 te Geldrop	25.1005_rapportage_Mierloseweg_22-24-26_te_Geldrop_compleet.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Talingstraat (Kasteeltuinen)

Locatienaam	Talingstraat (Kasteeltuinen)
Adres	Talingstraat
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177102034
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177102034
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	starten sanering
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Ernstig, niet urgent
Laatst uitgevoerd onderzoek	Nader onderzoek: NO ASB Talingstraat (Kasteeltuinen) 22-05-2019

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
22-05-2019	Nader onderzoek	NO ASB Talingstraat (Kasteeltuinen)	Archimil	Geldrop-Mierlo	In geen van de sleuven wordt de interventiewaarde voor asbest overschreden. Derhalve ligt de gemiddelde concentratie aan asbest in alle ruimtelijke eenheden beneden de interventiewaarde van 100 mg/kgds (gewogen). Er is dan ook geen sprake van een geval van bodemverontreiniging met asbest. In principe behoeven werkzaamheden met de grond op basis van het gehalte aan asbest niet onder asbestcondities te worden uitgevoerd. Uitzondering hierop vormt het afzeven van de grond, wanneer dit wordt uitgevoerd kan in de grove fractie de concentratie asbest boven de 100 mg/kgds komen te liggen waardoor er alsnog handelingen verricht worden met asbesthoudende materialen.
06-05-2019	ASB - asbest	ASB Talingstraat	Archimil	Geldrop-Mierlo	Noordelijk terrein a/d Talingstraat:

	onderzoek NEN 5707	(Kasteeltuinen)			geen asbest Zuidelijk terrein a/d Mierloseweg: sterke bijmengingen puin+asbest in de bodem -> nader onderzoek
20-12-2017	Verkennd onderzoek NEN 5740	NEN Talingstraat (Kasteeltuinen)	Lankelma Geotechniek Zuid BV	Geldrop-Mierlo	Plaatselijk zijn analytisch licht verhoogde gehalten met diverse zware metalen en PAK aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In de overige grondmengmonsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met VOCL (som 1,2-dichloorethenen). De sterke verontreiniging is binnen de perceelsgrenzen zowel horizontaal als verticaal afdoende afgeperkt. Uitgaande van een oppervlak van 4.000 m2 en een maximaal dieptetraject van 3 meter, wordt het maximaal bodemvolume grondwater dat binnen de perceelsgrenzen sterk verontreinigd is met VOCL, geschat op 12.000 m3. Er is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daar de verontreiniging vermoedelijk voor 1987 is ontstaan, is er geen sprake van de zorgplicht, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Uit de risicobeoordeling blijkt dat de locatie niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Talingstraat (ong.)

Locatienaam	Talingstraat (ong.)
Adres	Talingstraat
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177103594
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177107058
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	uitvoeren actieve nazorg
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	ernstig, geen spoed
Laatst uitgevoerd onderzoek	Evaluatieverslag saneren: Evaluatierapport monitoring grondwaterverontreiniging Talingstraat te Geldrop 27-11-2020

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
27-11-2020	Evaluatieverslag saneren	Evaluatierapport monitoring grondwaterverontreiniging Talingstraat te Geldrop	GEOFOXX	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
10-04-2020	Saneringsplan	Plan van Aanpak (i.r.t. grondwaterverontreiniging Kasteeltuinen, NB177107058) Talingstraat te Geldrop	GEOFOXX	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

20-02-2020	Evaluatieverslag saneren	Saneringsverslag Kasteeltuinen te Geldrop	Royal HaskoningDHV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
29-01-2020	avr (aanvullend rapport)	Bemalingsadvies Talingstraat te Geldrop	GEOFOXX	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
29-01-2020	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek Talingstraat te Geldrop	GEOFOXX	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
02-11-2018	Saneringsplan	Saneringsplan Talingstraat te Geldrop, Nieuwbouw Kasteeltuinen Geldrop	Royal HaskoningDHV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
04-10-2018	Nader onderzoek	Aanvullende (grondwater)onderzoek naar VOCl, Tweka-terrein, Mierloseweg 53 te Geldrop	Verhoeven Milieutechniek B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
12-07-2018	Nader onderzoek	Aanvullend grondwateronderzoek naar VOCl, Tweka-terrein, Mierloseweg 53 te Geldrop	Verhoeven Milieutechniek B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
09-07-2018		Resultaten geotechnisch onderzoek Funderingsadvies 46 nieuwbouw woningen plan Kasteeltuinen te Geldrop	Inpijn - Blokpoel	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
09-04-2018	avr (aanvullend rapport)	Notitie aanvullende gegevens Talingstraat Geldrop	Royal HaskoningDHV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
20-12-2017	Nader onderzoek	Verkennd en nader bodemonderzoek Talingstraat (ong.) te Geldrop	Lankelma Geotechniek Zuid B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
27-07-2010	Bijzonder inventariserend onderzoek	Geohydrologisch onderzoek Project "Kasteeltuinen" aan de Kievitstraat te Geldrop	Lankelma Geotechniek Zuid B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
28-04-2010	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek locatie aan de Kievitstraat te Geldrop	LANKELMA Geotechniek Zuid BV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-01-1994	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd onderzoek terrein "Kievitstraat 43", gemeente Geldrop	Milieudienst Eindhoven	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grondwater	I	5300 m2	15900 m3	1,5 m	4,5 m	dichloorethenen. verontreiniging mogelijk afkomstig van Tweekaterrein (NB177101529)

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
11-01-2021	Instemmen uitgevoerde sanering	z.195474 (rioolreconstructie)	Definitief
20-07-2020	Instemmen uitgevoerde sanering	z.167102	Definitief
13-05-2020	Instemmen PvA saneringen	z.171485 (rioolreconstructie)	Definitief
19-06-2019	Wijziging tenaamstelling	z.134214	Definitief
21-01-2019	Instemmen met SP	z.114118	Definitief
21-01-2019	beschikking ernstig, geen spoed	z.114118	Definitief
29-05-2018	Intrekking melding	z.90876	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Maatschappelijk	Monitoring			

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Grondwater		Niet van toepassing	stabiel, gr.restver./pas.zorg, geen mon

Zorgmaatregelen

Matrix	Maatregel start	Duur	Eind	Overschrijding	Kader	Type maatregel
Grondwater	28-05-2020			I	Wbb	Verbod graafactiviteiten / Verbod onttrekking grondwater

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden (vml. gemeentewerf)

Locatienaam	De Bleekvelden (vml. gemeentewerf)
Adres	de Bleekvelden
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100257
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177120257
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NVN 5740: NVN De Bleekvelden (vml. gemeentewerf) 01-02-1996

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
01-02-1996	Verkennd onderzoek NVN 5740	NVN De Bleekvelden (vml. gemeentewerf)	Milieudienst regio Eindhoven	Geldrop-Mierlo	
09-11-1992	Oriënterend bodemonderzoek	OO De Bleekvelden (vml. gemeentewerf)	MDRE	Geldrop-Mierlo	
01-08-1991	Verkennd onderzoek NVN 5740	NVN De Bleekvelden (vml. gemeentewerf)	Heidemij adviesbureau	Geldrop-Mierlo	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 26 (Harks)

Locatienaam	De Bleekvelden 26 (Harks)
Adres	
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177112190
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177121910
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: De Bleekvelden 26 (Harks) 11-08-2023

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
11-08-2023	Verkennd onderzoek NEN 5740	De Bleekvelden 26 (Harks)	Aeres Milieu	Geldrop-Mierlo	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)

Locatienaam	Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)
Adres	Ter Borghstraat 45
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100379
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB078100006
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Monitoringsrapportage: MON Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber) 23-10-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
23-10-2009	Monitoringsrapportage	MON Ter Borghstraat	geofox-lexmond	Omgevingsdienst	

	e	Braakhuizen-De Doelen (Weber)		Zuidoost-Brabant	
10-06-2008	Verkennd onderzoek NEN 5740	NEN Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	Milieudienst Regio Eindhoven (Helmond)	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
26-10-2007	Monitoringsrapportage	MON Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	geofox-lexmond	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
17-01-2006	Monitoringsrapportage	MON Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	geofox-lexmond	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-11-2005	(Na)zorgrapportage	ZO Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	Geofox	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
04-02-2005	Evaluatieverslag saneren	SE Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	Geofox	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
02-04-2004	Evaluatieverslag saneren	Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	Geofox	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
27-06-2003		Werkbestek Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	Geofox BV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
22-05-2003	Saneringsplan	SP Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	Geofox BV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
09-07-1999	Nader onderzoek	NO Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	Geofox BV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
28-09-1990	Nader onderzoek	NO Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	SGS Ecocare	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
04-09-1989	Sanerings onderzoek	Deelsaneri Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	SGS EcoCare BV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
02-08-1984	Oriënterend bodemonderzoek	OO Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	Broks adviezen	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-01-1978		Vervallen Ter Borghstraat Braakhuizen-De Doelen (Weber)	gemeente Geldrop	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
auto- en motorensloperij	1972	1989	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
brandstoffengroothandel	1931	1951	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

(vloeibaar)							
brandstoffedetailhandel (vloeibaar)	1931	1951	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
autowrakterrein	1972	1989	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
ophooglaag met kolengruis en/of sintels	1981	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	8500 m2	6510 m3	0 m	1 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
30-09-2020	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	NB078100006	Aangeboden
26-11-2009	Instemmen met Monitoringsrapport	1607335	Aangeboden
06-03-2006	Vaststellen rap. monitoring	1171429	Definitief
14-11-2005	Instemmen zorgplan	1141973	Definitief
17-08-2005	Aanv. info gewenst /opschorten	1121657	Definitief
07-04-2005	Instemmen uitgevoerde sanering	1088744	Definitief
07-04-2005	Zorgplan opstellen	1088744	Definitief
24-06-2004	Niet instemmen uitgev Sanering	1009444	Definitief
29-09-2003	Start sanering	0345545	Definitief
28-07-2003	Instemmen met SP	0930661	Definitief
27-10-1999	besch. ernstig, niet urgent	0643314	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Milieuhygiënisch	Monitoring			07-04-2005

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
	07-04-2005	voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	stabiel, geen restverontr./zorg/mon.

Zorgmaatregelen

Matrix	Maatregel start	Duur	Eind	Overschrijding	Kader	Type maatregel
Grond	07-04-2005	99		I	Wbb	

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Doelen_De Wiele (nieuwbouw)

Locatienaam	De Doelen_De Wiele (nieuwbouw)
Adres	de Doelen
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101965
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177101965
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: De Doelen_De Wiele (nieuwbouw) 26-05-2015

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
26-05-2015	Verkennd onderzoek NEN 5740	De Doelen_De Wiele (nieuwbouw)	Tritium Advies BV	Geldrop-Mierlo	Actualisatie bodemkwaliteit (voorgaand bodemonderzoek uit 2008) ivm woningbouw (grondwater niet onderzocht). Zie ook locatiecode AA177100379

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden (thv 24-26 Enexis)

Locatienaam	De Bleekvelden (thv 24-26 Enexis)
Adres	de Bleekvelden
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101955
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177101955
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Indicatief onderzoek: IO De Bleekvelden (thv 24-26 Enexis) 25-02-2016

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
25-02-2016	Indicatief onderzoek	IO De Bleekvelden (thv 24-26 Enexis)	Anteagroup	Geldrop-Mierlo	Onderzoek ivm werkzaamheden aan laagspanningskabel door Enexis Graven van een sleuf (L=50 m., B=1,0 m. en D=0,7 m-mv)

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 7

Locatienaam	De Bleekvelden 7
Adres	De Bleekvelden 7
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101467
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100863
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
timmerwerkplaats	1994	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 18

Locatienaam	De Bleekvelden 18
Adres	De Bleekvelden 18
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101464
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100855

Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
transportbedrijf	1994	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 2

Locatienaam	De Bleekvelden 2
Adres	De Bleekvelden 2
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101466
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100857
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
timmerwerkplaats	1994	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 15

Locatienaam	De Bleekvelden 15
Adres	De Bleekvelden 15
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101463
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100861
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
timmerwerkplaats	1990	1995	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 1-20 (bedrijventerrein)

Locatienaam	De Bleekvelden 1-20 (bedrijventerrein)
Adres	de Bleekvelden
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100300
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177120300
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Bodemonderzoek ondergrondse olietank De Bleekvelden 13 te Geldrop 11-03-2025

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
11-03-2025	Verkennd onderzoek NEN 5740	Bodemonderzoek ondergrondse olietank De Bleekvelden 13 te Geldrop	Aeres Milieu	Geldrop-Mierlo	
17-02-2023	ASB - asbest onderzoek NEN 5707	NO asbest De Bleekvelden 1-20 (openbaar gebied)	Geofoxx	Geldrop-Mierlo	Er wordt geadviseerd zorgvuldig om te gaan met het waargenomen materiaal. Er is bij graafwerkzaamheden, op basis van het voorgaand onderzoek en nu ook op basis van asbest, geen aanvullende veiligheidsklasse van toepassing; er hoeft niet gewerkt te worden onder saneringscondities.
31-07-2019	Verkennd onderzoek NEN 5740	VO De Bleekvelden 1-20 (bedrijventerrein)	Geofoxx	Geldrop-Mierlo	Aanvullend onderzoek asbest in puin (menggranulaat)

01-02-1999	Verkennd onderzoek NVN 5740	NVN De Bleekvelden 1-20 (bedrijventerrein)	Milieudienst regio Eindhoven	Geldrop-Mierlo	
------------	--------------------------------	--	---------------------------------	----------------	--

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 21

Locatienaam	De Bleekvelden 21
Adres	de Bleekvelden 21
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo

Locatiecode	AA177100218
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177120218
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Indicatief onderzoek: IO De Bleekvelden 21 28-05-2001

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
28-05-2001	Indicatief onderzoek	IO De Bleekvelden 21	TRITIUM B.V.	Geldrop-Mierlo	Het gehele terrein wordt als potentieel verdacht gezien. Er heeft alleen controle van grondwater plaatsgevonden. Grondwater is licht verontreinigd met xylenen en EOX.
28-02-2001	Bodemsanering bedrijven (BSB)	Basisdocument De Bleekvelden 21	TRITIUM B.V.	Geldrop-Mierlo	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Terborghstraat

Locatienaam	Terborghstraat
Adres	
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100608
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100608
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Oriënterend bodemonderzoek: OO Terborghstraat 01-04-1988

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
01-04-1988	Oriënterend bodemonderzoek	OO Terborghstraat	Milieudienst Regio Eindhoven (Helmond)	Geldrop-Mierlo	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 19

Locatienaam	De Bleekvelden 19
Adres	De Bleekvelden 19
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101465
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100859
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
motorenrevisiebedrijf	1990	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)

Locatienaam	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)
Adres	Molenstraat 13
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101683
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB078100011
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende gesaneerd
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	potentieel spoed
Laatst uitgevoerd onderzoek	Evaluatieverslag saneren: evaluatieverslag monitoring stabiele eindsituatie 15-12-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
15-12-2009	Evaluatieverslag saneren	evaluatieverslag monitoring stabiele eindsituatie	Royal Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
29-09-2009	Monitoringsrapportage	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Royal Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

08-10-2008	Monitoringsrapportage	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Royal Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
12-02-2007	Monitoringsrapportage	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Royal Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
12-12-2005	Monitoringsrapportage	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Royal Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
13-05-2005	Evaluatieverslag saneren	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Royal Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
29-04-1999	Monitoringsrapportage	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Iwaco B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-10-1998	Monitoringsrapportage	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Iwaco B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
17-02-1998	Evaluatieverslag saneren	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Iwaco B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
17-08-1997	Oriënterend bodemonderzoek	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
17-03-1997	Saneringsplan	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	TAUW Milieu	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-07-1996	Saneringsplan	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	TAUW Milieu	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-08-1995	Sanerings onderzoek	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	TAUW Milieu	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-04-1995	Nader onderzoek	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	TAUW Milieu	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-05-1994	Nader onderzoek	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
30-03-1988	Nader onderzoek	Molenstraat (vm text.fabr. v/d Heuvel)	Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
textielindustrie	1860	1979	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
wolbewerking en -spinnerij	1949	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
katoenweverij	1917	onbekend	Nee	Ja	Onbekend	onbekend	Nee
wolweverij	1869	onbekend	Nee	Ja	Onbekend	onbekend	Nee
textielveredeling	onbekend	1979	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
houtmeubelfabriek	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
timmerwerkplaats	1921	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
textielververij	onbekend	1979	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
auto- en motorensloperij	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
kunstwolfabriek	1917	onbekend	Nee	Ja	Onbekend	onbekend	Nee
wolwasserij	1914	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
juteweverij	1889	onbekend	Nee	Ja	Onbekend	onbekend	Nee

hout- en plaatmateriaalzagerij	1918	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
meubellogerij	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
smederij	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
meubelververij en -spuiterij	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
grondwerken bedrijf	1991	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
lompengroothandel	1917	onbekend	Nee	Ja	Onbekend	onbekend	Nee
bouw- en sloopafvalhandel	1991	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
kolenopslagplaats (berging)	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
stookolietank (bovengronds)	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
stortplaats puin en/of bouw- en sloopafval op land	1991	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
ophooglaag met kolengruis en/of sintels	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
houtbe- en -verwerkende industrie	1918	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	550 m2	600 m3	,5 m	3,5 m	
Grondwater	I	1600 m2	975 m3	1,5 m	5 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
26-02-2010	Instemmen uitgevoerde sanering	1652314	Definitief
10-11-2009	Vaststellen rap. monitoring	1600168	Definitief
29-10-2008	Vaststellen rap. monitoring	1460914	Definitief
22-02-2008	Vaststellen rap. monitoring	1381540	Definitief
27-05-2005	Instemmen interimrapport SE	1100542	Definitief
20-01-2005	Instemmen PvA Monitoring	0968955	Definitief
24-01-1998	OO uitvoeren	7399 AL	Definitief
08-07-1997	Instemmen met SP	0450345	Definitief
15-04-1997	besch urgent san binnen 4 jaar	0436630	Definitief
15-04-1997	Instemmen met SP	0436630	Definitief
12-07-1996	SP opstellen	0393190	Definitief
02-05-1996	SP opstellen	0382654	Definitief
27-06-1995	SO uitvoeren	0331068	Definitief
17-03-1994	NO uitvoeren	0259143	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Milieuhygiënisch	Geen Nazorg			26-02-2010

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
	26-02-2010	voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	stabiel, kl.restver./pas.zorg, geen mon

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen

Locatienaam	Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen
Adres	Hofdael
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100369
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100369
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Monitoringsrapportage: MON Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen 04-11-2010

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
04-11-2010	Monitoringsrapportage	MON Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Geldrop-Mierlo	
07-06-2010		beschikkin Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Provincie Noord Brabant	Geldrop-Mierlo	
26-02-2010	Saneringsplan	SP Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Geldrop-Mierlo	
11-04-2008	Monitoringsrapportage	MON Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Geldrop-Mierlo	

15-05-2007	Monitoringsrapportage	MON Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Geldrop-Mierlo	
15-11-2006	Monitoringsrapportage	MON Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Geldrop-Mierlo	
31-05-2006	Monitoringsrapportage	MON Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Geldrop-Mierlo	
14-02-2006	Monitoringsrapportage	MON Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Geldrop-Mierlo	
10-11-2005	Monitoringsrapportage	MON Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Geldrop-Mierlo	
06-04-2005	Monitoringsrapportage	MON Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Geldrop-Mierlo	
18-08-2004	brf (briefrapport)	Memo Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Geldrop-Mierlo	
21-02-2003	Verkennd onderzoek NEN 5740	NEN Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Rasenberg	Geldrop-Mierlo	
02-06-1998	Nader onderzoek	NO Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Tauw BV	Geldrop-Mierlo	
02-04-1998	Evaluatieverslag saneren	SE Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	IWACO	Geldrop-Mierlo	
01-08-1996		concept be Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Tauw BV	Geldrop-Mierlo	
01-07-1996	Saneringsplan	SP Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Tauw BV	Geldrop-Mierlo	
01-08-1995	Saneringsplan	SP Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Tauw BV	Geldrop-Mierlo	
01-04-1995	Nader onderzoek	NO Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Haskoning	Geldrop-Mierlo	
01-05-1994	Nader onderzoek	NO Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Haskoning	Geldrop-Mierlo	
18-03-1985	Orienterend bodemonderzoek	OO Plan Hofdael/Locatie Eijcken/Knaapen	Broks adviezen	Geldrop-Mierlo	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
textielindustrie	1900	1950	Nee	onbekend	Onbekend	Nee	Onbekend
schildersbedrijf	1969	2003	Nee	onbekend	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Wielstraat e.o. (v.m. Textielfabriek)

Locatienaam	Wielstraat e.o. (v.m. Textielfabriek)
Adres	Wielstraat ong
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101821
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB078100009
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende gesaneerd
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Urgent, start sanering binnen 4 jaar

Laatst uitgevoerd onderzoek	Evaluatieverslag saneren: Rapportage evaluatie mbt project bodemsan. Eijcken/Knaapen Wielstraat e.o. te Geldrop 17-12-2012
-----------------------------	--

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
17-12-2012	Evaluatieverslag saneren	Rapportage evaluatie mbt project bodemsan. Eijcken/Knaapen Wielstraat e.o. te Geldrop	Royal Haskoning DHV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
27-09-2012	Monitoringsrapportage	Monitoringswerkzaamheden 2012 locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning DHV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
09-09-2011	Monitoringsrapportage	Monitoringswerkzaamheden 2011 locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
04-11-2010	Monitoringsrapportage	Monitoringswerkzaamheden 2010 locatie Eijcken/Knaapen	Royal Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
26-02-2010	Saneringsplan	Saneringsplan grondwater locatie Eijcken/Knaapen te Geldrop	Royal HaskoningDHV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
16-04-2008	brf (briefrapport)	rapportage resultaten natuurlijke afbraakpotentie en kwaliteit waterbodem de Kleine Dommel februari	Royal HaskoningDHV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
18-08-2004	brf (briefrapport)	Voortgang Plan Hofdael 2004 Locatie Eijcken/Knaapen	Royal HaskoningDHV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
07-01-2003	brf (briefrapport)	Onderzoeksresultaten vervolgs werkzaamheden op locatie 2	Royal HaskoningDHV	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-02-2000	brf (briefrapport)	Monitoring grondwatersanering Plan Hofdael te Geldrop	Iwaco B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
27-04-1999	brf (briefrapport)	Voortgangsrapportage gwsanering plan Hofdael	Iwaco B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
02-04-1998	Evaluatieverslag saneren	Interim-evaluatie loc. Eijcken/Knaapen te Geldrop	Iwaco B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
11-07-1996	Saneringsplan	SP lokatie Eijcken/Knaapen te Geldrop	TAUW Milieu	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-08-1995	Sanerings onderzoek	SO lokatie Eijcken/Knaapen te Geldrop code: NB/190/09/30	Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-04-1995	avr (aanvullend rapport)	NO fase 2 locatie Eijcken/Knaapen te	Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

		Geldrop			
09-05-1994	Nader onderzoek	NO fase 1, locatie Eijken/Knaapen te Geldrop	Haskoning	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
18-03-1985	Oriënterend bodemonderzoek	OO gemeente Geldrop code NB/190/09/10	Broks adviezen	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
wolbewerking en -spinnerij	1900	1960	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
wolweverij	1900	1960	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
kunstmatige- en synthetische garen- en vezelindustrie	1900	1960	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
textielververij	1900	1960	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
wolcarboniseringsbedrijf	1900	1960	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
schildersbedrijf	1654	1978	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
kolenopslagplaats (berging)	1900	1960	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
ophooglaag met kolengruis en/of sintels	1900	1960	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
erfverharding met kolengruis en/of sintels	1900	1960	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
ontvettingsmiddelenfabriek	1954	1978	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
chemicaliën-opslagplaats	1900	1978	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
opslag van alifatische koolwaterstoffen	1900	1978	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	5500 m2	3500 m3	,5 m	3,5 m	
Grondwater	I	16000 m2	46334 m3	2,5 m	5 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
17-01-2013	Instemmen uitgevoerde sanering	3327965	Definitief
16-10-2012	Vaststellen rap. monitoring	3289479	Definitief
20-09-2011	Monitoring grondwater	2807879	Definitief
01-12-2010	Vaststellen rap. monitoring	2362050	Definitief
12-04-2010	Instemmen met SP	1671826	Definitief
09-11-1998	Vervolg op termijn	0528725	Definitief

15-04-1997	besch urgent san binnen 4 jaar	0436628	Definitief
15-04-1997	Instemmen met SP	0436628	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Maatschappelijk	Geen Nazorg		09-09-2010	17-01-2013

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Grond	09-11-1998	voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	Niet van toepassing
Grondwater	17-01-2013	Niet van toepassing	stabiel, gr.restver./pas.zorg, geen mon

Zorgmaatregelen

Matrix	Maatregel start	Duur	Eind	Overschrijding	Kader	Type maatregel
Grondwater	17-01-2013	99		I	Wbb	Verbod onttrekking grondwater

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)

Locatienaam	Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)
Adres	Mierloseweg 12a nabi
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101663
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB078100020
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende gesaneerd
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Evaluatieverslag saneren: Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum) 20-01-2000

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
-------	------	------	--------	-------------------	--------------------

20-01-2000	Evaluatieverslag saneren	Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)	Iwaco B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
02-04-1998	Evaluatieverslag saneren	Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)	Iwaco B.V.	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-12-1997	Saneringsplan	Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)	Milieudienst Eindhoven	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-12-1997	Sanerings onderzoek	Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)	Milieudienst Eindhoven	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-12-1996	Saneringsplan	Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)	TAUW Milieu	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-11-1996	Nader onderzoek	Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)	Milieudienst Eindhoven	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-11-1996	Nader onderzoek	Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)	Milieudienst Eindhoven	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-04-1996	Nader onderzoek	Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)	Milieudienst Eindhoven	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-08-1991	Oriënterend bodemonderzoek	Mierloseweg 12a (Woonwagencentrum)	Milieudienst Eindhoven	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
metaalrecyclingsbedrijf	1986	1988	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
auto- en motorensloperij	1986	1988	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
oude metalengroothandel (schroot)	1976	1994	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
bouw- en sloopaafvalhandel	1986	1988	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
dieseltank (bovengronds)	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I					
Grondwater	I					

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
-------	---------	---------	--------

14-09-2020	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Z.186290/D.644250	Definitief
31-03-2000	Vervolg op termijn	0676408	Definitief
06-03-1997	Instemmen met SP	0429896	Definitief
06-03-1997	besch. ernstig, niet urgent	0429896	Definitief
06-03-1996	Vervolg op termijn		Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Maatschappelijk				31-03-2000

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
		voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	stabiel, geen restverontr./zorg/mon.

Zorgmaatregelen

Matrix	Maatregel start	Duur	Eind	Overschrijding	Kader	Type maatregel

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg

Locatiennaam	Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg
Adres	Mierloseweg
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100372
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100372
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Nader onderzoek: NO Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg 20-01-2000

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
20-01-2000	Nader onderzoek	NO Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg	IWACO	Geldrop-Mierlo	
01-12-1996	Saneringsplan	SP Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg	MDRE	Geldrop-Mierlo	
01-11-1996	Nader onderzoek	NO Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg	MDRE	Geldrop-Mierlo	
01-11-1996	Nader onderzoek	NO Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg	MDRE	Geldrop-Mierlo	
01-06-1996	Saneringsplan	SP Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg	MDRE	Geldrop-Mierlo	
01-04-1996	Nader onderzoek	NO Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg	MDRE	Geldrop-Mierlo	
01-08-1991	Oriënterend bodemonderzoek	OO Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg	MDRE	Geldrop-Mierlo	
01-02-1989	Indicatief onderzoek	IO Plan Hofdael/Locatie Mierloseweg	Milieudienst regio Eindhoven	Geldrop-Mierlo	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Mierloseweg 28

Locatienaam	Mierloseweg 28
Adres	Mierloseweg 28
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101665
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100423
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
houtwarenindustrie	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee
timmerwerkplaats	1983	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Mierloseweg 34

Locatienaam	Mierloseweg 34
Adres	Mierloseweg 34
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101666
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100422
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Historisch onderzoek: HO Spoed gemeente 25-12-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
25-12-2009	Historisch onderzoek	HO Spoed gemeente		Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
vernikkelarij	1920	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee
rijwielreparatiebedrijf	1920	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigings situatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids-, Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen.

Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde:

Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging.

Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico's voor de volksgezondheid, ecologische risico's en verspreidingsrisico's bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bijlage 4

Fotoweergave

Rechthebbende 1



Rechthebbende 2



Rechthebbende 3





Rechthebbende 4



Rechthebbende 5



Rechthebbende 6



Bijlage 5

1. PROJECTPARAMETERS																											
Projectnaam	Bleekvelden – Vak D & F, exploitatieplan																										
Locatie / adres	De Bleekvelden, Geldrop-Mierlo																										
Waardepeildatum	01-05-2026																										
Naam taxateur	N.S.C.M. van der Meijs, NRVT-registertaxateur																										
Datum rapport	20-08-2026																										

PROGRAMMAGEGEVENS																											
Parameter	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	Parkeren halfverdiept	Parkeren verdiept	Totaal (automatisch)
Complex	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 1 en 2	Blok 3	
BVO per eenheid (m²) — automatisch	93	118	113	78	106	112	117	92	131	116	69	117	206	175	136	93	116	136	93	116	133	94	145	209	30	30	n.v.t.
Vormfactor BVO/GBO	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	100%	100%	n.v.t.
GBO per eenheid (m²) / VVO commercieel per eenheid (m²)	70	89	85	59	80	84	88	69	98	87	52	88	155	131	101	69	86	101	69	86	98	70	107	155	30	30	n.v.t.
Aantal eenheden woningen	8	4	7	12	5	6	5	8	4	3	1	3	1	1	1	4	1	3	15	3	3	4	2	1	n.v.t.	n.v.t.	108
Aantal eenheden parkeerplaatsen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	61	30	91

OPBRENGSTEN (exclusief BTW, prijspeil peildatum)																												
Verkoopprijs per m² GBO (€ v.o.n. incl. BTW) — woningbouw	€ 5.770	€ 5.340	€ 5.510	€ 5.770	€ 5.510	€ 5.800	€ 5.510	€ 5.770	€ 5.340	€ 5.475	€ 5.770	€ 5.510	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.340	€ 5.770	€ 5.510	€ 5.340	€ 5.770	€ 5.510	€ 5.340	€ 5.770	€ 5.125	€ 5.000	-	-	n.v.t.	
Huurprijs per m² VVO per jaar (€ excl. BTW) — commercieel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
BAR (bruto aanvangsrendement) — commercieel	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Verkoopprijs per parkeerplaats (€ excl. BTW)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
BTW-correctie opbrengsten (0% = v.o.n./vrijgesteld / 21% = belast)	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	21,0%	n.v.t.	n.v.t.	
Bruto Ontwikkelwaarde (BOW) per woning (€ incl. BTW) — automatisch	€ 402.458	€ 472.590	€ 466.973	€ 337.545	€ 438.045	€ 470.400	€ 483.503	€ 398.130	€ 524.655	€ 476.325	€ 298.598	€ 483.503	€ 772.500	€ 656.250	€ 537.418	€ 397.091	€ 472.978	€ 537.418	€ 397.091	€ 472.978	€ 525.563	€ 401.361	€ 549.913	€ 773.300	-	-	n.v.t.	
Bruto Ontwikkelwaarde (BOW) per woning (€ excl. BTW) — automatisch	€ 332.610	€ 390.570	€ 385.928	€ 278.963	€ 362.021	€ 388.760	€ 399.589	€ 329.033	€ 433.599	€ 393.657	€ 246.775	€ 399.589	€ 638.430	€ 542.355	€ 444.147	€ 328.175	€ 390.891	€ 444.147	€ 328.175	€ 390.891	€ 434.349	€ 454.473	€ 331.703	€ 454.473	€ 639.091	-	-	n.v.t.

4. BOUWKOSTEN (exclusief BTW, prijspeil peildatum)																											
Bouwkosten per m² BVO (€ excl. BTW) — conform Bouwkostenkompas	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 1.929	€ 830	€ 998	n.v.t.	
Totale bouwkosten per type (€ excl. BTW) — automatisch	€ 179.397	€ 227.622	€ 217.977	€ 150.462	€ 204.474	€ 216.048	€ 225.693	€ 177.468	€ 252.699	€ 223.764	€ 133.101	€ 225.693	€ 397.374	€ 337.575	€ 262.344	€ 179.397	€ 223.764	€ 262.344	€ 179.397	€ 223.764	€ 256.557	€ 181.326	€ 279.705	€ 403.161	€ 24.900	€ 29.940	n.v.t.

5A. BIJKOMENDE KOSTEN WONINGBOUW (% van bouwkosten excl. BTW)																											
Planontwikkeling en begeleiding (%)	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%	n.v.t.
Aansluitkosten nutsvoorzieningen (%)	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	n.v.t.
Leges bouwaanvraag (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	n.v.t.
Verkoopkosten (%)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	n.v.t.
Subtotaal bijkomende kosten woningbouw (excl. winst) — automatisch	€ 29.780	€ 37.785	€ 36.184	€ 24.977	€ 33.943	€ 35.864	€ 37.465	€ 29.460	€ 41.948	€ 37.145	€ 22.095	€ 37.465	€ 65.964	€ 56.037	€ 43.549	€ 29.780	€ 37.145	€ 43.549	€ 29.780	€ 37.145	€ 42.588	€ 30.100	€ 46.431	€ 66.925	€ 4.133	€ 4.970	n.v.t.
Ontwikkelingskosten / AK (% bouwkosten + bijkomende kosten)	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	n.v.t.
Subtotaal bijkomende kosten woningbouw + AK (excl. winst) — automatisch	€ 8.367	€ 10.616	€ 10.166	€ 7.018	€ 9.537	€ 10.076	€ 10.526	€ 8.277	€ 11.786	€ 10.436	€ 6.208	€ 10.526	€ 18.534	€ 15.744	€ 12.236	€ 8.367	€ 10.436	€ 12.236	€ 8.367	€ 10.436	€ 11.968	€ 8.457	€ 13.045	€ 18.803	€ 1.161	€ 1.396	n.v.t.
Ontwikkelwinst / risico (% van BOW)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	-	-	n.v.t.
Ontwikkelwinst woningbouw in € — automatisch	€ 23.283	€ 27.340	€ 27.015	€ 19.527	€ 25.341	€ 27.213	€ 27.971	€ 23.032	€ 30.352	€ 27.556	€ 17.274	€ 27.971	€ 44.690	€ 37.965	€ 31.090	€ 22.972	€ 27.362	€ 31.090	€ 22.972	€ 27.362	€ 30.404	€ 23.219	€ 31.813	€ 44.736	-	-	n.v.t.
Totaal bijkomende kosten + winst woningbouw — automatisch	€ 61.430	€ 75.741	€ 73.366	€ 51.522	€ 68.821	€ 73.154	€ 75.963	€ 60.769	€ 84.086	€ 75.137	€ 45.577	€ 75.963	€ 129.188	€ 109.747	€ 86.875	€ 61.119	€ 74.944	€ 86.875	€ 61.119	€ 74.944	€ 84.959	€ 61.776	€ 91.290	€ 130.465	€ 5.295	€ 6.366	n.v.t.

6. STICHTINGSKOSTEN TOTAAL PER TYPE — automatisch																											
Totale stichtingskosten per type (€ excl. BTW)	€ 240.827	€ 303.363	€ 291.343	€ 201.984	€ 273.295	€ 289.202	€ 301.656	€ 238.237	€ 336.785	€ 298.901	€ 178.678	€ 301.656	€ 526.562	€ 447.322	€ 349.219	€ 240.516	€ 298.708	€ 349.219	€ 240.516	€ 298.708	€ 341.516	€ 243.102	€ 370.995	€ 533.626	€ 30.195	€ 36.306	n.v.t.
Stichtingskosten per m² GBO / VVO — automatisch	€ 3.453	€ 3.428	€ 3.438	€ 3.453	€ 3.438	€ 3.443	€ 3.438	€ 3.453	€ 3.428	€ 3.436	€ 3.453	€ 3.438	€ 3.408	€ 3.408	€ 3.470	€ 3.495	€ 3.480	€ 3.470	€ 3.495	€ 3.480	€ 3.470	€ 3.495	€ 3.458	€ 3.450	€ 1.006	€ 1.210	n.v.t.

RESIDUELE GRONDWAARDE VEX — automatisch																												
BOW per type (€ excl. BTW)	€ 332.610	€ 390.570	€ 385.928	€ 278.963	€ 362.021	€ 388.760	€ 399.589	€ 329.033	€ 433.599	€ 393.657	€ 246.775	€ 399.589	€ 638.430	€ 542.355	€ 444.147	€ 328.175	€ 390.891	€ 444.147	€ 328.175	€ 390.891	€ 434.349	€ 331.703	€ 454.473	€ 639.091	-	-	n.v.t.	
Af: stichtingskosten per type (€ excl. BTW)	€ 240.827	€ 303.363	€ 291.343	€ 201.984	€ 273.295	€ 289.202	€ 301.656	€ 238.237	€ 336.785	€ 298.901	€ 178.678	€ 301.656	€ 526.562	€ 447.322	€ 349.219	€ 240.516	€ 298.708	€ 349.219	€ 240.516	€ 298.708	€ 341.516	€ 243.102	€ 370.995	€ 533.626	€ 30.195	€ 36.306	n.v.t.	
Residuele grondwaarde VEX per type (€ excl. BTW)	€ 91.783	€ 87.207	€ 94.585	€ 76.979	€ 88.726	€ 99.559	€ 97.933	€ 90.796	€ 96.814	€ 94.756	€ 68.097	€ 97.933	€ 111.868	€ 95.034	€ 94.928	€ 87.659	€ 92.184	€ 94.928	€ 87.659	€ 92.184	€ 92.834	€ 88.601	€ 83.479	€ 105.465	(€ 30.195)	(€ 36.306)	n.v.t.	
Residuele grondwaarde VEX per m² GBO / VVO	€ 1.316	€ 985	€ 1.116	€ 1.316	€ 1.116	€ 1.185	€ 1.116	€ 1.316	€ 985	€ 1.089	€ 1.316	€ 985	€ 1.089	€ 1.116	€ 724	€ 724	€ 943	€ 1.274	€ 1.074	€ 943	€ 1.274	€ 1.074	€ 943	€ 1.274	€ 682	(€ 1.006)	(€ 1.210)	n.v.t.

1. PROJECTPARAMETERS

Projectnaam	Bleekvelden – Vak D & F, exploitatieplan												
Waardepeildatum	01-05-2026												
Naam taxateur	N.S.C.M. van der Meijs, NRVt-registertaxateur												
Startjaar project (jaar 1)	2026	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Looptijd project (jaren, max. 10)	5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Jaar (automatisch)	n.v.t.	2026	2027	2028	2029	2030						n.v.t.	n.v.t.
Disconterperiode halfjaargemiddelde (N – 0,5)	n.v.t.	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5						n.v.t.	n.v.t.

2. INDEXERINGSPARAMETERS (nominale berekening)

[illegible]

3. WACC-OPBOUW

WACC-methode ('E' = enkelvoudig / 'F' = gefaseerd)	E	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
BTW-regime WACC ('P' = pre-tax / 'A' = after-tax)	P	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
VpB-tarief (alleen bij after-tax)	25,0%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
— Enkelvoudige WACC (actief als methode = 'E') —													
Aandeel eigen vermogen (%)	40,0%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aandeel vreemd vermogen (%)	60,0%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rendement eigen vermogen (%)	9,00%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Rente vreemd vermogen (% , pre-tax)	7,00%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
WACC enkelvoudig — automatisch	7,80%	n.v.t.	n.v.t.	0%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Actieve WACC per jaar — automatisch	n.v.t.	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%						n.v.t.	n.v.t.
Disconteringsfactor per jaar — automatisch	n.v.t.	0,9631	0,8935	0,8288	0,7688	0,7132						n.v.t.	n.v.t.

4A. FASERING OPBRENGSTEN — percentages per jaar (som per rij = 100%)

Post	Bedrag nominaal (€ excl. BTW)	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Controle	Aantal woningen
Betaalbaar v.o.n. < 420.000	€ 4.608.587	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	100,00%	54
Betaalbaar v.o.n. > 420.000 - < NHG grens van 470.000	€ 1.105.725	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	100,00%	12
Duur v.o.n. > NHG grens van 470.000	€ 4.002.196	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	100,00%	42
Parkeerplaatsen	€ -2.931.072	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
TOTAAL OPBRENGSTEN NOMINAAL — automatisch	€ 6.785.437								

4B. FASERING OPBRENGSTEN — bedragen geïndexeerd per jaar (€ excl. BTW)

Post	Post	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6
Betaalbaar v.o.n. < 420.000	€ 4.855.243	€ -	€ -	€ 2.409.550	€ 2.445.693	€ -	0
Betaalbaar v.o.n. > 420.000 - < NHG grens van 470.000	€ 1.164.905	€ -	€ -	€ 578.116	€ 586.788	€ -	0
Duur v.o.n. > NHG grens van 470.000	€ 4.216.398	€ -	€ -	€ 2.092.505	€ 2.123.893	€ -	0
Parkeerplaatsen	€ -3.087.946	€ -	€ -	€ -1.532.479	€ -1.555.467	€ -	0
TOTAAL OPBRENGSTEN INCL. INDEXERING — automatisch	€ 7.148.600	€ -	€ -	€ 3.547.692	€ 3.600.908	€ -	0

5A. FASERING KOSTEN — basisraming en percentages per jaar

Post	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Controle
Sloopwerken	€ 281.000	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 24.000	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Bouw- en woonrijp maken incl. park cf. civiele raming	€ 814.000	0,00%	0,00%	45,00%	0,00%	55,00%	0,00%	100,00%
Plankosten	€ 495.000	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Planstructurele elementen (herinrichting Bleekvelden PPT)	€ 248.000	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	100,00%
Bijdragen uit exploitatie	€ 257.000	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	100,00%
TOTAAL KOSTEN BASISRAMING — automatisch	€ 2.119.000							

5B. FASERING KOSTEN — bedragen geïndexeerd per jaar (€ excl. BTW)

Post	Totaal incl. indexering (€ excl. BTW)	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6
Sloopwerken	€ 295.276	€ -	€ 146.176	€ 149.100	€ -	€ -	€ -
Milievoorzieningen en grondonderzoek	€ 24.480	€ 24.480	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken incl park cf. civiele raming	€ 883.017	€ -	€ -	€ 388.720	€ -	€ 494.297	€ -
Plankosten	€ 504.900	€ 504.900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planstructurele elementen (herinrichting Bleekvelden PPT)	€ 271.128	€ -	€ -	€ -	€ 134.222	€ 136.906	€ -
Bijdragen uit exploitatie	€ 275.458	€ -	€ -	€ 136.365	€ 139.093	€ -	€ -
TOTAAL KOSTEN INCL. INDEXERING — automatisch	€ 2.254.259	€ 529.380	€ 146.176	€ 674.185	€ 273.314	€ 631.203	€ -

6. JAARSALDI EN DCF-BEREKENING

Totaal opbrengsten per jaar (herhaling)	n.v.t.	-	-	€ 3.547.692	€ 3.600.908	-	-	-	-	-	-	€ 7.148.600	n.v.t.
Totaal kosten per jaar (herhaling)	n.v.t.	€ 529.380	€ 146.176	€ 674.185	€ 273.314	€ 631.203	-	-	-	-	-	€ 2.254.259	n.v.t.
Nominale jaarsaldo (opbrengsten – kosten)	n.v.t.	(€ 529.380)	(€ 146.176)	€ 2.873.507	€ 3.327.593	(€ 631.203)	-	-	-	-	-	€ 4.894.341	n.v.t.
Disconteringsfactor per jaar $(1/(1+WACC)^N - 0.5)$ — herhaling	n.v.t.	0,9631	0,8935	0,7688	0,7132		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		n.v.t.
Contante waarde per jaar (CW = saldo × disconteringsfactor)	n.v.t.	(€ 509.868)	(€ 130.602)	€ 2.381.581	€ 2.558.377	(€ 450.178)	-	-	-	-	-	€ 3.849.310	n.v.t.

7. UITKOMST RESIDUELE GRONDWAARDE GREX

Residuele grondwaarde GREX — som CW alle jaren (€)	€ 3.849.310	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Plangebied (m²) — invoer	8163	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Residuele grondwaarde per m² bruto plangebied (€/m²)	€ 472	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Residuele grondwaarde VEX totaal ter vergelijking (€)	€ 6.785.437	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Verschil GREX - VEX (€) — effect fasering en indexering	(€ 2.936.127)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Grondquote (RW /geïndexeerde opbrengsten min pp)	9,3%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Af: Correctie voor ramingsonzekerheden in de exploitatieopzet (5%)	€ -190.000												
Complexwaarde definitief (€)	€ 3.659.310												
Complexwaarde per m² bruto plangebied (€/m²)	€ 448												

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Resultaat

Datum	12-12-2023	Complexiteit		119%
Gemeente	Geldrop Mierlo			
Projectnaam	Bleekvelden Veld D en F			
Projectnummer		print		
Datum prijspeil	1-1-2024			
Looptijd project in jaren	6			
Produkt/activiteit	uren	euro's		euro's in %
Verwerving	267	€	37.942	8%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	51	€	7.270	1%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	216	€	30.672	6%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€	-	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€	-	0%
Stedenbouw	848	€	120.434	24%
2.1 Programma van Eisen	140	€	19.880	4%
2.2 Prijsvraag	-	€	-	0%
2.3 Masterplan	-	€	-	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	103	€	14.626	3%
2.5 Stedenbouwkundig plan	451	€	63.989	13%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	155	€	21.939	4%
Ruimtelijke Ordening	420	€	59.640	12%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	300	€	42.600	9%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€	-	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	120	€	17.040	3%
Civiele en cultuur techniek	1.465	€	189.696	38%
4.1 Planontwikkeling	750	€	106.564	22%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	714	€	83.132	17%
Landmeten/vastgoedinformatie	44	€	4.991	1%
5.1 Kaartmateriaal	44	€	4.991	1%
Communicatie	-	€	-	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€	-	0%
Management	353	€	56.890	12%
7.1 Projectmanagement	353	€	56.890	12%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€	-	0%
Planeconomie	177	€	25.088	5%
8.1 Planeconomie	177	€	25.088	5%
totaal	3.574	€	494.681	100%

Opdrachtgever	Gemeente Geldrop-Mierlo
Project	Bleekvelden veld D&F
Datum	26-aug-26
Deelplan	Veld D en F

Renteparameter kosten	1,10%
Renteparameter opbrengsten	1,10%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2026
Eindjaar	2030

functie	1 basiseenheid is gelijk aan	
woning	1	st
bedrijven	100	m ² bvo
kantoren	100	m ² bvo
winkels	100	m ² bvo
voorzieningen	100	m ² bvo
overige bebouwing	100	m ² bvo
...	100	m ² bvo

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddelde	Gewicht	gew. Basishef	Grond-opbrengst
Betaalbaar VON < 420k	54	st	54	€ 86,900	1,00	54,00	€ 4,692,600
Betaalbaar VON >420k - <NHG 470k	12	st	12	€ 93,900	1,08	12,97	€ 1,126,800
Duur VON >NHG-grens 470k	42	st	42	€ 97,700	1,12	47,22	€ 4,103,400
Parkeerplaatsen	91	st	91	€ 31,800	-0,37	-33,30	€ 2,893,800
...		st	0		0,00	0,00	€ -
Niet-woningbouw		st	0		0,00	0,00	€ -
Bedrijven		m² bvo	0		0,00	0	€ -
Kantoren		m² bvo	0		0,00	0	€ -
Winkels / horeca		m² bvo	0		0,00	0	€ -
Voorzieningen		m² bvo	0		0,00	0	€ -
Parkeerkelder		m² bvo	0		0,00	0	€ -
...		m² bvo	0		0,00	0	€ -
Totaal	nvt	nvt	199			81	€ 7,029,000

	CW 01-01-26	boekwaarde*	01-01-26	01-01-27	01-01-28	01-01-29	01-01-30
	0,00		0	0	0	0	0
	0,00		0	0	0	0	0
Betaalbaar VON < 420k	55,21		0	0	27	27	0
Betaalbaar VON >420k = <NHG 470k	13,26		0	0	6	6	0
Duur VON >NHG-grens 470k	48,28		0	0	24	24	0
Parkeerplaatsen	-34,05		0	0	-17	-17	0
	0,00		0	0	0	0	0
	0,00		0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0	0	0
Bedrijven	0,00		0	0	0	0	0
Kantoren	0,00		0	0	0	0	0
Winkels / horeca	0,00		0	0	0	0	0
Voorzieningen	0,00		0	0	0	0	0
Parkeerkelder	0,00		0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0	0	0
Totaal	82,70	nvt					

	totaal nominaal		boekwaarde*		01-01-26	01-01-27	01-01-28	01-01-29	01-01-30
Inbrengwaarde (incl. sloopkosten)	€	5.079,000	€	-	100%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€	24,000	€	-	100%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonrijp maken incl. park of, civiele raming	€	814,000	€	-	0%	0%	45%	0%	55%
Plankosten	€	495,000	€	-	0%	0%	0%	0%	0%
Planstructurele elementen (heininrichting Bieekvelken o.b.v. PPT-criteria)	€	248,000	€	-	0%	0%	0%	50%	50%
Bijdragen uit exploitatie	€	257,000	€	-	0%	0%	50%	50%	0%
Rente				-	100%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€	6.917,000	€	-					

		totaal nominaal	boekwaarde*	01-01-26	01-01-27	01-01-28	01-01-29	01-01-30
-	-	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%
Betaalbaar VON < 420k	-	€ 4,692,600	€ -	0%	0%	50%	50%	0%
Betaalbaar VON >420k = <NHG 470K	-	€ 1,126,800	€ -	0%	0%	50%	50%	0%
Duur VON >NHG-grens 470k	-	€ 4,103,400	€ -	0%	0%	50%	50%	0%
Parkeerplaatsen	-	€ 2,893,800-	€ -	0%	0%	50%	50%	0%
-	-	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
-	-	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
-	-	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
-	-	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
-	-	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
-	-	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
-	-	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
-	-	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
-	-	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%
Totaal	-	€ 7.029.000	€ -	1200%	0%	250%	250%	0%

	CW 01-01-26	boekwaarde*	gefaseerd	01-01-26	01-01-27	01-01-28	01-01-29	01-01-30
Inbrengwaarde (incl. slooppkosten)	€ 5.079.000	€ -	€ 5.079.000	€ 5.079.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 24.000	€ -	€ 24.000	€ 24.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken incl. park of, civiele raming	€ 848.998	€ -	€ 814.000	€ -	€ -	€ 366.300	€ -	€ 447.700
Plankosten	€ 495.000	€ -	€ 495.000	€ 495.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Planstructurele elementen (heintrichting Bieekvelden o.b.v. PPT-criteria)	€ 259.576	€ -	€ 248.000	€ -	€ -	€ -	€ 124.000	€ 124.000
Bijdragen uit exploitatie	€ 250.071	€ -	€ 257.000	€ -	€ -	€ 128.500	€ 128.500	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 6.956.545	€ -	€ 6.917.000	€ 5.598.000	€ -	€ 494.800	€ 252.500	€ 571.700

	CW 01-01-26	boekwaarde'	gefaseerd	01-01-26	01-01-27	01-01-28	01-01-29	01-01-30
Betaalbaar VON < 420k	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Betaalbaar VON >420k - <NHG 470k	€ 4,797,766	€ -	€ 4,692,600	€ -	€ -	€ 2,346,300	€ 2,346,300	€ -
Duur VON >NHG-grens 470k	€ 1,152,053	€ -	€ 1,126,800	€ -	€ -	€ 563,400	€ 563,400	€ -
Parkeerplaatsen	€ 4,195,361	€ -	€ 4,103,400	€ -	€ -	€ 2,051,700	€ 2,051,700	€ -
	€ 2,958,653	€ -	€ 2,893,800	€ -	€ -	€ 1,446,900	€ 1,446,900	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 7,186,527	€ -	€ 7,029,000	€ -	€ -	€ 3,514,500	€ 3,514,500	€ -

Totaal kosten	€	6,956,645
Minus bijdrage	€	1,394,084
Minus bijdrage ...		
Minus bijdrage		
Te verhalen kosten	€	5,562,561
Drempel opbrengsten	€	7,186,527
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€	5,562,561
Gewonen basiseenheden	€	82,700
Exp.bijdrage per gewonnen basiseenheid	€	67,263
Sakto project	€	1,623,966

Let op: Bij een bouwvergunning geldt de netto contante exploitatiebijdrage VERMEERD met rente over deze bijdrage vanaf het prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd

100,00%

Datum: 11-8-2026

Nr		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Type		Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2
Segment		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9
		Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen
Programma										
Bvo (m²)	m²	93	118	113	78	106	112	117	92	131
Vormfactor	pct	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Gbo / Vvo (m²)	m²	70	88	85	59	79	84	88	69	98
Kaveloppervlak (m²)	m²	-								
Aantal	stuks	8	4	7	12	5	6	5	8	4
		745	470	790	941	528	674	584	737	522
Algemene uitgangspunten										
Grondprijsmethode		Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel
Vaste grondprijs (€)	€									
Prijspeil input	datum	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026
BTW	pct	21.00%	21.00%	21.00%	21.00%	21.00%	21.00%	21.00%	21.00%	21.00%
Rente	pct	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
Index opbrengsten	pct	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Index kosten	pct	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Disconteringsvoet/indexatie grondprijs	pct	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Voorverkoop percentage	pct	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
Start bouw	datum	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027
Bouwtijd	maanden	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Oplevering	datum	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028
Opbrengsten										
Commercieel/Niet commercieel		Niet-commercieel	Niet-commercieel	Niet-commercieel	Niet-commercieel	Niet-commercieel	Niet-commercieel	Niet-commercieel	Niet-commercieel	Niet-commercieel
Koop/ huur		Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
VON-prijs per m2 gbo	€/m2 gbo	5.770	5.340	5.510	5.770	5.510	5.600	5.510	5.770	5.340
VON prijs	€	402.746	470.454	466.146	339.276	436.392	471.520	482.125	398.707	522.786
Huur per m2	per m2 gbo									
		Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand
Huur/maand		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarhuur per m2 gbo/vvo	€/m2 gbo/vvo									
BAR	pct									
Ontwikkelomzet incl. BTW	€	402.746	470.454	466.146	339.276	436.392	471.520	482.125	398.707	522.786
per m2 gbo/vvo inclusief BTW	240	5.770	5.340	5.510	5.770	5.510	5.600	5.510	5.770	5.340
Ontwikkelomzet prijspeil excl. BTW	€	332.848	388.805	385.245	280.393	360.655	389.686	398.450	329.510	432.055
Ontwikkelomzet bij start bouw	excl. BTW	332.848	388.805	385.245	280.393	360.655	389.686	398.450	329.510	432.055
Ontwikkelomzet bij oplevering	excl. BTW	332.848	388.805	385.245	280.393	360.655	389.686	398.450	329.510	432.055
Investeringskosten										
Uitgangspunten										
Bouwkosten woningper m² bvo (excl. btw)	€/m2 bvo	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929
% bijkomende kosten	pct BK	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%
% AK	pct BK + BKK	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
% Winst en risico	pct omzet	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Nominale investeringskosten										
Bouwkosten	€	179.599	226.686	217.681	151.296	203.786	216.651	225.142	177.798	251.902
Bijkomende kosten	€	26.940	34.003	32.652	22.694	30.568	33.771	33.771	26.670	37.785
AK	€	10.327	13.034	12.517	8.700	11.718	12.457	12.946	10.223	14.844
Winst en Risico	€	16.642	19.440	19.262	14.020	18.033	19.484	19.923	16.475	21.603
Bouwrente	€	3.428	4.327	4.155	2.888	3.890	4.135	4.297	3.394	4.808
Stichtingskosten bij oplevering	excl. BTW	236.937	297.491	286.266	199.597	267.994	285.226	296.079	234.560	330.583
per m2 bvo	€	2.545	2.532	2.537	2.545	2.537	2.540	2.537	2.545	2.532
% opslagen	pct	31,9%	31,2%	31,5%	31,9%	31,5%	31,7%	31,5%	31,9%	31,2%
Residuele grondwaarde										
Residuele grondwaarde bij oplevering (excl. BTW)	€	95.911	91.314	96.978	80.796	92.661	104.460	102.371	94.950	101.472
Rente grond	€	2.409	2.293	2.485	2.029	2.327	2.570	2.384	2.548	2.548
Residuele grondwaarde bij start bouw (excl. BTW)	€	93.503	89.022	96.493	78.768	90.334	101.837	99.801	92.566	98.924
Residuele grondwaarde prijspeil	€	93.503	89.022	96.493	78.768	90.334	101.837	99.801	92.566	98.924
Gehanteerde grondprijs	€	93.503	89.022	96.493	78.768	90.334	101.837	99.801	92.566	98.924
per m2 bvo	€/m2 bvo	1.004	758	855	1.004	855	907	855	1.004	758
per m2 kavel	€/m2 kavel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
grondquote	pct	28,1%	22,9%	25,0%	28,1%	25,0%	26,1%	25,0%	28,1%	22,9%
Aantal		108	8	4	7	12	5	6	5	4
Grondwaarde totaal	€	7.031.892	€ 748.026	€ 356.087	€ 675.453	€ 945.214	€ 451.670	€ 611.024	€ 499.005	€ 740.525
	€									€ 395.694

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 1 en 2	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3	Blok 3
A10	A11	A12	A13	A14	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8
Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen	Woningen
116	69	117	206	175	136	93	116	136	93	116	133	94
75%	75%	75%	75%	75%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%
87	52	88	154	131	101	69	86	101	69	86	98	69
4	3	3	1	1	1	4	1	3	15	3	3	4
464	206	352	206	175	136	370	116	407	1.389	349	398	375
Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel
1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026
21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%
6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028
Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop
5.475	5.770	5.510	5.000	5.000	5.340	5.770	5.510	5.340	5.770	5.510	5.340	5.770
476.325	297.155	484.880	771.000	654.500	536.670	395.245	474.962	536.670	395.245	474.962	523.854	400.438
Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand	Maand
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
476.325	297.155	484.880	771.000	654.500	536.670	395.245	474.962	536.670	395.245	474.962	523.854	400.438
5.475	5.770	5.510	5.000	5.000	5.340	5.770	5.510	5.340	5.770	5.510	5.340	5.770
393.657	245.583	400.727	637.190	540.909	443.529	326.649	392.531	443.529	326.649	392.531	432.937	330.940
393.657	245.583	400.727	637.190	540.909	443.529	326.649	392.531	443.529	326.649	392.531	432.937	330.940
1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929	1.929
15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
223.856	132.512	226.429	396.765	336.813	261.979	178.563	224.702	261.979	178.563	224.702	255.723	180.909
33.578	19.877	33.964	59.515	50.522	39.297	26.784	33.705	39.297	26.784	33.705	38.358	27.136
12.872	7.619	13.020	22.814	19.367	15.064	10.267	12.920	15.064	10.267	12.920	14.704	10.402
19.683	12.279	20.036	31.860	27.045	22.176	16.332	19.627	22.176	16.332	19.627	21.647	16.547
4.273	2.529	4.322	7.573	6.429	5.000	3.408	4.289	5.000	3.408	4.289	4.881	3.453
294.261	174.817	297.771	518.526	440.176	343.517	235.355	295.244	343.517	235.355	295.244	335.313	238.448
2.536	2.545	2.537	2.521	2.521	2.529	2.543	2.535	2.529	2.543	2.535	2.529	2.543
31,5%	31,9%	31,5%	30,7%	30,7%	31,1%	31,8%	31,4%	31,1%	31,8%	31,4%	31,1%	31,8%
99.396	70.766	102.956	118.664	100.733	100.012	91.293	97.287	100.012	91.293	97.287	97.624	92.493
2.496	1.777	2.585	2.979	2.529	2.511	2.282	2.443	2.511	2.282	2.443	2.451	2.322
96.900	68.989	100.371	115.684	98.204	97.501	89.001	94.844	97.501	89.001	94.844	95.173	90.171
96.900	68.989	100.371	115.684	98.204	97.501	89.001	94.844	97.501	89.001	94.844	95.173	90.171
96.900	68.989	100.371	115.684	98.204	97.501	89.001	94.844	97.501	89.001	94.844	95.173	90.171
835	1.004	855	562	562	718	961	814	718	961	814	718	961
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24,6%	28,1%	25,0%	18,2%	18,2%	22,0%	27,2%	24,2%	22,0%	27,2%	24,2%	22,0%	27,2%
4	3	3	1	1	1	4	1	3	15	3	3	4
€ 387,600	€ 206,966	€ 301,114	€ 115,684	€ 98,204	€ 97,501	€ 356,005	€ 94,844	€ 292,504	€ 1,335,020	€ 284,533	€ 285,519	€ 360,683

