Verslag Commissie Ruimte

Datum	5 oktober 2026
Tijd	19.30 – 21.40 uur
Locatie	't Plein
Voorzitter	D. Jansen
Commissiegriffier	R. Cuijten
Aanwezigen	I. van Hooff, P. v.d. Eijnden en P. de Ruiter-Danhof (CDA),E. Ketelaars en F. v.d. Eijnden (DGG), M. Mulder-Staaijen en J. Leenders (WZGM/VVD), A. van Hoof E. v.d. Linden en H. v.d. Elsen (DPM), I. Koopmans, H. Lenferink en M. Jeucken (PRO), H. Ceelen en A. Breedveld (D66), E. Kuenen en V. Geers (SAMEN) S. Yarangümeli (OGM)
Afwezigen	I. Lubbers (DGG) en S. Berendsen (SAMEN)
Ambtelijk aanwezig	Stefan Olschewsky (agendapunt 6 en 7) Joris Kantelberg (agendapunt 7)
Extern aanwezig	mevrouw Vissers (agendapunt 7)

1 Algemeen

1.1 Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.
Mevrouw Lubbers (DGG) is verhinderd en wordt niet vervangen.
Mevrouw Berendsen (SAMEN) is verhinderd en wordt vervangen door mevrouw Geers.

1.2 Vaststelling agenda

De commissie stelt de agenda ongewijzigd vast.

1.3 Vaststellen verslag Commissie Ruimte van 31 augustus 2026

Er zijn geen verzoeken tot wijziging ontvangen, het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

1.4 Vragen en mededelingen

De heer Kuenen van SAMEN heeft vragen over woonwagenstandplaatsen aan portefeuillehouder mevrouw Bijl.
De antwoorden op deze vragen zijn als bijlage bij het verslag gevoegd.

Portefeuillehouder mevrouw Bijl heeft een mededeling over de integrale kijk naar Luchen, deze mededeling is als bijlage bij het verslag gevoegd.

2 Oordeelsvorming

2.5 Vervangen elektra-straatkasten Molenplein te Mierlo (RV GM2026-2605528)

In eerste termijn stellen SAMEN, DPM, OGM, D66 en WZGM/VVD een aantal vragen, deze gaan vooral over de kosten en veiligheid.
De vragen worden beantwoordt door portefeuillehouder de heer Stravers

In tweede termijn vraagt de DGG of iedereen het er over eens is dat de veiligheid boven aan staat, alle fracties kunnen hiermee instemmen.
DPM vraagt of het nodig is om de stroomkosten in rekening te brengen bij de verenigingen. De heer Stravers geeft aan dat op basis van de gebruik de stroomkosten in rekening worden gebracht bij degene die het verbruikt.

Conclusie voorzitter:
Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering op 26 oktober 2026 als hamerstuk.

2.6 Vaststelling omgevingsplanwijziging Hulst 124 (RV GM2026-2853249)

Er zijn schriftelijke vragen gesteld door D66, deze zijn schriftelijk beantwoordt.

In eerste termijn stellen PRO, SAMEN, OGM, D66, WZGM/VVD, DCA en DGG vragen, deze gaan over de haalbaarheid betaalbare/sociale woningen, de kosten voor de gemeente, relatie tussen natuur en planontwikkeling, afwatering en de beeldkwaliteit bergingen en bijgebouwen.
De gestelde vragen worden beantwoordt door portefeuillehouder mevrouw Bijl.

In tweede termijn geven alle partijen aan dat zij het een mooi uitgewerkt plan vinden, er wordt nog verder ingegaan op mogelijkheid betaalbare woningen en het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie voorzitter:
Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering op 26 oktober 2026 als hamerstuk

2.7 Vaststelling bestemmingsplan Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop (RV GM2026-1960269)

WZGM/VVD heeft schriftelijke vragen gesteld, deze zijn ook schriftelijk beantwoordt.
Mevrouw Vissers spreekt in namens de bewoners van de IJsvogel, haar inspraakreactie is als bijlage toegevoegd aan het verslag.

In eerste termijn komen alle fracties aan het woord, er worden vragen gesteld over het omgaan met zienswijzen van bewoners, verplaatsing bouwmarkt, parkeernorm, mobiliteit en grondwaterstanden.
De vragen worden beantwoordt door portefeuillehouder mevrouw Bijl en de heren Kantelberg en Olschewsky.

In tweede termijn vraagt PRO om een duidelijk standpunt in te nemen wat betreft de Gamma en nu door te gaan pakken met het plan. De andere fracties ondersteunen dit.

Toezegging
Wethouder Bijl komt voor de raadsvergadering nog schriftelijk terug met informatie over de grondwaterstanden.

Conclusie voorzitter:
Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering op 26 oktober 2026 als bespreekstuk.

3 Algemeen

3.6 Sluiting

De voorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 21.40 uur

Vastgesteld in de vergadering van 23 november 2026.

R. Cuijten	D. Jansen
Commissiegriffier	Voorzitter

Vragen Commissie

Commissie en datum: Commissie Ruimte 5 oktober 2026
Datum indienen vragen: 5 oktober 2026
Aan de voorzitter van de raad,
Steller vragen en fractie: Erik Kuenen - SAMEN
Onderwerp: Woonwagenstandplaatsen
Het college / ~~de burgemeester~~* wordt verzocht de volgende vraag, vragen mondeling/~~schriftelijk~~* te beantwoorden: • Wanneer kan de raad een voorstel verwachten over het definitieve aantal te realiseren woonwagenstandplaatsen in Geldrop-Mierlo? • Waar zijn of gaan deze woonwagenstandplaatsen gerealiseerd worden?
Toelichting: Eerder is vastgesteld dat er in onze gemeente behoefte is aan 19 standplaatsen, maar door het college is nog geen duidelijkheid gegeven over het aantal en de plaatsen.
Datum beantwoording: 5-10-2026
Antwoord: We hebben als eerste stap naar aanleiding van het behoefteonderzoek een traject in gang gezet rondom het toewijzingsbeleid. Ik kan geen harde toezeggingen doen, maar de planning is dat dit dit jaar nog rond gaat komen. Wat betreft de uitbreiding van het aantal woonwagenplaatsen en de locaties: dat is onderdeel van het woonwagenbeleid en dit wordt dan weer onderdeel van het nieuwe gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Dit moeten wij, volgens wetgeving, vóór 1 juli 2027 hebben vastgesteld. Ik kan nog niet aangeven waar deze standplaatsen gerealiseerd gaan worden, want zo ver zijn we nog niet.

Mededeling Commissie

Ten behoeve van de Commissie Ruimte

Datum commissie: 5 oktober 2026

Portefeuillehouder: Fiona Bijl

Onderwerp
Integrale kijk naar Luchen

Eerdere besluitvorming/communicatie in de raad
Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 8 april 2026 heeft wethouder Van Gestel aan de raad toegezegd om te gaan kijken naar de mogelijkheden om een integraal overzicht van het gehele gebied Luchen te geven en dit kort na de zomervakantie te presenteren aan de raad.

