

Toelichting Bestemmingsplan

**‘De Bleekvelden 30,
Mierloseweg 22-26 Geldrop’
te Geldrop**

Projectgegevens

Rapportnummer : POU260078.005/JPH
Datum rapportage : 26 oktober 2026

Rapportage

Gemeente Geldrop-Mierlo

Opdrachtgever : Gemeente Geldrop-Mierlo, ir. S.F. Olschewsky
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Contactpersoon : de heer R.P.E.F. van Meurs
Pouderoyen B.V.

Opsteller rapportage : J. Philippen

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen B.V.

Wijchenseweg 102
6538SX Nijmegen
+31 (0)24 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de DNR 2011 voorwaarden van toepassing die u vindt op www.pouderoyentonnaer.nl.
Pouderoyen B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14066614.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontleen aan dit rapport.

Pouderoyen B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Pouderoyen B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Colofon

Bestemmingsplan: De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop

Rapportnummer: 2023.03

Status: Vastgesteld

Datum: 26 oktober 2026

Plangebied

De Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 te Geldrop

IMRO code: NL.IMRO.1771. BPBleekveldBarrier-VA01

Op onze dienstverlening zijn de DNR 2011 voorwaarden van toepassing die u vindt op www.pouderoyentonnaer.nl.
Pouderoyen B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14066614.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlelen aan dit rapport.

Pouderoyen B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Pouderoyen B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie	7
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Omgevingsaspecten	25
4.1	Natuur	25
4.2	Milieu	30
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	41
4.4	Water	44
4.5	Verkeer en parkeren	48
4.6	Kabels en leidingen	52
4.7	M.e.r.-beoordeling	53
5	Uitvoerbaarheid	58
5.1	Economische uitvoerbaarheid	58
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6	Juridische planopzet	60
6.1	Inleiding	60
6.2	Algemene toelichting verbeelding	60
6.3	Algemene toelichting regels	60
6.4	Toelichting bestemming	61

Bijlagen

- Bijlage 1 Haalbaarheidsonderzoek
- Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 3 Bezonningsstudie
- Bijlage 4 Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 5 Inrichtingsconcept
- Bijlage 6 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 7 Vervolgonderzoek flora en fauna
- Bijlage 8 Voortoets Stikstof en Natura2000 incl. bijlagen
- Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek Mierloseweg 22-24-26
- Bijlage 10 Milieukundig vooronderzoek NEN5725
- Bijlage 11 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 12 Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 13 Waterhuishoudkundig onderzoek
- Bijlage 14 Programma en parkeerbalans
- Bijlage 15 Vormvrije-m.e.r.-aanmeldnotitie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant
- Bijlage 16 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens om bedrijventerrein 'De Bleekvelden' te transformeren naar een woongebied.

Op de locatie aan de Bleekvelden 30 in Geldrop is een bouwmarkt met parkeerterrein gelegen. Grenzend aan de bouwmarkt zijn op Mierloseweg 22, 24 en 26 een tandtechnisch laboratorium en een tweekapper gesitueerd. Het planvoornemen bestaat om de bestaande gebouwen te slopen en maximaal 108 appartementen te realiseren in drie gebouwen. Daarnaast zal onder elk van de gebouwen een ondergrondse parkeergarage aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en wordt op het bestaande parkeerterrein van de bouwmarkt groen en waterberging gerealiseerd.

De te slopen bouwmarkt verhuist uiteindelijk naar een alternatieve locatie. Het verplaatsen van de bouwmarkt maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan ziet enkel toe op de realisatie van woningbouw ter plaatse van de bedrijfsbestemming aan de Bleekvelden.

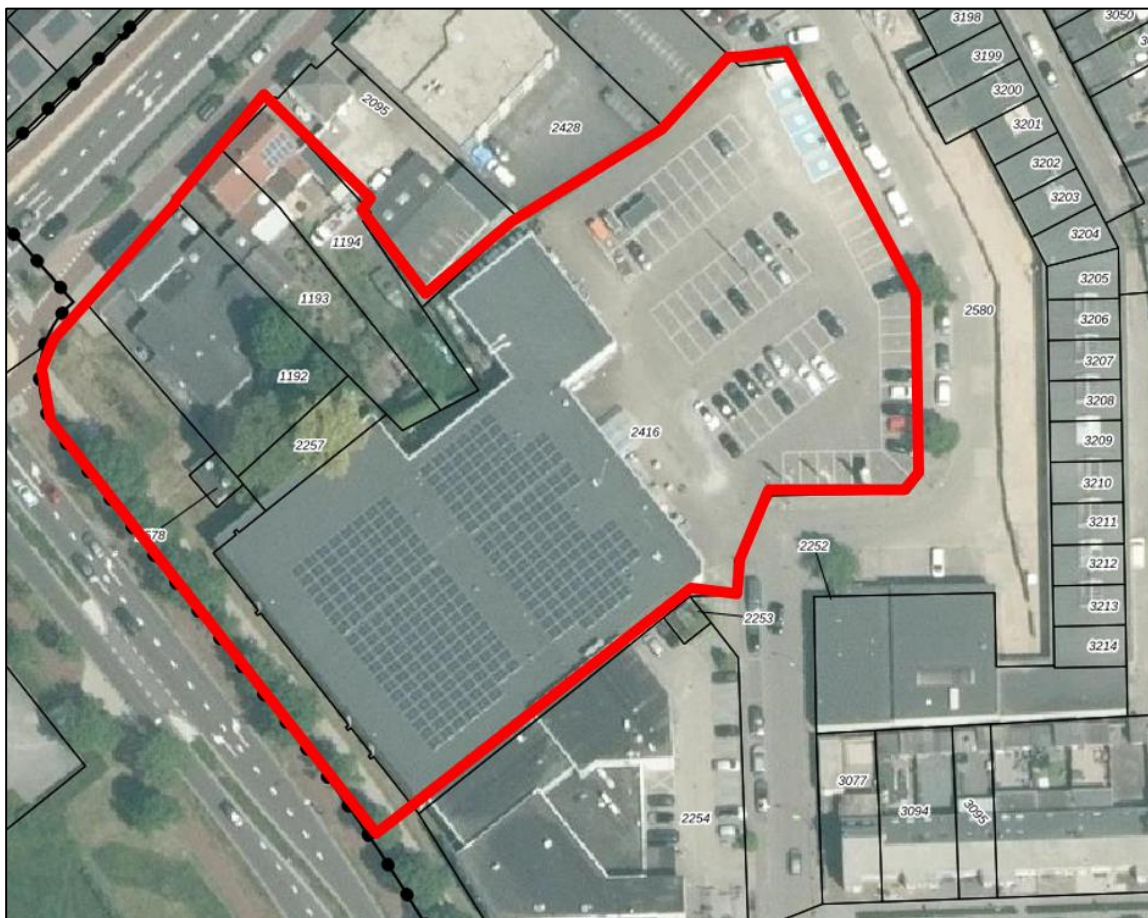
Ten aanzien van deze ontwikkeling is de 'Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022' opgesteld. In **hoofdstuk 3** wordt nader op de visie ingegaan. Onderhavige locatie maakt conform deze ruimtelijke visie deel uit van deze transformatie.

1.2 Plangebied

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

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

Het plangebied aan de Bleekvelden is hieronder aangeduid.



Figuur 1: Het plangebied aan de Bleekvelden inclusief kadastrale nummering

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen in het gebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2008. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

1. Detailhandel;
2. Bedrijf;
3. Woondoeleinden 2;
4. Nutsdoeleinden.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om 108 appartementen te realiseren. De bestemmingen Detailhandel (Bouwmarkt), Nutsdoeleinden (schakelkast kabelmaatschappij) en Bedrijf (tandtechnisch laboratorium) staan geen woningen toe en binnen de bestemming Woondoeleinden 2 zijn half vrijstaande woningen toegestaan, geen gestapelde.

De woningbouw past niet binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, noch in de afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het planvoornemen is een partiële herziening van het

bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de maatwerkoplossing om het planvoornemen mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in **hoofdstuk 2** het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van het plangebied en de beoogde situatie worden beschreven. **Hoofdstuk 3** geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. **Hoofdstuk 4** toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. In **hoofdstuk 5** wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst. Tenslotte wordt in **hoofdstuk 6** de juridische planopzet beschreven.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich een bouwmarkt (Gamma), één twee-onder-één-kapwoning, een nutsvoorziening en een tandtechnisch laboratorium. Direct ten zuiden van het plangebied is een sportschool gesitueerd. Voor deze locatie is een bestemmingsplan in voorbereiding met als doel de sportschool saneren en woningbouw realiseren. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Johan Peijnenburgweg. Op de hoek van de Johan Peijnenburgweg met de Mierloseweg is een kantoor van tempoteam gesitueerd.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Mierloseweg. De bebouwing op de hoek van de Mierloseweg met de Johan Peijnenburgweg (een tandtechnisch laboratorium en een tweekapper) wordt gesloopt en is onderdeel van het plangebied. Aan de noordoostzijde bevinden zich nog enkele bedrijven zoals het Carcosmeticscenter en garage Van Lieshout. Aan de overzijde van de Mierloseweg zijn een advocatenkantoor en voornamelijk woningen aanwezig.

Aan de oostzijde worden momenteel woningen gerealiseerd, waarmee aan de zuid, oost en zuidoostzijde sprake is van woningen.



Figuur 2: Het plangebied in de omgeving



Figuur 3: Het plangebied gezien vanaf de Bleekvelden



Figuur 4: Het plangebied gezien vanaf de Mierloseweg

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de ambitie om bedrijventerrein 'De Bleekvelden' te transformeren naar een woongebied. Het verwijderen van het tandtechnisch laboratorium, de tweekapper en de bouwmarkt maken onderdeel uit van deze ambitie.

2.2 Beoogde situatie

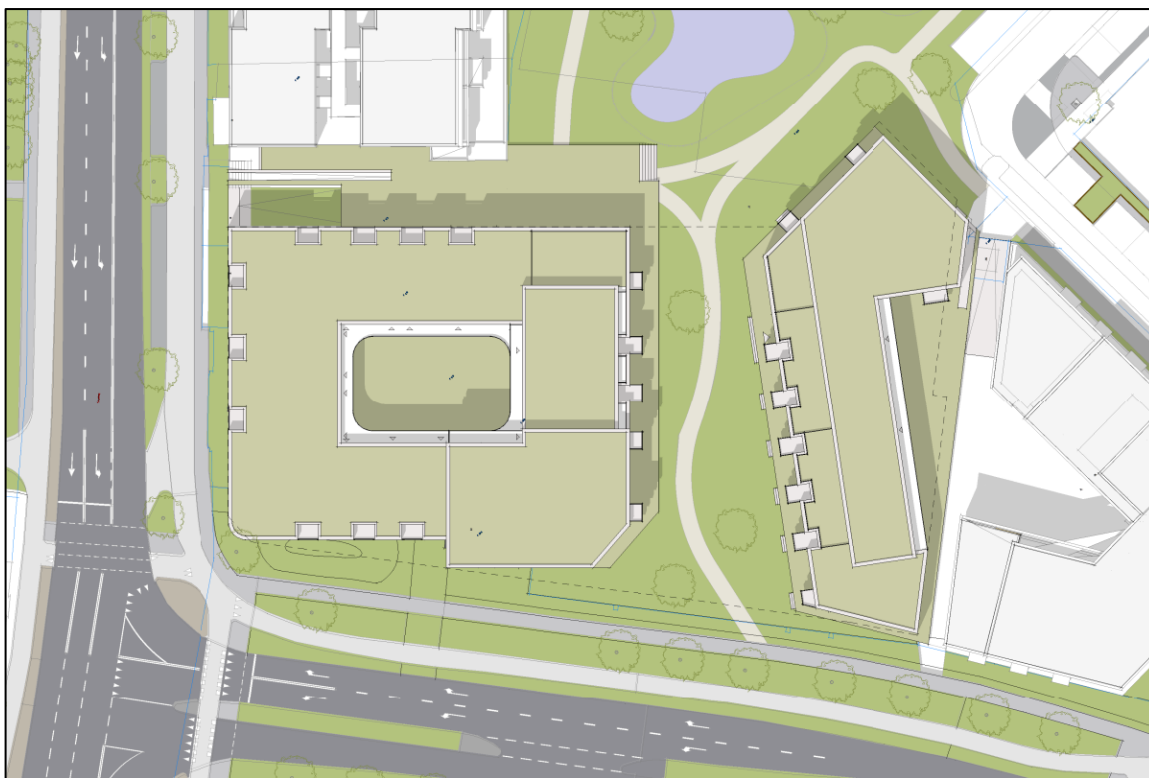
Een gedetailleerde uitwerking van het plan is opgenomen in het 'Haalbaarheidsonderzoek' van Sweco Architects, toegevoegd als **Bijlage 1** bij deze toelichting. Beoogd wordt om de bestaande bebouwing aan de Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 te slopen en op deze locatie maximaal 108 appartementen te realiseren. Deze ontwikkeling maakt deel uit van de beoogde transformatie van het bedrijventerrein 'De Bleekvelden' naar een woongebied. De appartementen worden gerealiseerd in drie gebouwen bestaande uit een basis bouwhoogte van vier woonlagen en twee hoogte-accenten van vijf en zes woonlagen. De hoogte-accenten bevinden zich aan de zuidelijke zijde van blok 2 (tot 6 bouwlagen) en de noordelijke zijde van blok 3 (tot 5 bouwlagen), zoals aangeduid op Figuur 7. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 21 meter.

Daarnaast wordt onder de woongebouwen en een deel van het omliggende maaiveld een ondergrondse parkeergarage aangelegd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte. De huidige bestemmingen worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', waarbij gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt.

Het huidige parkeerterrein van de bouwmarkt zal transformeren naar een groene parkachtige omgeving met voldoende ruimte voor waterberging. Vanaf de Johan Peijnenburgweg komt er een groene doorstek naar het voormalige parkeerterrein. Op de volgende pagina zijn in Figuur 5 en 6 mogelijke impressies van de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 5: Impressie van plangebied



Figuur 6: Impressie van plangebied



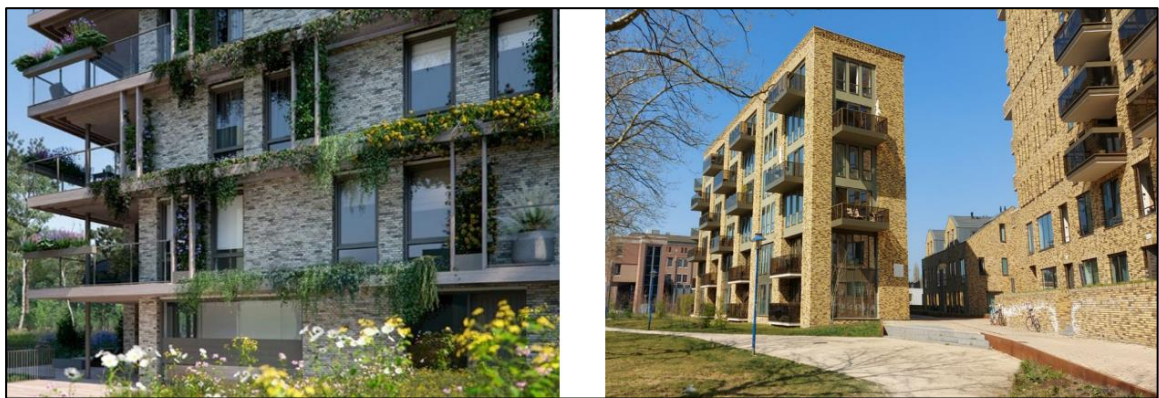
Figuur 7: Schetsmatige indeling woningbouwontwikkeling

In het haalbaarheidsonderzoek is een voorlopig programma uitgewerkt van 108 woningen. Het totale bruto vloeroppervlak (BVO) van de bouwnummers bedraagt 15.882m² (inclusief parkeergarages). In het haalbaarheidsonderzoek is sprake van een gebruiksoppervlak (GO) van 8.532,6 m² voor de 108 woningen. Dit komt neer op een gemiddelde woninggrootte van circa 79 m² GO. Het bestemmingsplan biedt uiteindelijk ruimte voor de realisatie van maximaal 108 appartementen.