23	24	25	26
Blok 3	Blok 3	Parkeren halfverdiept Blok 1+2	Parkeren Verdiept blok 3
B9	B10	0	1e t/m 3e verd.
Woningen	Woningen	Parkeren	Parkeren

145	209	30,0	30,0
74%	74%		
107	155	30	30
2	1	61	30
290	209	1.830	900

Residueel	Residueel	Residueel	Residueel
1-1-2026	1-1-2026	1-1-2026	2-1-2026
21,00%	21,00%	21,00%	21,00%
6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027	1-7-2027
18	18	18	19
29-12-2028	29-12-2028	29-12-2028	29-1-2029

Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop	Niet-commercieel Koop
5.125	5.000	833	833
549.913	774.500		
Maand	Maand	Maand	Maand
-	-	-	-
-	-	-	-
549.913	774.500	-	-
5.125	5.000	-	-
454.473	640.083	-	-
454.473	640.083	-	-
454.473	640.083	-	-

1,929	1,929	830	998
15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

279,705	403,787	24,900	29,940
41,956	60,568	3,735	4,491
16,083	23,218	1,432	1,722
22,724	32,004	-	-
5,339	7,707	475	604
365,806	527,284	30,542	36,757
2.523	2.519	1.018	1.225
30,8%	30,6%	22,7%	22,8%

88,667	112,799	-30,542	-36,757
2,226	2,832	-767	-972
86,441	109,967	-29,775	-35,785
86,441	109,967	-29,775	-35,785
86,441	109,967	-29,775	-35,785
596	525	-993	-1.193
-	-	-	-
19,0%	17,2%		

2	1	61	30
€ 172,882	€ 109,967	€ -1,816,286	€ -1,073,547

Bijdragen en Bovenwijkse investeringen

	tarief	m2 bvo	bijdrage	
Leefbaarheidsfonds	€	15,00	11.434	€ 171.514
Herstructureringsfonds	€	7,50	11.434	€ 85.757
				€ 257.270
Bijdrage uit exploitatie t.b.v. ontsluitingsweg Bleekvelden				€ 247.744
Bijdragen uit fonds bovenwijks t.b.v. park				€ 1.394.084

Bovenwijkse investeringen				
Investering	Herinrichting Bleekvelde Park incl. verwerving			
	€	667.533		2.216.822
Deelproject	aant. woningen	Bijdrage per deelproject	Bijdrage per deelproject	
Mierloseweg 40	40	€ 91.757	€	304.718
Mierloseweg 28-38	72	€ 165.163	€	548.492
Loods 20	20	€ 45.879	€	152.359
Veld D en F	108	€ 247.744	€	822.738
Veld E	51	€ 116.990	€	388.515
totaal	291	€ 667.533	€	2.216.822

Verwervingskosten Bleekvelden veld D en F

Perceel (kadastraal)	Oppervlakte	Inbrengwaarde
Geldrop F 3260	335 m ²	€ 500.000
Geldrop F 3258	345 m ²	€ 545.000
Geldrop F 1192	742 m ²	€ 825.000
Geldrop F 3263 ged.	573 m ²	€ 128.559
Geldrop F 3261	95 m ²	€ 42.560
Geldrop F 3259	85 m ²	€ 38.080
Geldrop F 2257	165 m ²	€ 73.920
Geldrop F 2416	5.790 m ²	€ 2.630.000
Geldrop F 2578	33 m ²	€ 14.784
	8.163 m ²	€ 4.797.903
Sloopkosten	€	281.000
Totaal		€ 5.078.903

Toe te rekenen kosten verwerving aan park

Ondergrond park in ²	totaal perceel F24' percentage	Toe te rekenen aan park
3.776	5.790	65% € 1.715.178

Kostenraming bouw- en woonrijpmaken Bleekvelden veld D en F Gemeente Geldrop- Mierlo 01-01-2026				 PAS bv		Planeconomie & Gebiedsontwikkeling	
Bleekvelden, deelgebied D & F							
				BWRM €		1,10 mln	
				BRM €		0,53 mln	
				WRM €		0,07 mln	
				Park €		0,50 mln	
plangebied : totaal ruimtegebruik				8.163 m2			
bestaand :	uitgeefbaar	bebouwd	slopen	3.410 m2			
	uitgeefbaar	parkeren	opbreken	2.770 m2			
	uitgeefbaar	tuin	opbreken	667 m2			
	openbaar	verharding	opbreken	336 m2			
	openbaar	groen	verwijderen	980 m2			
nieuw :	uitgeefbaar			3.971 m2			
	uitgeefbaar	verharding	binnentuin	m2			
	uitgeefbaar	groen	binnentuin	0 m2			
	openbaar	verharding	trottoir	42 m2			
	openbaar	park	divers	4.150 m2			
			paden	623 m2			
			groen infiltrerend groen overig	2.100 m2 1.428 m2			
nieuw :	trottoirlengte nieuw			249 m			
	bomen nieuw			24 st			
	bomen verwijderen			6 st			
	aantal woningen			st			
basis prijspeil 1-1-2023 plus index naar prijspeil 1-1-2024				hoeveelheid		prijs / ehd (incl. aann.)	
				ehd		prijs per onderdeel	
opschonen terrein, verwijderen verharding en overige inrichting				brm		€ 81.000 8%	
opbreken verharding (elementen)						7,00 2.352	
verwijderen groen						4,00 3.920	
opbreken tuin (deels verhard)						10,00 6.670	
opbreken parkeren (gebonden verharding incl fundering)						19,00 52.630	
rooien bomen						300,00 1.800	
egaliseren terrein						0,30 2.449	
verwijderen meubilair						0,10 816	
nader te detailleren / objectonvoorzien				15% afronding 1000		14,7% 70.637 10.363	
sloop bestaande bebouwing				brm		€ 259.000 25%	
slopen bouwmarkt						20.800 m3 7,90 164.320	
slopen woningen Mierloseweg 22a, 24 en 26						2.590 m3 21,00 54.390	
slopen trifo						60 m3 13,00 780	
asbestsanering woningen (3 st)						3 post 2.000,00 6.000	
nader te detailleren / objectonvoorzien				15% afronding 1000		14,9% 225.490 33.510	
nuts, verleggen kabels & leidingen				brm		€ 72.000 7%	
aanpassen kabels en leidingen (schatting)						1 post 60.000,00 60.000	
nader te detailleren / objectonvoorzien				20% afronding 1000		20,0% 60.000 12.000	
milieu, explosieven, archeologie				brm		€ 8.000 1%	
verkennd milieukundig onderzoek						1 post 5.000,00 5.000	
archeologisch onderzoek (bureaustudie)						1 post 3.000,00 3.000	
riolering & afwatering				brm		€ 56.000 6%	
Aanbrengen riolering DWA						110 m 375,00 41.250	
Aanbrengen huisaansluiting op nieuw riool						10 st 500,00 5.000	
nader te detailleren / objectonvoorzien				20% afronding 1000		21,1% 46.250 9.750	
groot grondwerk				brm		€ 12.000 1%	
Grondwerk algemeen (0,20m ontgraven, vervoeren, tussendepot, vervoeren, verwerken)						790 m3 13,00 10.270	
nader te detailleren / objectonvoorzien				20% afronding 1000		16,8% 10.270 1.730	
verharding				wrm		€ 27.000 3%	
L+A verharding binnentuin op parkeerdek						m2 125,00 0	
L+A trappen						st 3.000,00 0	
L+A verharding tegels trottoir						42 m2 55,00 2.310	
Toepassen tijdelijke verhardingen						500 m2 40,00 20.000	
nader te detailleren / objectonvoorzien				20% afronding 1000		21,0% 22.310 4.690	
park (groen en paden)				wrm		€ 463.000 45%	
Grondwerk algemeen (0,20m ontgraven, vervoeren, tussendepot, vervoeren, verwerken)						830 m3 13,00 10.790	
Aanbrengen RWA aan-/ afvoerleidingen naar waterpasserend groen						210 m 375,00 78.750	
L+A basis park groen						1.428 m2 25,00 35.688	
L+A infiltrerend groen						2.100 m2 45,00 94.500	
L+A bomen in groen - standaard formaat, plantgatverbetering, voorzieningen						24 st 750,00 18.000	
L+A paden in park						623 m2 55,00 34.238	
Onderhoud groen [1 jaar]						3.528 m2 4,50 15.874	
Onderhoud bomen [1 jaar]						24 st 75,00 1.800	
L+A lichtmasten trottoir, kwaliteit standaard [1 st/15 m1]						15 st 1.600,00 23.904	
L+A divers straatmeubilair						8.163 m2 1,00 8.163	
L+A bebording / bewegwijzering						8.163 m2 0,50 4.082	
L+A speelvoorziening						1 st 60.000,00 60.000	
nader te detailleren / objectonvoorzien				20% afronding 1000		20,0% 385.787 77.213	
nutsaansluitingen, openbare verlichting				wrm		€ 6.000 1%	
L+A lichtmasten trottoir, kwaliteit standaard [1 st/15 m1]						3 st 1.600,00 4.800	
nader te detailleren / objectonvoorzien				15% afronding 1000		25,0% 4.800 1.200	
voorzieningen bereikbaarheid & leefbaarheid				wrm		€ 34.000 3%	
Voorzieningen tbv bereikbaarheid & leefbaarheid						4,0 % 7.000,00 28.000	
nader te detailleren / objectonvoorzien				20% afronding 1000		20,0% 28.000 6.000	
blad 1 + 2 subtotale directe kosten incl. basis aanneemttoeslag						subtotaal € 1.018.000 100%	
extra aanneemttoeslag (t.o.v. basis 20% in eenheidsprijzen) i.v.m. locaties						0,0% 1.018.000 0	
tijdelijke voorzieningen, beheer, aanbreken/herstellen buiten plangebied						0,0% 1.018.000 0	
(na detaillering obv uitgangspunten onvoorzien verlagen)						0,0% 1.018.000 0	
kostenstijging van prijspeil 1-1-2023 naar 1-1-2026				8,35%		1.018.000 84.967	
afronding 10000				-0,3%		-2.967	
totaal kosten bouw- en woonrijp maken				€ 1.100.000		totaal € 1.100.000 108%	
waarvan bouwrijp						totaal € 530.000	
waarvan woonrijp						totaal € 70.000	
waarvan park						totaal € 500.000	
						totaal oppervlak 8.163 m2	
bouwrijp maken per m2 totaal gebied incl. bebouwing						BRM € 65 / m2	
woonrijp maken per m2 totaal gebied incl. bebouwing						WRM € 70 / m2	

TOELICHTING OP DE RAMING

Deze toelichting maakt een onverbreekelijk onderdeel uit van de raming. Bij het opstellen van de raming is uitgegaan van onderstaande gegevens, zoals deze op dat moment bij Openbare Werken bekend waren. Wijziging van bronnen kan grote kostenconsequenties hebben! consequenties hebben! Toepassing van de ramingscijfers, zonder verwijzing naar deze toelichting valt derhalve buiten verantwoordelijkheid van de calculator.

PROJECTGEGEVENS

project : **Herontwikkeling Bleekvelden**
onderdeel : **Deelproject 'Ombouw bedrijfsloodsen'. Betreft : herinrichten openbaar gebied en rioolvervanging De Bleekv**
fase : **Schetsontwerp**
bron : **Afdeling Ruimte**
tekening :
datum raming : **14-dec-23**
opgesteld door : **P. Doesborgh**

prijspeil : **2023**
index :
marge :

UITGANGSPUNTEN IN HET ONTWERP:

Documenten:

- Tekening SO Bleekvelden v2-2 d.d 30-10-2019
- Verkennd bodem- en verhardingsonderzoek d.d. 31-7-2019

Werzaamheden:

- Opbreken : verhardingen, kantopsluiting, goten, kolken, beplanting, openbare verlichting
- Aanbrengen : open verhardingen, kantopsluiting, goten, kolken, beplanting, openbare verlichting

Riolering:

- DWA verzamelriool vervangen. Inclusief aanbrengen nieuwe huisaansluitingen
- DWA hoofdriool handhaven
- IF riool aanleggen

Overige punten:

- Locatie ondergrondse container niet bekend, aanname gedaan
- Werzaamheden nutsbedrijven niet bekend, aanname gedaan

Door BouwstoffenBesluit geen stort mogelijk van oude materialen
en mogelijk hoge acceptatiekosten bij erkende verwerkingsinrichtingen.

Schetsontwerp

Afdeling : RUIMTE
Sectie : BEHEER
Project : **Herontwikkeling Bleekvelden**
Onderdeel : Deelproject 'Ombouw bedrijfsloodsen'. Betreft : herinricht
Datum : 14-12-2023
Tekeningnr(s) : -

Filecode :

	kosten excl. BTW euros	BTW	totaal incl. BTW euros
VOORBEREIDING	29.500,00	-	29.500,00
TOEZICHT	23.500,00	-	23.500,00
CIVIELTECHNIEK	406.000,00	85.300,00	491.200,00
CULTUURTECHNIEK	14.700,00	3.100,00	17.800,00
OPENBARE VERLICHTING	30.600,00	6.400,00	37.100,00
KOSTEN IVM BOUWSTOFFENBESLUIT	42.500,00	8.900,00	51.400,00
NUTSVOORZIENINGEN	58.800,00	12.300,00	71.100,00
GRONDVERWERVING	-	-	-
OVERIGE KOSTEN	16.700,00	3.500,00	20.200,00
VOORLICHTING	-	-	-
RESERVERING KUNST	-	-	-
ONVOORZIEN	13.400,00	2.800,00	16.200,00
AFRONDING	300,00	300,00-	-
	636.000,00	122.000,00	758.000,00

ZIE TOELICHTING !!!

Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022

Gemeente Geldrop-Mierlo
Definitief



projectnaam
**Ruimtelijke visie
Bleekvelden 2022**

datum
11 oktober 2022

projectnummer
P05473

opdrachtgever
**Gemeente
Geldrop-Mierlo**

BRO
projectleider
JV

projectteam
BC

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4	3 Ruimtelijke visie	11
1.1 Aanleiding	4	3.1 Visie op hoofdlijnen	11
1.2 Doel ruimtelijke visie	5	3.2 Kwalitatieve wand aan de Mierloseweg	12
1.3 Procedure	5	3.2.1 Wand met licht, lucht en ruimte	12
1.4 Leeswijzer	5	3.2.2 Accenten	12
2 Analyse	6	3.3 Versterken van het Dommeldal	13
2.1 Planlocatie	6	3.3.1 Oriëntatie op het Dommeldal	13
2.1.1 Lopende initiatieven	6	3.3.2 Verbinden met het Dommeldal	13
2.2 Woningmarkt en woningbouwambities	6	3.3.3 Hoogte en bouwkorrel	13
2.3 Identiteit	7	3.4 Routing	14
2.3.1 Industriële geschiedenis	7	3.4.1 Hiërarchie autoverkeer	14
2.3.2 Mix van functies en eigendommen	7	3.4.2 Uitnodigende entree de Bleekvelden	14
2.4 Routing	8	3.4.3 Parkeren	14
2.4.1 Regio	8	3.4.4 Langzaam verkeer	14
2.4.2 Lokaal	8	3.5 Openbare ruimte	15
2.5 Ruimtelijke situering	9	3.5.1 Groene centrale ruimte	15
2.5.1 Ligging aan het Kleine Dommel dal	9	3.5.2 Klimaatbestendig	16
2.5.2 Lintbebouwing Mierloseweg	9	3.5.3 Natuurinclusief	16
2.5.3 Zichtlijnen	9	3.5.4 Gezondheid	16
2.5.4 Hoogbouw	9	3.6 Gebouwen	17
2.5.5 Centrum	9	3.6.1 Oriëntatie op openbare ruimte	17
2.5.6 Kasteeltuin	9	3.6.2 Levendige gevels	17
2.6 Eigendomssituatie	10	3.6.3 Halfverdiepte parkeergarage	17
2.6.1 Versnipperd grondeigendom	10	3.6.4 Duurzaam en natuurinclusief bouwen	17
2.6.2 Onsamenhangend beeld	10	4 Fasering	18
2.6.3 Nutsvoorzieningen	10	5 Identiteit en sfeer	19
		5.1 Beeldkwaliteitplan	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2020 is er een ruimtelijke visie voor de Bleekvelden vastgesteld. Sinds de vaststelling van de ruimtelijke visie is er behoorlijk wat veranderd. Onder meer heeft de gemeente subsidie ontvangen vanuit de woningbouwimpuls en is de druk op de woningmarkt flink toegenomen en veranderd.

De gemeente Geldrop-Mierlo wil sterker inzetten op betaalbare woningen zowel in de koop- als in de huursector. Vanuit de Centrum Impuls Geldrop ligt er voor de Bleekvelden de ambitie om 219 woningen te realiseren. Om deze aantallen te kunnen realiseren, de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gebied te realiseren en te komen tot financieel haalbare plannen is het noodzakelijk om de maximale bouwhoogtes uit de ruimtelijke visie bij te stellen. Tevens zijn de plannen voor loods 20 (voormalige gemeentewerf) en de Mierloseweg 40 verder uitgewerkt. Ook de plannen voor de Mierloseweg 28-38 worden steeds concreter. Met de totstandkoming van deze plannen is het ook noodzakelijk om uitspraken te doen over de andere locaties op de Bleekvelden. Met deze visie wordt hier invulling aan gegeven zodat het gebied fasegewijs kan transformeren, maar toch als één gebied ontwikkelt kan worden. Met de ruimtelijke visie 2022 kan de planvorming van de resterende planlocaties aan de Bleekvelden verder opgepakt worden. Dit met als doel uiteindelijk de volledige transformatie van het bedrijventerrein naar woongebied op de middellange termijn (8 jaar).



Figuur 1: Globale aanduiding van het plangebied

1.2 Doel ruimtelijke visie

In de Ruimtelijke visie 2022 worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor de transformatie van de Bleekvelden vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Hiermee willen een kwalitatief hoogwaardige invulling aan het nieuwe woongebied geven, waarin gestreefd wordt naar een ruimtelijke samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en de openbare ruimte. In de uitwerking kunnen kavelspecifieke eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit, deze zullen worden opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Met de realisatie van het nieuwe woongebied de Bleekvelden wordt beoogd:

1. Het bedrijventerrein aan de Bleekvelden transformeren naar woongebied;
2. de wijk Braakhuizen-Zuid een kwaliteitsimpuls geven;
3. een groot aantal betaalbare woningen realiseren voor onze inwoners;
4. de ontwikkeling fasegewijs te kunnen realiseren.

1.3 Procedure

In het kader van deze ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 hebben er met de eigenaren binnen het plangebied gesprekken plaatsgevonden. Omwonenden zijn van de wijzigingen in de ruimtelijke visie en de voortgang van het project per brief geïnformeerd. In eerder stadium is de transformatie van het bedrijventerrein de Bleekvelden naar woongebied samen met de ruimtelijke visie al opgenomen in het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen Zuid. In dit kader heeft participatie plaatsgevonden.

De ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 wordt samen met de eigenaren omgezet in concrete plannen met de daarbij horende afspraken. Vervolgens wordt de ruimtelijke visie vertaald in bestemmingsplannen. In deze fase dienen ook anterieure overeenkomsten te worden gesloten, waaronder aanvullende beeldkwaliteitseisen per ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

De (ruimtelijke) analyse van de planlocatie en de omgeving daarvan is omschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de kansen en knelpunten uit de analyse vertaald in de ruimtelijke visie. Hoofdstuk 4 gaat in op de fasering van de beoogde transformatie. Hoe de beoogde sfeer en identiteit geborgd dient te worden is omschreven in hoofdstuk 5.

2 Analyse

2.1 Planlocatie

De planlocatie bestaat uit het gebied tussen de Johan Peijnenburgweg, de Mierloseweg en de weg 'De Bleekvelden'. Het plangebied maakt aan de noordzijde deel uit van de lintbebouwing van de Mierloseweg en sluit het aan op de recent gerealiseerde woningen van het plan 'kasteeltuinen'. Aan de oostkant zijn woningen aan de Ter Borghstraat gelegen. De zuidzijde grenst aan de nieuwbouw van 'De Doelen'. Ten westen van het plangebied is het dal van de Kleine Dommel gelegen. De voormalige gemeentewerf maakt deel uit van het plangebied en zal getransformeerd worden naar woningen.

2.1.1 Lopende initiatieven

De transformatie van het gebied is reeds ingezet, de volgende initiatieven zijn in (plan)ontwikkeling:

1. Mierloseweg nr. 40;
2. Mierloseweg nr. 28-38;
3. Loftwoningen voormalige gemeentewerf.

2.2 Woningmarkt en woningbouwambities

Vanuit de Centrum Impuls Geldrop ligt er voor de Bleekvelden de ambitie om 219 woningen te realiseren. In het kader van CIG wordt beoogd in te zetten op de betaalbare categorieën (o.a. op de Bleekvelden). Strategie is om in te zetten op zowel koop- als huur met het merendeel daarvan in de betaalbare categorieën middenhuur en koop- onder de NHG-grens. Omdat de wijk Braakhuizen-Zuid al een flink aandeel sociale huurwoningen kent, is het doel om geen nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen, maar in te zetten op de middenhuur <€ 1.000,- en koopwoningen onder de NHG-grens < € 355.000 in het gehele plangebied. Voor het totale plangebied hebben we de ambitie om 60% te bouwen in deze categorieën.



Figuur 2: Planlocatie met relevante aanknopingspunten en lopende initiatieven

2.3 Identiteit

2.3.1 Industriële geschiedenis

De verschillende (textiel)fabrieken in Geldrop maken het (textiel)verleden nog altijd voelbaar in Geldrop. Op locatie de Bleekvelden zijn de oude velden waar textiel gebleekt werd niet meer zichtbaar, alleen de naam herinnert hier nog aan. Wel geeft de nog steeds aanwezige bebouwing van de voormalige gemeentewerf een industrieel karakter aan de Bleekvelden.

2.3.2 Mix van functies en eigendommen

Het industriële karakter uit het verleden is nog steeds terug te zien aan de bedrijvigheid die er vandaag de dag gevestigd is.

De noordzijde, langs de Mierloseweg, bestaat uit lintbebouwing waar bedrijfspanden worden afgewisseld met woningen. Het geheel oogt rommelig en er is nauwelijks sprake van samenhang. In het voormalige gemeentewerf pand was tot voor kort kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Daarnaast neemt een bouwmarkt een grote ruimte in voor zowel het winkelpark



Figuur 4: Bestaande situatie gemeentewerf

pervlatke als parkeerterrein. Verder is er een sportschool en gemeenschapshuis gevestigd. De bedrijvigheid wordt hier en daar afgewisseld met woningen, met name gevestigd langs de Mierloseweg en tegen de randen van het plangebied.

De inrichting van de openbare ruimte is sterk geënt op de aanwezige bedrijvigheid. De ruimtes zijn gericht op autoverkeer, er is veel ruimte voor parkeervoorzieningen en het laden en lossen van goederen. De sfeer en ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte is als gevolg daarvan erg stenig en kil.



Figuur 3: De functionele inrichting bepaalt de sfeer in de openbare ruimte



Figuur 5: Historische tekening waarop een industrieel Geldrop is afgebeeld

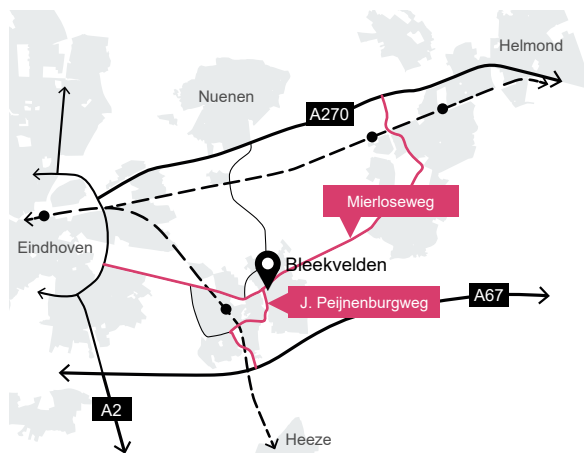
2.4 Routing

2.4.1 Regio

De A67 is een belangrijke weg voor Geldrop, deze stelt het dorp in verbinding met overige snelwegen. De Mierloseweg en J. Peijnenburgweg zijn hoofdonthutingswegen voor zowel het plangebied als het gehele dorp, het hoofdwegenet staat in verbinding met de A67 en omliggende steden en dorpen. Middels het spoor is Geldrop eveneens per openbaar vervoer goed bereikbaar.

2.4.2 Lokaal

Door de belangrijke functie van de Mierloseweg en J. Peijnenburgweg kennen de wegen een hoge verkeersintensiteit en een breed opgezet profiel. Hierdoor zijn veilige oversteekplaatsen van groot belang, deze zijn op drie plaatsen rondom het plangebied voorzien. Fietsverkeer (rood) en voetgangers (oranje) kunnen hierdoor veilig verplaatsen richting de omgeving. De infrastructuur rondom het plangebied is voor de verschillende verkeersmodaliteiten grotendeels gescheiden. Zo zijn er losliggende fiets- en wandelpaden langs de Mierloseweg en de J. Peijnenburgweg gelegen.

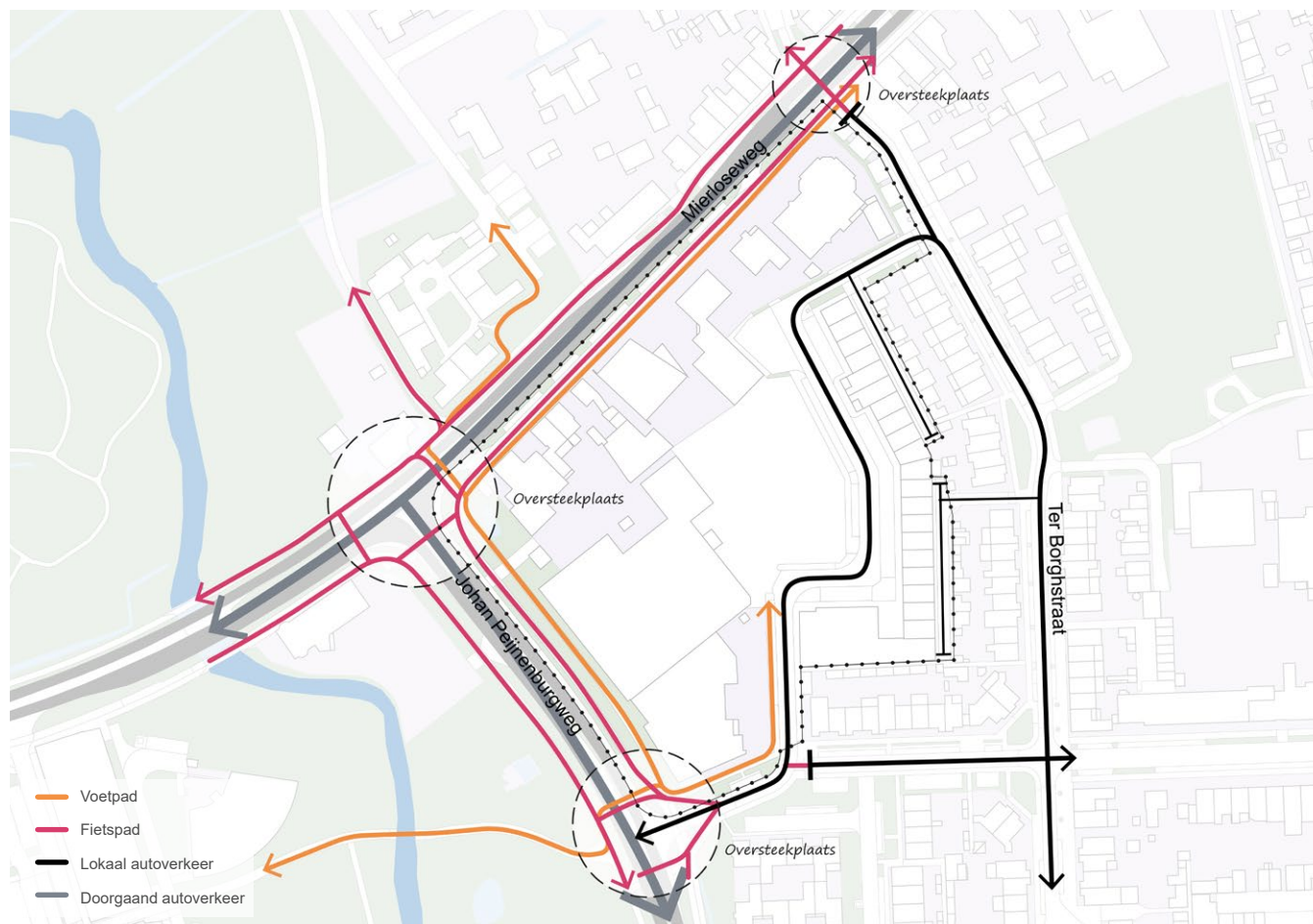


Figuur 6: Regionale ligging Bleekvelden

De primaire ontsluiting van het plangebied takt in het zuiden aan op de J. Peijnenburgweg. Via de Ter Borghstraat is het gebied ook te bereiken, echter loopt deze route via woonstraten.