Mededeling
Er is gekeken naar de wijze waarop uitvoering kan worden gegeven aan deze toezegging. De relevante informatie over dit onderwerp is beschikbaar via onze website: Home | Luchen. Hier is onder andere informatie te vinden over de deelgebieden, de huidige stand van zaken en ontwikkelingen die in gang gezet zijn. Daarmee is de inhoudelijke informatie voor belangstellenden en betrokkenen op dit moment openbaar toegankelijk.

Hoewel wij hiermee niet letterlijk invulling geven aan de oorspronkelijke toezegging in de vorm waarin deze mogelijk is opgevat, zijn wij van mening dat deze aanpak beter aansluit bij de proportionaliteit van de inzet en de verdere beleidsontwikkeling. Een verdere uitwerking staat niet in verhouding tot de inspanning en capaciteit die daarvoor nodig zijn, gezien de beperkte meerwaarde die dit op dit moment oplevert. Uiteraard blijven wij de raad informeren over relevante ontwikkelingen en de voortgang van de visie/het programma.



bewoners IJSVOGEL

Geldrop

Gemeente Geldrop Mierlo

tav De Raad en Commissie Ruimte

Onderwerp: *Bestemmingsplan Mierloseweg 22-26* – Inspraak bezwaar IJsvogel bewoners

Geldrop, 04.10.2026

Geachte Commissie- en Gemeenteraadsleden,

Als bewoners van de IJsvogel te Geldrop hebben wij onze bezorgdheid over het *Ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 22-26*, geuit in 20240202 Zienswijze Mierloseweg 22-26_IJsvogel (dd. 24.02.24), en 20221012 Zienswijze Visie Bleekvelden_IJsvogel (dd. 13.10.2022), zie Annex 1 en 2.
We waarderen de overleggen over dit bestemmingsplan met de stedenbouwkundige van de Gemeente Geldrop, dhr Joris Kantelberg. Onze zorg over het bestemmingsplan van *RV GM2026-1960269 Vaststelling* is echter niet weggenomen.
Het bestemmingsplan voor Mierloseweg 22-26 heeft een groot negatief effect op de bezonning en privacy van onze woningen, en dus woonkwaliteit, door de nieuwe bebouwing.

In Bijlage 16 van het raadvoorstel, *Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen*, zijn onze bezwaren niet afdoende beantwoord, zie Annex 3, samengevat:

- **De bouwmassa en plaats van het bouwvlak aan de Mierloseweg is niet aangepast** naar aanleiding van onze vragen (Bijlage 1).
- De uitkomst van de Bezonningstudie (Bijlage 3) komt niet overeen met de werkelijkheid.

Verder is er nu ook zorg ontstaan over de wijziging van de grondwaterstand. Deze zal omhoog gaan als gevolg van de bouwactiviteiten en de nieuwe kelderbak onder het maaiveld (tot max 4,5 m verticale diepte). Blijft de bodem onder de IJsvogel woningen droog?
Bij de meeste woningen van de IJsvogel liggen de aanvoerleidingen van de vloerverwarming daar onder de begane grondvloer. Als deze leidingen nat worden, wordt er als het ware een ‘zwembad’ met de warmtepomp verwarmd en gaat het energieverbruik omhoog.

Daarom vragen wij:

1- *RV GM2026-1960269 Vaststelling bestemmingsplan Bleekvelden 30 Mierloseweg 22-26 Geldrop* **niet vast te stellen, met name:**
   1. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen; voor Zienswijze IJsvogel (Bijlage 16)
   2. Het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop' (planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPBleekveldBarrier-VA01)

2- De volgende aanpassingen te doen:
   .1 Het bouwvlak aan de Mierloseweg verder terug te leggen om de afstand tot overkant Mierloseweg te vergroten en daarmee de bezonning en privacy van de noordzijde van de Mierloseweg te verbeteren.
   .2 Op te nemen in het bestemmingsplan dat eventueel uitkragende balkons zich binnen het bouwvlak dienen te bevinden. En niet 2 meter daar buiten, zoals nu opgenomen.
   .3 De vierde bouwlaag aan de Mierloseweg verder terug te leggen. Zodat de schaduwwerking en uitzicht bepaald wordt door driebouwlagen op een verdiepte kelderbak.

Een set-back van de vierde bouwlaag aan de Mierloseweg maakt ook dat het plan beter aansluit op de bouwhoogte van Mierloseweg 28-38.

.4 Het hoogte accent h2 aan de Peijnenburgweg te beperken tot vijf bouwlagen. Om inkijk van de zesde verdieping naar de IJsvogel woningen te voorkomen.

.5 Het totale gebied Bleekvelden Mierloseweg 22-38 als één plangebied te beschouwen, zodat betere afstemming kan plaats vinden.

.6 Betrokken te blijven in de verder plan ontwikkeling.

Wij begrijpen de noodzaak van betaalbare woningen en we zien graag een goed uitgewerkt bestemmingsplan dat past in de duurzame en CO2 neutrale toekomst en context van Geldrop. Daarbij vragen wij de woonkwaliteit en privacy voor de bewoners van het IJsvogel hofje minder te verslechteren en optimaal gebruik te kunnen maken van zonne-energie.

Voor de nieuwe raadsleden zijn de eerder verstrekte informatie en analyses opgenomen als Annex. Hieruit blijkt de impact op de bezonning en privacy.

Hartelijk dank dat u rekening houdt met deze bezwaren en dit meeneemt in uw oordeelsvorming over het *Bestemmingsplan Mierloseweg 22-26*.

U bent van harte welkom de situatie zelf te komen bekijken, om de impact van het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor en voor uw eventuele vragen kunt u contact opnemen met Florentine Visser, florentine.visser@gmail.com, 06 244 88 340.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

De bewoners van de IJsvogel, te Geldrop.