Ten behoeve van de totale nieuwbouwontwikkeling 'De Bleekvelden' is door BRO een beeldkwaliteitsplan (projectnr. P05473; d.d. 9 november 2023; **Bijlage 2**) opgesteld. Het uiteindelijke ontwerp van de nieuwbouw zal conform het beeldkwaliteitsplan worden vormgegeven. 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 stijlenmerken 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



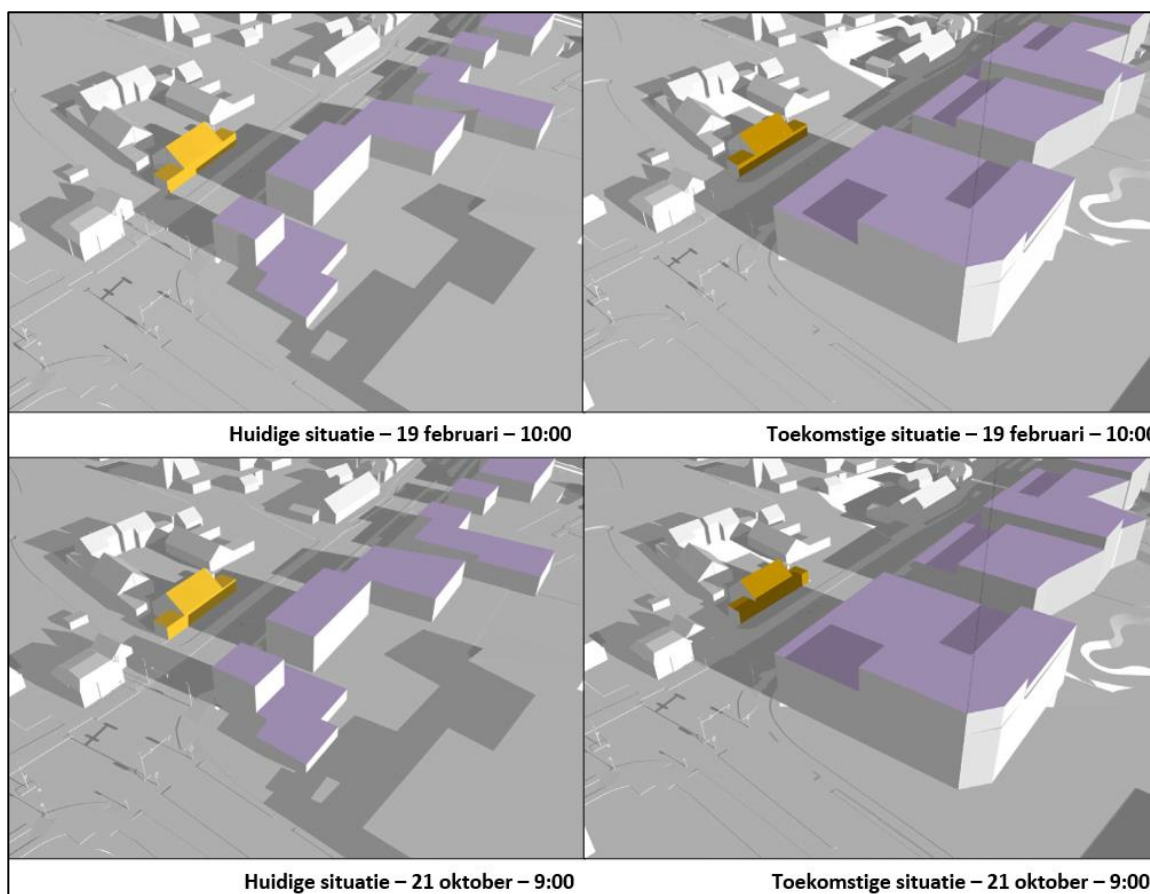
Figuur 8: Twee impressies uit het beeldkwaliteitsplan

2.2.1 **Bezonningstudie incl. studie naar de werking van zonnepalen**

De maximale bouwhoogte neemt in de beoogde situatie toe. Door de grotere bouwhoogte van het nieuwe plan kan sprake zijn van een toename van de schaduwwerking op omliggende tuinen en gebouwen. Deze extra schaduw kan daarnaast een negatief effect hebben op de opbrengst van de zonnepanelen op de omliggende percelen.

Door Movares is een bezonningsstudie (projectnr. P05473; d.d. 23 juni 2026; **Bijlage 3**) uitgevoerd. In dit onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre de nieuwe bouwmassa's schaduwwerking veroorzaken op de gevelopeningen van de woningen aan de IJsvogel 5 en 6. Dit uitgaande van de maximaal planologisch toegestane invulling. Deze toekomstige (planologische) situatie wordt daarbij vergeleken met de huidige planologische situatie.

De schaduwwerking is in beeld gebracht op drie verschillende tijden in de huidige planologische situatie en de nieuwe planologische situatie. Zowel 19 februari als 21 oktober zijn in beeld gebracht om een gevoel te krijgen bij de schaduwwerking.



Figuur 9: Maatgevende momenten bezonningsstudie

Er wordt geconcludeerd dat in de nieuwe planologische situatie het aantal zonuren verminderd. Echter is de extra schaduwval, in het geval van volledige ontwikkeling, dermate klein dat er geen sprake is van een onredelijke afbreuk voor het woongenot van de bewoners van de onderzochte woningen aan de overzijde van de Mierloseweg. Volgens de norm 'voldoende bezonning' is dat wanneer er minimaal twee uur per dag aaneengesloten zon op de gevelopening valt.

Voor de gevelstudie geldt dat:

- De resultaten zowel in de bestaande als in de nieuwe planologische situatie voldoen aan de norm 'voldoende bezonning'.
- Er is een beperkte vergroting van de schaduwval, maar die is alleen in de ochtend, wat is te verklaren door de lage stand van de zon.

Voor de zonnepanelen geldt dat:

- De afname in aantal zonuren in het ergste geval van 7 uur en 16 minuten naar 6 uur en 50 minuten gaat.
- Op 21 oktober het maximaal te behalen zonuren ontvangen wordt.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig planvoornemen passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit **hoofdstuk 4** van deze toelichting blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Binnen het plangebied dragen de sloop van de verouderde bouwmarkt en de stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe appartementencomplex, en de groenblauwe transformatie van het parkeerterrein, bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale Omgevingsvisie geen belemmeringen voor het planvoornemen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro voorziet derhalve in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kader stellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit planvoornemen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' is de beoogde ontwikkeling aan de Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

In het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' (vastgesteld 03-03-2008) zijn binnen het plangebied de enkelbestemmingen 'Detailhandel', 'Bedrijf' en 'Woondoeleinden 2' van kracht. Binnen deze bestemmingen is wonen, met uitzondering ter plaatse van een dienstwoning en binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2', niet toegestaan. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het planvoornemen beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' en is het uitgangspunt dat maximaal 108 appartementen (gestapeld wonen) mogelijk gemaakt worden.

Voor het planvoornemen is door BRO onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 108 appartementen aan de Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: "Voldoet het planvoornemen aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?"

In de laddertoets, opgenomen in **Bijlage 4** bij de toelichting op dit bestemmingsplan, wordt uitgebreid ingegaan op de behoefteonderbouwing. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusies opgenomen.

Conclusie Laddertoets

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het planvoornemen voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de bestemming 'Bedrijven', 'Wonen' en 'Detailhandel' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het planvoornemen onaanvaardbare leegstandseffecten optreden. Het planvoornemen voldoet hiermee aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling.

Voor een verdere onderbouwing van de conclusies wordt korthedshalve verwezen naar de laddertoets van BRO die als **Bijlage 4** bij deze toelichting is gevoegd.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Gezien het voorgaande staat het Rijksbeleid de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

Toetsing

In dit geval betreft het plangebied een reeds bebouwd perceel in de kern van Geldrop. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er zullen maximaal drie nieuwe appartementengebouwen worden gerealiseerd met in totaal maximaal 108 woningen. Omdat de appartementen worden gerealiseerd op percelen die in de huidige situatie reeds zijn bebouwd, kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is de locatie gelegen tussen bebouwde percelen, waardoor dit een inbreidingsontwikkeling betreft en geen uitbreiding van de kern plaatsvindt. De ontwikkeling binnen het plangebied voldoet daarmee aan zorgvuldig ruimtegebruik.

De te slopen bouwmarkt verhuist uiteindelijk naar een alternatieve locatie. Het verplaatsen van de bouwmarkt maakt géén onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan ziet enkel toe op de realisatie van woningbouw ter plaatse van de bedrijfsbestemming aan de Bleekvelden. De sloop en uiteindelijke nieuwbouw van de bouwmarkt op een alternatieve locatie, wordt om deze

reden niet getoetst aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit zal gebeuren bij de betreffende vergunningaanvraag dan wel wijziging van het Omgevingsplan voor de toekomstige bouwmarkt.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Algemeen

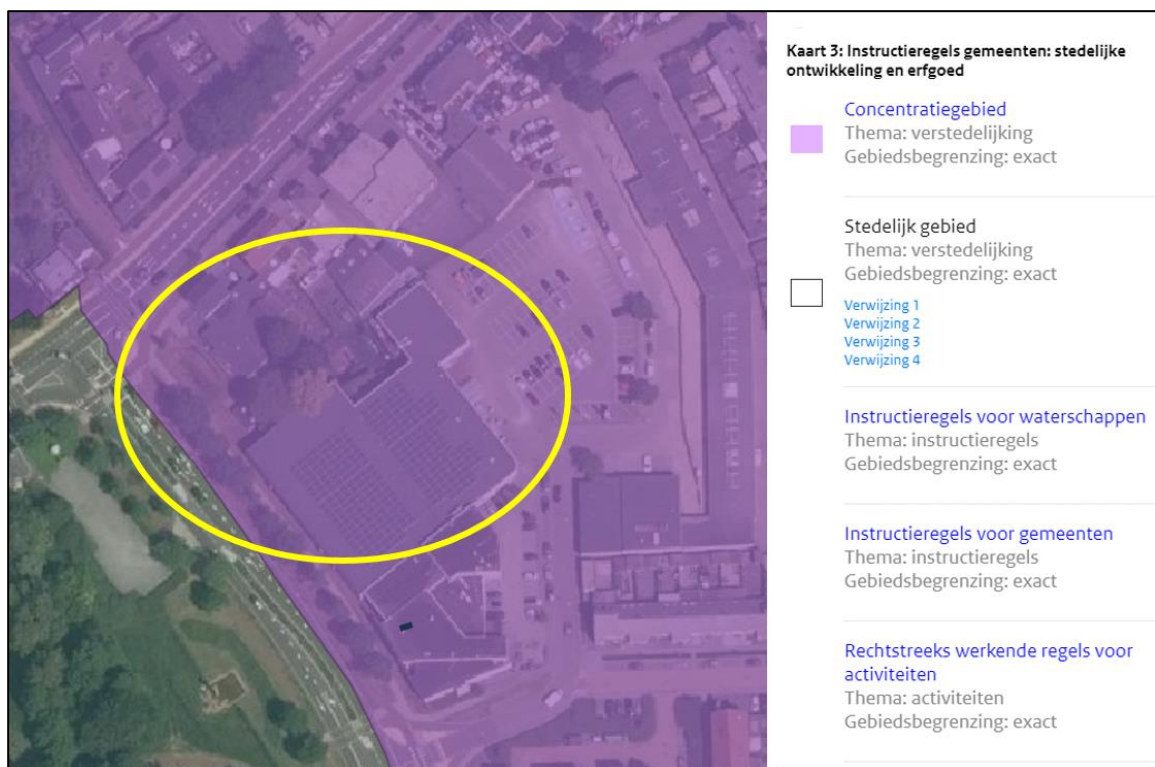
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en op 1 augustus 2023 is deze geconsolideerd. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en deze vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening zijn verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is inmiddels ingetrokken en op 9 juni 2026 vervangen door de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2.2 Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en de structuur 'concentratiegebied' (Figuur 10). Ook geldt in plangebied 1 het werkingsgebied 'Norm wateroverlast stedelijk gebied'. In artikel 3.42 zijn de regels opgenomen waaraan een nieuwe duurzame stedelijke ontwikkeling moet voldoen.



Figuur 10: uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met plangebied omcirkeld

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

- **Lid 1**

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

- **Lid 2**

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- c. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- d. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- f. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- g. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- h. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Uit de laddertoets en het gemeentelijke beleid blijkt dat onderhavige ontwikkeling past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt met de SGE-gemeenten. Het plan voldoet daarmee aan de eerste eis uit artikel 3.42, lid 1.

Bij het planvoornemen is sprake van een inbreidingslocatie. De oude gebouwen worden gesloopt en vervangen. Met onderhavige ontwikkeling worden twee oude woningen, een tandtechnisch laboratorium en een bedrijfsgebouw dat op een bedrijventerrein gelegen is, getransformeerd naar maximaal drie appartementengebouwen. Door dit inbreidingsplan, blijft de kern compact, terwijl wordt voorzien in extra woonruimte binnen de gebiedsbegrenzing voor ‘verstedelijking’ zoals aangeduid met de term ‘Concentratiegebied’. In de beoogde situatie is veel ruimte voor groen en water, de ontwikkeling draagt hiermee bij aan het realiseren van een goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving. Tevens draagt de ontwikkeling op deze wijze bij aan het tegen gaan van hittestress.

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een verouderd stedelijk gebied en gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De nieuwe panden worden conform de moderne bouwstandaarden gebouwd, het gebruik en de opwek van duurzame energie maakt hier ook deel van uit. Daarnaast voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid van fietsen waardoor duurzame mobiliteit wordt aangemoedigd. Gezien het voorgaande voldoet het plan aan de voorwaarden uit lid 2 van artikel 3.42, er is dus sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Artikel 4.2 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft de norm voor wateroverlast in stedelijk gebied aan. De initiatiefnemer dient te onderbouwen dat aan deze norm wordt voldaan (zie waterparagraaf). Aangezien het plan aan de (hieronder opgenomen) gestelde bergingseis voldoet, vormt dit aspect geen belemmering.

Artikel 4.2 norm wateroverlast stedelijk gebied

- **Lid 1**

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;*
- b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.*

- **Lid 2**

De norm, bedoeld in het eerste lid, betreft een inspanningsverplichting

Tenslotte is gekeken of de ontwikkeling past in de Omgevingsverordening Noord-Brabant die in werking treedt na het inwerkingtreden van de Omgevingswet. Artikel 4.55 van de Omgevingsverordening geeft regels voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Artikel 4.55 van de Omgevingsverordening is gelijk aan artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening. Het planvoornemen past daarmee ook in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

Tot en met 2030 worden er in Noord-Brabant ruim 130.000 woningen gebouwd. De afspraken hierover zijn vastgelegd in 4 regionale woondeals die begin maart 2023 zijn ondertekend door 56 gemeenten, 38 woningcorporaties, de provincie Noord-Brabant en het Rijk. In de regionale woondeals is vastgelegd hoeveel woningen er per regio en gemeente bij komen.