Eén van de voordelen van de ligging aan de hoofdonthutingswegen is dat de planlocatie goed bereikbaar, bijkomend

nadeel is dat de hoge verkeersintensiteit zorgt voor hogere geluidsniveaus rondom de wegen. Geluid kan gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat, afhankelijk van daadwerkelijke geluidsniveaus dient de inrichting van buitenruimtes en gevels van de nieuwe woningen hierop afgestemd te worden.



Figuur 7: Verkeerssituatie in en rondom het plangebied

2.5 Ruimtelijke situering

2.5.1 Ligging aan het Kleine Dommel dal

Het plangebied de Bleekvelden ligt aan het beekdal van de Kleine Dommel, de beek loopt grillig door het dal heen. De overgang tussen de natte beekdal gronden en de droge zandgronden is nog steeds goed zichtbaar. Cultuurhistorisch gezien is die rand van oudsher belangrijk omdat dit ook de ontwikkelingsgrens is. Er werd van oudsher niet in het beekdal gebouwd, dat begon pas op de hogere rand. Het gemeenschappelijke belang lag op de hoge gronden, vaak min om meer parallel aan de loop van de beek en meestal direct over die hoge rand. Wat nu de Ter Borghstraat is was de verbinding evenwijdig aan de rivier. Het knikpunt van de Kleine Dommel valt bijna gelijk met de Mierloseweg. Dat is geen toeval want door die knik in de beek ontstond er een bredere bedding waarin meer zand kon bezinken, daardoor ondieper en dus uitermate geschikt om, van oudsher, als belangrijke oversteekplaats te gebruiken. Diezelfde knik als in de Kleine Dommel vind je terug in de oude weg over de hoge kant van het beekdal (Ter Borghstraat). Een bijzonder scharnierpunt voor Geldrop aan de deze kant van het water. En ook door die knik uitermate geschikt om het binnen gebied als bleekvelden te gebruiken omdat in de luwte van het beekdal hier de graslanden relatief breed waren en (waarschijnlijk) al vroeg in het voorjaar droog. Cultuurhistorisch gezien dus veel aanknopingspunten om het gebied zijn specifieke identiteit te geven.

2.5.2 Lintbebouwing Mierloseweg

De Mierloseweg is een belangrijke historische weg, kenmerkend voor een dergelijke oude weg is de aangrenzende lintbebouwing. Bij de pandsgewijze ontwikkeling langs een lint worden regelmatig woningen afgewisseld met bedrijvigheid. Aan de Mierloseweg is het gevelbeeld van de Bleekvelden zeer gedifferentieerd. Variatie is te vinden in architectuur, in hoogte, in rooilijn, en ook in functie. Daarbij is het merendeel

een bedrijf of kantoor, afgewisseld met enkele woningen. Het geheel oogt rommelig en er is nauwelijks sprake van samenhang.

2.5.3 Zichtlijnen

De wegen volgen logischerwijs eveneens de eerder benoemde knik in de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur. Doordat de wegen ter hoogte van het plangebied knikken, liggen de zuid- en westhoek van het plangebied duidelijk in het zicht. De westhoek accentueert de t-splitsing Mierloseweg - Johan Peijnenburgweg.

2.5.4 Hoogbouw

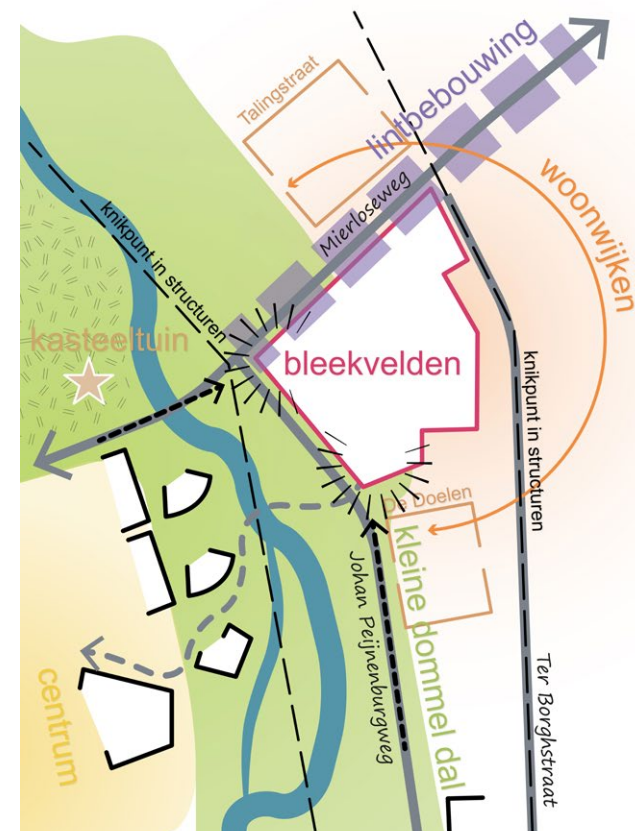
Geldrop bestaat grotendeels uit grondgebonden laagbouw. In en rondom het beekdal wijkt het beeld af, hoogbouw variërend van 4 tot 8 bouwlagen accentueren hier de lager gelegen gronden. Nabij de Kleine Dommel is naast de hogere bouwmassa's ook de bouwkorrel significant groter dan in delen met de grondgebonden laagbouw. In het centrum en in de Coevering is daarnaast ook hoogbouw te vinden.

2.5.5 Centrum

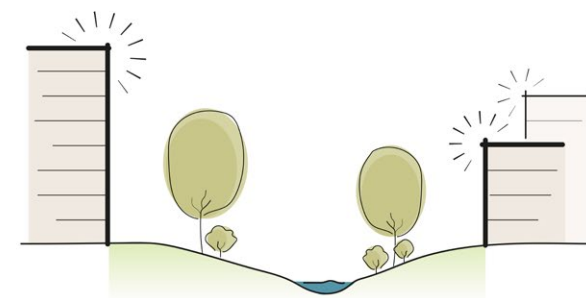
Het centrum van Geldrop ligt op de geringe afstand van circa 500 meter afstand van de Bleekvelden. Via het Bocxweerp pad is het plangebied direct verbonden met het kernwinkelgebied.

2.5.6 Kasteeltuin

Geldrop is gegroeid rondom het kasteel en bijhorende tuin. Het terrein is onder andere door de karakteristieke tuinmuur herkenbaar vanuit de omgeving. Via openbare fiets- en wandelpaden is het terrein toegankelijk. Met een goede verbinding tussen de Bleekvelden en de kasteeltuin is deze historische locatie van meerwaarde voor beoogde nieuwe bewoners van de Bleekvelden.



Figuur 8: Ruimtelijke context van het plangebied



Figuur 9: Huidige hoogbouw accentueert het beekdallandschap

2.6 Eigendomssituatie

2.6.1 Versnipperd grondeigendom

Door de aanwezigheid van het versnipperde grondeigendom bestaan er veel verschillende belangen en wensen. Mogelijkwerwijs willen actieve ondernemingen (nog) niet transformeren, hebben de verschillende eigenaren wisselende ideeën over bijvoorbeeld de uitstraling van de nieuwbouw of zijn er bepaalde financiële belangen.

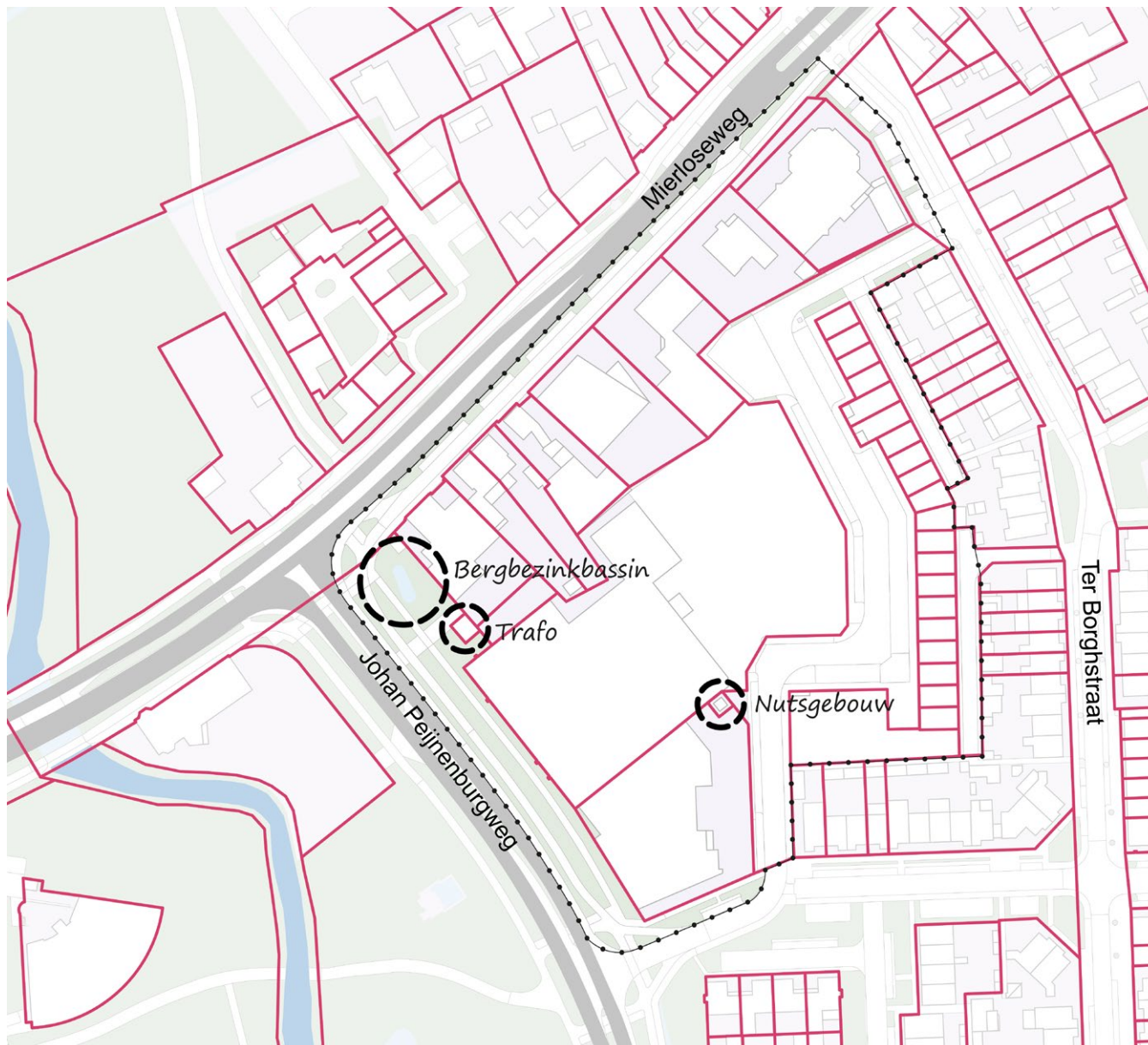
Dit maakt het proces van de transformatie complexer, goede afstemming tussen de verschillende grondeigenaren is van groot belang. Ook dient er rekening gehouden te worden met het feit dat bepaalde percelen niet of in een later stadium ontwikkeld worden. Een gefaseerde ontwikkeling is om die reden onontkomelijk. Ondanks deze complexiteit dient te allen tijde de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd te blijven.

2.6.2 Onsamenhangend beeld

Het versnipperd grondeigendom resulteert een onsamenhangend beeld. Bij een transformatie van het gebied ontstaat de kans om meer eenheid in uitstraling te bewerkstelligen. Dit kan onder andere bereikt worden door de toepassing van een meer eenduidige architectuur en het toepassen van materialen en kleuren die bij elkaar passen.

2.6.3 Nutsvoorzieningen

In het plangebied zijn drie belangrijke nutsvoorzieningen aanwezig. Het transformatorstation bij De Bleekvelden 30 is van Enexis en het nutsgebouw nabij de Mierloseweg 22A is van Ziggo. Daarnaast is er in de oksel van de Mierloseweg en Johan Peijnenburgweg een Bergbezinkbassin gelegen. Bij een eventuele verplaatsing van deze nutsvoorzieningen, zullen er passende alternatieven geboden moeten worden.



Figuur 10: Versnipperd grondeigendom en locaties van nutsvoorzieningen

3 Ruimtelijke visie

3.1 Visie op hoofdlijnen

De ruimtelijke visie vertaalt de kansen en knelpunten uit de analyse naar uitgangspunten welke zullen zorg dragen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De visie bestaat uit een aantal basisprincipes.

De doorgaande wegen Mierloseweg en Johan Peijnenburgweg worden begeleid door kwalitatieve wanden. Naast een duidelijke begeleiding van de wegen oriënteren de wanden zich naar de omgeving zodat er kwalitatieve voorkanten ontstaan. Openingen met doorsteken zorgen voor licht, lucht en ruimte in deze wanden. De bouwblokken creëren een luwe binnenruimte.

De gemeentewerf en de 'achterzijde' van de bouwblokken begrenzen de centrale luwe binnenruimte. Ook aan deze zijden van de bouwblokken zijn de gevels van hoge kwaliteit en is de oriëntatie gericht op de openbare ruimte.

De basisbouwhoogte is 3 tot 4 bouwlagen. Op tactische locaties nabij doorgangen, verbindingen of hoeken bieden (hoogte) accenten in de bebouwing extra oriëntatie doordat zichtlijnen beëindigd of gestuurd worden.

De luwe binnenruimte krijgt een groene en natuurlijke inrichting, waardoor er een kwalitatieve verblijfsruimte ontstaat. Tevens zorgt de ruimte voor een prettige oriëntatie vanuit aangrenzende woningen. Een andere belangrijke functie van de binnenruimte is de klimaatadaptieve werking door middel van verkoeling en afwatering.

De primaire ontsluiting van de woonwijk loopt via De Bleekvelden. Via de oostzijde is het plangebied eveneens bereikbaar vanaf de Ter Borghstraat.



Figuur 11: Ruimtelijke visie op hoofdlijnen

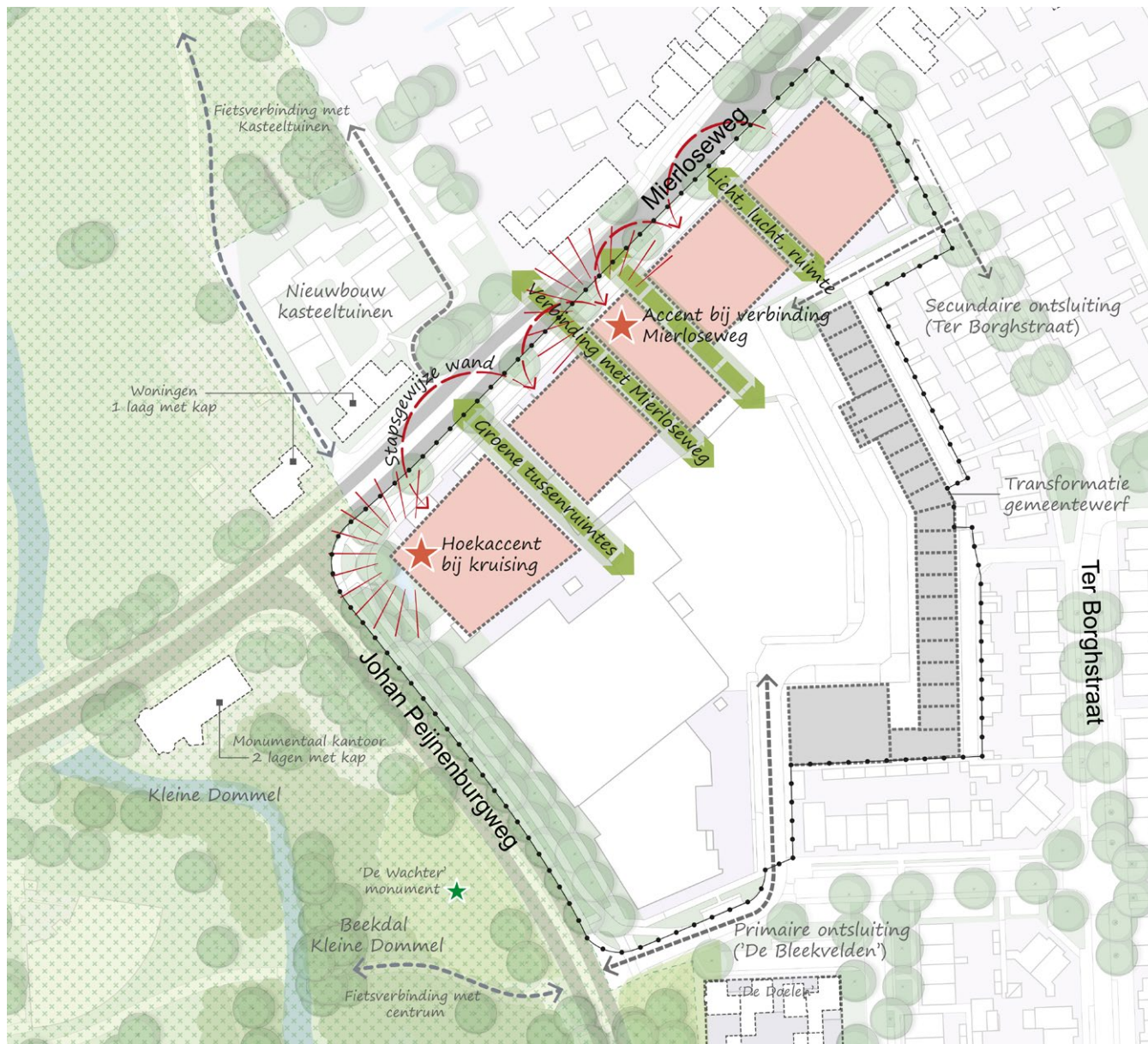
3.2 Kwalitatieve wand aan de Mierloseweg

3.2.1 Wand met licht, lucht en ruimte

De transformatie van de Bleekvelden biedt de kans om het rommelige beeld aan de Mierloseweg om te vormen tot een kwalitatieve wand. In contrast met de huidige situatie kan er een samenhangend geheel verwezenlijkt worden. De ligging aan de drukke doorgaande route leent zich voor forsere wand welke de infrastructuur zal begeleiden. Belangrijk uitgangspunt is dat het geen dichte aaneengesloten wand is. Een stapsgewijze wand met lichte verspringingen in de rooilijn en tussenruimten tussen de panden zorgt voor een passende aansluiting op de bestaande lintbebouwing aan de Mierloseweg. De tussenruimtes vergen extra aandacht in het ontwerp om een goede verbinding tussen de Mierloseweg en de Bleekvelden te voorzien. Van belang voor de doorsteken is voldoende licht, lucht en ruimte en een groene inrichting. Voldoende geleding in de gevels en gevelopeningen dienen zorgvuldig op elkaar en het architectonisch concept te worden afgestemd.

3.2.2 Accenten

De kruising van de Mierloseweg met de Johan Peijnenburgweg is een geschikte aanleiding voor een accent. Een (hoek) accent speelt een rol in een goede oriëntatie. In dit geval door markering van de kruising en een zichtbeëindiging van het zicht over de bovengenoemde wegen. Daarnaast dient het als entree en markering van de achterliggende buurt. Ook in de wand aan de Mierloseweg is een accent gewenst, dit zorgt voor een markering bij de verbinding naar de Bleekvelden. Een accent kan bestaan uit een verbijzondering in architectuur of een hoger bouwvolume. Een hoogte van maximaal 5 bouwlagen is voor voorgenoemde accenten geschikt. Hierbij wordt aan de Mierloseweg de 5e bouwlaag vormgegeven in de vorm van een terugliggende laag (set-back).



Figuur 12: Een nieuwe kwalitatieve stapsgewijze wand aan de Mierloseweg

3.3 Versterken van het Dommeldal

3.3.1 Oriëntatie op het Dommeldal

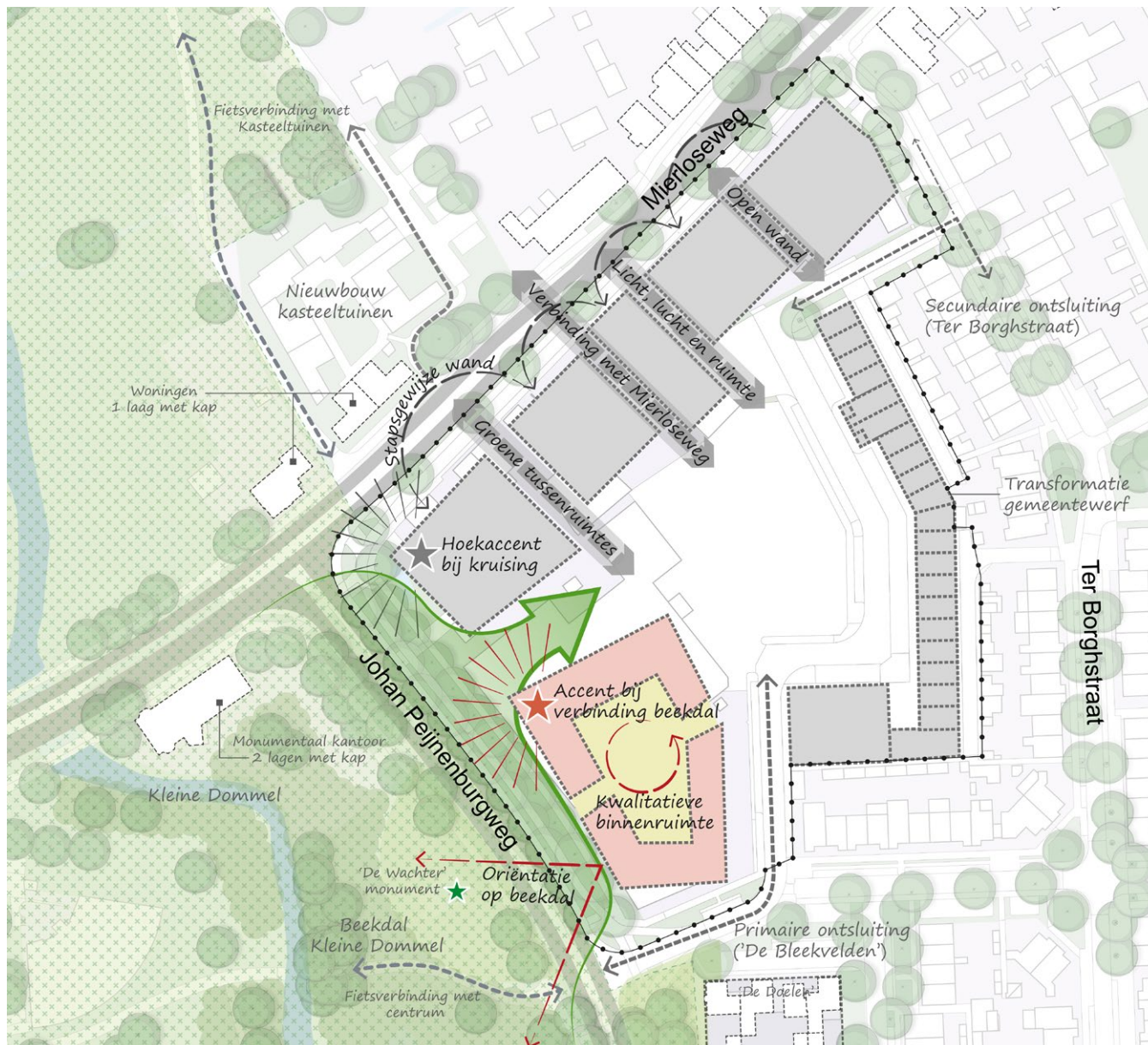
De transformatie van het plangebied biedt de mogelijkheid om de achterkantsituatie aan de Johan Peijnenburgweg (o.a. de huidige Gamma) om te vormen tot een voorkant, waarbij de bebouwing zich niet langer van het Dommeldal afkeert, maar hier juist deel uit van gaat maken. Enerzijds zorgt dit voor een aantrekkelijk beeld vanuit de openbare op de nieuwe voorgevels, anderzijds oriënteren de woningen op het beekdallandschap.

3.3.2 Verbinden met het Dommeldal

De relatie met het Dommeldal wordt bewerkstelligd door de groenstructuur van het beekdal daadwerkelijk het plangebied in te trekken. In plaats van een harde grens van het beekdal ontstaat er een aaneengesloten groene ruimte die in breedte varieert en zowel visueel als functioneel doorloopt tot in het plangebied. De verbreding van de groenruimte ter hoogte van het plangebied sluit aan bij de groenruimte rondom het monument 'De Wachter' aan de overzijde van de weg.

3.3.3 Hoogte en bouwkorrel

Uit de analyse blijkt dat er in en rondom het beekdal een grotere bebouwingskorrel en hogere bouwhoogtes gepositioneerd zijn. De bouwvolumes versterken het beekdallandschap door het dal te accentueren, de ruime opzet van het landschap rondom de beek zorgt er op zijn plaats voor dat de grotere bouwmassa's over voldoende kwalitatieve buitenruimte beschikken. De ligging aan de Kleine Dommel maakt de planlocatie daarom uitermate geschikt voor hogere en grotere bouwmassa's. Hierdoor wordt het beekdal ook ter hoogte van het plangebied geaccentueerd, daarnaast kan een accent de fysieke verbinding met het beekdal versterken. Een accent met maximaal 6 bouwlagen zou die verbinding perfect versterken. De grotere bouwkorrel en hoogte biedt ruimte voor meer openbare ruimte, tevens kan hierdoor aan de binnenzijde van het bouwblok een kwalitatieve ruimte worden voorzien.



Figuur 13: Versterking en benutten van het beekdallandschap van de Kleine Dommel

3.4 Routing

3.4.1 Hiërarchie autoverkeer

De bestaande hiërarchie in het wegennet voor het autoverkeer blijft gehandhaafd. De aansluiting op de Johan Peijnenburgweg blijft fungeren als de primaire ontsluiting van de Bleekvelden. De Ter Borghstraat behoudt de functie van secundaire ontsluitingsroute.

3.4.2 Uitnodigende entree de Bleekvelden

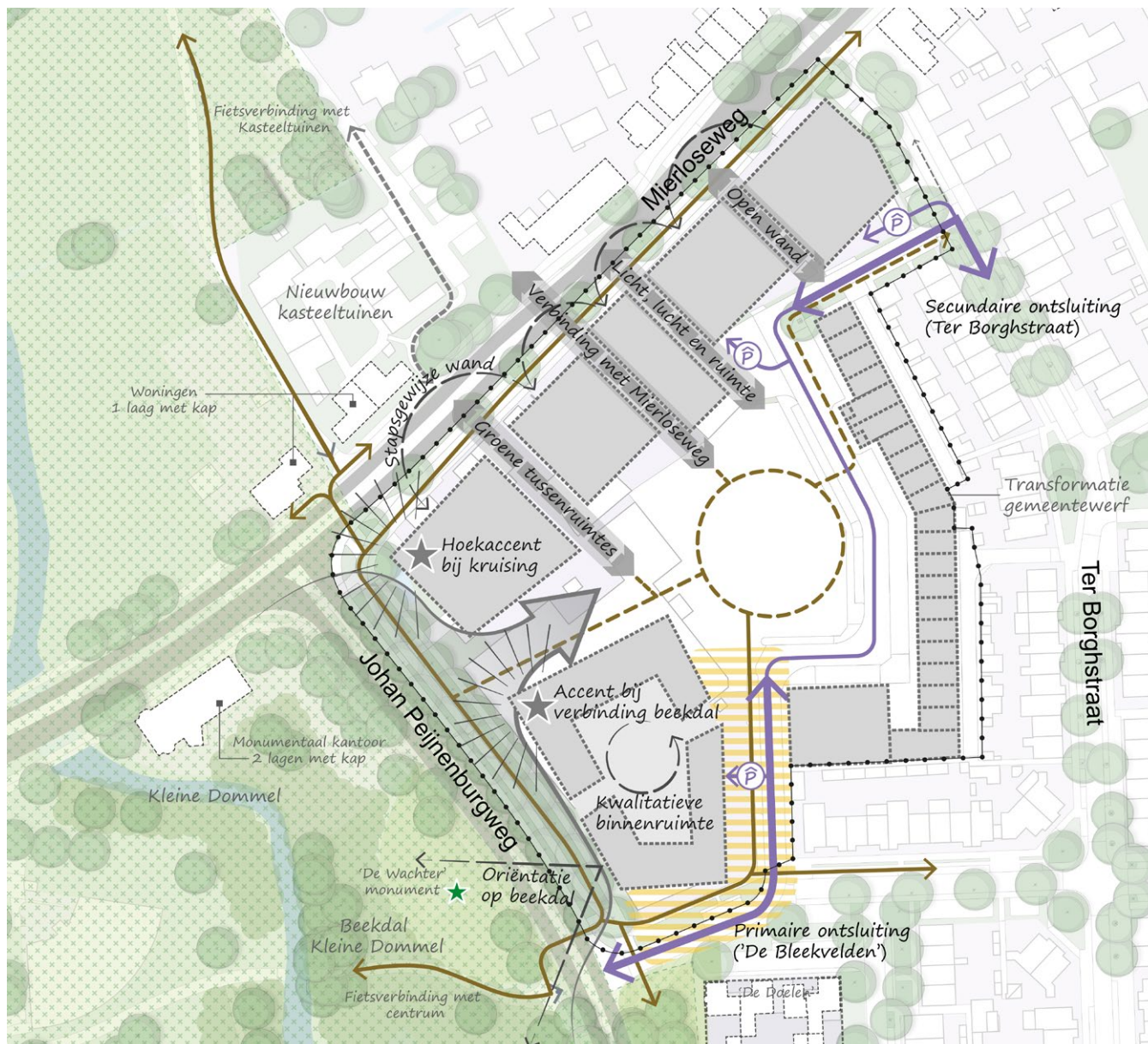
De hoofdentree van de wijk zal zich dus bij de aantakking op de Johan Peijnenburgweg bevinden. De zone rondom deze aantakking (geel gearceerd) dient een uitnodigend en toegankelijk karakter te hebben, zodat het vanuit de omgeving direct duidelijk is dat er een woonwijk achter de eerste bebouwingswand is gelegen. Een openbare ruimte van hoge kwaliteit met bijvoorbeeld bomen, toegankelijke paden en aangrenzende voorgevels zijn ingrediënten om te komen tot een uitnodigende entree.