Alex en Monique van Gent, IJsvogel 1
Jolanda Verleg en Peter van Baalen, IJsvogel 2
Peter Jan Huizinga en Karin Dekkers, IJsvogel 3
Ed en Mabel Engels, IJsvogel 4
Florentine Visser, IJsvogel 5
Cor en Mieke Bussem, IJsvogel 6
Helma van Hirtum, IJsvogel 7
Martien en Gera Veekens, IJsvogel 8

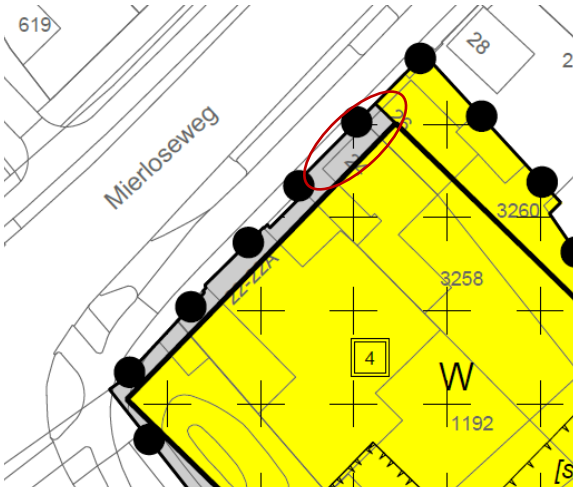
Annexen

1) 20240202 Zienswijze Mierloseweg 22-26_IJsvogel - Separaat bijgevoegd

2) 20221012 Zienswijze Visie Bleekvelden_IJsvogel - Separaat bijgevoegd

3) Reactie op antwoorden op Zienswijze IJsvogel in *Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen* (Bijlage 16):
   1. Het bouwplan is niet aangepast, de bouwmassa is niet naar achteren geplaatst.
      Het lijkt zelfs alsof het de bouwmassa verder naar voren komt, omdat de balkons nu inpandig zijn. Eerder staken zij uit, buiten de gevel, zie Annex 4.
      Hoogte accent is 6 lagen, in het vorige plan dat gedeeld is was dit 5 lagen, zie Annex 5.
   2. Verschillende tekeningen tonen niet duidelijk aan dat de rooilijn (het bouwvlak) significant naar achteren is gelegd aan de Mierloseweg, zie Annex 4.
   3. Het antwoord is dus nee. De vierde bouwlaag is niet naar achteren gezet zoals gevraagd.
   4. De situatie is verslechterd. Het vorige plan dat getoond werd had een hoogte accent van 5 bouwlagen, zie Annex 5.
   5. Zie 2) Verschillende tekeningen tonen niet aan dat de bouwmassa naar achteren is gelegd aan de Mierlose weg, zie Annex 4
   6. De bouwmassa is niet verschoven, alleen de balkons steken niet meer uit. Mogelijk is de rooilijn (het bouwvlak) verschoven maar de bouwmassa niet.
   7. De bezonningstudie is over twee dagen, 29 oktober en 19 februari, niet de kortere dagen van het jaar.
      Het gaat juist om het wegvallen van de zon in de ochtend door de hoogte van de nieuwe bebouwing. De bezonningstudie geeft aan...*is enige onderlinge afwijking in nauwkeurigheid onvermijdelijk (p.5).* Dit blijkt uit de foto's in Annex 6, de hoogte van de zon in de bezonningstudie doet zich al voor op 28 september en niet op 21 oktober zoals de bezonningstudie stelt. Dus in werkelijkheid is er meer schaduw dan het rekenmodel aangeeft.
      De Haagse methode is een minimale richtlijn, het houdt geen rekening met de verslechtering in een bestaande situatie.
      De studie concludeert....*vergroting van de schaduwval, maar die is alleen in de ochtend, wat is te verklaren door de lage stand van de zon. (p. 9)*. Een gevel van 4,5 bouwlaag (max. 14-16m) aan de overkant heeft dat veel meer impact dan een garage van één bouwlaag (ca 3m) in de huidige situatie.
      Ook het uitzicht op open hemel vermindert sterkt en valt zelfs weg. Zie Annex 6)
      Een profiel/doorsnede, dwars over de verschillende bouwvolumes aan beide zijden van de Mierloseweg, met indicatie van hoogte en afstand tussen de bebouwing aan weerszijde is niet aangeleverd voor het nieuwe bouwplan. Dus inkijk en schaduwwerking zijn niet inzichtelijk gemaakt. Voor indicatie hiervan op basis van het vorige plan zie Annex 7.
   8. De huidige bebouwing is onderbroken, geen doorgaande wand van 4,5 bouwlagen. Dat maakt een groot verschil.
      De geluidsluwe gevel van de IJsvogel is gebaseerd op de bestaande situatie, niet op de nieuwe situatie met een gesloten wand.
   9. De bezonningstudie is over twee dagen, 29 oktober en 19 februari, niet de kortere dagen van het jaar, zie 7). In werkelijkheid is er meer schaduw werking te verwachten, dus lagere opbrengst van de zonnepanelen.
      De schatting van verlies van opbrengst van de PV panelen is nog niet vast te stellen, omdat er nog geen gegevens zijn over de opbrengt per dag, in de winter.
   10. Het voorliggende plan is een ander plan. In het nieuwe plan wordt onvoldoende rekening gehouden met de eerder geuitte verzoeken.

4) Bestemmingsplan rooilijnen, positie bouwvlak aan de Mierloseweg:



2026: tpv nr 26 is de rooilijn naar voren gekomen. De bouwmassa van de plan impressie is niet naar achteren geschoven. Balkons dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden.
Alleen aanpassing tpv rode cirkel.



2024: ontwerp bestemmingplan



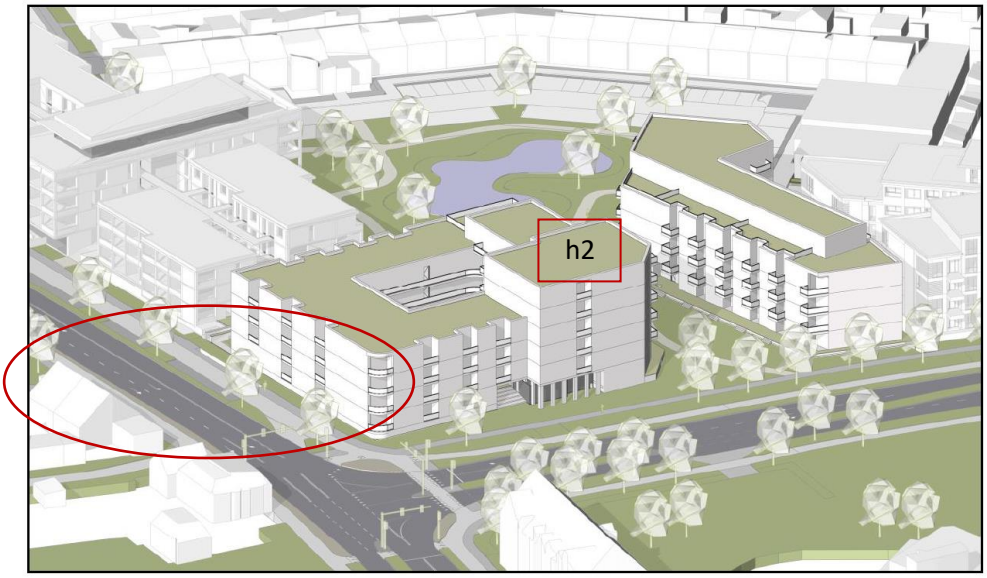
Bebouwing ligt naar voren tov Mierloseweg ’30’



Oorspronkelijke bestemmingplan visie: de bouwmassa ligt verder terug vanaf de Mierloseweg (Bestemmingsplan De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 – toelichting figuur 12)

5) Hoogte accent – h2

Uit Bestemmingsplan De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 – toelichting:



Figuur 5: Impressie van plangebied

Het hoogte accent (h2) aan de Peijenburgweg is nu zes bouwlagen.
Het eerdere plan, foto hieronder, had een hoogte accent van vijf bouwlagen (geheel rechts) en uitstekende balkons waardoor de bouwmassa meer naar achteren lag – nu zijn er inpandige balkons (afbeelding boven). Hierdoor komt de bouwmassa verder naar voren.