De woondeal voor Geldrop-Mierlo maakt deel uit van de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant, met als belangrijkste projecten de Centrumimpuls Geldrop (circa 800 inbreidingswoningen, ondersteund door € 7.814.927 aan WBI-subsidie) en de uitbreidingslocatie Luchen in Mierlo (circa 500 woningen).

Het planvoornemen maakt onderdeel uit van de Centrumimpuls Geldrop en draagt bij aan de regionale en gemeentelijke woningbouwopgave. Met het planvoornemen worden tevens ook woningen in het betaalbare segment toegevoegd aan het woningaanbod van Geldrop-Mierlo. Hiermee is het planvoornemen in lijn met de Woondeal.

Voor het plan geldt dat, bij 66 van de 108 woningen wordt voldaan aan de definitie van betaalbare koop op basis van de NHG-grens (Nationale Hypotheekgarantie) van maximaal €470.00,-. In totaal worden circa 61% (66 van de 108 woningen) in deze categorie gerealiseerd. De gehanteerde NHG-grens sluit aan bij de betaalbaarheidscriteria die zijn verbonden aan de Woningbouwimpuls (WBI). De regionale Woondeal Zuidoost-Brabant hanteert echter een eigen definitie van betaalbare koop met een lagere prijsgrens (prijspeil afhankelijk van de gehanteerde indexatie). Daarom dient onderscheid te worden gemaakt tussen de betaalbaarheidseisen vanuit de WBI en de regionale afspraken uit de Woondeal.

In totaal worden circa 50% (54 van de 108) woningen gerealiseerd met een verkoopprijs onder het geïndexeerde prijspeil van € 420.000,-. Deze woningen sluiten aan bij de betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koop zoals gehanteerd binnen de Woondeal Zuidoost-Brabant. Hiermee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de realisatie van betaalbare woningen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo.

De gemeente Geldrop-Mierlo is uiteindelijk verantwoordelijk voor de totale invulling van de woningbouwopgave en de verdeling van betaalbare woningbouw binnen de gemeente. De gemeentelijke opgave wordt daarbij niet uitsluitend door dit plan ingevuld, maar door meerdere woningbouwprojecten gezamenlijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan de regionale afspraken over onder andere minimaal 30% sociale huur en minimaal twee derde betaalbare woningen binnen de totale nieuwbouwopgave.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

Op 6 februari 2023 is de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo vastgesteld. De omgevingsvisie vormt het integrale beleidsdocument onder de Omgevingswet, dat de ambities vastlegt ten aanzien van de fysieke leefomgeving. De gemeente wil de toekomst van Geldrop-Mierlo zoveel mogelijk gezamenlijk met de inwoners, belanghebbenden en ketenpartners vormgeven. De omgevingsvisie is daarom in meerdere fases tot stand gekomen, waarbij de tussentijdse resultaten zijn gedeeld.

De gemeente heeft de ambitie om zich in de toekomst door te ontwikkelen als groene recreatie woongemeente met stadse trekjes en een dorpse gemoedelijkheid. Om dit te bereiken zijn er zes speerpunten uitgewerkt:

1. Duurzaam verbonden in de regio
2. Doorlopend groen
3. Een stralend middelpunten (in Geldrop en Mierlo)
4. Naar groene sociale wijken
5. Naar een multifunctioneel buitengebied
6. Versterken economische kracht.

Toetsing

Voor wat betreft woningbouw is de gemeente voornemens om via de woningbouwimpuls te zorgen voor een centrum-woonmilieu. De gemeente wil met 800 woningen in en rond het centrum een impuls geven aan de woningbouw in Geldrop. De gemeente heeft hiervoor subsidie ontvangen van het Rijk (woningbouwimpuls). Hiertoe zijn allerlei locaties geïnventariseerd waar door middel van herstructurering en nieuwbouw een grotere woningdichtheid kan worden bereikt. De locatie Bleekvelden is één van de deelgebieden binnen deze Centrumimpuls. Met deze woningbouw wil de gemeente Geldrop-Mierlo een aanbod creëren voor kleine huishoudens in de gemeente, maar ook voor inwoners uit de regio, die een centrum-woonmilieu willen combineren met een dorpse gemoedelijkheid en een groene woonomgeving. Met de doorstroming van ouderen ontstaat tegelijk een extra aanbod voor gezinnen in de woningmarkt. Met de bouw van extra woningen wordt het centrum, meer dan nu, naast een winkelgebied ook een verblijfsgebied en ontstaan extra kansen voor andere voorzieningen.

Voorliggend planvoornemen, waarbij twee bedrijfsgebouwen en een tweekapper op een locatie nabij het centrum van Geldrop in herontwikkeling wordt gebracht ten behoeve van de realisatie van maximaal 108 levensloopbestendige appartementen, draagt bij aan de speerpunten uit de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Het planvoornemen aan de Bleekvelden, maakt onderdeel uit van een groter geheel. Rondom het plangebied liggen nog meerdere bestemmingplannen als ontwerp ter inzage. De totale ontwikkeling is te zien op onderstaande uitsnede van het inrichtingsconcept. Een gedetailleerde versie van dit Inrichtingsconcept is toegevoegd als **Bijlage 5** bij deze motivering.



Figuur 11: Uitsnede van het totale inrichtingsconcept

3.4.2 Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022

Op 11 oktober 2022 is de Ruimtelijke visie Bleekvelden vastgesteld. De bedoeling is om het bedrijventerrein te transformeren naar een woongebied. Het woongebied moet een kwalitatief hoogwaardige invulling krijgen, waarin gestreefd wordt naar een ruimtelijke samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en de (veelal groene) openbare ruimte.

Met de realisatie van het nieuwe woongebied 'De Bleekvelden – Mierloseweg' wordt beoogd:

1. Het bedrijventerrein aan de Bleekvelden en Mierloseweg 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.

De transformatie biedt tevens de mogelijkheid om de relatie met het Dommeldal te versterken (Figuur 12). In de huidige situatie zijn de achterkanten van de panden richting het Dommeldal gekeerd. De

transformatie biedt de mogelijkheid om de achterkantsituatie om te vormen tot een voorkant, waarbij de bebouwing deel uit gaat maken van het Dommeldal. Dit zorgt ervoor dat er een aantrekkelijk beeld vanuit de openbare weg ontstaat. Anderzijds zijn de woningen georiënteerd op het beekdallandschap.



Figuur 12: Ruimtelijke visie voor de transformatie van De Bleekvelden

Met behulp van bouwvolumes kan het beekdallandschap verder worden versterkt. Hogere en grotere bebouwing accentueert het dal. Door de ruime opzet van het landschap gaat dit niet ten koste van de beschikbaarheid aan kwalitatieve buitenruimte. De ligging aan de Kleine Dommel maakt het plangebied daarom uitermate geschikt voor hogere en grotere bouwmassa's. De hoogteaccenten langs de Mierloseweg mogen een hoogte hebben van 5 lagen. Aan de Johan Peijnenburgweg is een hoogteaccent opgenomen van 6 lagen.

De ontwikkeling van de percelen aan de Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 is passend binnen de gefaseerde transformatie van het bedrijventerrein tot woongebied. De appartementengebouwen zullen hierbij in de (beoogde) omgeving ingepast worden. Daarnaast is de bouw van de gebouwen die uit 3 tot 6 lagen zullen bestaan, als accentuering van het gebied passend in de omgeving.

3.4.3 Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo

Uit de economische visie van 2013 is gebleken dat het noodzakelijk is om de kwaliteit van de bedrijventerreinen in de gemeente Geldrop-Mierlo te onderzoeken en te verbeteren. Ondernemers hebben samen met de gemeente geconstateerd dat op bedrijventerreinen winst te behalen is. Daarom heeft de gemeente de huidige staat van bedrijventerreinen laten onderzoeken en hierover een advies laten uitbrengen. De in de gemeente aanwezige bedrijventerreinen zijn getypeerd en er is in kaart gebracht wat de mogelijkheden en vervolgstappen voor de afzonderlijke bedrijventerrein zijn.

Toetsing

Voor bedrijventerrein 'De Bleekvelden' is in de strategie het volgende opgenomen:

Het bedrijventerrein 'De Bleekvelden' is meer complex, omdat sprake is van verschillende delen. De ontwikkeling van de zone langs de Mierloseweg moet worden gestimuleerd; kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2. Bij voorkeur wordt deze ontwikkeling voortgezet 'om de hoek', namelijk langs de Peijnenburgweg. De daar gevestigde vestiging van Gamma wordt bij voorkeur geclusterd met andere consumentgerichte activiteiten (op deze plek of elders).

Ook vanwege de slechte staat van (het overgrote deel van) de panden ligt sloop meer dan voor de hand. Herontwikkeling naar woningbouw is aannemelijk. Maar zoals ook ten aanzien van het Tweka terrein is gesteld, heeft ook dit terrein duidelijk potentie om te worden ontwikkeld als regulier MKB terrein en/of voor de realisatie van woon-werkeenheden.

De strategie maakt voor de toekomst van 'De Bleekvelden – Mierloseweg' geen keuze, zowel ontwikkeling naar Woningbouw als een regulier MKB terrein behoren tot de mogelijkheden. In 2022 is de knoop doorgehakt en is gekozen om het terrein te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw (zie paragraaf 3.3.3 van deze toelichting).

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling, waarbij verouderd bedrijfsvastgoed wordt gesloopt en plaats maakt voor nieuwbouwwoningen, is passend binnen de 'Bedrijvenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo'.

3.4.4 Afsprakenkader Wonen SGE 2022 Bouwen aan de Toekomst

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) werken regionaal intensief samen op het thema 'wonen'. De druk op de woningmarkt is groot waardoor flinke woningtekorten ontstaan. De gemeenten in de SGE-regio hebben de gezamenlijke opgave om te komen tot een versnelling van de woningbouwplannen. Prognoses, ontwikkelingen en informatie hebben samen met de versnellings- en verstedelijkingsopgave, geleid tot een actualisatie van het in 2017 vastgestelde Afsprakenkader Wonen: Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst'. In deze paragraaf wordt hoofdzakelijk ingegaan op de kwalitatieve aspecten van woningbouwontwikkelingen die zijn vastgelegd in de 'Brainport Principes'. De prognoses en doelgroepen zijn nader besproken in de ladderonderbouwing in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.

In het afsprakenkader is vastgelegd dat iedere woningbouwontwikkeling moet voldoen aan de 'Brainport Principes'. Deze kwalitatieve uitgangspunten moeten ervoor zorgen dat het woonklimaat in de regio wordt versterkt. De 'Brainport Principes' zijn:

1. Koesteren van identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Vraaggericht ontwikkelen;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus (wauw-factor);
6. Benutting van regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

- **Ad 1: Koesteren van identiteit**

Met dit principe wordt beoogd dat iedere inwoner van een nieuwe wijk, of zelfs iedere inwoner van de Brainport-regio, trots is op de nieuwe wijken. Als vertrekpunt wordt gekozen om te bouwen met de kwaliteit die je aantreft vanuit een besef van de bijzondere plek waar je woont. Dit kunnen zowel fysieke als sociale structuren zijn.

Met onderhavige ontwikkeling wordt beoogd om de verbinding met het beekdallandschap te versterken door het groen verder het plangebied in te trekken. Daarnaast wordt een kwalitatieve, geluidsluwe buitenruimte gerealiseerd. Deze fysieke elementen zorgen voor een bijzondere woonomgeving. Daarnaast kan de hoge kwaliteit van de buitenruimte zorgen voor het ontstaan van nieuwe sociale structuren.

- **Ad 2: Ruimte voor innovatie**

Het vooroplopen in techniek van de hele Brainportregio hoort een uitwerking te krijgen in de gebouwde omgeving. Het plan omarmt nieuwe gebouwtechnieken om te komen tot een beter woonklimaat: gezond wonen. Ook aan de minder technologische kant wordt rekening gehouden met duurzame elementen zoals het realiseren van een natuurinclusieve buitenruimte die tevens dient voor verkoeling (klimaat adaptieve werking) en afwatering.

- **Ad 3: Invloed voor bewoners**

Ter voorbereiding van het doorlopen van onderhavige procedure vindt de gemeente Geldrop-Mierlo het belangrijk om de plannen te bespreken met de omwonenden en hun reacties indien mogelijk mee te nemen in verdere uitwerking van de plannen. In het kader van het opstellen van de Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 heeft er inspraak plaatsgevonden. De herontwikkeling van bedrijventerrein De Bleekvelden is een uitwerking van deze ruimtelijke visie. Daarnaast wordt tijdens de procedure ter voorbereiding van dit bestemmingsplan een informatie avond gehouden waar bewoners hun reactie kenbaar geven. Tenslotte kunnen bewoners in de formele procedure gedurende de ter visie legging hun zienswijzen kenbaar maken. Alle reacties zullen bij de uiteindelijk vaststelling van het bestemmingsplan worden betrokken.

- **Ad 4: Vraaggericht ontwikkelen**

De woningen moeten passen bij de vraag. Het gaat hier met name om kwalitatieve aspecten zoals de omvang van de woning, woningtypologie en de betaalbaarheid. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van appartementen. Uit de laddertoets blijkt dat dit type woningen aansluit bij de huidige hoge vraag naar kleinere woningen. Daarnaast zijn de woningen geschikt voor uiteenlopende doelgroepen, van jong tot oud.

- **Ad 5: Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus**

Een aantrekkelijke woonomgeving kan worden gecreëerd door een publieke ruimte die faciliteert en adaptief is. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor ondernemerschap en ontmoeting, rust en ruimte. Daarnaast wordt een aantrekkelijke woonomgeving gecreëerd door een samenhangende beeldkwaliteit, aantrekkelijke woonmilieus, passende voorzieningen en goede bereikbaarheid.

Het plan maakt deel uit van de beoogde algehele transformatie van het bestaande bedrijventerrein naar een woongebied. Voor deze transformatie is een ruimtelijke visie opgesteld. In **paragraaf 3.3.3** is uiteengezet dat het initiatief passend is in deze visie. Het grotere alomvattende ontwikkelplan voorziet in de realisatie van een publieke buitenruimte waar ruimte is voor rust en ruimte. Voor de bereikbaarheid wordt gekozen voor een hoofdontsluiting via de Bleekvelden. Daarnaast zijn er binnen 500 meter van het plangebied meerdere bushaltes aanwezig. Het centrum van Geldrop is vanuit het plangebied goed bereikbaar. Hier zijn voorzieningen voor uiteenlopende doelgroepen te vinden.

- **Ad 6: Benutting regionaal schaalniveau**

Wonen in het SGE betekent het combineren van de functies stad en dorp. In de zin dat sprake is van 'best of both worlds'. Om dit doel te bereiken is een goede bereikbaarheid van het plangebied en van voorzieningen van belang. Het plangebied is goed bereikbaar met eigen vervoer. Er is voldoende parkeergelegenheid voor zowel fietsen als auto's. Daarnaast zijn er op korte afstand van het plangebied meerdere bushaltes aanwezig en op enige afstand een treinstation. Zowel het centrum van Geldrop (loopafstand) als bijvoorbeeld de voorzieningen in de stad Eindhoven (auto, trein en bus) zijn goed bereikbaar.