3.4.3 Parkeren

Grotendeels zal het parkeren ondergronds plaatsvinden, hierdoor blijft er ruimte beschikbaar voor een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Voor bezoekersparkeren is er ruimte op maaiveld. De gemeente heeft de ambitie om ingangen van de garages als dit kan te combineren.

3.4.4 Langzaam verkeer

De infrastructuur rondom het plangebied is op orde, te voet en per fiets is het plangebied goed te bereiken. In het plangebied dient deze goede routing doorgezet te worden. Voetpaden komen samen in de centrale openbare ruimte, hierdoor wordt de nieuwe wijk ook op infrastructureel niveau goed verweven met de omgeving.



Figuur 14: Aansluiten op de routing in de omgeving en realiseren van een kwalitatieve wijkentree

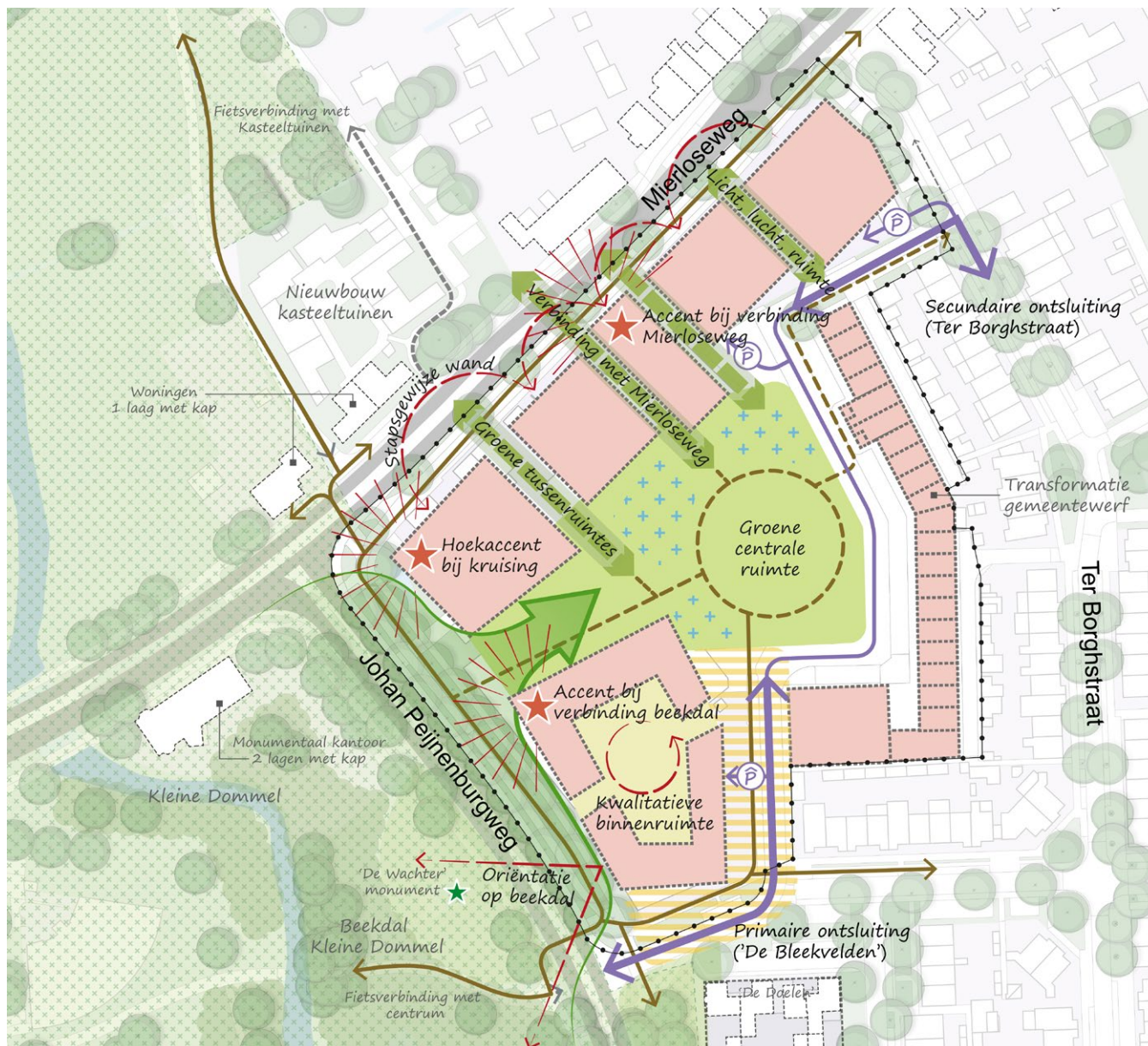
3.5 Openbare ruimte

3.5.1 Groene centrale ruimte

Aan de binnenzijde van de Bleekvelden is ruimte voor een groen park welke omgeven wordt door gevels van de hiervoor beschreven bouwblokken en de voorgevel van het voormalige gemeentewerf. Tezamen omsluiten ze de groenruimte die aan de westzijde aansluit op het Dommeldal.

De groene centrale ruimte zorgt voor licht, lucht en ruimte rondom de woningen. Deze ruimte is essentieel aangezien de toegepaste woningtypologieën hoofdzakelijk appartementen met een beperkte buitenruimte zullen zijn. Een inrichting met wandelpaden, zitmeubilair en eventueel speelvoorzieningen maakt de openbare ruimte een gewenste aanvulling op de beperkte buitenruimtes van de woningen.

Toepassing van zoveel mogelijk ondergronds parkeren leidt tot een minimaal aantal auto's in het groen, en daarmee een directe beleving van het groen vanuit de woonkamer. Bovendien resulteert ondergronds parkeren in multifunctioneel ruimtegebruik, samen met de hogere bouwmassa's zorgt dit voor extra vrij ruimte op maaiveld.



Figuur 15: Een kwalitatieve centrale groene ruimte zorgt brengt een gezonde en aantrekkelijke woonwijk tot stand

3.5.2 Klimaatbestendig

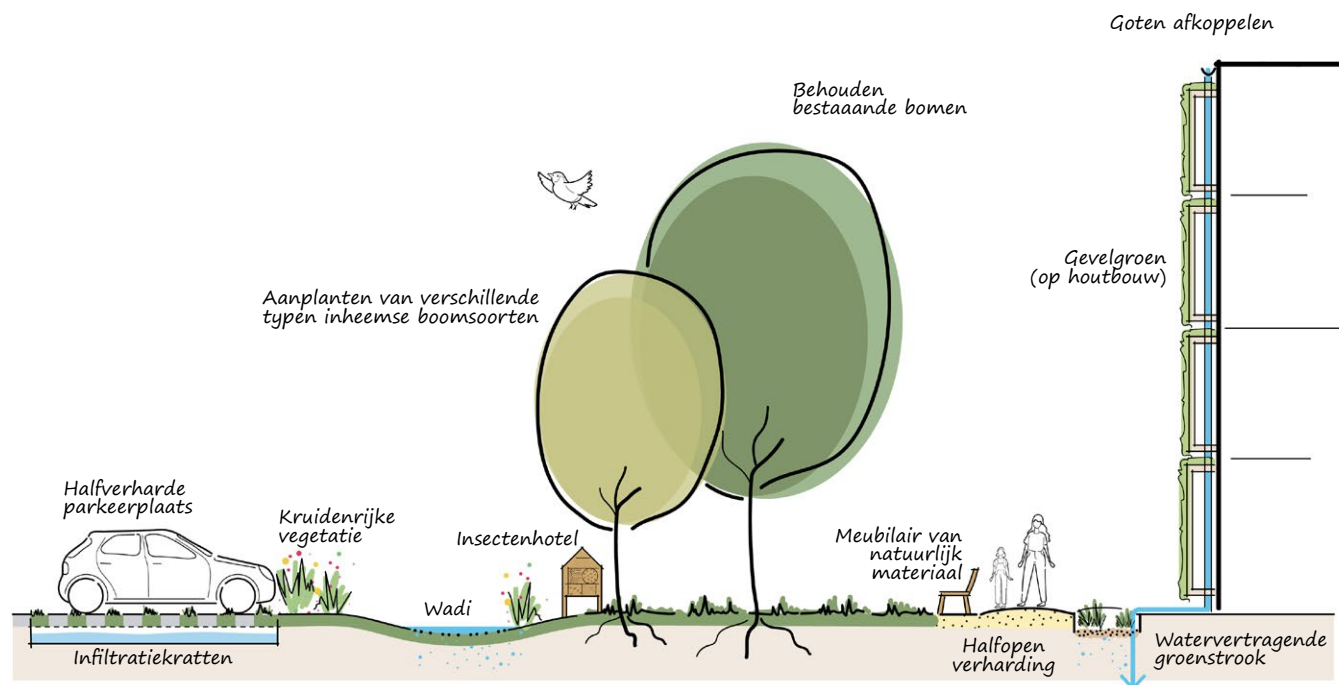
Naast ruimtelijke kwaliteit draagt de centrale groene parkeerimte bij aan een klimaatadaptieve wijk. Aanplanten en behouden van bomen zorgen enerzijds voor schaduwval waardoor hittestress wordt verminderd, anderzijds hebben de bomen een waterbergende functie. Andere waterbergende functies zijn infiltratiekratten onder gebouwen of parkeerplaatsen, wadi's, oppervlakte groen, halfopen verharding en watervertragende elementen. Het afkoppelen van goten voorkomt overbelasting van het riool, bovendien kan het regenwater gebruikt worden voor bewatering van de (private) buitenruimten of intern gebruik in de woningen.

3.5.3 Natuurinclusief

Niet alleen omwonenden ervaren voordelen van de groene openbare ruimte, ook de flora en fauna hebben baat bij een natuurlijk ingerichte buitenruimte. Bij een juiste aanplant van flora kan het leefgedeelte van fauna in de omgeving uitgebreid worden. Het aanplanten van verschillende typen inheemse boomsoorten, behouden van bestaande bomen en gebruiken van kruidenrijke vegetatie hebben een positief effect op de natuur. Ook het gebruik van natuurlijk materiaal, plaatsen van een insectenhotel en bio-based bouwen in combinatie met groene gevels hebben een grote meerwaarde. De grootste winst wordt behaald wanneer verschillende waardevolle natuurgebieden verbonden of uitgebreid kunnen worden, de verbinding met het Dommeldal is om die reden extra belangrijk.

3.5.4 Gezondheid

Het aanleggen van een aantrekkelijke buitenruimte met speelmogelijkheden, wandelpaden en verblijfplaatsen zorgt er voor dat omwonenden eerder geneigd zijn in de buitenlucht in beweging te zijn. Ook het uitzicht hebben op een ruimte met veel vegetatie draagt bij aan het welzijn van omwonenden, bovendien zorgen bomen voor het filteren van de lucht. Schaduwval beschermt mensen in de openbare ruimte van oververhitting. De natuurlijk ingerichte openbare ruimte heeft dus ook op veel verschillende vlakken een positieve weerslag op de gezondheid van omwonenden.



Figuur 16: Toe te passen principes voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve openbare ruimte

3.6 Gebouwen

De basisbouwhoogte van de gebouwen bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen. Op welke wijze de gebouwen de openbare ruimte begrenzen heeft een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit. Verschillende uitgangspunten en principes zijn van belang om het beoogde beeld en werking van de openbare ruimte te waarborgen.

3.6.1 Oriëntatie op openbare ruimte

Zowel vanuit de woning als vanuit de openbare ruimte is een aantrekkelijk zicht een vereiste. Het zicht vanuit de woningen op de omgeving wordt grotendeels bepaald door de uitgangspunten met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte. Door private buitenruimten te realiseren wordt de relatie tussen openbaar en privé versterkt, dit kan middels het toepassen van balkons, loggia's en kleine tuintjes. Deze buitenruimtes zorgen voor zicht en daarmee sociale controle in de openbare ruimte. Door de strook voor de entrees van de woningen als een overgangszone in te richten ontstaat er een prettige wisselwerking tussen private en openbare ruimtes. De overgangszone kan bijvoorbeeld worden ingericht met geveltuintjes, kleine overkappingen en bankjes.

3.6.2 Levendige gevels

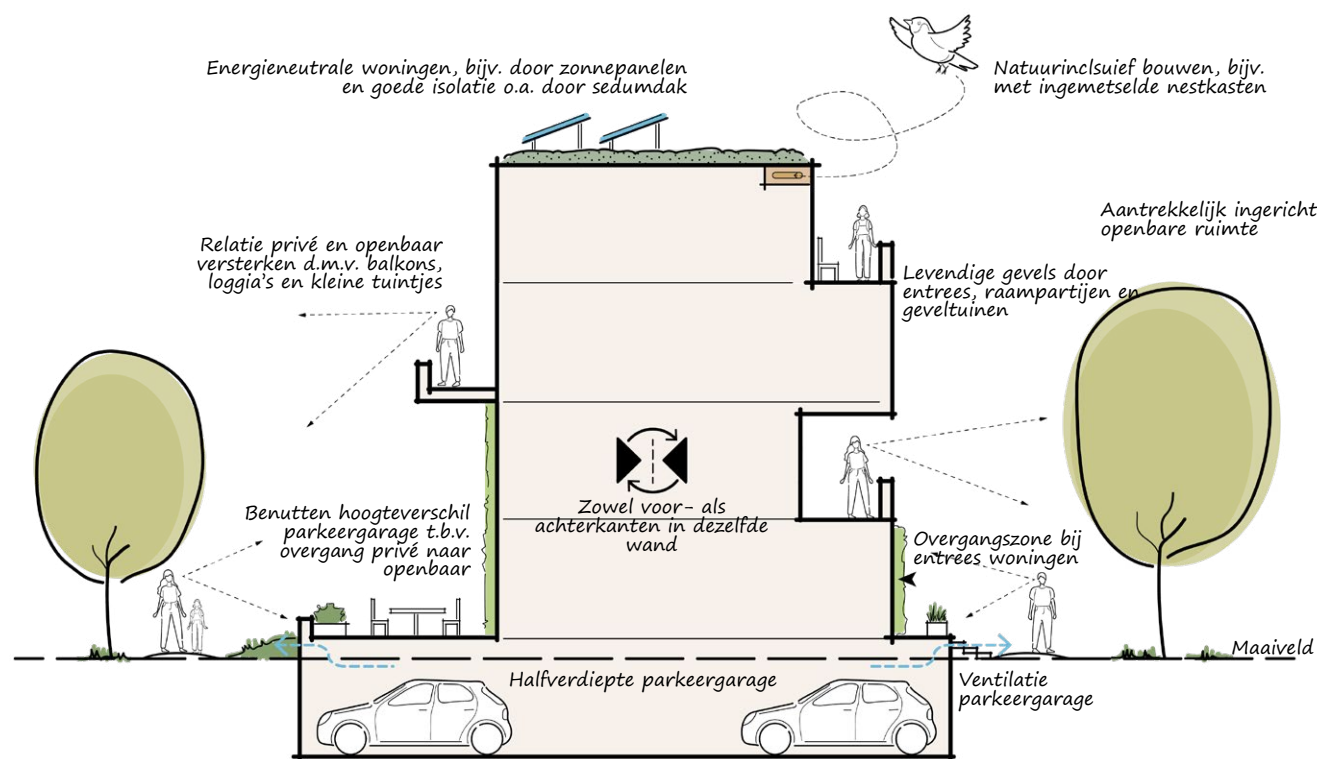
Levendige en aantrekkelijke gevels bepalen mede de sfeer in de openbare ruimte, het is daarom van groot belang dat er kwalitatieve gevels aan de openbare ruimte grenzen. Aantrekkelijke gevels bestaan onder andere uit raampartijen, entrees, balkons en geveltuinen. Blinde gevels gericht op de openbare ruimte dienen zo veel mogelijk vermeden te worden. Gevarieerde wanden waar voor- en achterkanten elkaar afwisselen, zowel aan binnen- als buitenkant van een bouwblok, versterken de levendige uitstraling van een gevel.

3.6.3 Halfverdiepte parkeergarage

Ten behoeve van multifunctioneel ruimtegebruik worden er parkeergarages toegepast. Deze kunnen halfverdiept worden uitgevoerd, dit zorgt voor natuurlijke ventilatie en een minder diepe kelder. Hiermee worden kosten gespaard. Voor een kwalitatief aanzicht dient de parkeergarage niet hoger dan 1 meter boven maaiveld uit te steken. Naast kostenbesparing heeft een halfverdiepte parkeergarage het voordeel dat het verschil tot maaiveld benut kan worden ten behoeve van een kwalitatieve overgang tussen private- en openbare gronden. Door het hoogte verschil is er minder inkijk in de woningen en buitenruimten.

3.6.4 Duurzaam en natuurinclusief bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners. Natuurinclusief bouwen is een vorm van bouwen waarbij een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Inge metselde nestkasten, groene daken en gebruik van vlinder- en bijvriendelijke beplanting zijn voorbeelden van natuurinclusieve faciliteiten.



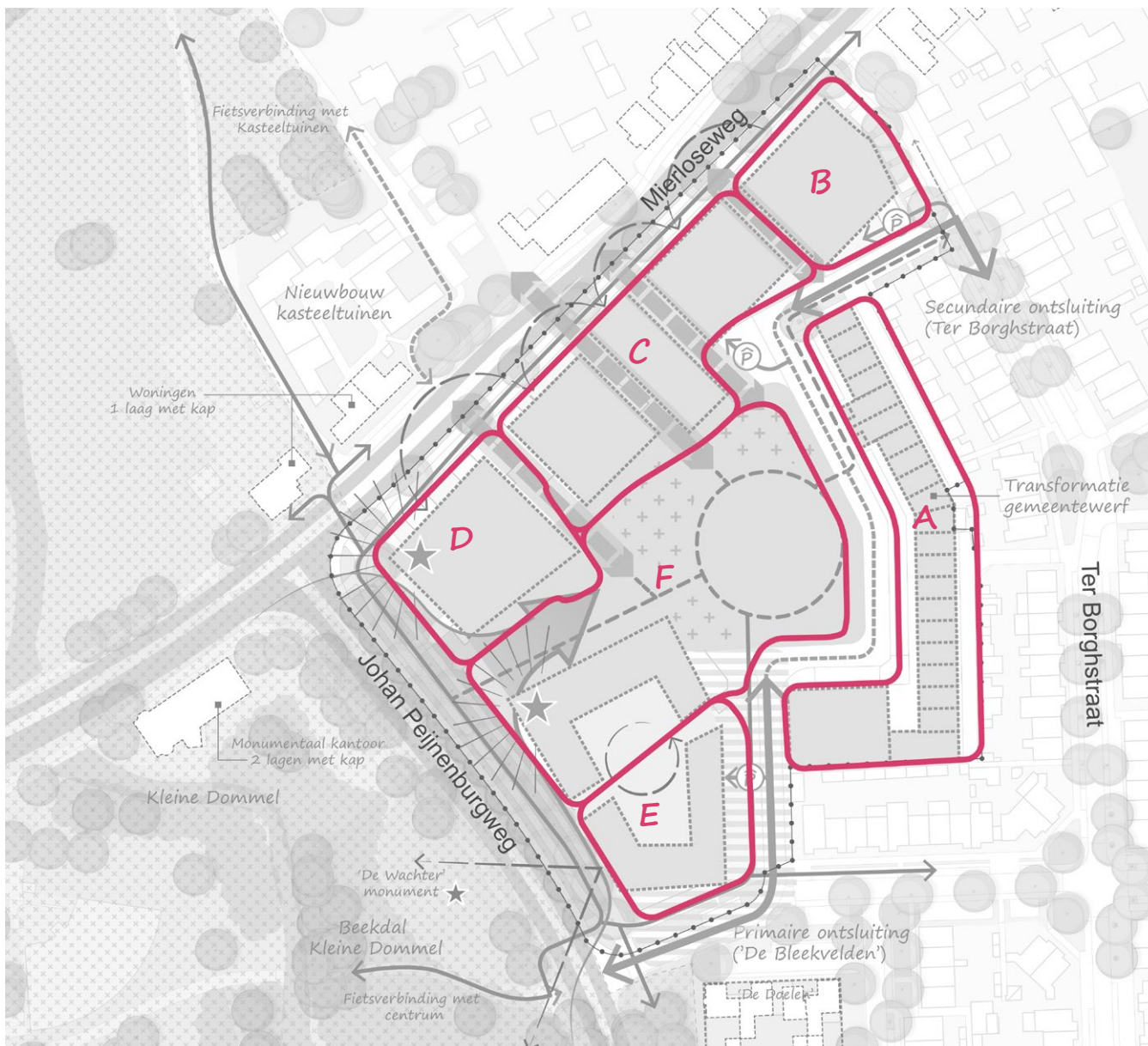
Figuur 17: Toe te passen principes ten behoeve van een goede wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte

4 Fasering

Noodzakelijk uitgangspunt is dat de transformatie gefaseerd uitgevoerd kan worden. Enerzijds doordat enkele initiatieven al dusdanig ver in de planontwikkeling zijn dat deze binnen afzienbare tijd gestart kunnen worden, anderzijds doordat andere gronden pas later worden ontwikkeld.

Om deze fasering mogelijk te maken is het zaak om de verschillende bouwblokken en bijhorende infrastructuur logisch af te bakenen zodat er zo min mogelijk afhankelijkheid is. Ondanks de gefaseerde transformatie dient te allen tijde de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd te blijven. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met milieuzonering rondom (nog) aanwezige bedrijvigheid.

Het ontwikkelen van de gronden ter plaatse van de bouwmarkt Gamma, is essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit zijn uiteindelijk de groene longen van het gebied.



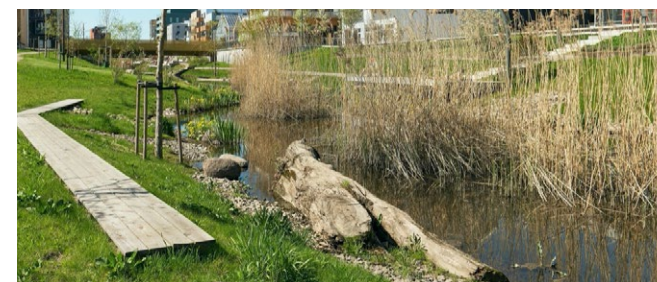
Figuur 18: Fasering van de transformatie

5 Identiteit en sfeer

Een transformatie van werken naar wonen betekent ook een verandering in architectuur en stedenbouwkundige opzet. De voormalige gemeentewerf, een karakteristiek complex op de Bleekvelden, zal getransformeerd worden naar grondgebonden woningen. Een oud pand als deze heeft karakter, geeft betekenis aan de plek en is het behoud daarom meer dan waard. Door aan te sluiten bij de oorspronkelijke industriële geschiedenis van het gebied kan de architectuur het gebied een nieuwe identiteit en betekenis geven die passend is voor deze plek en voor Geldrop. De inspiratie voor de toe te passen architectuur kan daarom gezocht worden in de karakteristieken van de fabrieken en industriële panden in Geldrop. Veel van deze gebouwen stammen uit het einde van de 19e eeuw en het begin van de twintigste eeuw.

De nieuwbouw dient in maat, schaal, massa en vorm een zorgvuldige overgang te maken naar de aangrenzende bebouwing. De overgang naar het huidige gebouw van de gemeentewerf dient bijzondere aandacht te krijgen vanwege de bijzondere massa (langgerekt) en beperkte hoogte van het gebouw (één bouwlaag met lage kap). Daarnaast een passende aansluiting op de omliggende woningen ook van belang.

De weergegeven referentiebeelden geven een idee en richting van de beoogde identiteit en sfeer van de ontwikkeling. Robuuste gebouwen omkaderen de kwalitatieve centrale groene verblijfsruimte waar ook ecologie en waterberging een plek krijgen. Het op te stellen beeldkwaliteitplan gaat hier dieper op in.



Figuur 19: Diverse referentiebeelden voor onder andere de architectuur en de openbare ruimte

5.1 Beeldkwaliteitplan

De beoogde identiteit en sfeer dient nader uit gewerkt te worden in een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01





Ruimte. Mensen. Toekomst.

Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden
Geldrop, gemeente Geldrop-Mierlo



colofon

projectnaam
**Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden
Geldrop, gemeente Geldrop-Mierlo**

datum
9 november 2023

projectnummer
P05473

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JV

projectteam
BC, BW

bron kapt
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planlocatie	4
1.3	Doel beeldkwaliteitplan	4
1.4	Opbouw beeldkwaliteitplan	4
2	Ruimtelijke visie en stedenbouwkundig plan	5
3	Beeldkwaliteit	7
3.1	De identiteit van Bleekvelden	7
3.2	Industriële architectuur	9
3.3	Bouwmassa en situering	10
3.4	Dakenlandschap	12
3.5	Detailering en materiaalgebruik gebouwen	13
3.6	Interactie tussen gebouw en buitenruimte	15
3.7	Buitenruimte in bouwblok	17
3.8	Openbare ruimte	18
3.9	Toekomstgericht bouwen	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo wil sterker inzetten op betaalbare woningen zowel in de koop- als in de huursector. Vanuit de Centrum Impuls Geldrop ligt er de ambitie om door middel van het transformeren van De Bleekvelden hier invulling aan te geven. Ten behoeve van deze transformatie is Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 opgesteld. Hierin zijn de stedenbouwkundige kwaliteitsuitgangspunten voor de transformatie van de Bleekvelden vastgelegd. Op basis van de ruimtelijke visie is vervolgens een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Voorliggend beeldkwaliteitsplan voorziet in de welstandskaders voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke visie en het stedenbouwkundig plan.

1.2 Planlocatie

De planlocatie bestaat uit het gebied tussen de Johan Peijnenburgweg, de Mierloseweg en de weg 'De Bleekvelden'. Het plangebied maakt aan de noordzijde deel uit van de lintbebouwing van de Mierloseweg en sluit aan op de recent gerealiseerde woningen van het plan 'kasteeltuinen'. Aan de oostkant zijn woningen aan de Ter Borghstraat gelegen. De zuidzijde grenst aan de nieuwbouw van 'De Doelen'. Ten westen van het plangebied is het dal van de Kleine Dommel gelegen. De voormalige gemeentewerf maakt deel uit van het plangebied en zal getransformeerd worden naar woningen.

1.3 Doel beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de

brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.4 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Ter verheldering en leesbaarheid wordt er in hoofdstuk 2 de ruimtelijke visie en het stedenbouwkundig plan beknopt omschreven. Na dit introducerende hoofdstuk worden de beeldkwaliteits-eisen per onderdeel omschreven, er is daarbij onderscheid gemaakt tussen de volgende onderdelen:

- De identiteit van Bleekvelden
- Industriële architectuur
- Bouwmassa en situering
- Dakenlandschap
- Detaillering en materiaalgebruik gebouwen
- Interactie tussen gebouw en buitenruimte
- Buitenruimte in bouwblok
- Openbare ruimte
- Toekomstgericht bouwen

Per onderdeel is er een omschrijving van de beoogde beeldkwaliteit opgenomen. De beoogde beeldkwaliteit wordt tekstueel omschreven en wordt kracht bijgezet door middel van referentiebeelden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie, het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.



Figuur 1: Aanduiding planlocatie

2 Ruimtelijke visie en stedenbouwkundig plan

Een beknopte toelichting van vastgestelde ruimtelijke visie uit 2022 geeft inzicht in de uitgangspunten en gedachtegang achter de transformatie van De Bleekvelden. Voorliggend beeldkwaliteitsplan geeft hier verdere invulling aan. Het stedenbouwkundige schetsplan geeft een mogelijke invulling van de ruimtelijke visie. Dit kan op onderdelen anders worden ingevuld.

De doorgaande wegen Mierloseweg en Johan Peijnenburgweg worden begeleid door kwalitatieve wanden. Naast een duidelijke begeleiding van de wegen oriënteren de wanden zich naar de omgeving zodat er kwalitatieve voorkanten ontstaan. Openingen met doorsteken zorgen voor licht, lucht en ruimte in deze wanden. Hiermee wordt de hoek Peijnenburgweg afgemaakt en door de openingen wordt contact gelegd met het Dommel-dal en de Kasteeltuin.

De basisbouwhoogte is 3 tot 4 bouwlagen. Op tactische locaties nabij doorgangen, verbindingen of hoeken bieden (hoogte)accenten in de bebouwing extra oriëntatie doordat zichtlijnen beëindigd of gestuurd worden. Deze accenten vormen het visitekaartje van het gebied aan de ontsluitingswegen van Geldrop.

De luwe binnenruimte krijgt een groene en natuurlijke inrichting, waardoor er een kwalitatieve verblijfsruimte ontstaat. Tevens zorgt de ruimte voor een prettige oriëntatie vanuit aangrenzende woningen. Een andere belangrijke functie van de binnenruimte is de klimaatadaptieve werking door middel van verkoeling en afwatering.