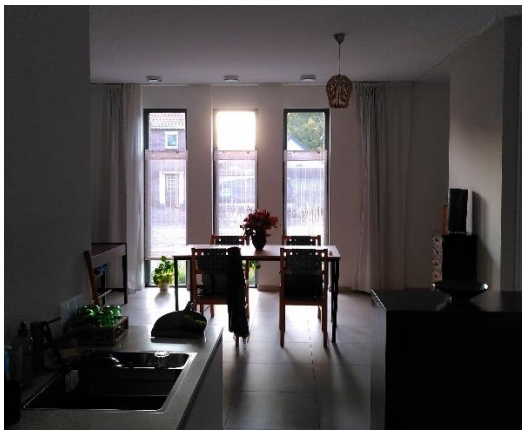


Mierloseweg – Johan Peijnenburgweg

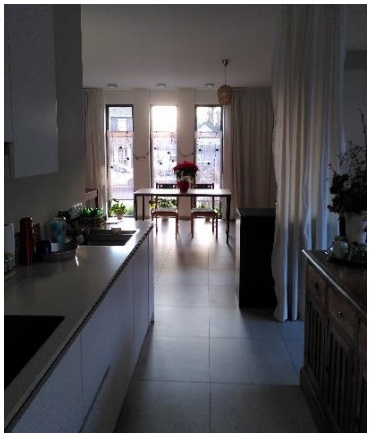
4 bouwlagen op verdiepte kelderbak: Grote schaal sprong met overkant van de Mierloseweg 1 bouwlaag met kap.

6) Zoninval en schaduwwerking

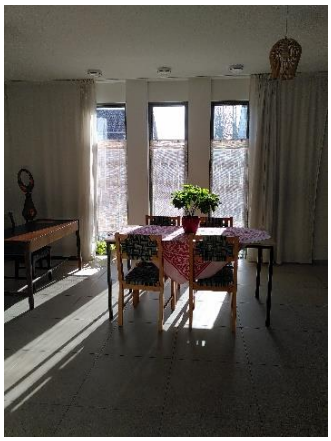
Huidige situatie - bezonning van de woningen: optimaal daglicht en opbrengst PV panelen – bebouwing van 1 a 2 lagen met kap aan de overzijde (dit verdwijnt als er 2,5 bouwlagen bijkomen, totaal 4,5 bouwlagen)



2022.10.28_09.05u

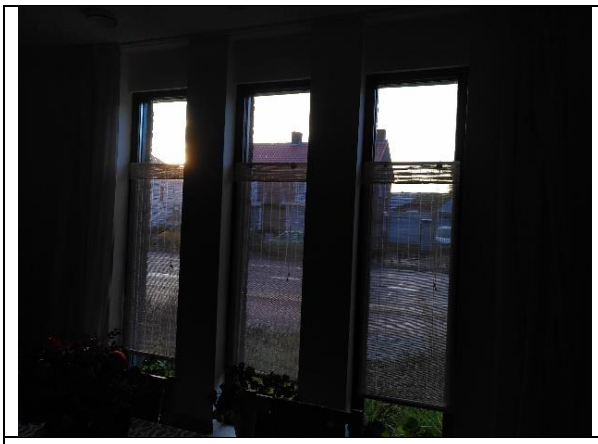
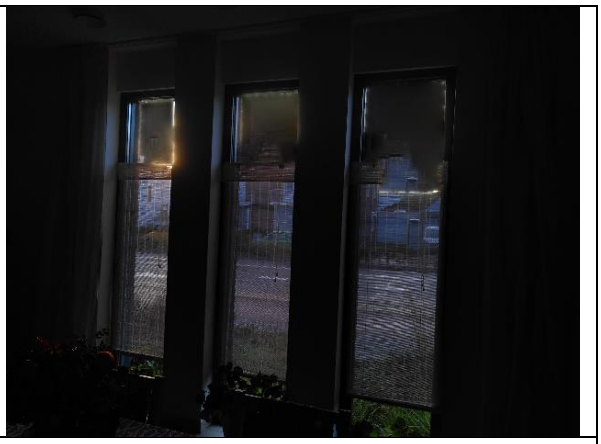


2022.12.27_09.55u



2024.02.13_10.47u

Vermindering van uitzicht en bezonning in de woning (nr.5 en 6) in de nieuwe situatie.

	
Huidige Situatie	Na Nieuwbouw overzijde Mierloseweg

Bezonning gevel en dak huidige situatie

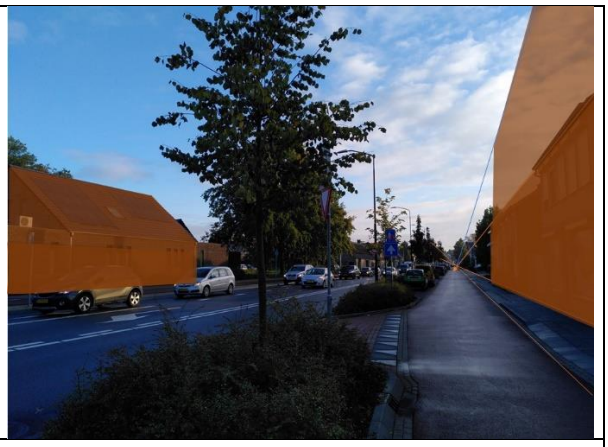


2023.01.18_10.40u



2023.02.08_08.53u

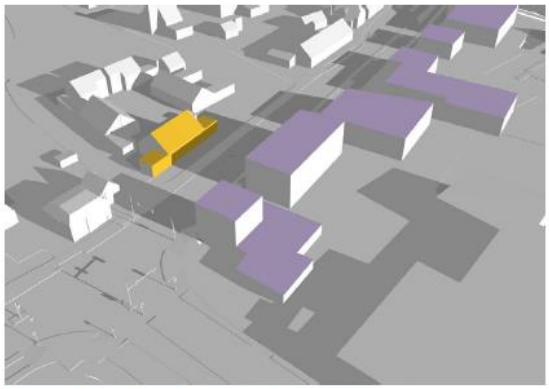
Vermindering van opbrengt van de PV panelen (nr.5 en 6)