- **Ad 7: Gezonde verstedelijking**

Een gezonde leefomgeving is voorwaardelijk om fijn te kunnen wonen. Woongebieden worden duurzaam ingericht met een omgeving waarin gezondheid wordt beschermd, wordt bevorderd, en waarvoor gezondheid en welzijn duurzame uitgangswaarden zijn. Onderhavig plan voorziet in het versterken van de relatie met het beekdal. Daarnaast wordt de buitenruimte binnen het plangebied groen ingericht. Dit zorgt voor een omgeving waar hittestress wordt tegengegaan en waar hemelwater wordt vastgehouden wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de 'Brainport Principes' en voldoet daarmee aan de kwalitatieve uitgangspunten die ervoor moeten zorgen dat het woonklimaat in de omgeving wordt versterkt.

In het regionale coördinatieteam is onderhavige ontwikkeling besproken. Aan de hang van de Brainportprincipes is een positief advies uitgebracht aan het portefeuillehouderoverleg wonen. Het Portefeuillehouderoverleg Wonen SGE heeft de kwalitatieve toets van het plan schriftelijk behandeld en stemt in met verdere planontwikkeling.

Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden en tevens het vooroverleg met de Provincie, betreffende de locatie De Bleekvelden.

3.4.5 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

De Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 biedt een doorkijk naar de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen op het thema 'wonen' van de gemeente, de ambities die daarbij gekoesterd worden en de gewenste beleidskaders om de ambities waar te kunnen maken. De woonvisie is een weerspiegeling van wat voor gemeente Geldrop-Mierlo wil zijn en speelt in op de woningmarkt en brede volkshuisvestelijke vraagstukken, zowel op korte als op langere termijn. Het laat zien welke vraagstukken prioriteit krijgen in de gemeente tot 2028. Het biedt de basis voor het aanbod van de woningcorporaties en daarmee ook voor de jaarlijkse prestatieafspraken die gemaakt worden.

Uit de woonvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo blijkt dat er een toenemende vraag naar kleinere en nul tredenwoningen vanuit jongeren, starters en senioren bestaat, waardoor de bestaande voorraad sterk onder druk wordt gezet. De behoefte aan meer van dit soort type woningen in Geldrop-Mierlo is groot en het gebrek aan voldoende opties zorgt voor een rem op de doorstroming in Geldrop-Mierlo. Behalve grondgebonden woningen kunnen appartementen hier een grote rol in spelen. Het toevoegen van appartementen aan de woningvoorraad wordt door de gemeente dan ook als een kans gezien om de doorstroming verder te stimuleren.

Vanuit de gemeente worden er echter wel een aantal voorwaarden gesteld. Zowel in Geldrop als in Mierlo is de bouw van appartementen mogelijk, mits het past in de stedenbouwkundige context van de omgeving. De prijsklasse en ligging dienen passend te zijn voor de beoogde doelgroep en er is sprake van hoogwaardige kwaliteit, met inachtneming van de geldende parkeernorm en een juiste vorm van ontsluiting. De gewenste typologie betreft een nul tredenappartement waarbij de entree zonder traptrede(n) te bereiken is. Het appartement dient minimaal over 2 kamers te beschikken met aparte sanitair. Hoogwaardige kwaliteit wil zeggen: een upgrade voor de wijk wat betreft uitstraling, duurzaamheid, de te bedienen doelgroep en prijsklasse. Het appartement dient een netto woonoppervlakte te hebben van minimaal 55 m².

De doelgroep van de appartementen die in onderhavig planvoornemen worden gerealiseerd betreft een mix van starters en senioren. De beoogde appartementen hebben een gebruiksoppervlakte (exclusief balkon) van ongeveer 55 m² tot ruim 155 m² (penthouses) en hebben een variatie in 2-kamer en 3-kamer appartementen. De appartementen op zowel de begane grond als de op de verdiepingen worden uitgevoerd als nul tredenwoningen. De appartementen op de verdieping zijn te bereiken via een lift.

Tot slot is bij het ontwerp rekening gehouden met de stedenbouwkundige context van de omgeving en de opgestelde ruimtelijke visie, wordt een hoogwaardige kwaliteit nagestreefd en wordt voldaan aan de geldende parkeernorm, zoals blijkt uit hoofdstuk 4. Onderhavige ontwikkeling past daarmee binnen de woonvisie van de gemeente.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Natuur

4.1.1 *Wet Natuurbescherming algemeen*

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, de Wetland-Convention, de Conventie van Bern, het Cites en Verdrag van Ramsar. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

4.1.2 *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

4.1.2.1 *Quickscan Flora en Fauna*

Door BRO is voor het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is als **Bijlage 6** bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de conclusies uit de quickscans weergegeven. Voor een volledige onderbouwing van de conclusies wordt korthedshalve verwezen naar de voornoemde bijlagen.

Op basis van de Quickscan flora en fauna kan het voorgenomen planvoornemen, gelet op de potentiële ecologische waarden, alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Met betrekking tot de sloop van de Mierloseweg 22-26 zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven;
- Met betrekking tot de sloop van de bouwmarkt en het transformatorhuisje binnen het plangebied zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren /verwijderen verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven;

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.1.2.2 Vervolgonderzoek en Flora en Fauna

Naar aanleiding van het bovenstaande natuurwaardenonderzoek is in het seizoen van 2025 een huismus-, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek (Movares; rapportnr. RMO25008504; d.d. 25 november 2025; **Bijlage 7**) uitgevoerd, om nesten van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. De resultaten van dit nader onderzoek worden hierna omschreven.

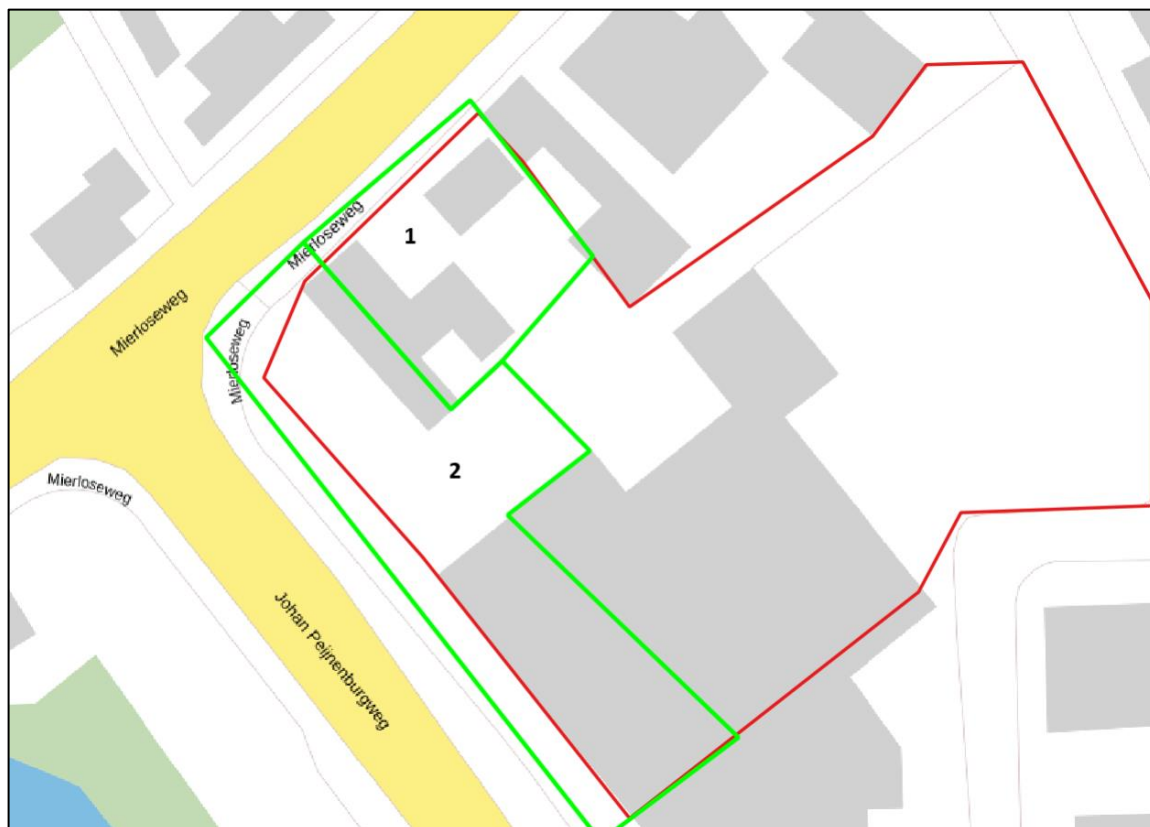
Binnen het plangebied is één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De bevindt zich binnen de woning aan de Mierloseweg 22A. Het verwijderen van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen is conform artikel 11.46 lid 1 onder b. en d. Bal een vergunningsplichtige activiteit. Voor het verwijderen van de verblijfplaatsen dient een vergunning te worden verkregen bij het bevoegd gezag, in dit geval de Omgevingsdienst Brabant-Noord.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus of gierzwaluw aangetroffen. Een vergunningsplichtige flora- en fauna-activiteit met betrekking tot deze soorten is uitgesloten. Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

4.1.2.3 Beoordeling onderzoeksresultaten

Het nader onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd binnen twee deelgebieden. Deze twee deelgebieden omvatten alle voor vleermuizen geschikte bebouwing binnen het plangebied. Hierbij gaat het om de woningen en tandartspraktijk aan de Mierloseweg, het transformatorhuisje en een deel van de bakstenen gevel van de bouwmarkt gelegen aan de zijde van de Johan Peijnenburgweg (zoals aangegeven in Figuur 3 van het resultatenverslag bij **Bijlage 7**). De twee deelgebieden omvatten samen minimaal 75% van de totale geschikte bebouwing binnen het plangebied. Buiten de deelgebieden is op basis van de beoordeling geen geschikte bebouwing aanwezig, waardoor de conclusie dekkend is voor het gehele plangebied.



Figuur 13: Aanduiding onderzochte deelgebieden i.r.t. plangebied

Voor de aanwezigheid van de paarverblijven geldt dat tussen de 15 augustus tot en met 30 september 2025 twee veldbezoeken zijn uitgevoerd. Ten aanzien van paarverblijfplaatsen is het volledige onderzoeksgebied in de paarperiode voldoende overzien aangezien er tijdens deze onderzoeken minder gefocust wordt op uitvliegende individuen, maar vooral baltsgedrag is onderzocht en dit gedrag vaak langdurig op de avond plaatsvindt. Deelgebieden zijn in deze situatie tijdens de onderzoeken in de paarperiode niet aan de orde.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'Soortenbescherming' met behulp van het nader onderzoek voldoende is onderzocht. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt hierdoor niet belemmerd.

Uit het onderzoek blijkt wel dat de voorgenomen sloop leidt tot een vergunningsplichtige flora- en fauna-activiteit op grond van de Omgevingswet. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit vereist.

De vergunningprocedure wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het uitgevoerde nader onderzoek vormt daarbij de basis voor het mitigatie- en/of activiteitenplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit.

4.1.2.4 Aanvullend advies natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen

Er wordt geadviseerd de nieuwbouw natuurinclusief en klimaatadaptief uit te voeren. Natuurinclusief bouwen vormt een vast onderdeel van het beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo. Om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken, is het noodzakelijk woningen energiezuiniger, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief te realiseren.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zullen de natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen nader worden uitgewerkt en geïntegreerd. De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt ten tijde van de vaststelling niet over een concreet toetsingskader.

4.1.2.5 Conclusie

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

Op basis van de resultaten van het vervolgonderzoek wordt een mitigatie- en/ of activiteitenplan opgesteld op basis van waarvan de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit wordt aangevraagd. Er wordt voor de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit een aparte procedure doorlopen parallel aan het ruimtelijke spoor.

Daarmee vormt het aspect 'Soortenbescherming' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan

4.1.3 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De twee dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden gelegen op circa 1,65 kilometer respectievelijk 3,2 kilometer afstand van het plangebied zijn:

- Strabrechtse Heide & Beuven
- Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.

Gezien de relatief korte afstand tot de twee Natura 2000-gebieden is een Voortoets Stikstof en Natura2000 incl. Aerijs-berekeningen (rapportnr. POU260078.008/JHE; 27 augustus 2026; **Bijlage 8**) opgesteld om uit te sluiten dat voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op de Natura2000-gebieden. Indien de uitkomst geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr. bedraagt, is sprake van een acceptabele ontwikkeling ten aanzien van het effect op natuurgebieden.

In de berekening zijn zowel de aanlegfase (sloop huidige bebouwing en bouw nieuwe panden) als de gebruiksfase (verkeersbewegingen en gebruik appartementen) meegenomen. De berekeningen zijn opgenomen als bijlagen (Bijlage 1, 2 en 3: realisatiefase 2027,2028 en 2029 en Bijlage 4: gebruiksfase met als rekenjaar 2030) in de voortoets-rapportage.

Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat tijdens de tijdelijke realisatiefase een geringe toename van stikstofdepositie optreedt op verschillende stikstofgevoelige habitattypen binnen Strabrechtse Heide & Beuven en Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.

Bij de beoordeling is onderkend dat verschillende van deze habitattypen momenteel in een ongunstige toestand verkeren, dat de kritische depositiewaarde plaatselijk wordt overschreden en dat stikstofdepositie in de Natuurdoelanalyses als relevante drukfactor is aangemerkt. Ook is rekening gehouden met de omstandigheid dat voor een aantal habitattypen kwaliteitsverbetering en/of

uitbreiding noodzakelijk is. De tijdelijke bijdrage is daarom niet uitsluitend beoordeeld aan de hand van de rekenkundige omvang, maar in relatie tot de relevante ecologische effectmechanismen, actuele gebiedstoestand, trend, overige knelpunten en herstelopgaven.

Voor Strabrechtse Heide & Beuven bedraagt de maximale berekende bijdrage 0,03 mol N/ha/jaar en de maximale cumulatieve bijdrage over de gehele realisatiefase 0,06 mol N/ha. Voor Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux bedraagt de maximale bijdrage 0,01 mol N/ha/jaar en de maximale cumulatieve bijdrage 0,03 mol N/ha.

De berekende bijdragen:

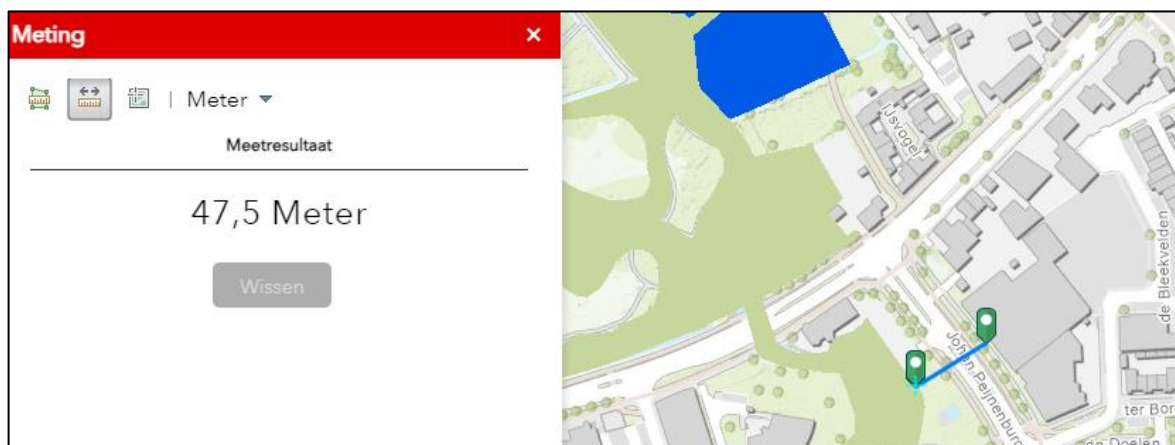
- zijn uitsluitend verbonden aan de tijdelijke realisatiefase;
- treden gedurende maximaal drie jaar op;
- leiden niet tot een permanente verhoging van de stikstofbelasting;
- hebben geen invloed op de hydrologische omstandigheden van de betrokken habitattypen;
- zijn niet van een omvang waarbij een meetbare verandering van bodemchemie, waterkwaliteit of nutriëntenbeschikbaarheid wordt verwacht;
- leiden daardoor niet tot een ecologisch waarneembare verandering van vegetatiesamenstelling, vegetatiestructuur of kwaliteit;
- veroorzaken geen aantoonbare versnelling van vermesting, verzuring, vergrassing of vegetatiesuccessie;
- en zijn onvoldoende om noodzakelijk herstel, kwaliteitsverbetering of uitbreiding van de betrokken habitattypen aantoonbaar te vertragen of te belemmeren.

Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat de tijdelijke toename van stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit of oppervlakte van de betrokken habitattypen en het bereiken van de daarvoor geldende instandhoudingsdoelstellingen niet belemmert.

Gelet op de zeer geringe omvang en korte duur van de aanvullende depositie, gezien in samenhang met de actuele toestand en de ecologische kenmerken van de betrokken habitattypen, kunnen significante gevolgen als gevolg van de tijdelijke stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Strabrechtse Heide & Beuven en Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux worden uitgesloten.

4.1.4 *Natuur netwerk Brabant*

Het plangebied is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Brabant. Het meest dichtbijgelegen gebied behorende tot het Natuur Netwerk Brabant is op een afstand van circa 50 meter ten westen van het plangebied gelegen.



Figuur 14: Uitsnede kaart NNB met afstand tot plangebied

Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling, zeker als het bestaande gebruik in ogenschouw genomen wordt, vormt deze geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Bij de omzetting van de bestemmingen detailhandelsdoeleinden en Bedrijfsdoeleinden naar een woonbestemming is er sprake van een wijziging naar een gevoeligere bestemming waardoor een bodemonderzoek noodzakelijk is in het kader van de planologische procedure.

4.2.1.1 Verkennend bodemonderzoek Mierloseweg 22-24-26 te Geldrop

Voor een deel van het plangebied is door Milieupartner BV een verkennend bodemonderzoek (projectnr. 25.105; d.d. 11 februari 2005; **Bijlage 9**) uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen aankoop en herontwikkeling. De onderzoekslocatie betreft de percelen Mierloseweg 22-24-26 te Geldrop en staat kadastraal bekend onder gemeente Geldrop, sectie F, nummers 2257, 1192, 1193 en 1194.



Figuur 15: Onderzoekslocatie op luchtfoto

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- De zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond ter plaatse van de percelen Mierloseweg 24 en 26 (MM1) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters en voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur;
- Zowel de zintuiglijk als schoon beoordeelde boven- (MM2) als ondergrond (MM3) ter plaatse van de Mierloseweg 22-22A is tot boven de achtergrondwaarde verontreinigd met cadmium, lood en/of zink, de overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. De bovengrond kan, op basis van de analyseresultaten, worden geclassificeerd als kwaliteitsklasse landbouw/natuur en de ondergrond als kwaliteitsklasse industrie;
- Het grondwater (Pb1) is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte parameters en voldoet hiermee aan de voorkeurswaarde.

Conclusie

Met het verkennend bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie voldoende vastgelegd. Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan, volgens Milieupartner BV, geen belemmeringen voor de voorgenomen aankoop en herontwikkeling. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Aangezien de puinlaag onder de betonvloer aanwezig is, wordt aanbevolen om na sloop een verkennend asbest in puinonderzoek uit te voeren.

4.2.1.2 Historisch bodemonderzoek

Het plangebied is nu bebouwd wat het uitvoeren van een bodemonderzoek erg moeilijk maakt. Omdat het plaatsen van boringen vanwege de aanwezige verharding niet effectief zou zijn, is door Aelmans Milieu een historisch vooronderzoek volgens NEN5725 (projectnr. AMO260219; d.d. 30 april 2026; **Bijlage 10**) uitgevoerd. Het vooronderzoek heeft zich gericht op de onderzoekslocatie en de direct aanliggende percelen vanaf de grens van het onderzoeksgebied tot 25 meter buiten het onderzoeksgebied.

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt gebruik van een goedgekeurde bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan van de gemeente Geldrop-Mierlo (06-2021) waarin diffuus verhoogde achtergrondgehalten aan verontreiniging zijn vastgelegd. De locatie is gelegen in de zone 'Wonen nieuw'. Aan de hand van de ligging binnen deze zone wordt verwacht dat de bodemkwaliteit voldoet aan de klasse 'Wonen'.

Op basis van het historisch bodemonderzoek is de locatie echter verdacht met betrekking tot het heterogeen verdeeld voorkomen van lichte verontreinigingen met stoffen uit het standaard NEN-pakket en asbest. Doordat het asfalt ter plaatse van het parkeerterrein voor 1994 is geplaatst is het mogelijk teerhoudend.

Op basis van het onderzoek wordt daarom aanbevolen een gefaseerd bodem- en asbestonderzoek uit te voeren. Een deel voorgaand aan de sloopactiviteiten en een deel daarna. Er dient onder andere een onderzoek naar de bodemkwaliteit van de grond onder het parkeerterrein te worden uitgevoerd om vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik 'wonen met tuin'. Ook dient de puinfundering ter plaatse van de Mierloseweg 22-26 te worden onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Ten aanzien van de te verwijderen asfaltverharding dient te worden vastgesteld of hieronder een puinfundering aanwezig is. Indien sprake is van een puinfundering, dient hier een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest te worden uitgevoerd.

Daarnaast dient voorgaand aan de afvoer van de asfaltverharding een asfaltonderzoek conform de CROW 210 uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient ervoor om de teerhoudendheid van het asfalt te beoordelen.

Conclusie

Het plangebied is onverdacht op sterke verontreinigingen met stoffen uit het standaard NEN-pakket. De bekende puinfundering is verdacht op asbest.

4.2.1.3 Conclusie

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

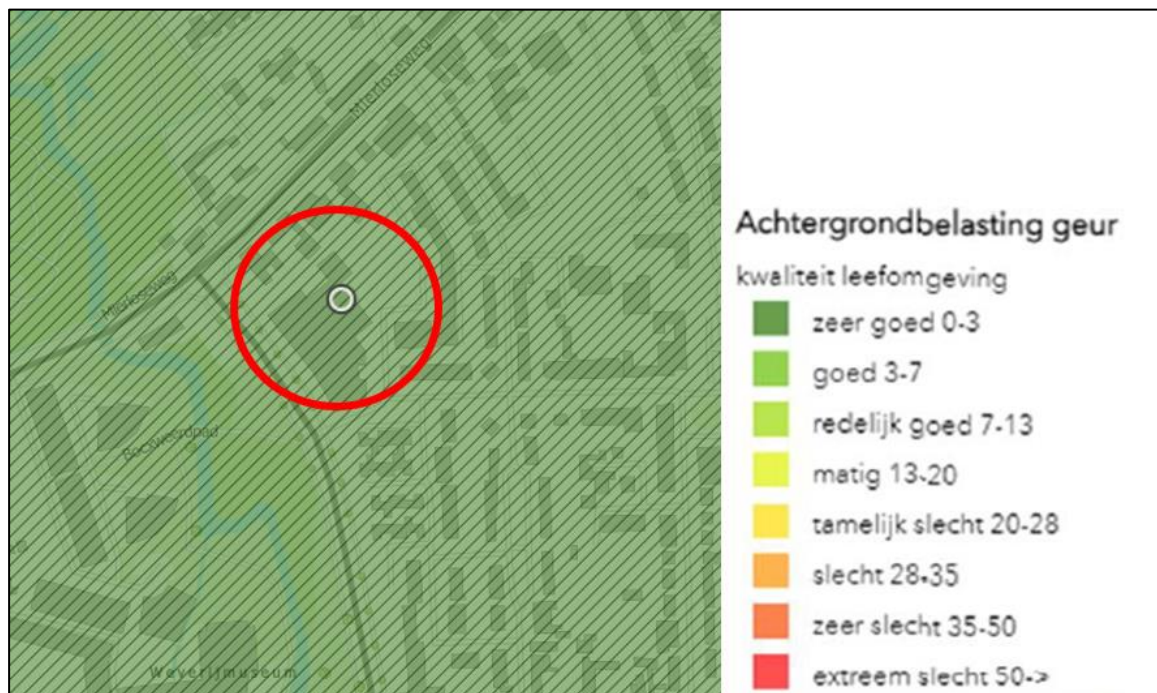
Op basis van de bruidsschat is geborgd dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen een bodemonderzoek wordt voorgelegd. Een omgevingsvergunning voor de woningen kan pas worden verleend als uit het bodemonderzoek blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie. De aanbeveling uit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

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

4.2.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Er dient te worden bepaald of de geursituatie voor geurgevoelige objecten acceptabel is. Zo dient er voor woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarom is voor de beoogde locatie gekeken of er inderdaad sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Conform de actuele geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tussen 0 en 3 ouE/m³ bedraagt (Figuur 16).



Figuur 16: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB met legenda

Conclusie

Op het gebied van geur wordt het woon- en leefklimaat als 'zeer goed' beoordeeld. Ten aanzien van geur zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.2.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisico verantwoording?
Inrichting (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

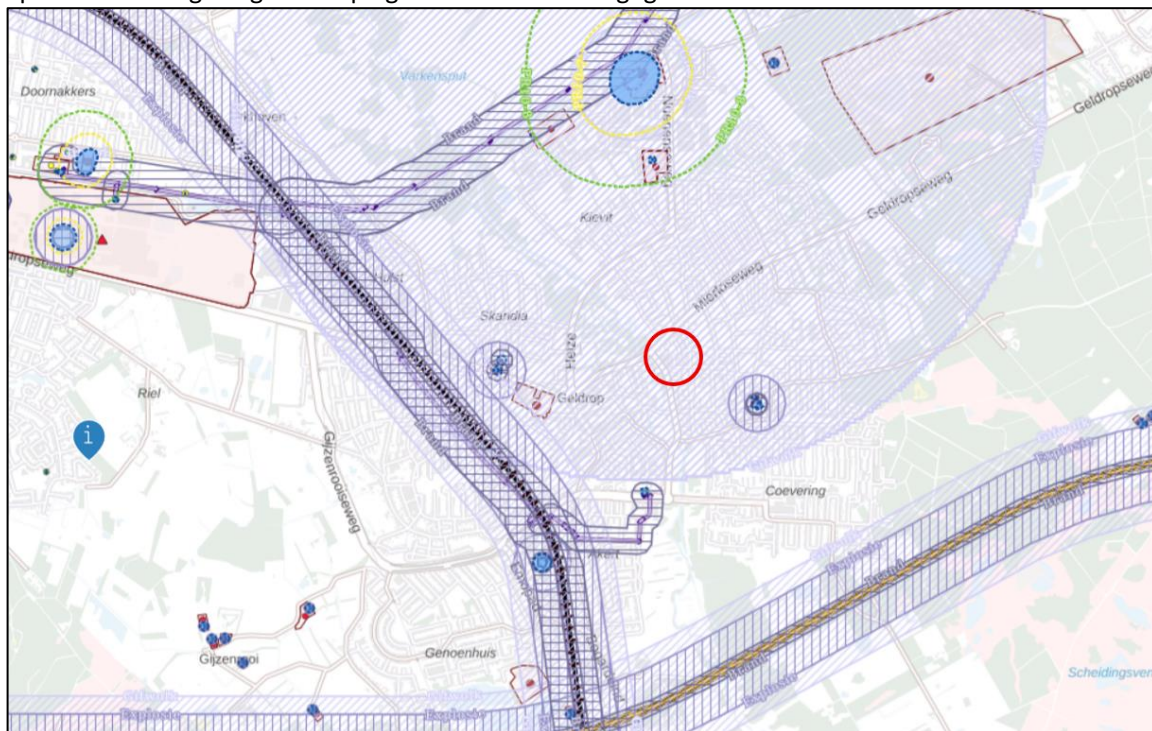
In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de EV-Signaleringskaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In Figuur 17 is een uitsnede van de op Atlas Leefomgeving te raadplegen risicokaart weergegeven.



Figuur 17: Uitsnede risicokaart Atlas Leefomgeving met plangebied rood omcirkeld

Risicovolle inrichtingen

Ten zuidoosten van het plangebied is aan de Sluisstraat 134 een tankstation gelegen. Op het tankstation is een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie aanwezig. De risicocontouren behorende bij de LPG-afleverinstallaties bedragen ten hoogste 15 meter. De risicocontouren behorende bij het LPG-reservoir en -vulpunt bedragen ten hoogste 25 meter. Gezien de ligging van het plangebied op circa 460 meter van het tankstation, is het plangebied buiten de risicocontouren gelegen. Ten aanzien van het vulpunt en het reservoir is tevens sprake van een invloedsgebied. Deze

invloedsgebieden reiken tot een afstand van 150 meter. Hier is het plangebied niet binnen gelegen waardoor het groepsrisico niet verantwoord hoeft te worden.

Ten zuidwesten van het plangebied is aan de Nieuwendijk 45 een koekfabriek gelegen. Dit betreft een risicovolle inrichting met een ammoniakinstallatie waarbij geen sprake is van een risicocontour waardoor deze inrichting geen belemmering vormt.

Ten westen van het plangebied is aan de Eindhovenseweg 6 een tankstation gelegen. Op het tankstation is een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie aanwezig. De risicocontouren behorende bij de LPG-afleverinstallaties bedragen ten hoogste 15 meter. De risicocontouren behorende bij het LPG-reservoir en -vulpunt bedragen ten hoogste 25 meter. Gezien de ligging van het plangebied op circa 910 meter van het tankstation, is het plangebied buiten de risicocontouren gelegen. Ten aanzien van het vulpunt en het reservoir is tevens sprake van een invloedgebied. Deze invloedgebieden reiken tot een afstand van 150 meter. Hier is het plangebied niet binnen gelegen waardoor het groepsrisico niet verantwoord hoeft te worden.

Ten noorden van het plangebied is aan de Spaarpot 6 het afvalverwerkingsbedrijf Renewi Nederland B.V. gelegen. Deze inrichting heeft een gifwolkaandachtsgebied dat reikt tot een afstand van 2.100 meter. Aangezien de afstand van het plangebied tot deze inrichting circa 1375 meter bedraagt is het plangebied gelegen in het gifwolkaandachtsgebied.

Vanwege de ligging in het gifwolkaandachtgebied is een toxisch scenario maatgevend. Dit houdt in dat bij een eventuele calamiteit ter plaatse van het afvalverwerkingsbedrijf men binnen moet schuilen, ramen en deuren gesloten moeten worden alsmede de mechanische ventilatie uitgezet moet worden. Dit betekent dat de woningen, op basis artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012, voorzien moeten worden van een noodstop om de mechanische ventilatie centraal uit te zetten.

Gelegen in het gifwolkaandachtsgebied bieden de Johan Peijnenburgweg en overige omliggende wegen in zuidelijke richting, voldoende mogelijkheden om uit de gevaren zone te komen. Bij een incident bieden de toekomstige woongebouwen zodoende voldoende mogelijkheden met het oog op zelfredzaamheid.