De primaire ontsluiting van de woonwijk loopt via De Bleekvelden. Via de oostzijde is het plangebied eveneens bereikbaar vanaf de Ter Borghstraat.



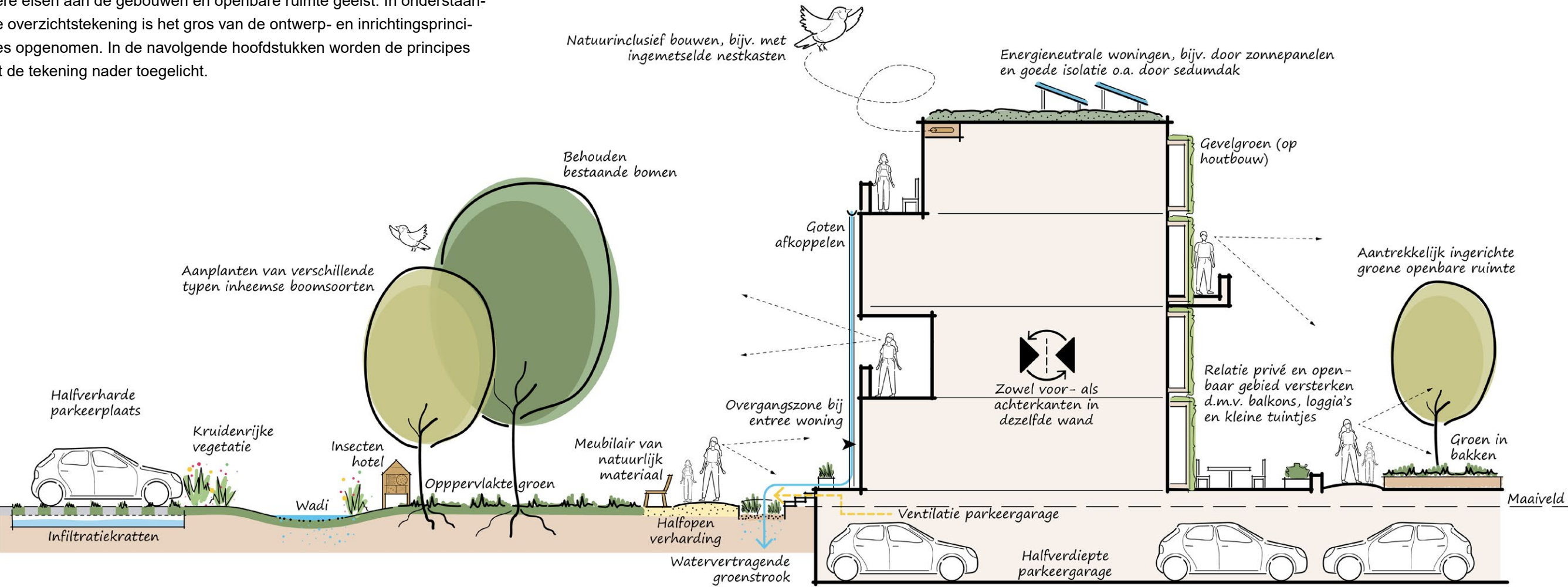
Figuur 2: Ruimtelijke visie op hoofdlijnen



Figuur 3: Stedenbouwkundig schetsplan

De gemeentewerf en de ‘achterzijde’ van de bouwblokken begrenzen de centrale luwe binnenruimte. Ook aan deze zijden van de bouwblokken zijn de gevels van hoge kwaliteit en is de oriëntatie gericht op de openbare ruimte, de gebouwen krijgen daarmee een alzijdige oriëntatie.

Vanuit de ruimtelijke visie en stedenbouwkundig plan worden er meerdere eisen aan de gebouwen en openbare ruimte geëist. In onderstaande overzichtstekening is het gros van de ontwerp- en inrichtingsprincipes opgenomen. In de navolgende hoofdstukken worden de principes uit de tekening nader toegelicht.



Figuur 4: Ontwerp- en inrichtingsprincipes op conceptuele wijze gevisualiseerd

3 Beeldkwaliteit

3.1 De identiteit van Bleekvelden

3.1.1 Industrieel karakter

De verschillende (textiel)fabrieken in Geldrop maken het (textiel)verleden nog altijd zichtbaar in Geldrop. Op locatie de Bleekvelden zijn de oude velden waar textiel gebleekt werd niet meer zichtbaar, alleen de naam herinnert hier nog aan. Wel is het bedrijfsmatige karakter van de plek nog in stand gebleven, onder andere door het karakteristieke pand van de voormalige gemeentewerf. In de omgeving van het plangebied is de industriële sfeer eveneens nog steeds beleefbaar door gehandhaafde gebouwen, deze stammen uit het einde van de 19e eeuw en het begin van de twintigste eeuw, het Weverijmuseum is daar een voorbeeld van. Een transformatie van werken naar wonen betekent ook een transformatie in architectuur en stedenbouwkundige opzet. Door aan te sluiten bij de oorspronkelijke industriële geschiedenis van het gebied kan de architectuur het gebied een nieuwe identiteit en betekenis geven die passend is voor deze plek en voor Geldrop. De inspiratie voor de toe te passen architectuur is derhalve gezocht in de karakteristieken van de fabrieken en industriële panden in Geldrop.



Figuur 5: Karakteristiek gebouw van de voormalige gemeentewerf



Figuur 6: Karakteristiek gebouw van het Weverijmuseum



Figuur 7: Historische tekening waarop een industrieel Geldrop is afgebeeld

3.1.2 Gedifferentieerd beeld

Aan de Mierloseweg is het gevelbeeld van de Bleekvelden zeer gedifferentieerd. Variatie is te vinden in architectuur, in hoogte, in rooilijn, en ook in functie. Woningen staan naast kantoren en bedrijfspanden. Het geheel oogt echter rommelig en er is nauwelijks sprake van samenhang. Door het gebied te transformeren naar een woongebied dient de kans zich aan om op deze plek meer eenheid te creëren. De vele eigenaren binnen het plangebied leiden mogelijk tot individuele ontwikkelingen. Het streven is om alle ontwikkelingen te laten resulteren tot een ruimtelijke en architectonische eenheid in het gebied.

3.1.3 Aansluiting op omgeving

Ten oosten en zuiden van het plangebied is de woonwijk Braakhuizen Zuid gelegen, dit is een grondgebonden woonwijk welke vanaf de jaren '50 is aangelegd. De nieuwbouw dient in maat en schaal een zorgvuldige overgang te maken naar de aangrenzende bebouwing. Daarnaast dient de overgang naar het huidige gebouw van de gemeentewerf van aandacht te krijgen vanwege de bijzondere massa (langgerekt) en beperkte hoogte van het gebouw (één bouwlaag met lage kap). Aan de zijde van het beekdal van de Kleine Dommel dient eveneens een zorgvuldige aansluiting te zijn.



Figuur 8: Ruimtelijke context Bleekvelden

3.2 Industriële architectuur

De uitgangspunten voor de architectuur voor de Bleekvelden zijn gebaseerd op de karakteristieken van de textiel fabrieken in Geldrop en de industriële architectuur uit de periode eind 19e eeuw- begin 20e eeuw die hiermee samenhangt.

3.2.1 Stijlkenmerken

De beoogde architectuurstijl is een hedendaagse afgeleide van het industriële verleden en refereert door massa, vorm en materiaalgebruik van de gebouwen aan deze stijl. Het industriële karakter wordt gebruikt als inspiratiebron, de nieuwbouw hoeft geen exacte kopie te zijn, maar mag een moderne draai krijgen. De terugkomende stijlkenmerken zijn:

- In de basis bakstenen gevels, in afwisseling met onderschikte materialen zoals beton, staal, hoogwaardig plaatmateriaal, zink, etc.
- grote (metalen) vensters met fijne detaillering (vakverdeling/rozet)
- ranke kozijnen
- sierlijsten
- (rijke) baksteendetaillering
- sierdetails en (constructieve) ornamenten in beton/staal
- platte daken, of bijzondere dakvormen (sheddak)
- robuuste elementen
- repetitieve elementen in kap en gevels
- zichtbare gebouwconstructie



Figuur 9: Grote raampartijen in een eenvoudige vormtaal



Figuur 10: Zichtbare gebouwconstructie in combinatie met grote glaspartijen in ranke kozijnen in combinatie met staal



Figuur 11: Veelvuldig gebruik van baksteen in afwisseling met ondergeschikte materialen zoals beton en staal

3.3 **Bouwmassa en situering**

3.3.1 **Basisvorm**

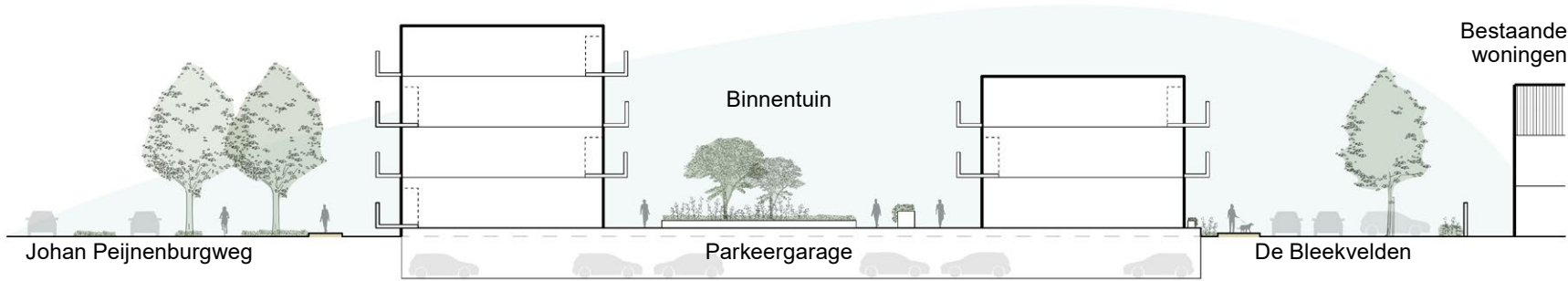
De basisvorm van de nieuwbouw bestaat uit eenvoudige hoofdvormen. De nieuwbouw dient in maat, schaal, massa en vorm een zorgvuldige overgang te maken naar de aangrenzende bebouwing. Eventueel wordt de bebouwing voorzien van kappen welke onderdeel zijn van een industrieel en integraal hoogwaardig ontwerp. De basis bebouwing bestaat uit 3 á 4 bouwlagen, met op enkele locaties accenten tot 5 á 6 bouwlagen. Ten behoeve van een aantrekkelijke uitstraling dient er gevarieerd te worden in bouwhoogtes.



Figuur 12: Locatie dwarsprofielen



Figuur 13: Dwarsprofiel A: Mierloseweg - groene openbare ruimte



Figuur 14: Dwarsprofiel B: Johan Peijnenburgweg - De Bleekvelden

3.3.2 Eenduidige vormtaal

De industrie en bijhorende bouwwerken kenmerken zich door de functionele en pragmatische insteek. De gebouwen zijn zodoende zonder poespas ontworpen, dit resulteert in een eenduidige en rechthoekige vormtaal. Zo wordt ook de eventuele zonwering meeontworpen als onderdeel van het gebouw.

3.3.3 Accenten bij doorsteken en toegangen

Bij hoofdentrees, toegangen tot de centrale binnenruimtes van bouwblokken en strategische locaties dienen bebouwingsaccenten te zorgen voor oriëntatie en een gevarieerd en aantrekkelijk beeld. Dit kan door middel van afwijkend materiaal gebruik of variëren in bouwhoogten.

3.3.4 Balkons en uitkragingen

Balkons, en andere toevoegingen worden bij voorkeur (deels) inpandig ingepast of anders zorgvuldig en hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerd en als integraal onderdeel van de architectuur ontworpen. De balkons en uitstekende delen zijn maximaal 1,5 meter uit de gevellijn toegestaan. Overmatig repeterende posities van de balkons dienen vermeden te worden. Ook bij de uitkragingen dient de vormtaal eenvoudig en rechthoekig te zijn.

Als het geluidsniveau op de buitenruimtes van een gebouw, vooral langs de toegangswegen, zo hoog is dat er geluidsdempende maatregelen nodig zijn, moeten deze maatregelen integraal deel uitmaken van het ontwerp van het gebouw.



Figuur 15: Balkons als integraal onderdeel van het gebouw



Figuur 16: Verschil in bouwhoogten accentueren doorgangen



Figuur 17: Eenduidige rechthoekige vormtaal



Figuur 18: Bebouwingsaccenten bij entrees zorgen voor oriëntatie en een gevarieerd aanzicht

3.4 Dakenlandschap

De industriële architectuur kent een verscheidenheid aan kapvormen. Platte daken, sheddaken of gebogen daken zijn gangbare dakvormen. De Bleekvelden wordt in fasen ontwikkeld door de veelheid aan eigenaren. Dit kan ook een uiting zijn in kapvorm, zodat hier diversiteit ontstaat. Daarnaast kan het variëren in kapvormen bijdragen aan het accentueren van bepaalde plekken, bijvoorbeeld als beëindiging van een zichtas, het duiden van een entree of de overgang naar een aangrenzend gebouw. De expressie van de kap vormt immers een belangrijk onderdeel van het architectonisch concept.

Installaties op het dak, zoals airco's, warmtepompen, lifthuizen en zonnepanelen, worden aan het zicht onttrokken en/of meegenomen als integraal onderdeel van het gebouw.



Figuur 19: Sheddak



Figuur 20: Gebogen sheddaken



Figuur 21: Variatie in dakvorm



Figuur 22: Plat dak

3.5 Detaillering en materiaalgebruik gebouwen

3.5.1 Baksteen en siermetselwerk

Baksteen vormt de rode draad in het materiaalgebruik van de gevels. De gevels worden derhalve hoofdzakelijk opgetrokken in dit materiaal. Accenten worden gelegd door middel van reliëf in de gevel, siermetselwerk of een secundaire materialisering.

3.5.2 Kleurgebruik en secundair materiaalgebruik

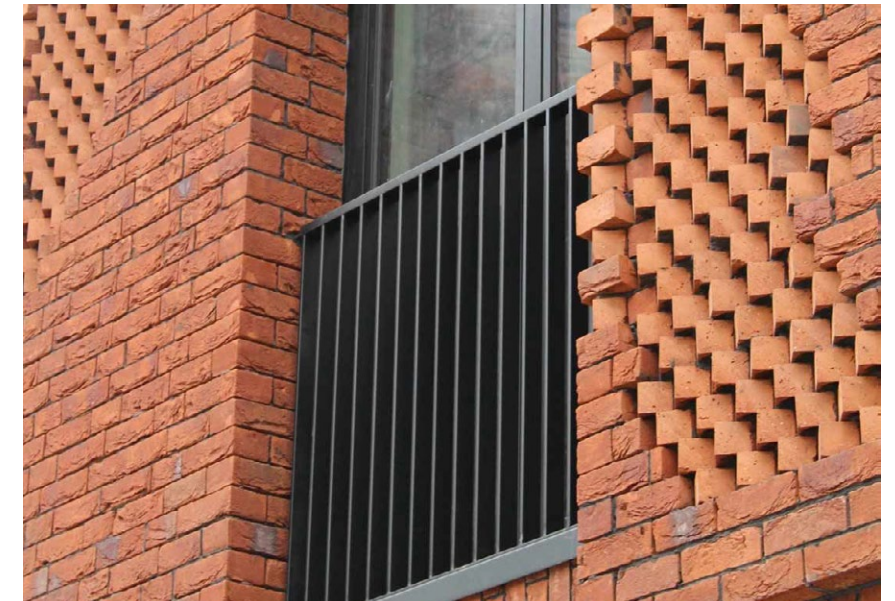
Ten behoeve van een gevarieerd en levendig beeld zijn andere gevelmaterialen naast baksteen eveneens gewenst. Te denken valt aan zink, beton en hoogwaardig plaatmateriaal. Deze materialen zorgen voor afwisseling, dit kan eveneens bereikt worden met toepassing van verschillende kleuren baksteen. Echter dient er terughoudend te worden omgegaan met de veelheid materialen per gevel, dit om het robuuste industriële karakter te behouden. De baksteen kan toegepast worden in een range van bruintinte, daarnaast zijn gelige bakstenen eveneens toepasbaar.

3.5.3 Raamopeningen en kozijnen

De raamopeningen zijn hoofdzakelijk groot van formaat en hoog (van vloer tot plafond) met daarbinnen mogelijk een verfijning door middel van raamverdelingen. Bijzondere vormen zijn ook mogelijk, zoals een raamrozet, een gebogen raam (segmentbogen), of kleinere raamformaten die de gevel accenten geven. De kozijnen worden rank uitgevoerd in aluminium of staal. Door kozijnen terug te leggen ontstaat er extra diepte in het gevelvlak.



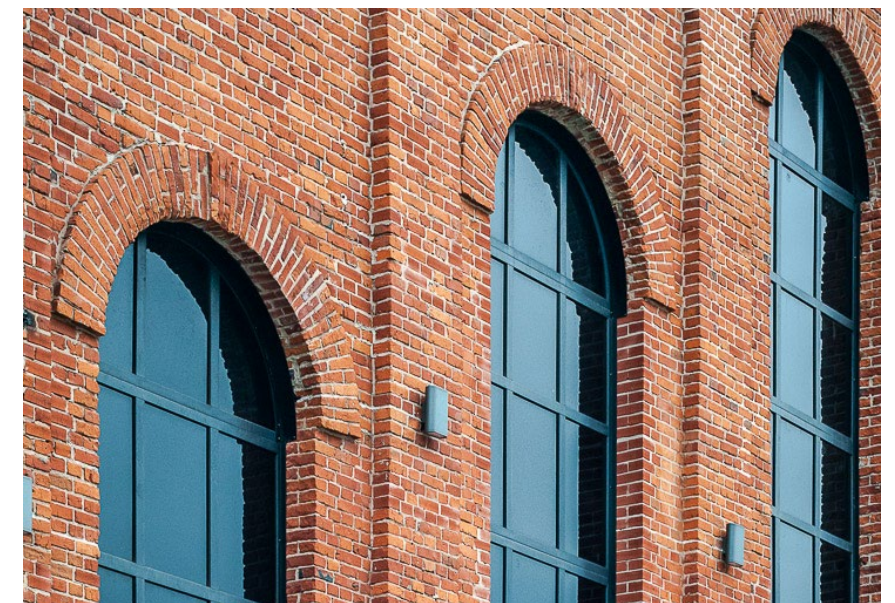
Figuur 23: Variatie in gevelmateriaal: plaatmateriaal, bakstenen, glas en metaal



Figuur 24: Siermetselwerk



Figuur 25: Afwisseling van staal, glas en baksteen



Figuur 26: Segment bogen

3.5.4 Levendige plint

De begane grond vormt een duidelijke en toegankelijke plint. De overgang tussen private en openbare ruimte vindt hier plaats, daarom moet dit bouwdeel met extra aandacht ontworpen worden. De plint is niet anoniem maar levendig en straatgericht. Door een afwijkende plafondhoogte en toepassing van andere materialen en kleuren mag de plint extra aandacht op zich nemen.

3.5.5 Entree

De (hoofd-)entree van gebouwen is uitnodigend, duidelijk zichtbaar en herkenbaar als ingang. Dit kan bereikt worden door accentmaterialen rondom de entrees meer in het zicht te laten zijn. Afwijkende hoogten of grootten van onderdelen draagt hier eveneens aan bij, hogere en grotere deur- en raampartijen zijn hier voorbeelden van. De centrale brievenbussen worden als integraal onderdeel van het gebouw ontworpen.

3.5.6 Naamgeving

Naamgeving van het bouwblok kan extra accent geven en zorgen voor herkenbaarheid. De naamgeving dient geïntegreerd te worden in de architectuur en vormt een vast onderdeel in de gevel.



Figuur 28: Versterking van oriëntatie door gebruik van markering in de gevel



Figuur 27: Herkenbare entree van gebouwen



Figuur 29: Zichtbare staalconstructies dragen bij aan het industriële karakter

3.6 Interactie tussen gebouw en buitenruimte

3.6.1 Overgangszone

De gevellijn van de bouwblokken ligt minimaal 1 meter terug ten opzichte van de rooilijn. Dit geldt voornamelijk voor de gevels gericht aan de straatzijde. De 1 meter die overblijft, dient te fungeren als overgangszone ten behoeve van de interactie tussen gevel en openbare ruimte. Indien er gekozen wordt voor een halfverdiepte (in plaats van volledig verdiepte) parkeergarage wordt er in deze meter het hoogteverschil opgevangen. De parkeergarage mag maximaal 1 meter boven het maaiveld uitsteken. Het hoogteverschil kan benut worden om de overgang kracht bij te zetten. De overgangszone tussen privaat en openbaar heeft meerdere doeleinden. Zo creëert de grotere afstand tussen voorgevel en openbare ruimte meer privacy aan de binnenzijde van de woningen. Daarnaast ontstaat er een persoonlijke ruimte waarin bewoners hun identiteit kunnen uitdragen door middel van planten, zitjes en decoratie. Dit zorgt voor personalisering en een levendig straatbeeld. Niet alleen de aankleding van de ruimte zorgt voor levendigheid, ook door plaatsing van zitmeubilair is er letterlijk meer leven bij de voordeur. Door de overgangszone mee te ontwerpen in de architectuur ontstaat er een afgebakende en geordende ruimte waar bewoners hun vrijheid los kunnen laten, zonder dat dit ten koste gaat van een nette openbare ruimte. De ruimte kan eveneens ingezet worden ten behoeve van een klimaatadaptieve en ruimtelijk kwalitatieve groene aankleding. Geveltuintjes, planten in bakken of watervertragende voorzieningen kleden de overgangszone aan, versterken het straatbeeld en dragen bij aan klimaatadaptatie van de buurt.



Figuur 30: Een verhoging versterkt de overgangszone



Figuur 31: Een juiste inrichting van de overgangszone zorgt voor sociale interactie



Figuur 32: Een groene inkleding van de overgangszone zorgt voor een aantrekkelijk straatbeeld



Figuur 33: Watervertragende voorziening draagt bij aan een klimaatadaptieve buurt en versterkt het straatbeeld

3.6.2 Private tuintjes aan de openbare ruimte

Gebouwde erfscheidingen bij tuintjes aan de openbare ruimte worden uitgevoerd met lage gemetselde muren, ofwel hetzelfde materiaal als gevel hoofdbouw. Metalen hekwerken, mits zorgvuldig vormgegeven met historische industriële signatuur, zijn ook denkbaar. Begroeiing in de vorm van klimop, hagen of planten in bakken en potten kan ingezet worden om meer privacy te creëren in de private ruimtes.



Figuur 35: Begroeiing (van stalen frames) zorgt voor een aantrekkelijk aanzicht en biedt privacy bij de balkons



Figuur 37: Private buitenruimtes aan de gevel zijn een integraal onderdeel van het pand, bijvoorbeeld door middel van setbacks of ingetogen balkons



Figuur 34: Buitenruimte geïntegreerd in het hoofdvolume



Figuur 36: Metaal als secundair materiaal voor de balkons versterkt het industriële karakter



Figuur 38: Kleine private tuintjes aan de straatzijden worden meeontworpen met het gebouw, het metselwerk kan bijvoorbeeld doorlopen ter afbakening

3.7 Buitenruimte in bouwblok

3.7.1 Collectieve buitenruimte

De buitenruimte binnen het bouwblok wordt kwalitatief en met natuurlijke elementen ingericht. Het verhard oppervlakte wordt zo veel mogelijk beperkt. Het binnenhof wordt zodanig ingericht dat het uitnodigt om in te verblijven, als ontspanningsruimte voor de bewoners. De collectieve buitenruimte is van groot belang voor licht, lucht en ruimte in en rondom het bouwblok.

Inrichtingselementen in de collectieve ruimte zijn onder andere hoogteverschillen, looproutes, groenvakken, bankjes en hagen. De doorsteken naar het binnenhof worden uitnodigend ontworpen. Eventueel zijn deze doorgangen afsluitbaar na zonsondergang. Hekwerken en poorten zijn hoogwaardig afgewerkt en zijn onderdeel van de buitenruimte. De openingen tussen de gebouwen van openbare ruimte naar openbare ruimte zijn te allen tijde openbaar toegankelijk. Deze verbindingen zijn aangegeven in de verbeelding van de ruimtelijke visie (figuur 2 p5).

3.7.2 Private buitenruimte binnen het bouwblok

Interactie tussen de gebruikers van het pand en de aangrenzende collectieve buitenruimte zorgt voor een levendig en aantrekkelijk beeld vanuit de collectieve tuin. Entrees, kleine tuintjes, balkons en loggia's maken deze interactie mogelijk. Daarbij is het belangrijk dat de afscheiding tussen de publieke en private ruimte mee ontworpen is in de architectuur of door middel van begroeiing plaatsvindt, enige transparantie is daarbij wenselijk maar er moet wel voldoende privacy geboden worden.



Figuur 39: Private buitenruimtes zoals balkons en tuintjes zorgen voor een levendig beeld binnen het bouwblok



Figuur 40: Een speels invulling met begroeiing en paden draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit



Figuur 41: Een rijke groene inrichting draagt bij aan een klimaatadaptieve en aantrekkelijke inrichting en biedt bovendien privacy aan bewoners



Figuur 42: Privacy kan bereikt worden door het strategisch plaatsen van begroeiing en af te wisselen met groeihoogte

3.8 Openbare ruimte

De openbare ruimte sluit aan bij een industriële architectuur, echter mag ten behoeve van een diverse en warme uitstraling de inrichting afwijken van de rigide en harde lijnen. Organische vormen benadrukken het contrast tussen de industriële invloeden in de gebouwen en de natuurlijke inrichting van de buitenruimte. Hiermee wordt ook een relatie gelegd met het Dommeldal. Door middel van de juiste materiaalkeuze blijft het verband met de industriële sfeer wel beleefbaar.

3.8.1 Doel inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte heeft verschillende doeleinden. Zo stimuleert het beweging. Of dit nu spelende kinderen zijn of een rondje wandelen. Mensen moeten zich veilig kunnen verplaatsen door de openbare ruimte, maar ook veilig kunnen verblijven. Groen in de leefomgeving zorgt ervoor dat mensen zich gezonder voelen. Daarom is het fijn om te kunnen ontspannen of bewegen in een groene omgeving.

Tegenwoordig hebben we ook steeds te maken met klimaatverandering. In de openbare ruimte kunnen klimaatadaptieve maatregelen genomen worden om de gevolgen van deze extreme weersomstandigheden te beperken. Zo voorkomt het toevoegen van groen en blauw hitte eilanden in de stedelijke gebieden en kan het toevoegen van wadi's en het beperken van verharding een verlichting zijn van wateroverlast.

De openbare ruimte biedt ook plek aan verschillende soorten fauna. Door bijvoorbeeld nestkasten, insectenhôtels en hoog en kruidenrijk gras toe te voegen in de openbare ruimte zijn er veel soorten die daar kunnen verblijven of doorheen kruisen.

3.8.2 Openbare groenruimte

Hoewel inrichtingselementen robuust zijn, wordt er een organische invulling van het maaiveld beoogd. Gebogen paden en groenvakken contrasteren met de harde lijnen uit de gebouwen en het straatmeubilair, zodoende ontstaat er een dynamisch en aantrekkelijk beeld in de



Figuur 43: Invulling van beplanting en paden



Figuur 44: Een waterbergende voorziening zorgt voor een natuurlijke uitstraling van het gebied en draagt bij aan de waterberging



Figuur 45: Een rijke begroeide openbare ruimte heeft grote voordelen voor de biodiversiteit

openbare ruimte. In het park is ruimte voor speelaanleidingen, echter geen speeltuin. Om het natuurlijke gevoel te versterken, is de afwatering van het gebied duidelijk zichtbaar, bijvoorbeeld door een wadi of oppervlakte water. Rondom wordt gebruik gemaakt van de hoogteverschillen en groeimogelijkheden van beplanting. Dit draagt bij aan de natuurinclusiviteit en biodiversiteit. De watervoorziening heeft als bijkomend voordeel dat de afwatering van het gebied gereguleerd wordt, door enkel verharding toe te passen daar waar het niet anders kan, wordt de afwatering eveneens verbeterd.

3.8.3 Straatmeubilair

Materialen van het straatmeubilair die toegepast worden, zijn stoer en robuust en daarmee slijk door soberheid. Om het geheel een warme uitstraling te geven, speelt hout een belangrijke rol. Gedacht kan worden aan bloembakken, (corten-)stalen opstaande randen, robuuste bankjes en fietsbeugels.

3.8.4 Voetpaden

Voor de voetpaden en verharding rondom de groenruimte kan gekozen worden voor verschillende typen halfverharding zoals grind, dit sluit aan bij de beoogde sfeer en bevordert de afvoer van het water nog meer. Daarnaast sluit het gebruik van gebakken klinkers of beton ook aan bij de beoogde industriële sfeer.

3.8.5 Ontsluiting en parkeren

Voor de buurtontsluiting van de Bleekvelden creëert een rode gebakken klinker, of een materiaal met dezelfde uitstraling, een warme sfeer in de openbare ruimte. Het water dat op de rijweg valt, wordt afgevoerd naar de centrale groenzone, waar het hemelwater kan infiltreren. Alleen in extreme situaties is er een noodoverloop op het riool mogelijk. Door de parkeerplaatsen in open (groen) bestrating aan te leggen, ontstaat er een groener karakter en wordt er ook ter plaatsten van de parkeerplaatsen aan klimaatadaptie gedacht.