	
Huidige Situatie 28.09 om 09.00u Schaduw lijn - oranje	Na Nieuwbouw overzijde Mierloseweg 28.09 om 09.00u volledige schaduw PV-panelen

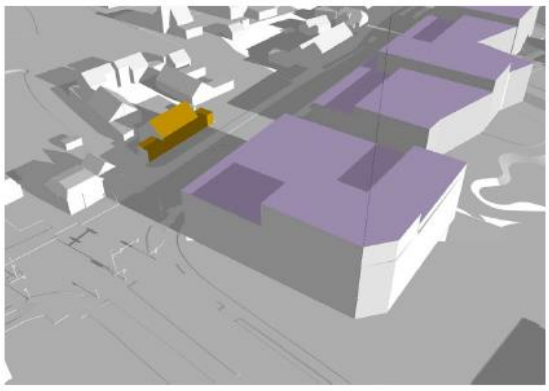
Bezonningsstudie: De ochtend zon op de gevel en dak verdwijnt van 21 oktober tot 19 februari, boven staaande foto's geven aan dat dit al op 28 september het geval is (niet 21 oktober).

p.12

19 februari



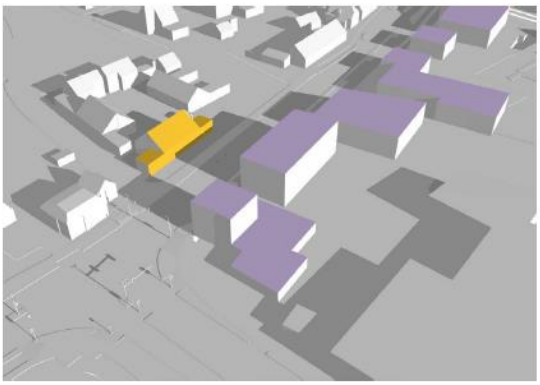
Figuur 7: Huidige planologische situatie 19 februari 10:00



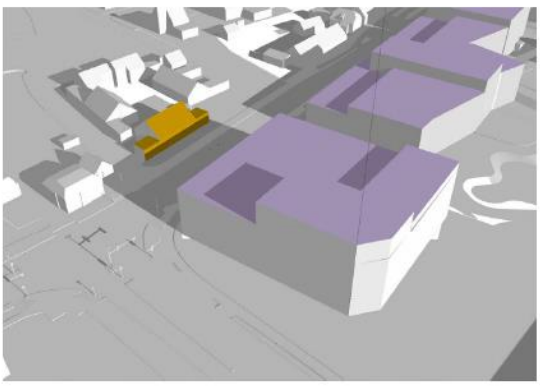
Figuur 8: Nieuwe planologische situatie 19 februari 10:00

p.13

21 oktober



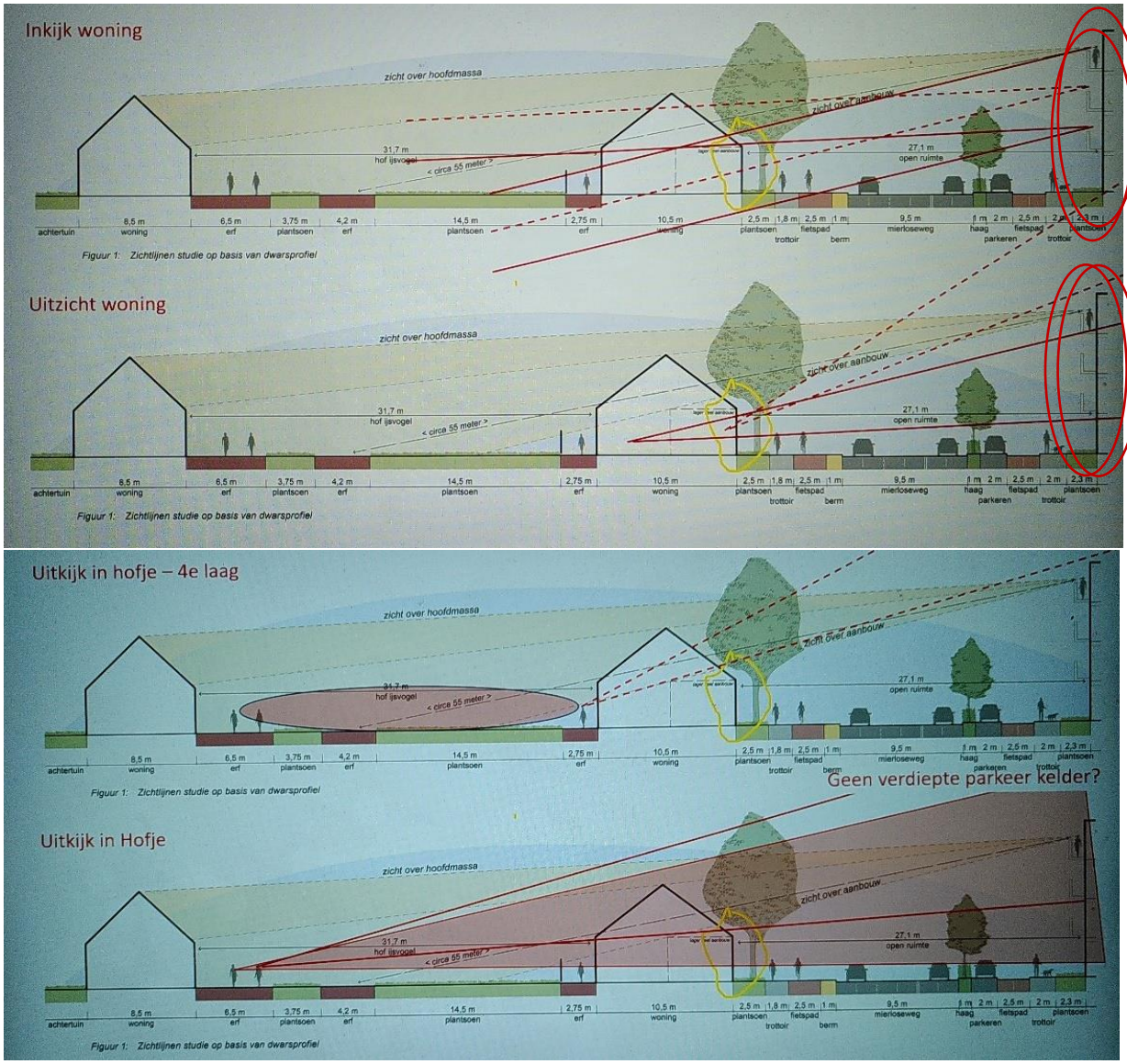
Figuur 13: Huidige planologische situatie 21 oktober 09:00



Figuur 14: Nieuwe planologische situatie 21 oktober 09:00

7) In- en uitkijkstudie (vorige bouwplan situatie)

Er zijn geen nieuwe profielen aangeleverd (bouwmassa is niet naar achteren gezet)