Gezien het aantal woningen tussen het plangebied en het afvalverwerkingsbedrijf wordt geen belemmering verwacht voor de veiligheid binnen het plangebied met betrekking tot deze inrichting. Hieraan dient te worden toegevoegd dat er in de huidige situatie binnen het plangebied reeds woningen aanwezig zijn. Het gifwolkaandachtsgebied vormt in het kader van Externe veiligheid geen belemmering.

Risicovol transport over wegen

De Rijksweg A67 ligt op ca. 1600 meter van het plangebied. Het invloedgebied bedraagt 4000 meter. Daarmee ligt het plangebied binnen het invloedgebied. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk.

Risicovol transport over spoorwegen

Het invloedgebied van het spoor bedraagt 995 meter. De afstand van het plangebied tot het spoor bedraagt ca. 1000 meter. Het spoor is derhalve niet relevant.

Risicovol transport over water

In de omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport over water plaats, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen

In de directe omgeving zijn geen buisleidingen gelegen waarin gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

De Veiligheidsregio heeft een standaard advisering opgesteld voor algemene situaties (januari 2020).

De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden, zodat het standaard advies kan worden toegepast.

Het standaard advies van de Veiligheidsregio luidt als volgt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Reactie van gemeente op het standaard advies van de Veiligheidsregio

- Voor een snelle alarmering zijn WAS-palen aanwezig (waarschuwingsalarm systeem). Ook kan gebruik gemaakt worden van NL-Alert.
- De beleidsregels 'bereikbaarheid en bluswatervoorziening' zullen worden toegepast. De bereikbaarheid van de locatie is goed. De locatie is vanuit twee verschillende kanten/wegen goed bereikbaar. De bluswatervoorziening zal worden getoetst aan de beleidsregels 'bereikbaarheid en bluswatervoorziening'.
- De mogelijkheid tot het uitschakelen van mechanische ventilatie is geregeld in artikel 3.31 van het Bouwbesluit 2012.

Zelfredzaamheid

Het betreft de realisatie van nieuwe woningen. Aangenomen kan worden dat de woningen betrokken worden door zelfredzame personen. Deze personen kunnen vluchten van de bron af.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een van de voor externe veiligheid doorslaggevende aandachtsgebieden. Het gifwolkaandachtsgebied vormt in het kader van de externe veiligheid geen belemmering. Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling binnen het plangebied.

4.2.4 *Geluid*

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

In dit geval worden er binnen de invloedssfeer van de Johan Peijnenburgweg en Mierloseweg, waar beiden een maximum snelheid van 50 km/uur geldt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Een nieuwe woning is een geluidgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï en/of industrielawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de beoogde appartementen.

4.2.4.1 *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*

Om de exacte omvang van de geluidproblematiek in kaart te brengen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (rapportnr. 6160ao0124v2; d.d. 19 augustus 2025; **Bijlage 11**) uitgevoerd. De conclusies van het zijn hierna opgenomen.

Op basis van de beschikbare verkeersgegevens is er een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend als gevolg van de Mierloseweg, de Johan Peijnenburgweg, de Bleekvelden en de Ter Borghstraat. Van deze wegen zijn de Mierloseweg en de Johan Peijnenburgweg zoneplichtig, derhalve zijn deze wegen getoetst aan de WGH.

Ter plaatse van de gevels van complex A wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de geluidbelasting afkomstig van de Mierloseweg inclusief correctie, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Daarentegen voldoet complex B aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de geluidbelasting afkomstig van de Mierloseweg.

Ter plaatse van de gevels van complex A én B wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de geluidbelasting afkomstig van de Johan Peijnenburgweg inclusief correctie, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Doormiddel van een gevelweringonderzoek dient bij de appartementen complexen A én B aangetoond te worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen. Voor de benodigde gevelwering per appartement, zie hoofdstuk 5 tabel 5.4 van het rapport.

Ten aanzien van de buitenruimten van de gebouwen kan verondersteld worden dat er een tamelijk slecht tot slecht en redelijk tot goede geluidskwaliteit heerst ter hoogte van de buitenverblijven van de gebouwen. In hoofdstuk 6.2 t/m hoofdstuk 6.5 van het rapport worden diverse maatregelen en mogelijkheden besproken. Het wordt geadviseerd om de benoemde maatregelen waar mogelijk toe te passen om het woon- én leefklimaat te bevorderen

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Spoorweglawaai en industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone(s) van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Wel is in het plangebied een schakelkast van ZIGGO aanwezig. In het voornoemde akoestisch rapport wordt deze schakelkast in het kader van industrielawaai meegenomen. De conclusies uit het rapport worden hier opgenomen en het rapport wordt als bijlage bij de stukken gevoegd.

4.2.4.2 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Mierloseweg en de Johan Peijnenburgweg ter plaatse van een deel van de beoogde woningen wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter nergens overschreden.

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

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

4.2.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Het plan voorziet in de sloop van een bouwmarkt, een tandtechnisch laboratorium en een tweekapper. In het plangebied worden maximaal 108 woningen gebouwd. Met de bouw van maximaal 108 woningen wordt de grenswaarde van 1.500 woningen, waarbij gesproken wordt van betekende mate, bij lange na niet benaderd, waarmee het plan geacht

wordt niet in beperkende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aan de voornoemde voorwaarden is daarmee voldaan.

Om te bepalen of er op het gebied van de luchtkwaliteit kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Hierbij is gekeken naar de concentraties fijn stof en stikstofdioxide.

	Concentratie stikstofdioxide (NO ₂)	Concentratie fijn stof (PM ₁₀)	Concentratie fijn stof (PM _{2,5})
Norm	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
Concentratie	13,26 µg/m ³	15,07 µg/m ³	8,65 µg/m ³

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan de maximale normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'Luchtkwaliteit' het planvoornemen binnen het plangebied niet in de weg staat.

4.2.6 *Bedrijven en milieuzonering plangebied*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden. Ook zullen de woningen de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven niet belemmeren omdat er tussen de dichtstbijzijnde bedrijven en het plangebied al woningen zijn gesitueerd die maatgevend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven.

De dichtstbijzijnde bedrijven betreffen een advocatenkantoor op Mierloseweg 7 (circa 25 meter) en een kantoor van een uitzendbureau op Mierloseweg 16 (circa 45 meter).

De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt de genoemde bedrijven als volgt in.

Adres	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Afstand tot plangebied
Mierloseweg 7	0	0	10	0	10	25
Mierloseweg 16	0	0	10	0	10	45

De afstand van de bedrijven tot het plangebied is in beide gevallen groter dan de grootste richtafstand uit de VNG publicatie. Gezien het voorgaande staat het aspect bedrijven en milieuzonering onderhavig initiatief niet in de weg en is in de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Daarnaast zijn de woningen niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

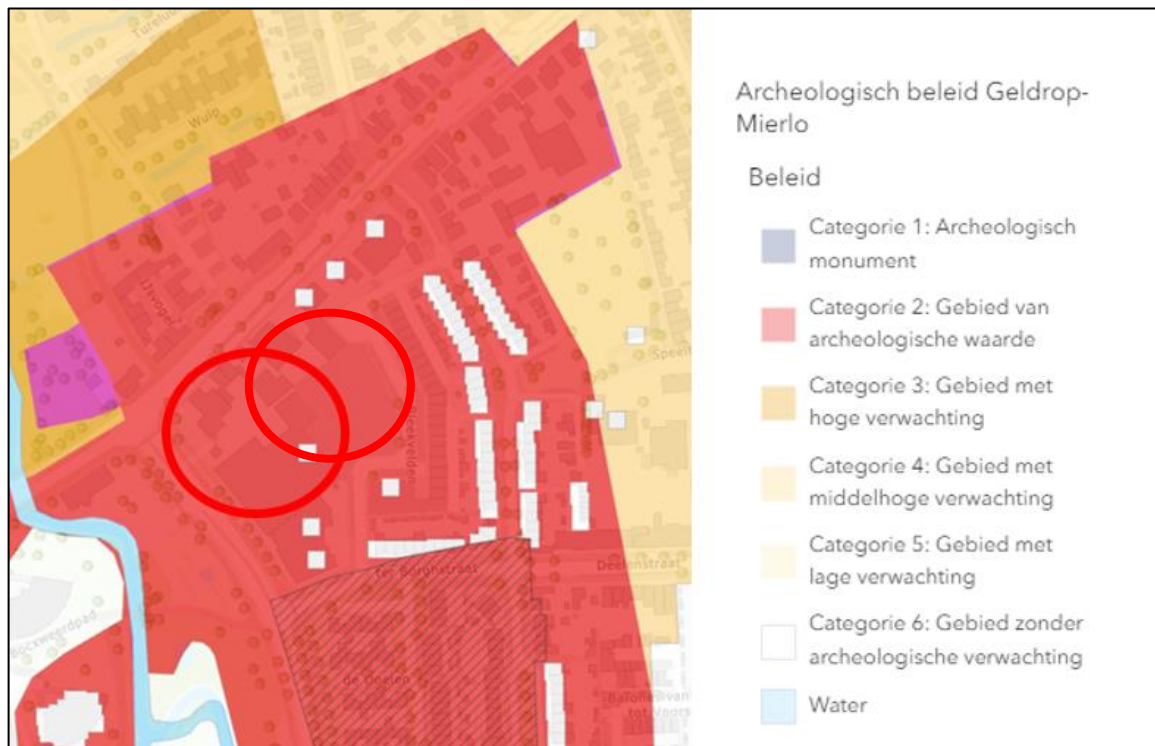
4.3.1 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Aangetoond dient dan ook te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden.

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo wordt het plangebied ingedeeld in categorie 2: Gebied van archeologische waarde (Figuur 18).

In gebieden die als categorie 2 worden aangemerkt is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij categorie 1 en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Het gaat hier ook om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projecten die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Onderhavige ontwikkeling betreft een ingreep in de bodem welke groter is dan 100 m², waardoor er *een onderzoekplicht voor het plangebied geldt*.



Figuur 18: Uitsnede archeologische beleidskaart Geldrop-Mierlo met legenda

4.3.1.1 Archeologisch bureauonderzoek

Vanwege de geldende onderzoeksplicht is door Aeres Milieu B.V. een archeologisch bureauonderzoek (projectnr. AM26236; d.d. 4 juni 2026; **Bijlage 12**) uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek zijn hierna omschreven.

Uit het bureauonderzoek volgt een middelhoge tot hoge verwachting. Daarbij wordt echter opgemerkt dat grote delen van het plangebied dankzij de huidige bebouwing en die aanwezig in het verleden echter verstoord zijn geraakt. Ook de aanleg van de parkeerplaats bij de supermarkt en de bestrating in de jaren 1960-1970 zullen ongetwijfeld voor verstoring hebben gezorgd. Het archeologisch niveau kan beschermd zijn door historische (ophoog)lagen. Dit was het geval net ten zuiden van het plangebied waar de bovenste 180 tot 240 cm van het plangebied bestaat uit een (sub)recentelijk opgebracht puinhoudend zandpakket.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek om de intactheid van de bodem en de diepteligging van potentiële archeologische niveaus vast te stellen. Hiermee kan de ondergrond in kaart worden gebracht en de ouderdom (en dus de archeologische verwachting) worden toegespijst.

De resultaten van dit onderzoek dienen te worden getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Geldrop-Mierlo), die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen.

4.3.1.2 *Selectiebesluit*

De omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft de bovenstaande onderzoeksrapportage beoordeeld en aangegeven dat terecht wordt gewezen op de hoge kans dat het plangebied aan de Mierloseweg-Johan Peijnenburgweg te Geldrop een behoudenwaardige archeologische vindplaats kan herbergen.

De omgevingsdienst onderschrijft het advies van de rapporteurs om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren door middel van verkennende boringen. Het doel hiervan is het verkrijgen van inzicht in de intactheid van de bodem en de diepteligging van potentiële archeologische niveaus. Het verkennende booronderzoek dient te worden uitgevoerd door een bedrijf dat daartoe gecertificeerd is. De gemeente Geldrop-Mierlo neemt dit advies over.

Op basis van de uitkomsten van het archeologische vervolgonderzoek kan de gemeente in beginsel een beslissing nemen over de behoudenswaardigheid van archeologische resten binnen het plangebied en eventueel overgaan tot maatregelen voor behoud in situ of het veiligstellen van de archeologische informatie door middel van vervolgonderzoek.

4.3.1.3 *Conclusie*

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

Gezien het voorgaande staat het aspect 'Archeologie' binnen het plangebied niet in de weg van dit bestemmingsplan.

4.3.2 *Cultuurhistorie plangebied*

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en binnen het bestemmingsplan zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. Zo bezitten de te slopen gebouwen geen cultuurhistorische waarde waardoor voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor het aspect landschap en cultuurhistorie.

4.4 Water

4.4.1 Beleid Waterschap

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het planvoornemen op het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het invloeden van het planvoornemen op het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het gronden oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheeren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m².

Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. De voorkeur gaat echter uit naar de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

4.4.2 Beleid gemeente Geldrop-Mierlo

Het gemeentelijk rioleringsbeleid is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2023-2027). Hierin staat welke keuzes de gemeente maakt over hoe zij om gaat met afval-, regen- en grondwater.

De gemeente Geldrop-Mierlo gaat zich richten op de volgende speerpunten:

- **Duurzame waterketen:** De inzameling en het transport van afvalwater moet zo doelmatig mogelijk plaatsvinden zodat de volksgezondheid niet in het geding komt.
- **Een klimaatbestendig watersysteem:** We gaan het systeem zo inrichten dat we de klimaatveranderingen beter kunnen opvangen. Iedereen heeft hier een verantwoordelijkheid. Bij nieuwbouw moet regenwater voortaan eerst in een berging op eigen terrein worden opgevangen voordat het mag worden geloosd op de openbare riolering. Bij reconstructies

streven we ernaar om zoveel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen. De inspanningsverplichting van de gemeente ingeval van hinder of overlast door zware regenval is duidelijker omschreven en aangescherpt.

- Grondwaterhuishouding in balans: Perceeleigenaren zijn beginsel zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen gevolgen van te hoge of te lage grondwaterstanden. Bij alle ontwikkelingen in gebieden moeten we ervoor zorgen dat er geen dusdanige wijzigingen in de grondwaterstand ontstaan die aanleiding kunnen geven tot hinder of schade. We streven ernaar om zoveel mogelijk regenwater in de bodem te brengen. Dit kan rechtstreeks door terreinen onverhard te laten of te maken, dan wel via infiltratievoorzieningen.
- Water als ordenend principe: Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen moet het water leidend zijn in de planvorming. Dat betekent dat eerst moet worden gekeken hoe het water kan worden opgevangen en verwerkt, en dat de rest van de ontwikkeling zich daar omheen moet plooien.
- Gezond, schoon en beleefbaar water: Door het gescheiden inzamelen, en gescheiden houden van regen - en afvalwater voorkomen we onnodige belasting van de waterzuivering maar voorkomen we ook onnodige natuurschade (riool overstorten)
- Samen werken aan water: De gemeente werkt samen met andere partners in de waterketen. Dit zijn de gemeenten, de waterschappen en Brabant Water. De samenwerkingsverbanden zijn een uitvloeisel van het Bestuursakkoord Water 2011. Met deze platforms wordt kennis uitgewisseld maar ook (rijks-) subsidies aangevraagd.