Figuur 46: Beschutte ruimtes maken van de openbare ruimte een prettige verblijfsplek



Figuur 48: Robuust, maar warm straatmeubilair



Figuur 47: Een grote variatie aan beplantingstypen in combinatie met cortenstaal zorgen voor een natuurlijke en toch industriële uitstraling



Figuur 49: Rode gebakken klinkers voor de rijwegen en grasbetontegels voor de parkeerplaatsen

3.9 Toekomstgericht bouwen

3.9.1 Lange termijn

Voor de lange termijn bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om het gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen. Daarnaast is het van belang een woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast is.

3.9.2 Natuurinclusief

Natuurinclusief bouwen is een vorm van bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten. Voorbeelden van natuurinclusieve oplossingen zijn:

- groene gevel
- groen dak
- ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels
- insectenmuur
- verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren
- vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken
- pocketparks en natuurlijk spelen

3.9.3 Klimaatadaptief

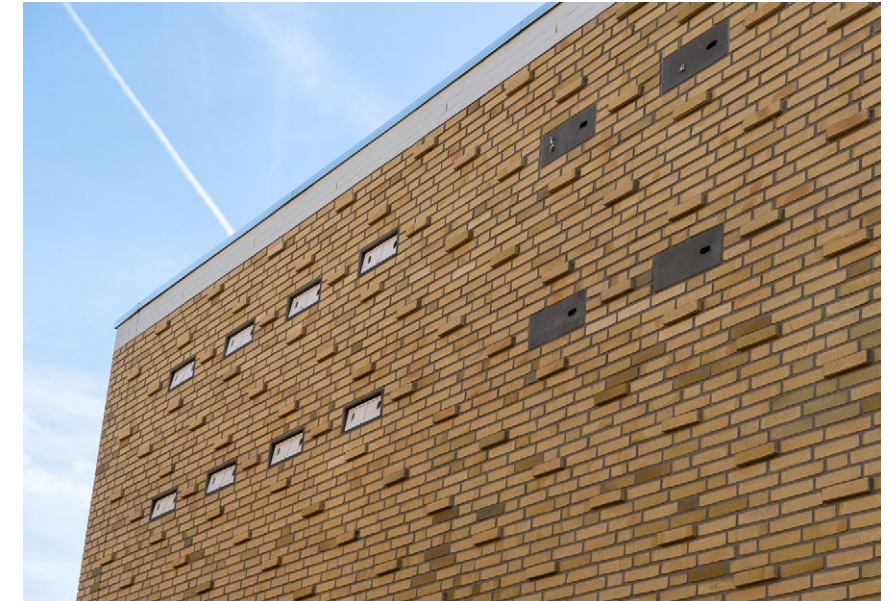
Rekeninghoudend met het veranderende klimaat is het van belang om de inrichting van de openbare ruimte en gebouwen dusdanig te ontwerpen dat problematiek op het gebied van wateroverlast en hittestress zo veel mogelijk wordt vermeden.



Figuur 50: Groene gevel



Figuur 52: Insectenhotel



Figuur 51: Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels



Figuur 53: Installaties zoals zonnepanelen op een kwalitatieve wijze als ingepast in de architectuur

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl



Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2025

Geldend van 20-05-2025 t/m heden

Intitulé

Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2025
Het college van de gemeente Geldrop-Mierlo;

besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo omtrent de actualisatie van het inkoopbeleid en de algemene inkoopvoorwaarden conform het model van de VNG, in overeenstemming met voorgestelde aanvullingen van Bizob;

besluit:

- 1.

Het inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2025 vast te stellen zoals weergegeven in bijlage 1;

- 2.

Het inkoopbeleid 2017 in te trekken;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 6 mei 2025.

Het college voornoemd:

N.J.H. Scheltens

gemeentesecretaris

J.C.J. van Bree

burgemeester

Bijlage 1 Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2025

Inleiding

In het ‘Doelstellingenakkoord 2022-2026’¹ heeft het college van Burgemeester en Wethouders een visie geformuleerd voor de komende jaren. In dit Doelstellingenakkoord zijn o.a. de volgende ambities benoemd met betrekking tot inkopen waar het college verder uitvoering aan geeft: diversiteit, klimaat, circulaire economie, ketenverantwoordelijkheid (tegengaan misstanden zoals kinderarbeid), diversiteit en inclusie en het beperken van afstand tot de arbeidsmarkt.²

Bovenstaande ambities zijn en/of worden vertaald naar beleidsdoelen. Dit Inkoopbeleid geeft aan hoe de gemeente Geldrop-Mierlo (hierna ook ‘de Gemeente’) haar beleidsdoelen mede met de inzet van haar inkopen wil bereiken. Bij haar inkopen staat voor de Gemeente het belang van haar inwoners en bedrijven voorop. Naast de professionele verantwoordelijkheid biedt inkoop voor de Gemeente ook kansen om beleidsdoelen als duurzaamheid en sociale impact te realiseren en markten te stimuleren tot innovatieve oplossingen. Doelmatig, rechtmatig en integer handelen van zowel de Gemeente als haar opdrachtnemers zijn daarbij randvoorwaarden.

Voor u ligt het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente. In dit inkoopbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen inkopen in de Gemeente plaatsvindt. De Gemeente streeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na.

Dit Inkoopbeleid wordt periodiek geëvalueerd.

Aanloop naar Beleid

- -

De gemeente Geldrop-Mierlo spant zich continu in voor de professionalisering van de gemeentelijke inkoop- en aanbestedingspraktijk;

- -

Passend bij deze professionalisering is een regelmatige actualisatie van het Inkoop-en Aanbestedingsbeleid;

- -

Getracht wordt dat het beleid bijdraagt aan het vaker, effectiever of efficiënter toepassen van maatschappelijk verantwoord inkopen binnen de eigen organisatie. Het geeft een kapstok bij de uitvoering en bij de verdere ontwikkeling van het beleid. Het heeft ook de

bewustwording vergroot over de mogelijkheden en zorgde voor aandacht bij collega's en het bestuur;

- -

Met het vaststellen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2025 actualiseert de gemeente Geldrop-Mierlo haar Inkoopbeleid 2017 met als datum inwerkingtreding d.d. 3 augustus 2017 (gebaseerd op het VNG Model Inkoop- en aanbestedingsbeleid);

- -

Naast redactionele aanpassingen ter verbetering van de leesbaarheid, is (de verwijzing naar) regelgeving bijgewerkt (bijv. Gids Proportionaliteit; zie Intitulé) en geïmplementeerd (bijv. handreiking klachtafhandeling; zie 3.2).

Definities

In dit inkoopbeleid wordt verstaan onder:

Aanbestedingswet:	Aanbestedingswet 2012. Wet van 22 juni 2016 en d.d. 1 juli 2016 inwerking getreden betreffende de regels omtrent aanbestedingen.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Gemeente	De gemeente Geldrop-Mierlo, zetelend te Geldrop op het adres De Meent 2.
Inkoop	(Rechts)handelingen van de gemeente gericht op de verwerving van werken, leveringen of diensten en die een of meerdere facturen van een ondernemer met betrekking tot bedoelde werken, leveringen of diensten tot gevolg hebben.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de (gewijzigde) Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014/23/EU, 2014/24/EU en 2014/25/EU.
Opdracht	Een schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel voor werken, leveringen of diensten of een raamovereenkomst
Ondernemer	Een ‘aannemer’, een ‘leverancier’ of een ‘dienstverlener’.
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

Gemeentelijke doelstellingen

Bij inkopen wordt gemeenschapsgeld ingezet. De Gemeente heeft de verantwoordelijkheid om deze middelen op een doelmatige, rechtmatige en integere wijze te besteden.

Publieke inkoop ontwikkelingsmodel



De Gemeente wil met dit inkoopbeleid dan ook de volgende doelstellingen realiseren.

1. Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen (MVOI)

Bij de aanpak van belangrijke maatschappelijke en sociale vraagstukken heeft de Gemeente een belangrijke rol. Met haar inkopen wil de Gemeente waar mogelijk een bijdrage leveren aan het oplossen daarvan. Inkopen op basis van prijs, kwaliteit en mens en milieu is de standaard.

Ambitieniveau 6: De Gemeente werkt vanuit het MVOI Actieplan dat naar aanleiding van de ondertekening van het Manifest MVOI in 2023 is opgesteld en jaarlijks wordt geactualiseerd.

In het Nationaal Plan MVI 2021-2025 zijn zes thema's benoemd. Op basis van onze ervaringen met het eerdere actieplan MVI en op basis van het Doelstellingenakkoord hebben we een afweging gemaakt van de thema's waarop we ons de komende vier jaar gaan richten.³

De focus ligt op 'Klimaat', 'Circulair', 'Milieu', 'Social Return' en 'Diversiteit & inclusie'. Social return wordt toegepast conform het social return beleid.



In het MVOI Actieplan wordt stapsgewijs toegewerkt naar het doel voor 2025: “Bij 75% van de aanbestedingen passen we tenminste 2 MVOI thema’s toe.”⁴



AMBITIE 2025: bij 75% van de aanbestedingen passen we tenminste 2 MVOI thema’s toe

2. Het creëren van maximale maatschappelijke waarde met publieke middelen

De Gemeente wil met haar inkopen maximale maatschappelijke waarde creëren. Rechtmatig en doelmatig omgaan met publieke middelen is daarbij het uitgangspunt. In een inkoopstrategie wordt standaard ook gekeken naar andere gemeentelijke en maatschappelijke kosten die, al dan niet achterliggend, een rol spelen bij het inkooptraject. Het goed passend maken van de behoefte van de Gemeente en dat matchen met wat er op de markt te krijgen is, is cruciaal om de waarde te maximaliseren. Daarbij speelt de kwaliteit van Inkoop een belangrijke rol.

3. Professioneel, integer en betrouwbaar opdrachtgeven

De Gemeente heeft professionele inkopers die in nauw overleg met hun opdrachtgevers bewuste keuzes maken hoe opdrachten worden ingekocht. De Gemeente heeft vertrouwen in haar opdrachtnemers waarbij wederzijds respect voor elkaars belangen het uitgangspunt is. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan marktpartijen voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.

4. Het beperken van administratieve lasten

De Gemeente wil de administratieve last die inkooptrajecten met zich meebrengen zoveel mogelijk beperken. Dit doet zij door het zoveel als mogelijk uniformeren van inkoopdocumenten en overeenkomsten, maar ook door het stellen van proportionele eisen en criteria en het doorlopen van een efficiënt inkoopproces.

Juridische uitgangspunten

Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na. Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving worden door de Gemeente restrictief uitgelegd en gemotiveerd toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold. De voor het inkoopbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgt uit:

- •

Aanbestedingswet 2012 (22 juni 2016, Staatsblad 2016, 241);

- •

De Europese Richtlijnen 2014/23/EU, 2014/24/EU en 2014/25/EU ('Aanbestedingsrichtlijnen') en Richtlijn 2007/66/EG ('Rechtsbeschermingsrichtlijn');

- •

Handreiking Klachtafhandeling bij aanbesteden;

- •

Burgerlijk Wetboek;

- •

Gemeentewet;

- •

(herziene) Gids Proportionaliteit 2016;

- •

Aanbestedingsreglement Werken 2016 (ARW 2016);

- •

Jurisprudentie.

Dit inkoopbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de gemeente. In het bijzonder sluit het beleid aan op het volgende gemeentelijke beleid:

- •

Beleidskader SROI Social Return on Investment 2024 – 2027 -
Arbeidsmarktregio Helmond - De Peel;

• •

Beleidsregel Wet bibob gemeente Geldrop-Mierlo 2021 – vastgesteld
op 16 november 2021;

• •

Actieplan maatschappelijk verantwoord opdrachtgeven en inkopen;

• •

Manifest Maatschappelijk Verantwoord Opdracht geven en Inkopen;

• •

Economisch Beleidsplan;

• •

Gedragscode voor ambtenaren;

• •

Leidraad 'Kleine dagelijkse inkopen'.

Algemene beginselen bij inkoop

aAlgemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De Gemeente neemt bij haar inkopen de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

Gelijke behandeling: Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.

Non-discriminatie: Discriminatie op grond van nationaliteit is niet toegestaan.

Transparantie: De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.

Proportionaliteit (evenredigheid): De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.

bAlgemene beginselen van behoorlijk bestuur

De Gemeente neemt bij haar inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals:

- •

Gelijkheidsbeginsel;

- •

Motiveringsbeginsel;

- •

Vertrouwensbeginsel.

Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de Gemeente.⁵ De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

De vigerende mandaat- en volmacht-regeling van de gemeente vindt u hier:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR718081/1>

Samenwerkingsverbanden

De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerking binnen de eigen organisatie als voor samenwerking met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen, handhaving en veiligheid, ICT, P&O en sociale regelgeving.

Contractuele voorwaarden

In de aanbestedingsdocumenten moet een eenduidig contractueel kader worden vastgelegd. Algemene voorwaarden vormen daarbij een bruikbaar hulpmiddel en zijn onderdeel van het contract.⁶ In beginsel hanteert de Gemeente de volgende voorwaarden:

- •

Algemene Inkoopvoorwaarden 2024 voor Leveringen en Diensten;

- •

DNR 2011 met aanvullende voorwaarden;

- •

Algemene Inkoopvoorwaarden voor Accountancy 2014;

- •

Gemeentelijke inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT 2020);

- •

UAV 2012 met aanvullende voorwaarden/UAV-Gc 2005;

- •

Beleidsuitwerking Privacy gemeente Geldrop-Mierlo. ⁷

In het geval van paritair vastgestelde voorwaarden (voorwaarden die gezamenlijk tot stand zijn gekomen) worden deze voorwaarden onverkort op de Opdracht van toepassing verklaard. Daarbij kan de Gemeente slechts gemotiveerd afwijkingen toepassen. In de aanbestedingsdocumenten wordt hiernaar verwezen.

Leveringsvoorwaarden van marktpartijen worden in beginsel afgewezen.

Klachtenregeling

Voor klachten kent de Gemeente een klachtenprocedure, conform de uniforme klachtenregeling van het Ministerie van Economische Zaken.⁸

In de aanbestedingsdocumenten wordt duidelijk opgenomen hoe een klacht kan worden ingediend en op welke wijze de Gemeente de klacht behandelt.

De gemeente stelt geen eigen klachtenmeldpunt in, maar zet zich proactief in voor overleg met ondernemers aangaande de betreffende inkoop- en aanbestedingstrajecten. Indien een ondernemer bezwaar heeft tegen (een

onderdeel van) een aanbestedingsprocedure dient zij dit bezwaar voor te leggen aan de gemeente zodat zij de mogelijkheid heeft dit bezwaar zo nodig weg te nemen.

Commissie voor Aanbestedingsexperts

Mocht de ondernemer menen dat de gemeente het bezwaar niet voldoende heeft weggenomen waardoor de ondernemer een klacht wil indienen, dan kan de ondernemer zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts. De klachtenprocedure staat nader uitgewerkt op de website van de Commissie van Aanbestedingsexperts. In elke aanbestedingsprocedure zal een verwijzing worden gemaakt naar deze procedure.

Geschillen

De Gemeente heeft ervoor gekozen alle geschillen die mochten ontstaan rond aanbestedingen (precontractuele fase) voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant. Ditzelfde geldt ook voor geschillen ontstaan tijdens de contractuele fase.

Rechtmatigheid en controle

Zoals alle uitgaven van de Gemeente vallen ook inkopen binnen de gemeentelijke controles zoals deze voor de jaarrekening worden toegepast. Daarbij wordt de naleving van regels door de opdrachtgever voor aanbestedingen gecontroleerd. Deze controle betreft zowel inkopen die volgens de Europese richtlijnen moeten plaatsvinden als de inkopen die niet op basis van die richtlijnen plaats hoeven te vinden. Het toepassingsbereik van de controle is vastgelegd in het jaarlijks vast te stellen normenkader in het controleprotocol.

Strategische en ethische uitgangspunten

Hieronder staan in het kort een aantal strategische en ethische uitgangspunten van de Gemeente vermeld. Deze uitgangspunten zijn direct afgeleid uit het Coalitieakkoord en de doelstellingen die daaruit volgen. Meer informatie over de strategische doelen en hoe Inkoop de gemeente helpt om deze te bereiken staan in de factsheet.

Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen

De Gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De Gemeente streeft ernaar om zo veel mogelijk duurzaam in te kopen en past minimaal de door PIANOo vastgestelde duurzaamheidscriteria van het niveau basis toe zoals te vinden in de MVI criteriatool of motiveert wanneer

deze niet kunnen worden toegepast. Daarnaast wordt uitvoering gegeven aan de doelstellingen uit het MVOI Actieplan.

Duurzaam inkopen is het toepassen van sociale en milieuaspecten in het inkoopproces. Dit komt o.a. tot uitdrukking door het volgende:

- -

Bij inkooptrajecten worden mogelijke duurzame oplossingen onderzocht en de gemaakte keuzes worden vastgelegd in de op te stellen inkoopstrategie. Hierbij wordt daar waar mogelijk verder gekeken dan de duurzaamheidscriteria opgesteld door PIANOo.
- -

Bij 75% van de aanbestedingen passen we tenminste twee van de zes MVOI thema's (klimaat, circulair, milieu, ketenverantwoordelijkheid, social return, diversiteit& inclusie) toe.
- -

De markt wordt uitgedaagd om met duurzame oplossingen te komen door duurzaamheid als gunningscriterium op te nemen bij inkooptrajecten waarbij impact te maken is.
- -

Waar mogelijk wordt een duurzame oplossing als "standaard" uitgevraagd door het stellen van duurzame minimale eisen.
- -

De Gemeente kiest ervoor om digitaal in te kopen en om enkel te werken met e-facturen.

Sociaal Opdrachtgeverschap

Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsre-integratie, arbeidsomstandigheden en – indien passend – social return. De Gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig - de participatie van arbeidsgehandicapten en doelgroepen met een achterstand tot de arbeidsmarkt in het arbeidsproces. Daarnaast worden Werken, Leveringen en/of Diensten geweerd die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie

van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

Als ondergrens wordt het 'Beleidskader SROI Social Return on Investment 2024 – 2027 - Arbeidsmarktregio Helmond - De Peel' gehanteerd. Mogelijkheden voor het stimuleren van een hoger aandeel social return in opdrachten en/of alternatieve toepassingsgebieden worden actief onderzocht.

Middels aanwijzingsbesluit heeft de Gemeente vastgelegd dat Atlant en Ergon voor onbepaalde tijd gebruik wil maken van de mogelijkheid tot toekennen van een aansluitend recht (ook wel het alleenrecht of exclusief recht genoemd) voor de inkoop van een gedeeltelijke uitvoering van de WSW voor de volgende diensten:

- -
groenonderhoud voor diverse wijken;
- -
verwijderen van vuil uit alle als zodanig aangelegde hondentoiletten in de gemeente;
- -
verwijderen van zwerfvuil in de gehele gemeente;
- -
reguliere schoonmaak inclusief glasbewassing voor diverse gemeentelijke panden; en
- -
beheer van de milieustraat (exclusief het transport en de verwerking van de daar vrijkomende afvalstromen).

Non-discriminatie en inclusiviteit

De Gemeente staat voor vrijheid van levensovertuiging, politieke keuze, godsdienst en een inclusieve organisatie. Zij wil daarom zaken doen met marktpartijen die een zo inclusief mogelijk beleid voeren en niet discrimineren. Waar juridisch mogelijk stelt de Gemeente voor haar opdrachten passende eisen en neemt contractuele voorwaarden op die inclusie en gelijke behandeling bevorderen en discriminatie tegengaan.

Een van de pijlers uit het Doelstellingenakkoord 2022 - 2026 betreft: “In 2026 wordt Geldrop-Mierlo door haar inwoners ervaren en omschreven als een inclusieve gemeente.”⁹

Maatschappelijk doel 5. van het Manifest: “Diversiteit en inclusie: het stimuleren van een diverse en inclusieve samenleving en bedrijfsleven waarin iedereen wordt behandeld en beoordeeld op wat ze kunnen en niet op wie ze zijn, van wie ze houden, waar ze vandaan komen of wat ze geloven (SDG 10 en 12 en mogelijk SDG’s 4, 5, 8 en 11).”¹⁰

Innovatie

De Gemeente moedigt – daar waar mogelijk – innovatiegericht inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing of laat de Gemeente ruimte aan de Ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand product of dienst. Ook worden ondernemers opgeroepen hun creativiteit en innovatie aan te wenden voor deze uitdagingen.

Integriteit

Integriteit staat binnen de Gemeente hoog op de (politieke) agenda. Uitgangspunt voor de Gemeente is de integriteit van de eigen organisatie waarborgen en het tegengaan van criminele beïnvloeding van bestuurlijke beslissingen door inwoners en bedrijven voor eigen gewin.

Integriteit kent verschillende dimensies. Voor inkopen zijn dat:

- -

Integriteit van de Gemeente als aanbestedende dienst met aandacht voor en afweging van de belangen van zowel de opdrachtnemer als de eigen organisatie;

- -

Integriteit van de gemeentelijke inkoper. Deze wordt geborgd door het integriteitsbeleid van de Gemeente ‘Gedragscode 2022 integriteit raadsleden, wethouders en burgemeester gemeente Geldrop-Mierlo’;¹¹

- -

Integriteit van een in een opdracht geïnteresseerde marktpartij.

Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob)

Het Bibob-beleid van de Gemeente treft maatregelen ter bescherming van de integriteit van het gemeentebestuur bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. De Gemeente kan uitvoering geven aan dit beleid door een vorm van screening toe te passen op een potentiële opdrachtnemer. Dit kan een basale toets zijn of een diepgaande screening. Tot slot kan voor een screening advies worden gevraagd bij het Landelijk Bureau Bibob.

De uitkomsten van de screening of het Bibob-advies kunnen ertoe leiden dat een marktpartij wordt uitgesloten op basis van de verplichte en/of facultatieve uitsluitingsgronden. Ook kunnen extra afspraken in de overeenkomst worden opgenomen.

De gemeente Geldrop-Mierlo kan de wet in beginsel toepassen bij overheidsopdrachten. Aangezien dit instrument een ingrijpend karakter heeft zal een besluit daartoe weloverwogen en met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de beginselen van het aanbestedingsrecht moeten worden gemaakt.

In geval van een overheidsopdracht start de gemeente een Bibob-onderzoek, indien op grond van:

- **a.**
eigen ambtelijke informatie; en/of
- **b.**
informatie verkregen van het landelijk Bureau Bibob (artikel 11 en/ of 11a van de wet); en/of
- **c.**
informatie verkregen vanuit het OM conform artikel 26 van de wet (OM-tip); en/of
- **d.**
informatie verkregen van een of meerdere partners binnen het samenwerkingsverband RIEC, vragen ontstaan of bestaan over de integriteit van de betrokkene en/of zijn potentiële, huidige of voormalige Bibob-relaties als bedoeld in artikel 3, vierde lid van de wet en/of over de organisatiestructuur en/of wijze van financiering.

Tevens kan in geval van een overheidsopdracht een Bibob-onderzoek worden gestart wanneer sprake is van een overheidsopdracht die betrekking heeft op activiteiten die gerelateerd kunnen worden aan de risicocategorieën zoals benoemd in bijlage 2 dan wel plaatsvinden in een in bijlage 2 genoemd risicogebied.

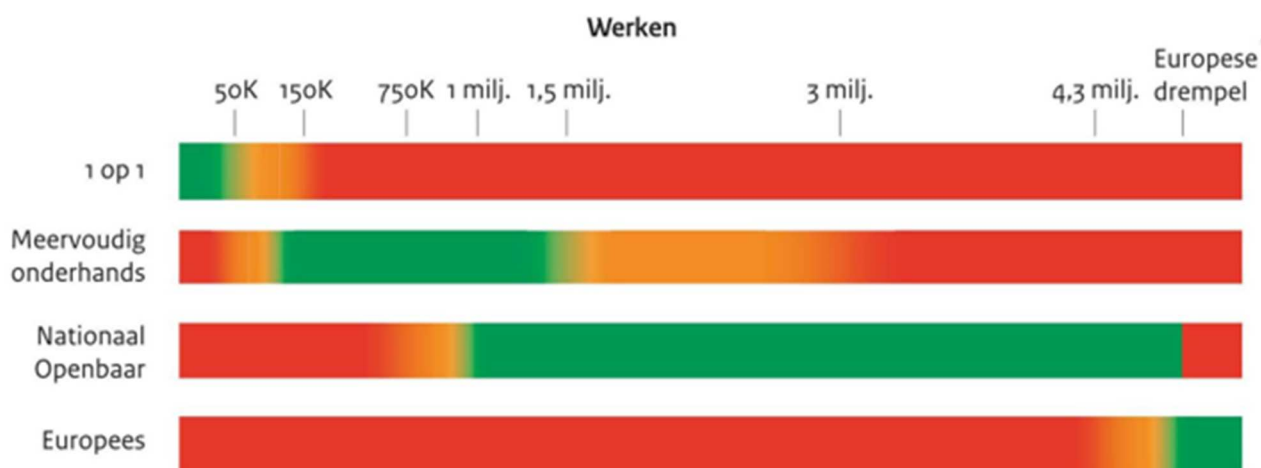
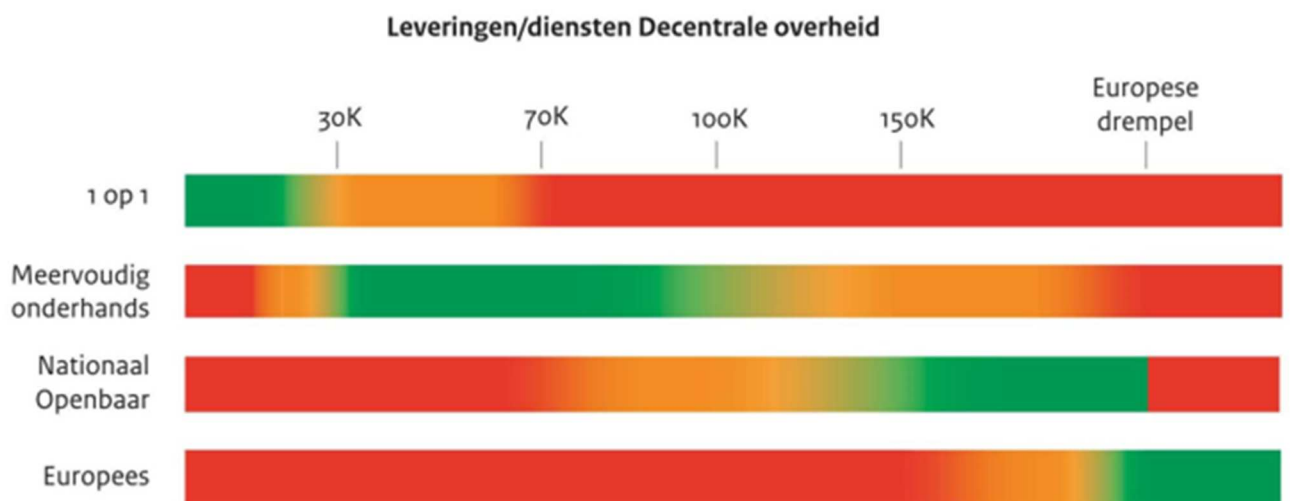
Een helder Bibob-beleid voorkomt willekeur, biedt duidelijkheid voor inwoners en ondernemers en is inzichtelijk voor alle betrokkenen. Bovendien kan deze beleidsregel preventief werken.¹²

Economische uitgangspunten

Bepalen van de inkoopprocedure

De Gemeente heeft de vrijheid om zelf zorg te dragen voor haar taken (zelfvoorziening) of deze taken uit te besteden aan de markt.

De Gemeente zal per inkoop bepalen welke inkoopprocedure zij gaat doorlopen. De te doorlopen inkoopprocedure wordt onderbouwd in de op te stellen inkoopstrategie. Hiervoor wordt onder andere gebruik gemaakt van voorschrift 3.4A van de Gids Proportionaliteit en onderstaande balkenschema's, waarin de meest gangbare procedures zijn opgenomen.¹³



Een juist gebruik van de inkoopstrategie leidt er onder meer toe dat er bewuste keuzes worden gemaakt en dat wordt voldaan aan de motiveringsverplichtingen die vanuit de aanbestedingsregels op de Gemeente rusten. De zwaarte van de motivering en het aantal onderwerpen waarover gemotiveerd moet worden is mede afhankelijk van het onderwerp en de waarde van de inkoop. Om deze reden zijn er twee formats opgesteld; een verkorte inkoopstrategie en een uitgebreide inkoopstrategie. De inkoopstrategie moet door de Gemeente worden goedgekeurd.

	Leveringen en Diensten	Werken
	excl. BTW	excl. BTW

Schriftelijke motivering op basis van een verkorte inkoopstrategie	Vanaf € 5.000 tot € 30.000 (én alleen toepasbaar bij enkelvoudige procedures)	Van € 15.000 tot € 100.000 (én alleen toepasbaar bij enkelvoudige procedures)
Schriftelijke motivering op basis van een uitgebreide inkoopstrategie	Vanaf € 30.000	Vanaf € 100.000

Kleine dagelijkse inkopen

Voor kleine dagelijkse inkopen met betrekking tot leveringen en diensten waarvoor geen inkoopstrategie wordt opgesteld, hanteert de gemeente een drempel van € 5.000 exclusief btw. Voor kleine dagelijkse inkopen met betrekking tot werken waarvoor geen inkoopstrategie wordt opgesteld, hanteert de gemeente een drempel van € 15.000 exclusief btw. Het hanteren van deze drempels vermindert de administratieve lasten van de gemeente en verbetert de kansen op opdrachten voor het MKB.

Voor kleine dagelijkse inkopen met betrekking tot leveringen en diensten tussen de € 5.000 en € 30.000 exclusief btw kan worden volstaan met een beknopte inkoopstrategie, mits sprake is van een enkelvoudige procedure.¹⁴ Voor kleine dagelijkse inkopen met betrekking tot werken tussen de € 15.000 en € 100.000 kan worden volstaan met een beknopte inkoopstrategie, mits sprake is van een enkelvoudige procedure. Het hanteren van deze drempels vermindert de administratieve lasten van de gemeente en verbetert de kansen op opdrachten voor het MKB.