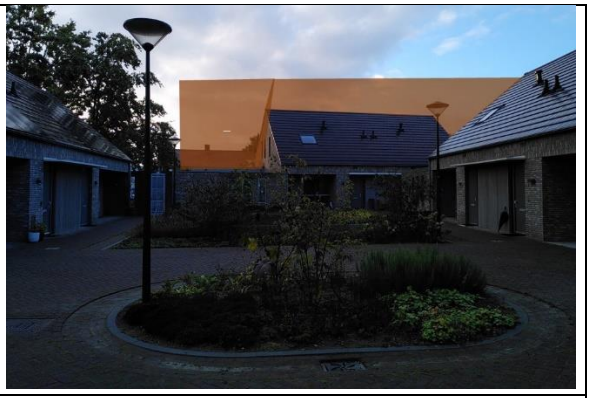


Nadelig effect op bezonning, uitkijk en opbrengst PV panelen voor de woningen.Rode cirkel: zone met balkons, deze zijn in de laatse impressie inpandig waardoor de bouwmassa naar voren komt !



Nadelig effect op bezonning, uitkijk en privacy in het IJsvogel hofje: De vijfde bouwlaag geeft meer inkijk (is alleen in het dynamische model getoond). Zowel voor de woningen als in het IJsvogelhofje.

Aantasting van de privacy in de binnentuin van het Ijsvogelhofje.

	
Huidige Situatie hofje	Na Nieuwbouw overzijde Mierloseweg in het hofje



bewoners IJSVOGEL
te Geldrop

Gemeente Geldrop Mierlo
tav De Raad en Commissie Ruimtelijk Kwaliteit
dhr. J.Kantelberg

Onderwerp: Zienswijze *Ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 22-26* – bewoners IJsvogel

Geldrop, 02.02.2024

Geachte Gemeenteraadsleden,

Als bewoners van de IJsvogel te Geldrop hebben wij bezwaren op voorgestelde *Ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 22-26*, zoals aangekondigd in het Gemeenteblad 2023-564605 op 28-12-2023 en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl (nu www.omgevingswet.overheid.nl).

Wij hebben dit kenbaar gemaakt aan uw Raad op 17 oktober 2022. En we hebben hierover gesprekken gevoerd met Joris Kantelberg, projectleider Ruimte van uw gemeente. Als laatste op 16 januari, 2024. We waarderen dit overleg, wel hebben we nog steeds bezwaren vanwege:

1. Belemering van het uitzicht vanuit de woning.
   Nummers 5,6, en 7 zien straks geen 'lucht' meer vanuit de woonkamer.
2. Vermindering van bezonning in de de winter.
   Er valt dan geen direct zonlicht meer in de woning (met name nummers 1,2, 5, 6 en 7).
   En de opbrengst van de zonnepanelen verminderd. In de herfst, winter en voorjaar, is met lage zon de grootste impact te verwachten. Terwijl dan de electriciteit opbrengst het hardste nodig is, zeker als de salderingsregeling afneemt (nummers 5 en 6).
3. Vermindering van privacy voor alle IJsvogel woningen en de binnentuin van het hofje.

Daarom vragen wij:

1. De rooijlijn aan de Mierloseweg zo ver mogelijk terug te leggen om de afstand tot overkant Mierloseweg te vergroten en daarmee de bezonning en privacy van de noordzijde te verbeteren.
2. De vierde woonlaag aan de Mierloseweg zover mogelijk naar achteren te schuiven, zie afbeelding in bijlage. Stedenbouwkundig sluit het bouwvolume dan beter aan op de drie bouwlagen van Mierloseweg 28.
3. In het bestemmingplan vast te leggen dat de incidentele vijfde woonlaag aan de Peijenburgweg dient te liggen (en niet op het bouwvolume aan de Mierloseweg), zie afbeelding in bijlage.
4. De rooijlijn aan de Peijnenburgweg zover mogelijk terug te leggen. Nu ontstaat er een 'gesloten hoek' wat voor het verkeer gevaarlijk is. Vanuit de Peijenburg weg is er slecht zicht op verkeer van rechts op de Mierloseweg. Zie afbeelding in bijlage.
5. De rooilijn van het hoofdbouwvolume in het bestemmingsplan vast te leggen, met een apart gemarkeerde zone voor (incidentele) balkons aan de Mierloseweg. Dit voorkomt dat in het uiteindelijk plan het bouwvolume naar voren kan komen en dus de bezonning en privacy nog verder verslechterd.
6. Inzichtelijk te maken wat de impact op de bezonning, de schaduwwerking en privacy van de nieuwe bouwmassa aan de Mierloseweg voor de IJsvogelwoningen is, door:

- een, gedetailleerde en dynamische, bezonningsstudie uitvoeren, over het gehele jaar en de hele dag.
- een profiel / doorsnedes, dwars over de verschillende bouwvolumes aan beide zijden van de Mierloseweg, met indicatie van hoogte en afstand tussen de bebouwing aan weerszijde.
- berekening van de electriciteitsopbrengst in de huidige situatie en het nieuwe bestemmingslpan. Zodat het verlies van de opbrengst van de zonnepanelen goed in te schatten is.

7. Een berekening van de geluidsbelasting op de gevels aan de noordzijde van de Mierloseweg voor zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie volgens het voorgestelde bestemmingsplan. De inschatting is dat de geluidsbelasting door hogere bebouwing groter wordt.

De onderzoeken voor bezonning, privacy en geluidsoverlast zoals gevraagd in onze zienswijze van 2 Oktober 2022, zijn tot op heden nog niet geleverd voor Mierloseweg 22-26.

In het kader van de energietransitie, die ook door Gemeente Geldrop Mierlo uitgevoerd wordt, is het van belang de energie opbrengst van zonnepanelen te waarborgen. Het huidige bestemmingplan heeft een negatieve invloed op de opbrengst van de bestaande panelen, wat zal leiden tot hogere woonlasten in de eerst gasloze wijk van Geldrop met 'Nul-op-de-meter' woningen.

Wij begrijpen de noodzaak van betaalbare woningen en we zien graag een goed uitgewerkt bestemmingsplan dat past in een duurzame en energie neutrale toekomstvisie voor Geldrop-Mierlo. Hierbij dient de woonkwaliteit en -lasten voor bewoners van het gebied en omwonenden gewaarborgd te zijn.

In de bijlage treft u de locatie aan, samen met de eerder verstrekte analyse van de voorgestelde bouwhoogte. Hieruit blijkt de impact op de bezonning en privacy.

Hartelijk dank dat u rekening houdt met onze bezwaren en dit meeneemt in uw oordeelsvorming over het *Ontwerpbestemmingsplan Mierloseweg 22-26*, zodat onze woonkwaliteit en enegie opbrengst gewaarborgd blijft.