De gemeente hanteert voor zowel nieuwbouw als reconstructies het uitgangspunt dat elke vierkante meter verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met een regenwaterberging. De norm die de gemeente hiervoor hanteert is 60mm per m². Bij alle ontwikkelingen binnen de gemeente is deze beleidsregel leidend. Dit geldt zowel voor particulier terrein als de openbare ruimte en voor lozingen op de bodem en op oppervlaktewater. De gemeente hanteert altijd de 60mm norm voor waterberging en houdt geen rekening met een gevoeligheidsfactor zoals het waterschap dat doet. Naast de gemeentelijke regels blijven ook de regels van het waterschap van toepassing, waarbij de zwaarste 'eis' leidend is. Voor wat betreft bouwplannen dienen deze beleidsregels te worden vertaald in een bestemmingsplan.

4.4.3 Toetsing

De beoogde ontwikkeling ziet op de sloop van een bestaande bouwmarkt, tandtechnisch laboratorium en een tweekapper. Daarnaast wordt het parkeerterrein van de bouwmarkt gesaneerd. Op de plaats van voornoemde bebouwing komen maximaal 108 appartementen verspreid over verschillende bebouwing. De huidige parkeerplaats van de bouwmarkt wordt groen ingericht en er komt ruimte voor waterberging. In het plangebied komt minder verhard oppervlak dan in de bestaande situatie. Op basis van de regels van het waterschap zijn er geen compenserende maatregelen nodig. De gemeente heeft in haar GRP echter opgenomen dat elke m² verhard oppervlak gecompenseerd moet worden met waterbergende maatregelen.

In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geregeld wordt dat in het plangebied minimaal 60mm per m² verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd kan worden. Hiertoe wordt op de huidige parkeerplaats van de bouwmarkt één (of meerdere) wadi('s) gerealiseerd waarop het gehele plangebied het hemelwater kan laten afvloeien. Mogelijk dat hier ook

wateropvang zal plaatsvinden voor de omliggende plannen. Het vuil water wordt via het riool afgevoerd.

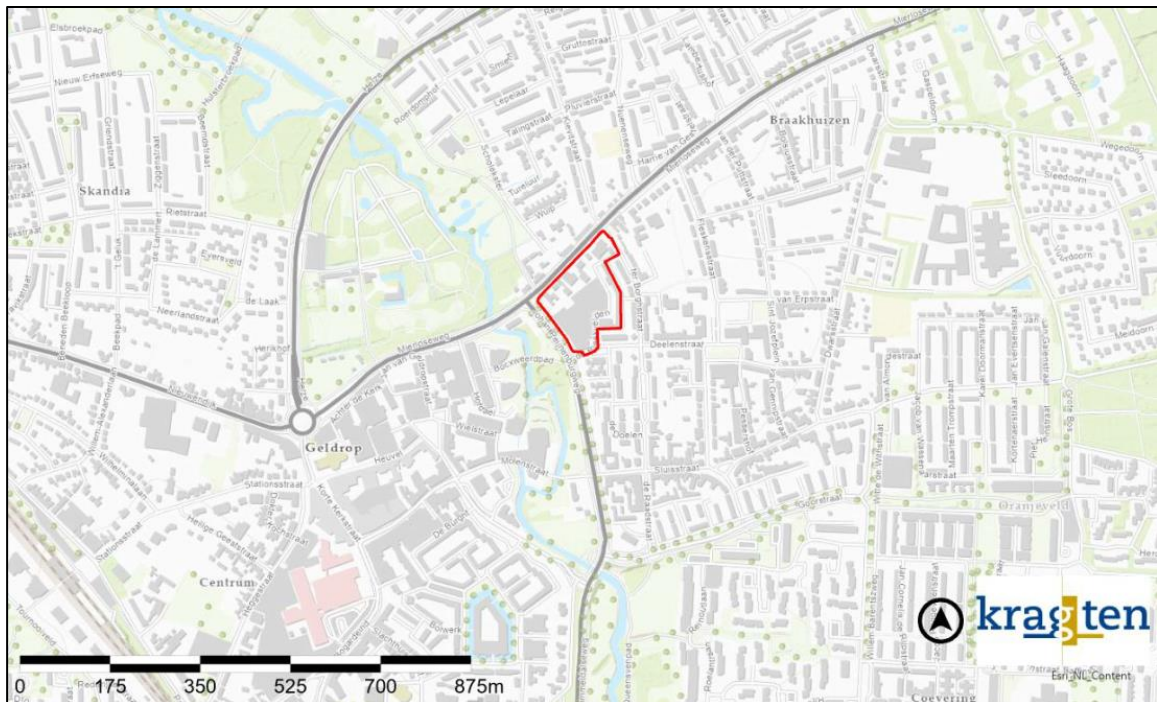
Voor de parkeergarage moet rekening gehouden worden met het volgende:

Het plangebied ligt momenteel op circa 19,0 m +NAP en kent nauwelijks een hoogteverschil. De GHG heeft een verwachte hoogte van circa 18,1 m +NAP. Ter plaatse wordt derhalve net voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. De parkeerkelder dient waterdicht uitgevoerd te worden en instroom vanaf openbaar gebied dient voorkomen te worden. Voor de aanleg zal een tijdelijke bronnering benodigd zijn. Afhankelijk van de duur dient hiervoor een melding of vergunning aangevraagd te worden (Lozing buiten inrichtingen).

Om het risico op instromend water in de parkeergarage te verminderen dient de drempel van de parkeergarage 20 centimeter boven de wegas van de aansluitende weg te liggen. De constructie moet zodanig vorm worden gegeven dat instroming over maaiveld niet mogelijk is. Voor afvoer van water vanaf dit lage niveau dient bij de realisatie van de ontwikkeling rekening gehouden te worden met een eigen pompinstallatie als noodmaatregel. Het vloerpeil van de onderste woonlaag mag beslist niet lager liggen dan nu het geval is en altijd ten minste 20 centimeter boven de kruin van de aangrenzende weg. De maatregelen om wateroverlast in de parkeerkelder te voorkomen worden verwerkt in het beoogde bouwplan.

4.4.3.1 Waterhuishoudkundig onderzoek

Voor de totale ontwikkeling van de woningbouwplannen aan de Bleekvelden is door Kragten een waterhuishoudkundig onderzoek (projectnr. GLM024; d.d. 27 september 2024; **Bijlage 13**) uitgevoerd. Het onderzoeksgebied is daarmee groter dan het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 19: Onderzoeksgebied waterhuishoudkundig onderzoek

In deze ontwikkeling van circa 2,1 ha waarin 233 woningen zijn voorzien, is het netto verharde oppervlak 9.770 m². Bij een waterbergingsnorm van 60 mm per m² (uitzondering van Mierloseweg 40-42, deze heeft een totale bergingsopgave van 42 mm), leidt dit tot een bergingsopgave van 568 m³. Hierbij is de wateropgave voor het openbare terrein 568 m³ en de wateropgave voor eigen particulier terrein 139 m³. Er lijkt in principe voldoende ruimte te zijn om deze waterberging binnen het projectgebied te realiseren, waarbij dus gedeeltelijk waterberging op openbaar terrein wordt gerealiseerd en gedeeltelijk op particulier terrein. In het huidige ontwerp is momenteel hier nog niet voldoende ruimte in het openbare gebied voor gereserveerd.

Kragten stelt het onderstaande voor:

- De ingetekende wadi (oppervlak van circa 645 m²) heeft een bodempeil van NAP +18,0 m, waterbergingsschijf van 0,3 m en taluds van 1:3. Hiermee heeft deze waterberging een inhoud van circa 177 m³.
- De overige berging kan in het omliggende groen behaald worden. Door dit juist verlaagd aan te leggen kan bij extreme neerslag hier eenvoudig water worden geborgen. Het groengebied kan zeker over een oppervlak van 2.700 m² op een bodempeil van NAP +18,3 m komen te liggen. Wanneer dit oppervlak dan over een hoogte van 0,1 m extra water krijgt komt het waterpeil in het plan op maximaal NAP +18,4 m. Hiermee kan zo'n 270 m³ waterberging extra worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de waterbergingsopgave. Wandelpaden kunnen verhoogd worden aangelegd, maar in natte periode kan het gebied inclusief de wandelpaden relatief drassig zijn.
- Het realiseren van een vertraagde leegloop en overstort op het infiltratierool aan de Bleekvelden dat uiteindelijk op De Kleine Dommel loost.
- De bergingsopgave op de particuliere percelen kan gerealiseerd worden door het gebouw uit te voeren met een groen dak waar een bepaalde hoeveelheid water geborgen kan worden.

Conclusie en aanbevelingen

Het waterhuishoudkundig plan laat zien dat er in principe voldoende ruimte beschikbaar is om te voldoen aan de wateropgave op openbaar terrein. Voor de verdere uitwerking dient rekening gehouden te worden met onderstaande zaken:

Huidige ontwerp infiltratierool aan de Bleekvelden

Bij het huidige ontwerp van het infiltratierool aan de Bleekvelden dient rekening gehouden te worden met de hoge grondwaterstanden. Wanneer dit infiltratierool wordt gekoppeld met het hemelwaterriool aan de Johan Pijnenburgweg is het belangrijk dat er een drempel wordt geplaatst zodat er wel sprake is van infiltratie.

De drempel dient daarnaast te worden voorzien van een vertraagde leegloopvoorzieningen boven de GHG, zijnde NAP + 18,0 m, om ervoor te zorgen dat de waterbergende voorzieningen weer voldoende snel beschikbaar zijn voor een eventuele volgende regenbui. Drempelhoogte en afmetingen dienen nader te worden bepaald op basis van het aanwezige hemelwaterstelsel.

Noodzakelijke waterberging particuliere percelen

Het is belangrijk dat er ook op de nog te realiseren particuliere percelen waterberging wordt gerealiseerd, anders kan niet worden voldaan aan de wateropgave. Door dit al tijdig te communiceren met de initiatiefnemers, en op te nemen in een anterieure overkomst, kunnen zij hier rekening mee houden.

Voor de waterberging op de particuliere percelen kan gedacht worden aan:

- Berging onder de helling van de parkeergarage: Mogelijk kan een deel van de waterberging gerealiseerd worden onder de helling van het rijvlak van de parkeergarage.
- Waterberging op de dakconstructie: Door de aanleg van een waterbergend groen dak kan waterberging op het dak worden gerealiseerd. Voordeel is dat dit ook nog isolerend werkt en positief is voor de levensduur van het dakleer.

4.4.4 Conclusie

Het waterhuishoudkundig plan laat zien dat er in principe voldoende ruimte beschikbaar is om te voldoen aan de wateropgave. Het aspect 'Water' vormt dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Parkeren

Het planvoornemen voor Mierloseweg 22-26 ligt binnen de schil van het centrum in matig stedelijk gebied. Het plan voorziet in de realisatie van (maximaal) 12 goedkope, 54 middel dure koopappartementen en 42 dure koopappartementen. Totaal 108 appartementen. Op basis van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo, d.d. 1 november 2022, geldt de volgende parkeernormering:

- Bewonersaandeel: goedkope koopappartementen: 0,7 pp/app;
- Bewonersaandeel: middel dure koopappartementen: 0,9 pp/app;
- Bewonersaandeel: dure koopappartementen: 1,0 pp/app;
- Bezoekers: 0,15 pp per appartement

De theoretische parkeerbehoefte wordt daarmee:

- Bewoners: $12 \text{ app} \times 0,7 + 54 \text{ app} \times 0,9 + 42 \text{ app} \times 1,0 = 99 \text{ pp}$ (te realiseren op eigen terrein en in openbaar gebied);
- Bezoekers: $108 \text{ app} \times 0,15 = 16,2 \text{ pp}$ (te realiseren in openbaar gebied);

Totaal benodigd: 116 parkeerplaatsen.

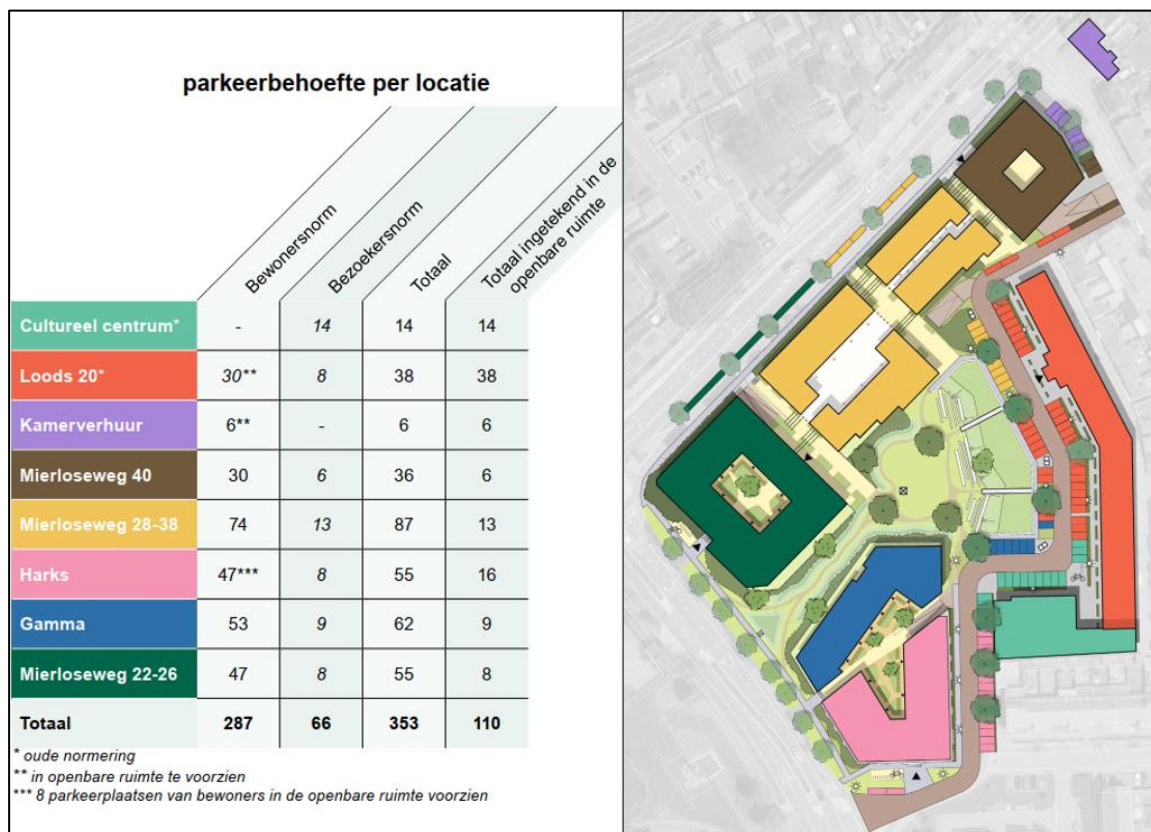


Figuur 20: Plattegrond parkeergarages met 61 parkeerplaatsen in blok 1+2 en 30 parkeerplaatsen in blok 3

In totaal worden 91 van de 116 benodigde parkeerplaatsen in de parkeergarages ondergebracht. De overige 25 benodigde parkeerplaatsen worden gesitueerd in openbaar gebied langs de Bleekvelden en de Mierloseweg.

In de openbare ruimte bevinden zich 110 parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen zijn 30 parkeerplaatsen voor Loods 20 gereserveerd en 8 voor Harks. De overige 82 parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor bewoners en bezoekers van het totale gebied aan de Bleekvelden. Met het voorliggende plan worden maakt gebruik van 25 van deze 82 parkeerplaatsen. Gezien de nog beschikbare parkeerruimte in het omliggende openbare gebied, wordt naast de parkeerplaatsen op eigen terrein ook in de openbare ruimte voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De parkeerbehoefte per locatie is overzichtelijk weergegeven in de parkeerbalans bij het programma (Movares; projectnr. P05473; d.d. 24 augustus 2026; **Bijlage 14**). Hieronder is een uitsnede opgenomen van de parkeerbalans met specificatie per locatie.