Het vastleggen van bovenstaande bepaling in het beleid leidt tot een financiële rechtmatigheid, maar een juridische onrechtmatigheid. De Gemeente weegt de belangen van het MKB en de lastenvermindering voor haar organisatie echter zwaarder dan de juridische onrechtmatigheid op dit punt.

Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit inkoopbeleid zijn slechts mogelijk en toegestaan op basis van een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is. Het college is bevoegd om binnen de kaders van dit inkoop- en aanbestedingsbeleid en de relevante wet- en regelgeving nadere uitvoerings- en uitwerkingsregels vast te stellen ten aanzien van

juridische, ethische, ideële, economische en organisatorische uitgangspunten. Afwijkingsvoorstellen dienen te zijn voorzien van een advies van de inkoop- en/of juridisch adviseur.¹⁵

Afwijkingsvoorstellen met betrekking tot specifiek het inhuren van extern personeel is door het college gemandateerd aan de directie en aan Teammanager van de afdeling waartoe het extern personeel behoort.¹⁶

Ondernemersrelatie

De Gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie, passend bij de doelen en context van de onderliggende opdracht.

Lokale economie en MKB

De Gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van ondernemers leidt. In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, kan rekening worden gehouden met de lokale economie en lokale ondernemers. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de Gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. 'Local sourcing' kan bijdragen aan de doelmatigheid van Inkoop.

Daarnaast heeft de Gemeente oog voor het MKB. Uitgangspunt is dat alle ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het MKB in het oog. Dit kan de Gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van onderaanneming en het aangaan van combinaties, het verminderen van de administratieve lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

Product- en marktanalyse

Inkopen vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd. De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product' en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Door een product- en/of marktanalyse kan daarnaast worden geïnventariseerd welke duurzame en innovatieve oplossingen door de markt kunnen worden geboden. Een marktconsultatie met Ondernemers

kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse. De Gemeente kan contact opnemen met MVO Nederland voor ondersteuning bij het zoeken naar duurzame oplossingen.

De Gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van Ondernemers leidt. In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse Offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, kan rekening worden gehouden met de lokale economie en lokale Ondernemers. Daar waar mogelijk volgens de geldende wet- en regelgeving zullen lokale ondernemers worden uitgenodigd. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de Gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. 'Local sourcing' kan bijdragen aan de doelmatigheid van Inkoop.

De Gemeente heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB) en zelfstandigen (ZZP). Uitgangspunt is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit kan de Gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

De Gemeente heeft oog voor sociale ondernemingen. Bij Inkopen kan de Gemeente opdrachten voorbehouden aan sociale werkplaatsen of sociale ondernemingen die werk bieden aan kwetsbare doelgroepen. Door oog te hebben voor deze ondernemingen kan aan alle onderdelen van Maatschappelijk Verantwoord Inkopen worden bijgedragen. Artikel 2.82 Aanbestedingswet 2012 biedt de mogelijkheid deelname aan aanbestedingsprocedures voor te behouden aan sociale werkplaatsen en sociale ondernemingen die de maatschappelijke en professionele integratie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt als belangrijkste doel hebben.

Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

De gemeente acht een te grote afhankelijkheid van ondernemers niet wenselijk. De gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van ondernemers (contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkoop, waaronder de keuze van ondernemer(s) en contractant(en). Wel moet (Europese) wet- en regelgeving worden nageleefd.

Tevens kiest de gemeente voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. Gedurende de contractperiode kan bij beide partijen afhankelijkheid

ontstaan door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, productontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve ondernemers

Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht, op basis van de totale looptijd inclusief verlengingen en opties. De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De Gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen. Inkopen met een waarde die het beschikbare budget overstijgen, zijn per definitie niet mogelijk.

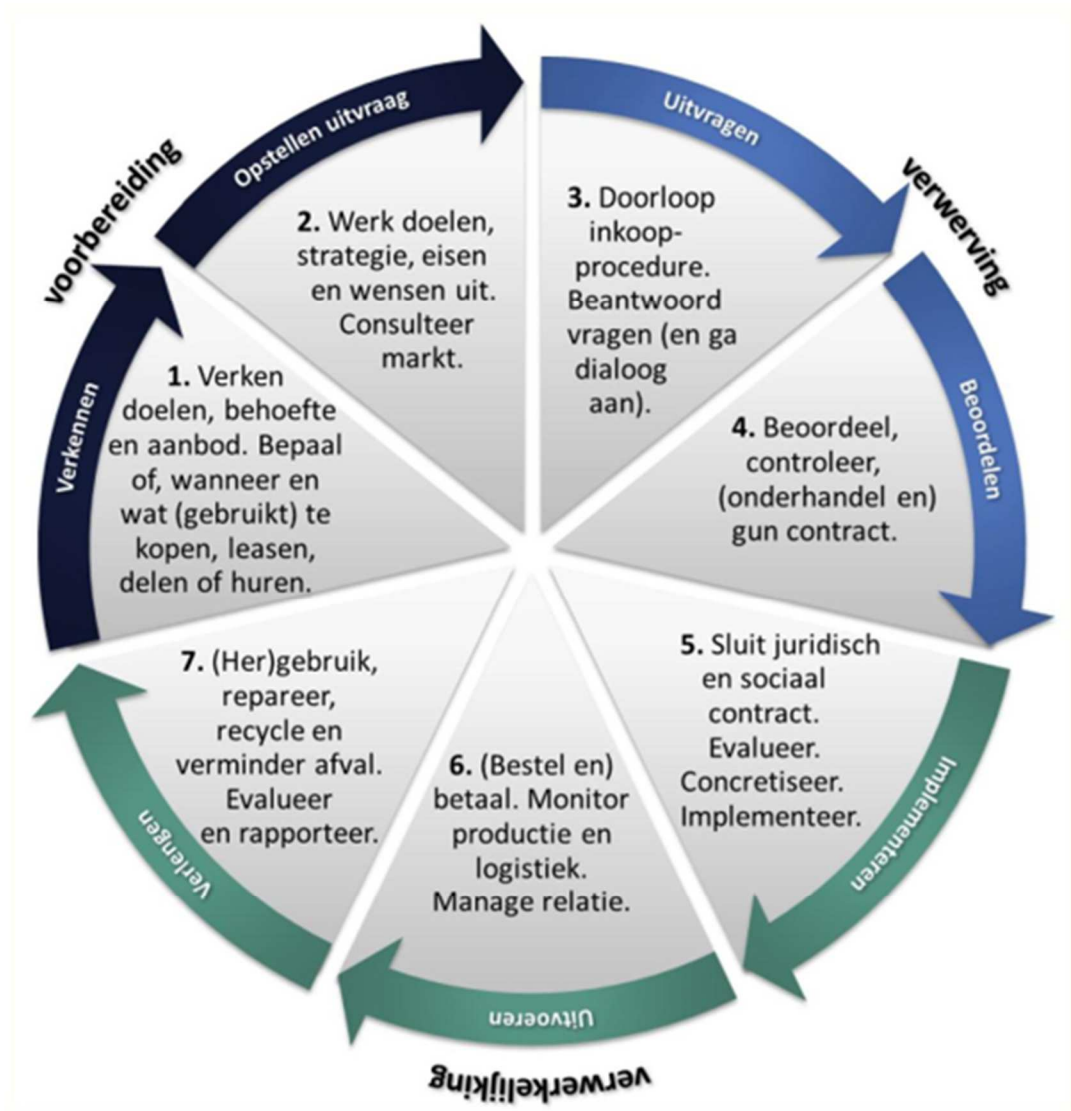
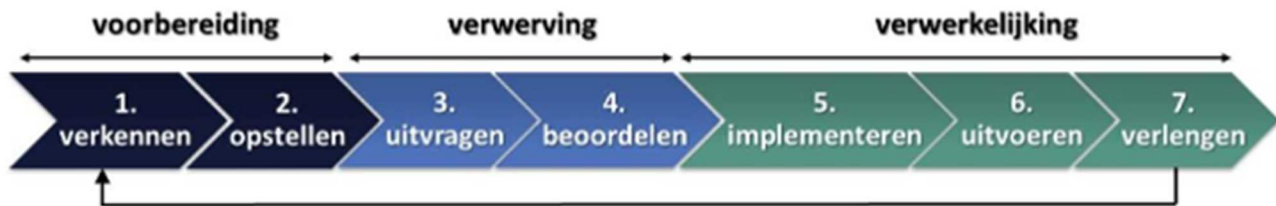
Eerlijke mededinging en commerciële belangen

De Gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit draagt bij aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De Gemeente wil geen ondernemers betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

Organisatorische uitgangspunten

Inkoopproces

Het inkoopproces is een cyclisch proces waarbij de ervaringen vanuit eerdere inkoopprocessen input zijn voor nog te doorlopen inkoopprocessen. Het cyclische proces kent 3 hoofdfasen, met in totaal 7 stappen.¹⁷ In de voorbereidingsfase worden de inkoopstrategie en de inkoop-/aangebestedingsdocumenten opgesteld waarbij ook de inbreng vanuit de contractmanagementfunctie wordt meegenomen. In de verwervingsfase wordt de inkoopprocedure doorlopen. In de verwerkelijking wordt de Opdracht uitgevoerd en vinden de contractmanagementactiviteiten plaats.



Inkoop in de organisatie

De Gemeente kiest voor een gecoördineerde inkooporganisatie. Dit betekent dat iedere afdeling zelf integraal verantwoordelijk is voor het inkoopproces. De inkoopprocessen worden centraal gefaciliteerd door medewerkers van Bizob. De uitvoering van aanbestedingen vindt zelfstandig plaats door de afdeling/het team of in een aanbestedingsteam onder begeleiding van medewerkers van Bizob. In het inkoopplan van de

Gemeente wordt vastgelegd welke aanbestedingen door medewerkers van Bizob worden begeleid.

De Gemeente heeft ervoor gekozen de kennis en ondersteuning op het gebied van Inkoop te bundelen door deel te nemen in Stichting Bizob. Bizob voert een aantal strategische en tactische inkooptaken uit, bundelt kennis over Inkoop en juridisch gerelateerde zaken, rapporteert over het inkoopbeleid en neemt deel in diverse werkgroepen met betrekking tot Inkoop. Daarnaast worden er samen met andere gemeenten inkoopprojecten doorlopen om op deze wijze voordelen te behalen op het gebied van prijs, kwaliteit en kennis. Bij de deelname aan deze trajecten wordt gewerkt conform de code gezamenlijke projecten (joint procurement) van 7 november 2012.

Rollen in een aanbestedingsteam

In een aanbestedingsteam worden diverse rollen onderscheiden. In het kort bestaat een aanbestedingsteam uit minimaal drie rollen.

- •

Concerninkoper: is verantwoordelijk voor de inkooptechnische analyses en -advisering en de aansturing van het inkoopproces (Hoe het inkoopproces verloopt).

- •

Materiedeskundige: is verantwoordelijk voor de behoeftestelling en de inbreng van vakinhoudelijke kennis (Wat er wordt ingekocht).

- •

Budgethouder: is beslissingsbevoegd en verantwoordelijk voor wat, waaraan en wanneer geld wordt uitgegeven. Vanuit het uitgangspunt van functiescheiding bestaat een aanbestedingsteam uit minimaal twee medewerkers.

Als er sprake is van complexere aanbestedingen, kan het aanbestedingsteam uitgebreid worden. Te denken valt aan rollen als:

- •

Interne en Externe adviseurs: bijvoorbeeld op gebied van social return, duurzaam inkopen, informatieveiligheid & privacy, juridische zaken, ICT, financiën, subsidies en communicatie.

- •

Contractbeheerders en -managers.

- •

Gebruikers: zowel inwoners als interne gebruikers.

- •

Anderen: bijvoorbeeld ondernemingsraad, administratieve ondersteuning of bestellers. Deze teamleden kunnen hun kennis en ervaring inbrengen in verschillende fases van het inkoopproces.

Contractmanagement

Als onderdeel van het inkoopproces is iedere medewerker zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van de contractmanagementactiviteiten. Medewerkers van Bizob ondersteunen het contractmanagementproces. In het inkoopplan van de Gemeente wordt vastgelegd ten aanzien van welke contracten het contractbeheer- en managementactiviteiten door de medewerkers van Bizob wordt uitgevoerd c.q. begeleidt.

In een contractmanagementteam worden diverse rollen onderscheiden. In het kort bestaat een

contractmanagementteam uit minimaal drie rollen.

- •

Contractbeheerder: registreert de overeenkomst, houdt deze registratie actueel en ontsluit de relevante informatie aan de organisatie.

- •

Contractmanager: is verantwoordelijk voor de aansturing van de contractmanagementactiviteiten zowel intern als richting de leverancier.

- •

Contracteigenaar: is de hoofdgebruiker van de overeenkomst en levert inbreng ten aanzien van de geleverde producten en diensten in nauwe afstemming met de contractmanager.

Een contractmanagementteam kan net als een aanbestedingsteam worden uitgebreid met specifieke rollen.

Inkoop- en Aanbestedingsbeleid (Compact)

Fase 1: Voortraject – Identificatie van Behoeften en Specificeren

- -
Dienst, werk, of levering?
- -
Kleine dagelijkse inkoop?
- -
Samenwerkingsmogelijkheden?
- -
SROI van toepassing?
- -
Duurzaamheid: Minimaal 2 MVOI-thema's.

Fase 2: Zoeken naar Leveranciers

- -
Identificeer potentiële leveranciers en screen op duurzaamheid en SROI.

Fase 3: Aanvragen van Offertes

- -
Vraag offertes op met duidelijke specificaties en selectiecriteria, inclusief MVOI-vereisten.

Fase 4: Beoordeling van Offertes

- -
Vergelijk offertes op prijs-kwaliteit en MVOI. Pas objectieve criteria toe.

Fase 5: Selecteren en Motiveren

- -

Abbb's toepassen (transparantie, objectiviteit en marktconform).

- -

Teammanager verantwoordelijk voor MVOI bij opdrachten > €5.000.

- -

Motiveer en documenteer de selectie.

Fase 6: Contracteren

- -

Stel contract op met vastgelegde voorwaarden en AVG-naleving.

Fase 7: Uitvoering van het Contract

- -

Monitor naleving en vul de MVIZET monitoring Tool in.

¹

Doelstellingenakkoord 2022 – 2026 – “Bouwen aan en in een duurzaam toekomstbestendig Geldrop-Mierlo!” (geldrop-mierlo.nl).

²

Geldrop-Mierlo en andere overheden verduurzamen hun inkopen | Geldrop Mierlo.

³

Actieplan MVOI Geldrop Mierlo.

⁴

Actieplan MVOI Geldrop Mierlo.

⁵

Mandaatregister 2024 Geldrop-Mierlo vastgesteld d.d. 26 maart 2024.

⁶

Model Algemene Inkoopvoorwaarden VNG – gecorrigeerde versie 15 oktober 2024.

7

Beleidsuitwerking Privacy gemeente Geldrop-Mierlo | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl) inwerkingtreding d.d. 16 mei 2024.

8

handreiking_klachtafhandeling-januari2022.

9

Doelstellingenakkoord 2022 – 2026 – “Bouwen aan en in een duurzaam toekomstbestendig Geldrop-Mierlo!” (geldrop-mierlo.nl).

10

Manifest Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen.

11

Gedragscode 2022 integriteit raadsleden, wethouders en burgemeester gemeente Geldrop-Mierlo.

12

Beleidsregel Wet bibob gemeente Geldrop-Mierlo 2021 vastgesteld d.d. 16 november 2021 en inwerkingtreding 26 november 2021.

13

Bron: Gids Proportionaliteit 3e herziening, 1 januari 2022.

14

Leidraad “Kleine dagelijkse inkopen”.

15

Inkoopbeleid Geldrop-Mierlo 2017

16

Mandaatregister 2024 Geldrop-Mierlo, onder I Algemene Mandaten, volgnr. 16 en 17.

17

Bron: Oratie F. Schotanus d.d. 1 juli 2022, Universiteit van Utrecht.

Bijlage 12 Staat van wijzigingen

Exploitatieplan Bleekvelden - Veld D & F

Vergelijking ontwerpexploitatieplan 29 december 2023 met gewijzigd vaststellingsdocument augustus 2026

Onderstaande tabel bevat de inhoudelijke wijzigingen, inclusief wijzigingen in tabellen, afbeeldingen en bijlagen. Paginanummers verwijzen naar de paginanummering in de betreffende documenten.

Nr.	Paragraaf / onderdeel	Pagina ontwerp 2023	Pagina 2026	Wijziging
1	Voorblad / titel	voorblad	voorblad	Titel gewijzigd van "Ontwerp Exploitatieplan Bleekvelden - Barrier" naar "Exploitatieplan Bleekvelden - Veld D & F". Het bijbehorende bestemmingsplan heet niet langer "De Bleekvelden - Barrier te Geldrop", maar "De Bleekvelden te Geldrop".
2	§ 1.1 Algemeen - woningbouwprogramma	5-6	2-3	Het aantal te realiseren appartementen is gewijzigd van 103 naar 108. In het ontwerp is sprake van half verdiepte parkeergarages; in 2026 van (half)verdiepte parkeergarages.
3	§ 1.1 - afbeelding ontwikkeling	-	4	Nieuwe Afbeelding 3: Impressie ontwikkeling Bleekvelden toegevoegd. Deze impressie ontbreekt in het ontwerp.
4	§ 1.2 Bestemmingsplan	5-6	4-5	Het bestemmingsplan is gewijzigd. De in het ontwerp opgenomen verplaatsing van de bouwmarkt naar bedrijventerrein De Barrier gaat niet meer door. De planologische maatregel voor de locatie Barrier is vervallen.
5	§ 1.4 Situatie Bleekvelden - Veld D en F	6-7	5-6	In het ontwerp is vermeld dat met de particuliere eigenaren nog geen afspraken over kostenverhaal bestaan. In 2026 is dit genuanceerd naar: nog niet met alle grondeigenaren zijn afspraken gemaakt.
6	§ 1.4 - grondposities Mierloseweg	-	5	Toegevoegd is dat de percelen Mierloseweg 22/22A, 24 en 26 na de terinzagelegging door een ontwikkelaar zijn aangekocht en gronden vervolgens deels aan de gemeente zijn overgedragen in samenhang met een bouwclaim.
7	§ 1.4 - Bleekvelden 30	-	6	Toegevoegd is dat met de eigenaar van Bleekvelden 30 nog geen overeenstemming is bereikt en dat de verplaatsing van de bouwmarkt naar De Barrier is vervallen.
8	Tabel 1 - Kadastrale percelen	7-8	6	De kadastrale indeling is gewijzigd door grondtransacties en splitsingen. De oppervlakte van het gebied neemt toe van 7.857 m ² naar 8.163 m ² . In de nieuwe tabel zijn onder meer F 3258, F 3259, F 3260 en F 3261 opgenomen.
9	Afbeelding 4 - Kadastrale kaart plangebied	-	6	Nieuwe kadastrale kaart toegevoegd, waarop de actuele kadastrale situatie na splitsingen wordt weergegeven.
10	§ 1.5 Omgevingswet	-	7	Geheel nieuwe paragraaf toegevoegd over het overgangsrecht van de Omgevingswet. Omdat het ontwerpexploitatieplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, blijft het oude recht/Wro-regime van toepassing totdat het exploitatieplan van kracht is geworden.
11	§ 2.1 Het plangebied	8	8	Oppervlakte gewijzigd van circa 7.857 m ² naar 8.163 m ² . Ook de opsomming van de kadastrale percelen is aangepast.

Nr.	Paragraaf / onderdeel	Pagina ontwerp 2023	Pagina 2026	Wijziging
14	§ 2.2 Relatie planologische maatregel / verbeelding	9	9	Verwijzing gewijzigd van bestemmingsplan "De Bleekvelden - Barrier te Geldrop" naar "De Bleekvelden te Geldrop". De afbeelding is vervangen door de verbeelding van het gewijzigde bestemmingsplan.
15	Afbeelding 4 ontwerp / Afbeelding 6 2026 - Verbeelding bestemmingsplan	9	9	De bestemmingsplanverbeelding is inhoudelijk gewijzigd. De versie 2026 toont de gewijzigde bestemmingsregeling en begrenzing.
16	§ 2.3.2 Exploitatieplangrens	10	10	In het ontwerp was de exploitatieplangrens iets kleiner dan de bestemmingsplangrens ter hoogte van de Johan Peijnenburgweg. In 2026 wordt dit deel openbare ruimte binnen de exploitatieplangrens gebracht; de exploitatieplangrens is daardoor gelijk aan de bestemmingsplangrens.
17	Afbeelding 5 ontwerp / Afbeelding 7 2026 - Exploitatieplangrens	11	11	De kaart van de exploitatieplangrens is vervangen. De nieuwe kaart toont de vergrote grens van 8.163 m ² en wordt ontleend aan de nieuwe tekening Eigendomsverhouding.
18	§ 2.4 / Tabel 2 Eigendomssituatie	11	11	De tabel uit 2023 wordt in de versie 2026 nog als historische referentie opgenomen. Vervolgens wordt de gewijzigde eigendomssituatie na de grondtransacties beschreven.
19	Nieuwe Tabel 3 - Eigendomssituatie 2026	-	12	Nieuwe actuele eigendomstabel toegevoegd. Het gemeentelijk aandeel stijgt van 267 m ² / 3,4% naar circa 1.995 m ² / 24,4%.
20	Afbeelding 8 - Eigendomsverhouding	-	12	Nieuwe eigendomskaart toegevoegd waarop de actuele grondposities van gemeente en particuliere eigenaren worden weergegeven.
21	§ 4.1 Algemeen	15	15	De contantewaardedatum van de exploitatieopzet is gewijzigd van 1 januari 2024 naar 1 januari 2026.
22	§ 4.2 / Tabel Parameters	15-16	15-16	De financiële parameters zijn geactualiseerd. Rente: 1,25% naar 1,1%. Kostenstijging vanaf 2026: 2,0%. Opbrengstenstijging: 0,5% naar 2,0%. Prijspeil gewijzigd naar 1 januari 2026.
23	§ 4.3 / Tabel toekomstig ruimtegebruik	16	16	Het ruimtegebruik wijzigt: uitgeefbaar 3.605 naar 3.971 m ² ; groen en parkpaden 4.139 naar 3.655 m ² . De afzonderlijke categorieën verharding (31 m ²) en parkeren (82 m ²) vervallen en worden vervangen door 537 m ² "niet uitgeefbaar - overig (incl. entree parkeerkelder)".
24	Afbeelding 9 - Ruimtestaat	- / bijlage	17	In de toelichting is een nieuwe actuele Ruimtestaat Bleekvelden veld D & F opgenomen, waarin het gewijzigde uitgeefbare en niet-uitgeefbare gebied grafisch wordt weergegeven.
25	§ 4.4 / Tabel woningbouwprogramma	17-18	18	Het woningprogramma is gewijzigd van 103 naar 108 woningen. Ontwerp: 21 woningen à €285k, 41 à €315k en 41 à €390k. 2026: 54 betaalbaar < €420.000; 12 betaalbaar tussen €420.000 en NHG-grens €470.000; 42 duur > €470.000.
26	§ 4.4 - betaalbaarheidsprogramma	17-18	18	In het ontwerp vallen alle woningen onder de betaalbaarheidsgrens van €390.000 (prijspeil 2024). In 2026 bestaat het programma uit circa 60% tot maximaal de NHG-grens en 40% in het hoge segment.
27	§ 4.6.1 / Tabel specificering kosten	19	19	De kosten zijn geactualiseerd naar prijspeil 2026. Het totaal stijgt van €5.748.832 naar €6.917.000. De nieuwe tabel toont expliciet zowel de bedragen 2024 als 2026.

Nr.	Paragraaf / onderdeel	Pagina ontwerp 2023	Pagina 2026	Wijziging
28	§ 4.6.2 Inbrengwaarde gronden	19	20	De taxatie uit december 2023 is vervangen door een hertaxatie d.d. 27 augustus 2026. De getaxeerde inbrengwaarde bedraagt €5.078.902, prijspeildatum mei 2026.
29	§ 4.6.3 Sloopwerken	20	20	Sloopkosten wijzigen van €270.000 naar €281.000. Toegevoegd is dat deze kosten op grond van art. 6.2.3 Bro zijn betrokken bij de inbrengwaarde.
30	§ 4.6.4 Onderzoekskosten	20	20	Onderzoekskosten stijgen van €23.300 naar €24.000; het onderdeel verkennend/archeologisch onderzoek stijgt van €8.300 naar €8.700.
31	§ 4.6.5 Bouw- en woonrijp maken	20	20-21	Bouw- en woonrijp maken exclusief park wijzigt van €295.000 naar €312.000. De civieltechnische kostenraming is geactualiseerd en opgenomen als nieuwe bijlage 7b.
32	§ 4.6.6 Plankosten	20-21	21-22	De uitkomst van de plankostenscan (€494.681) blijft ongewijzigd. Wel is een nieuwe overgangsrechtelijke toelichting toegevoegd waarom de Regeling plankosten exploitatieplan (Wro) en niet de regeling onder de Omgevingswet wordt toegepast.
33	§ 4.6.7 Planstructurele elementen - park	21	22	Geraamde kosten van het park stijgen van circa €487.000 naar €502.000. In 2026 wordt daarnaast expliciet verwezen naar de toerekening in bijlage 7a.
34	§ 4.6.7 - ontsluitingsweg	22	22-23	Totale raming van de ontsluitingsweg stijgt van circa €636.000 naar €668.000. Het aan D en F toegerekende aandeel stijgt van circa €229.000 naar €248.000.
35	§ 4.6.8 Bovenplanse kosten	22	23	Het gehanteerde bvo stijgt van 9.670 naar 11.400 m ² . De fondsbijdrage stijgt van €217.575 naar €257.000.
36	§ 4.6.8 - overgangsrecht	-	23	Nieuwe juridische motivering toegevoegd waarom art. 6.13 lid 7 Wro en de Nota Kostenverhaal 2015 op grond van het overgangsrecht nog kunnen worden toegepast.
37	§ 4.7 Opbrengsten	22-23	23-24	Totale nominale grondopbrengsten stijgen van €4.649.086 naar €7.029.000. De berekening is geactualiseerd en opgenomen in bijlage 7a.
38	§ 4.8.2 / Tabel bedrag per gewogen basiseenheid	23	24-25	Totaal kosten: €5.780.673 naar €6.956.645. Te verhalen kosten: €4.400.245 naar €5.562.561. Gewogen basiseenheden: 97,79 naar 82,7. Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid: €44.995 naar €67.263.
39	§ 4.8.3 / Tabel bruto exploitatiebijdrage Bleekvelden 30	24	25	De in het ontwerp opgenomen afzonderlijke tabel met de indicatieve bruto exploitatiebijdrage voor gebouw 2 van €1.463.421 is in de versie 2026 vervallen.
40	§ 5.1 Herziening	25	26	De korte anticiperende passage over de Omgevingswet is vervangen door een uitgebreidere regeling. In 2026 wordt ingegaan op het vervallen van art. 6.15 Wro en de jaarlijkse herzieningsplicht en op aansluiting bij het stelsel van de Omgevingswet.
41	§ 6.1 Terinzagelegging	26	27	Ontwerp vermeldt de terinzagelegging van 29 december 2023 t/m 8 februari 2024. In 2026 is toegevoegd dat zienswijzen zijn ingediend en wordt verwezen naar de Nota zienswijzen.
42	Deel 2, art. 1 Begripsbepalingen	regels	29	Definitie van "Bestemmingsplan" is aangepast van "De Bleekvelden - Barrier te Geldrop" naar "De Bleekvelden te Geldrop".
43	Deel 2, art. 3.2 Goedkeuring bestekken	regels	31	De verwijzingen naar het bestemmingsplan zijn overeenkomstig gewijzigd naar "De Bleekvelden te Geldrop".

Nr.	Paragraaf / onderdeel	Pagina ontwerp 2023	Pagina 2026	Wijziging
44	Deel 2, art. 4 Aanbesteding	regels	32	Het toepasselijke gemeentelijke inkoopbeleid wordt geactualiseerd van Inkoopbeleid Gemeente Geldrop-Mierlo 2017 naar Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2025.
45	Bijlage 1	bijlagen	bijlagen	Verbeelding gewijzigd van bestemmingsplan "De Bleekvelden - Barrier te Geldrop" naar "De Bleekvelden te Geldrop".
46	Bijlage 2	bijlagen	bijlagen	"Exploitatieplangrens d.d. 14 december 2023" is vervangen door "Eigendomsverhouding, POU260078, augustus 2026". De exploitatieplangrens is in deze tekening opgenomen.
47	Bijlage 3	bijlagen	bijlagen	Ruimtestaat d.d. 8 december 2023 vervangen door de geactualiseerde Ruimtestaat Bleekvelden Veld D en F, POU260078, augustus 2026.
48	Bijlage 5	bijlagen	bijlagen	Taxatierapport uit december 2023 vervangen door Hertaxatie inbrengwaarde, KENDES, 27 augustus 2026.
49	Bijlage 7a	bijlagen	bijlagen	Exploitatieopzet PAS bv d.d. 15 december 2023 vervangen door de geactualiseerde exploitatieopzet d.d. 26 augustus 2026.
50	Bijlage 7b	bijlagen	bijlagen	Civieltechnische kostenraming PAS bv d.d. 13 december 2023 vervangen door de geactualiseerde raming d.d. 11 augustus 2026.
51	Bijlage 11	bijlagen	bijlagen	Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2017 vervangen door Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2025.
52	Bijlage 12	-	bijlagen	Nieuwe Bijlage 12: Staat van wijzigingen ten opzichte van ontwerpexploitatieplan toegevoegd.