Graag nodigen wij u uitvoor een locatie bezoek, om zelf de impact van het nieuwe bestemmingsplan te bekijken. Hiervoor en voor uw eventuele vragen kunt u contact opnemen met Florentine Visser, florentine.visser@gmail.com, 06 244 88 340.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

De bewoners van de IJsvogel, te Geldrop.

Alex en Monique van Gent, IJsvogel 1
Jolanda Verleg en Peter van Baalen, IJsvogel 2
Peter Jan Huizinga en Karin Dekkers, IJsvogel 3
Elly Daams, IJsvogel 4
Florentine Visser, IJsvogel 5
Cor en Mieke Bussem, IJsvogel 6
Helma van Hirtum, IJsvogel 7
Martien en Gera Veekens, IJsvogel 8

Bijlage

Bestemmingplan



Huidige bestemmingplan, met de rode lijnen zijn de volgende gevraagde aanpassingen aangegeven:

1. De rooijlijn aan de Mierloseweg zo ver mogelijk terug leggen (rode lijn)
2. De vierde woonlaag aan de Mierloseweg zover mogelijk naar achteren te schuiven (rode stippellijn)
3. De incidentele vijfde woonlaag vastleggen aan de Peijenburgweg (rode vierkant)
4. De rooijlijn aan de Peijnenburgweg zover mogelijk terug te leggen (rode lijn)



In de oorspronkelijke Ruimtelijke Visie Bleekvelden ligt de rooijlijn verder terug dan het huidige Ontwerpbestemmingsplan voor Mierloseweg 22-26.

Dit sluit stedenbouwkundig beter aan op het karakteristieke pand aan Mierloseweg 18.



In het geschetste wensbeeld van het nieuwe bestemmingsplan ligt de 5e bouwlaag aan de Peijnenburgweg. Dit ook zo in het bestemmingplan vastleggen, zover mogelijk van de Mierloseweg.

Bezonning en Privacy Analyse

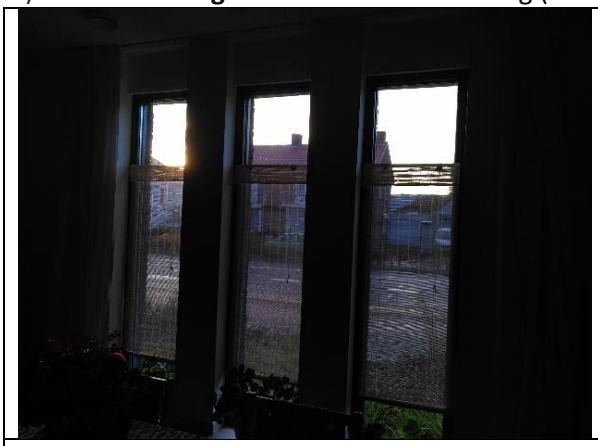
Het merendeel van de huidige bebouwing aan de zuidzijde van de Mierloseweg tegenover de IJsvogel woningen heeft een bouw/nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter, conform het huidige bestemmingsplan. De bebouwing in de directe omgeving van dit deel van de Mierloseweg is afgestemd op de bouwhoogten.
De IJsvogelwoningen aan de noordzijde van de Mierloseweg hebben één bouwlaag met een kap, in lijn met de naast gelegen (monumentale) bebouwing.



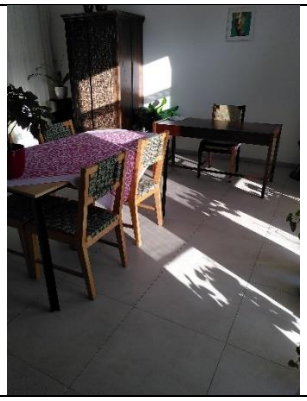
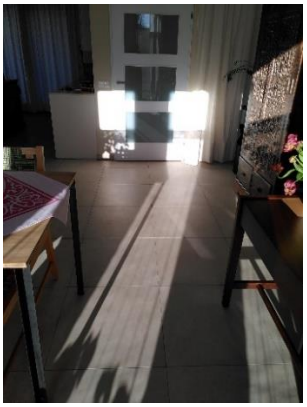
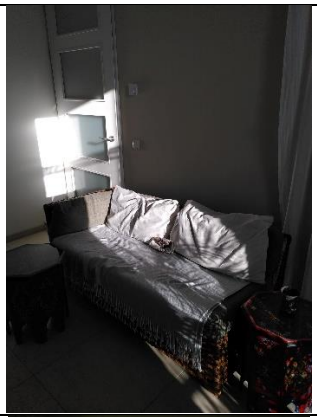
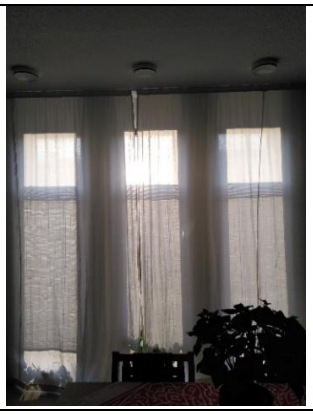
De hoek Mierloseweg – Johan Peijnenburgweg:

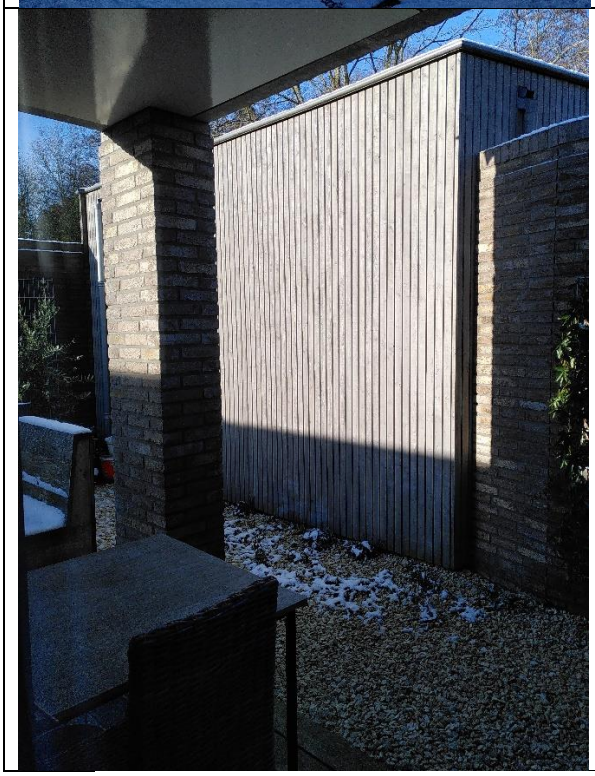
- Bouwmassa beleemerd het uitzicht op de Mierloseweg
- De bouwhoogte van 5 bouwlagen, ca 17,5 m + maaiveld neemt zonlicht weg van de bebouwing aan de overkant.