Figuur 21: Uitsnede parkeerbalans De Bleekvelden

Conclusie

Zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte is voldoende ruimte aanwezig om de vereiste parkeeropgave te realiseren. Het aspect 'Parkeren' vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5.2 Verkeer

In de huidige situatie wordt het verkeer in relatie tot de bestaande bebouwing Mierloseweg 22-26 via de fietsstraat aan de Mierloseweg afgewikkeld. Het verkeer in relatie tot de Gamma wordt thans geheel via de Bleekvelden ontsloten.

In de nieuwe situatie wordt de parkeergarage bij de Mierloseweg 22-26 ontsloten via de fietsstraat aan de Mierloseweg. De overige gebouwen worden ontsloten via de Bleekvelden.



Figuur 22 : Toekomstige verkeerssituatie

Aan de fietsstraat Mierloseweg worden in toekomst **3** langsparkerplaatsen en 61 parkeerplaatsen in de parkeergarage toegerekend aan de bezoekers van de bewoners Mierloseweg 22-26. Aangenomen wordt dat daarmee ook $64/120 = 53,33\%$ van de totale verkeersgeneratie van het plan Mierloseweg 22-26 via de fietsstraat wordt afgewikkeld. Het overige deel van de verkeersgeneratie van dit deelplan, zijnde 46,67%, zal in de nieuwe situatie via de Bleekvelden gaan rijden. De toekomstige verkeersbewegingen worden door de verdeling over de twee parkeergarages en ontsluitingswegen evenwichtig verdeeld.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kencijfers van de CROW-publicatie 381. Daarbij wordt uitgegaan van het gemiddelde kencijfer voor de schil centrum in matig stedelijk gebied. Omdat er door de realisatie van (maximaal) 108 appartementen ook diverse functies komen te vervallen, wordt de hoeveelheid te verwachten verkeer gesaldeerd met de oude situatie zodat inzichtelijk wordt of er sprake is van een toe- of afname van de hoeveelheid verkeer als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

De Bleekvelden, oude situatie:

- Verkeersgeneratie Gamma: $2836 \text{ m}^2 \text{ BVO} \times 23,95 \text{ ritten}/100 \text{ m}^2 \text{ BVO}/\text{weekdag} = 680 \text{ ritten}/\text{weekdag}$ (afgerond)

De Bleekvelden, nieuwe situatie:

- Verkeersgeneratie appartementen: $46,67\%$ van $(73 \text{ app} \times 5,4 \text{ ritten}/\text{weekdag} + 35 \text{ app} \times 6,9 \text{ ritten}/\text{weekdag}) = 297 \text{ ritten}/\text{weekdag}$ (afgerond)

De realisatie van 108 appartementen resulteert na saldering in een substantiële verkeersafname van $636 - 297 = 339$ ritten/weekdag op de Bleekvelden.

Fietsstraat Mierloseweg, oude situatie:

- Verkeersgeneratie Tandtechniek Geldrop: 4 behandelkamers x 21,9 ritten/weekdag = 88 ritten/weekdag (afgerond);
- Verkeersgeneratie 2/1-kap: 2 woningen x 7,6 ritten/weekdag = 15 ritten/weekdag (afgerond);
- Totaal: 103 ritten/weekdag.

Fietsstraat Mierloseweg, nieuwe situatie:

- Verkeersgeneratie appartementen: 53,33% van (73 app x 5,4 ritten/weekdag + 35 app x 6,9 ritten/weekdag) = 339 ritten/weekdag (afgerond)

De realisatie van 108 appartementen resulteert na saldering in een verkeerstoename van van 347 – 103 = 244 ritten/weekdag op de fietsstraat Mierloseweg. Deze ventweg langs de Mierloseweg is als fietsstraat ingericht en dit kan ook in toekomst zo blijven.. De relatief kleine toename van circa 244 verkeersbewegingen brengt geen verandering in de verkeersdruk of -veiligheid. Omdat deze toename over de gehele dag verspreid zal zijn, verwachten worden geen problemen in de verkeersafwikkeling op de fietsstraat of de aansluiting van de fietsstraat op de hoofdrijbaan van de Mierloseweg verwacht. De weginrichting kan in dat opzicht dus ongewijzigd blijven.

De totale ritgeneratie van 108 appartementen bedraagt 297 ritten (via de Bleekvelden) + 339 ritten (via Fietsstraat Mierloseweg) = 636 ritten/weekdag. Voor de beide woonstraten geldt dat sprake is van een evenredige verdeling van de verkeersbewegingen. Via de beide straten wordt ongeveer de helft van de verkeersbewegingen afgewikkeld.

Conclusie ritgeneratie

Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling. Het aspect 'Parkeren' vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Kabels en leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er kabels en /of leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat deze bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Voor het plangebied is een KLIC melding gedaan (de melding is als bijlage bij deze toelichting gevoegd). Uit de KLIC melding komt naar voren dat Langs de Peijnenburgweg een hogedruk gasleiding ligt en dat er een kabelbed van ZIGGO ligt. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

Het aspect kabels en leidingen staat niet aan het planvoornemen in de weg.

4.7 M.e.r.-beoordeling

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met onderhavige ontwikkeling worden maximaal 108 appartementen en een parkeergarage(s) gerealiseerd. Daarnaast wordt een bestaande bouwmarkt verplaatst naar een bedrijventerrein. De realisatie hiervan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het realiseren van woningen en kantoren worden onderverdeeld onder de ontwikkeling: “de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject”. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject namelijk gaan om “bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan”.

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is formeel geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht overeenkomstig het Besluit m.e.r. (categorie D11.2).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw en het verplaatsen van een bouwmarkt, kunnen vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

De voorgestane planontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd en ligt ver onder de opgenomen drempelwaarden. Gelet op de aard van de bebouwing, omvang van functies in relatie tot een gevoelig gebied en jurisprudentie, kan de herontwikkeling van het plangebied ‘De Bleekvelden – Mierloseweg’ aangemerkt worden als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit planvoornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Tabel: Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied aan de Bleekvelden/ Mierloseweg heeft een oppervlakte van ruim 8.500 m ² . Het project richt zich op de realisatie van maximaal 108 appartementen en groen, op een terrein waar een bouwmarkt, tandtechnische laboratorium en een tweekapper aanwezig zijn.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Niet van toepassing. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. Geluid wegverkeer (zie ook paragrafen 4.2.8 en 4.2.9): De Johan Peijnenburgweg en Mierloseweg in de omgeving van het plangebied betreffen 50 km/uur-wegen. Voor deze wegen geldt een onderzoekplicht op basis van de Wet geluidhinder. Luchtkwaliteit (zie ook paragrafen 4.2.10 en 4.2.11): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geur: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. Verkeer aantrekkende werking (zie ook paragrafen 4.5.3 en 4.5.4): De appartementen worden ontsloten door de Bleekvelden en Johan Peijnenburgweg.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van appartementen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 4.3): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. Archeologie (zie ook paragraaf 4.3):

	het archeologisch belang is door middel van een archeologisch onderzoek en archeologische dubbelbestemmingen betrokken in het plan.
--	---

Plaats van het object	
Plaats	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de appartementen zijn voorzien, bestemd ten behoeve van een bouwmarkt, een tandtechnisch laboratorium en een tweekapper (wonen). De gronden zijn nu grotendeels bebouwd en verhard (parkeerterrein). Onderzoeken wijzen uit dat de gronden geschikt zijn voor de functie wonen.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijn-gebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	- Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.1 'Natuur'. - Niet van toepassing.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Niet van toepassing

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.1.
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet in het NNN, zie paragraaf 4.1.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.

Waterwinlocaties. waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied ligt niet binnen één van deze gebieden.
---	--

De uitgevoerde onderzoeken en onderbouwingen zoals besproken in dit hoofdstuk, onderbouwen de conclusie dat gelet op aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot het plangebied en de (directe) omgeving er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

Vanuit de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is nog een onafhankelijke vormvrije-m.e.r.-beoordeling opgesteld. Hierin zijn ook de cumulatieve effecten van de andere plannen op de Bleekvelden betrokken. Deze beoordeling is toegevoegd als **Bijlage 15** bij deze toelichting.

Voor wat betreft de in deze vormvrije-m.e.r.-aanmeldnotitie beoordeelde milieuaspecten zijn er geen significante negatieve effecten voor het milieu. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft beoordeeld dat er in de omgeving zijn geen grootschalige ontwikkelingen zijn kunnen leiden tot een stapeling van (cumulatieve) milieueffecten.

Op basis van het bovenstaande zijn de belangrijkste conclusies beschreven. Op grond van voorgaande m.e.r.-beoordeling kan het college van B&W besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. De uitgevoerde onderzoeken en de aanmeldnotitie van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, tonen aan dat het realiseren van een woongebied en een bouwmarkt op de projectlocatie(s) voldoet aan de wettelijke eisen en er sprake is van een verantwoorde situatie vanuit milieuoogpunt.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar.

Een deel van de gronden binnen het plangebied is reeds in eigendom van de gemeente en de ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is voor deze gronden een koop- en bouwclaimovereenkomst gesloten.

Een deel van de gronden is echter nog niet in handen van de gemeente en/ of de ontwikkelaars, waardoor het kostenverhaal anderszins dient te worden verzekerd. Aangezien met het bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

Gelijktijdig met het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan is een ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegd. Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld, zodat het kostenverhaal voor alle gronden binnen het plangebied publiekrechtelijk te borgen. Hiermee zijn de kosten in voldoende mate verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Bij de voorbereiding is overleg geweest met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel.

Het Waterschap De Dommel

In het kader van het de herontwikkeling van bedrijventerrein 'De Bleekvelden' is een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat beschrijft hoe er in de toekomstige situatie met het water in

het gebied wordt omgegaan. De hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig plan zijn beschreven in de waterparagraaf (**paragraaf 4.4**) van dit bestemmingsplan. Het waterhuishoudkundig is besproken met het Waterschap De Dommel.

Het waterschap toetst bij de besluitvorming of er waterschapsbelangen (zoals waterveiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterhuishouding) worden geraakt. Indien uit deze toetsing blijkt dat geen waterschapsbelangen worden geschaad, wordt dit aspect als niet relevant beschouwd voor de verdere planvorming en besluitvorming.

Provincie Noord-Brabant

De provincie beoordeelt het plan in het kader van de provinciale belangen, waaronder regionale afstemming van woningbouwprogrammering. Ten aanzien van de voorgenomen woningbouw geldt dat deze regionaal wordt afgestemd binnen het regionale woningbouwprogramma.

5.2.2 Omgevingsdialoog

In het kader van de Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022 en in de verdere uitwerking heeft een uitvoerige omgevingsdialoog plaatsgevonden. Er zijn diverse gespreken met omwonenden gevoerd. Alle omwonenden van onder meer dit plangebied zijn uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Naar aanleiding van deze gesprekken is destijds besloten om een set-back verplicht te stellen aan de Mierloseweg om de bezonning en privacy aan de overkant van de Mierloseweg zo veel mogelijk te respecteren. Deze set-back is expliciet geregeld in de regels van dit bestemmingsplan. Met name op het gebied van bezonning en privacy is het plan naar aanleiding van de omgevingsdialoog dus op een aantal onderdelen aangepast. Afgesproken is om bij verdere uitwerking van de plannen voor inkijk en privacy specifieke aandacht te hebben.

5.2.3 Procedure

Onderhavig bestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Eventuele zienswijzen zullen worden behandeld in een nota van zienswijzen, overleg en ambtshalve aanpassingen en bij de vaststelling van het bestemmingsplan als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

5.2.4 Zienswijzen

Gedurende de terinzagetermijn zijn enkele zienswijzen ontvangen. Deze zijn beoordeeld en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn enkele ondergeschikte aanpassingen en toevoegingen gedaan in het plan. Voor de locatie 'De Bleekvelden' geldt dat op basis van deze aanpassingen en toevoegingen geen sprake is van een wezenlijk ander plan. Het plan kan daarom gewijzigd worden vastgesteld. De ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (**Bijlage 16**).

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- a. Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- b. Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- c. Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- d. Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden en in deze volgorde opgebouwd:

- a. Bestemmingsomschrijving;
- b. Nadere detaillering van de bestemming;
- c. Bouwregels;
- d. Afwijken van de bouwregels;
- e. Specifieke gebruiksregels;
- f. Afwijken van de gebruiksregels;
- g. Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemming

6.4.1 Wonen

Binnen het plangebied wordt een woonbestemming toegevoegd. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen.

Er wordt één bestemmingsvlak toegevoegd in het plangebied op de verbeelding. Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal 108 gestapelde woningen toegestaan. Parkeren ten behoeve van de bewoners zal onder de appartementen plaatsvinden. De appartementengebouwen zullen uitgevoerd worden in een half verdiepte parkeergarage met vier, vijf en zes bouwlagen voor de appartementen. De vijfde en zesde bouwlaag zullen als hoogteaccenten worden uitgevoerd. Het merendeel van de gebouwen zal maximaal vier bouwlagen hoog zijn.

Een deel van de bestemming Wonen krijgt de aanduiding 'Zoekgebied groenstrook'. Binnen deze zone komt een minimaal 16 meter brede groenstrook van gevel tot gevel, inclusief balkons. Exclusief terrassen op de parkeerkelder. De groenstrook wordt een langzaam verkeerverbinding vanaf de Johan Peijnenburgweg naar de bestemming Groen.

6.4.2 Groen

Het bestaande parkeerterrein van de bouwmarkt zal, in de toekomstige situatie, groen worden ingericht. In de buitenruimte van de woningbouwontwikkeling wordt ruimte geboden om te recreëren, wordt waterberging gerealiseerd en wordt hittestress tegengegaan.

6.4.3 Verkeer

De gronden langs de Johan Peijnenburgweg krijgen de bestemming 'Verkeer'. Vanwege de ligging aan de Johan Peijnenburgweg is ervoor gekozen om de gronden aan deze zijde van het plangebied de bestemming 'Verkeer' toe te kennen. De bestemming 'Verkeer' biedt meer flexibiliteit voor de aanleg van verkeers-, verblijfs-, parkeer-, speel-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoewel de gronden in eerste instantie als groenvoorziening zullen worden ingericht, is niet voorzien in een inrichting met een primair verblijfs- of recreatief karakter. Gelet op de ligging en de beoogde gebruiksmogelijkheden sluit de bestemming 'Verkeer' daarom beter aan bij het beoogde gebruik dan de bestemming 'Groen'.

Bijlage 1 Haalbaarheidsonderzoek

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Bezonningsstudie

Bijlage 4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 5 Inrichtingsconcept

Bijlage 6 Quicksan flora en fauna

Bijlage 7 Vervolgonderzoek flora en fauna

Bijlage 8 Voortoets Stikstof en Natura2000 incl. bijlagen

Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek Mierloseweg 22-24-26

Bijlage 10 Milieukundig vooronderzoek NEN5725

Bijlage 11 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 12 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 13 Waterhuishoudkundig onderzoek

Bijlage 14 Programma en parkeerbalans

Bijlage 15 Vormvrije-m.e.r.- aanmeldnotitie Omgevingsdienst Zuidoost- Brabant

Bijlage 16 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