1) **Vermindering van uitzicht** in de woning (nr.5 en 6)

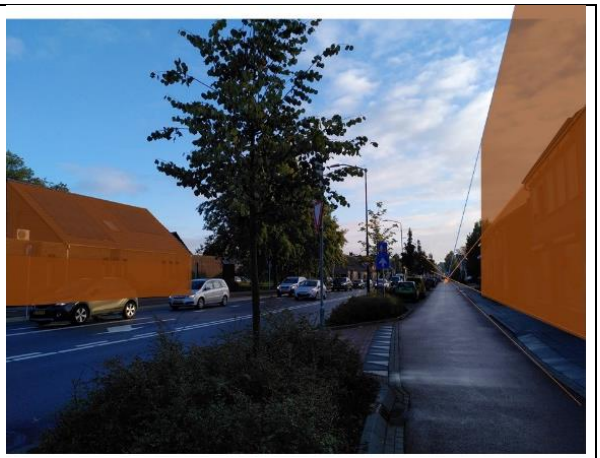
	
28.09.22- 09.00: Huidige situatie	Met 3 bouwlagen aan de Mierloseweg is er dan geen uitzicht op de lucht

2) **Vermindering van bezonning**

	In de woning (nr.5 en 6) 16.01.24 – 12.00u: Huidige situatie met direct zonlicht in de woonkamer Met drie bouwlagen aan de overzijde Mierloseweg komt er in de winter geen zonlicht meer in de woning binnen.
	
	

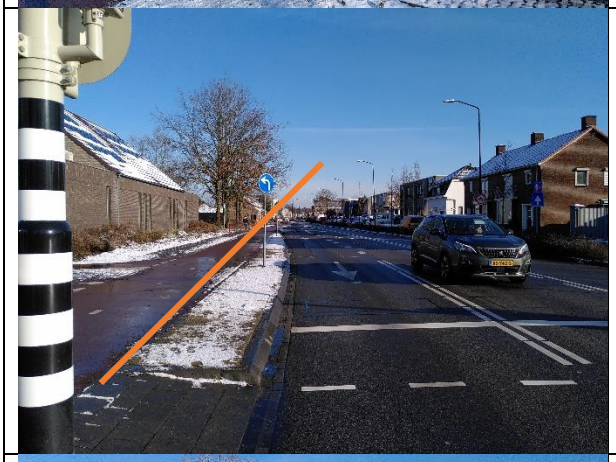
	16.01.24 – 12.00u: Huidige situatie, de schaduw reikt tot het pad in het hofje. Consequenties van de voorgestelde bouwhoogte in het nieuwe bestemmingplan in de winter voor nummers 1, 2 7 en 8: 3 bouwlagen: geen zonlicht in de woonkamer 4 bouwlagen: geen zonlicht in de slaapkamer
	16.01.24 – 12.00u: Huidige situatie met indirect zonlicht in de woonkamer, via gevel die in de zonstaat. Met drie bouwlagen aan de overzijde Mierloseweg komt er geen indirect zonlicht meer in de woning in de winter.

Vermindering van opbrengt van de PV panelen (nummers 5, 6 en 7)

	
28.09.22- 09.00: Hhuidige schaduw op de gevel (oranjelijn)	Met 5 bouwlagen aan de Mierloseweg is er geen zonlicht op de Zonnepanelen.



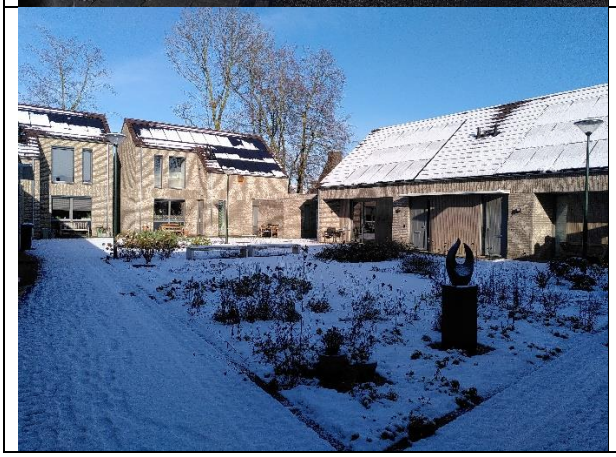




16.01.24 – 12.00u: Huidige situatie met schaduw (oranje lijn) tot het fietspad.

Consequenties van de voorgestelde bouwhoogte in het nieuwe bestemmingplan in de winter:

3 bouwlagen: geen zonlicht in de woning
4 en 5 bouwlagen: geen zonlicht op de Zonnepanelen.



16.01.24 – 12.00u: Huidige situatie, de schaduw reikt tot het pad in het hofje.

Consequenties van de voorgestelde bouwhoogte in het nieuwe bestemmingplan in de winter voor nummers 1, 2, 7 en 8:

Met 4 en 5 bouwlagen: geen zonlicht op de Zonnepanelen.

3) Vermindering van privacy voor alle IJsvogel woningen en de binnentuin van het hofje



16.01.24 – 12.00u: Huidige situatie, de schaduw reikt tot het pad in het hofje.

Consequenties van de voorgestelde bouwhoogte in het nieuwe bestemmingplan in

- geen privacy in de binnentuin van het hofje, door inkijk
- in kijk in de woningen (woon- en slaapkamers), nummers 1 en 2.

	
28.09.22 – 09.00u: Huidige Situatie hofje	Na Nieuwbouw overzijde Mierloseweg hofje met 5 bouwlagen



bewoners IJSVOGEL
te Geldrop

Gemeente Geldrop Mierlo
tav de Gementeraad

Onderwerp: Ruimtelijke Visie Bleekvelden - reactie bewoners IJsvogel

Geldrop, 13.10.2022

Geachte Gemeenteraadsleden,

Als bewoners van de IJsvogel te Geldrop zijn wij bezorgd over de Ruimtelijke Visie Bleekvelden, met name vanwege beperking van bezonningen en privacy door de geplande bouwhoogte aan de Mierloseweg, tegenover de IJsvogel.
De Ruimtelijke Visie Bleekvelden wordt op 17 Oktober 2022 in uw raad behandeld.

Naar aanleiding van onze brief hierover (2 Oktober 2022) en toelichting er op voor de Commissie (3 Oktober 2022) heeft er op 6 Oktober 2022 een goed gesprek met Wethouder Jeucken en dhr. Kantelberg plaats gevonden. Vandaag is de reactie binnen gekomen per email van Joris Kantelberg:

1) *Het college heeft besloten om de hoogteaccenten aan de Mierloseweg vorm te geven met van een verplichte bovenste terugliggende (5^{e}) laag (set-back). Hiermee willen we de effecten van deze bouwlaag ten aanzien van inkijk en bezonning voor de omwonenden van het plan beperken ten opzichte van het eerdere voorstel.*
2) Uitwerking van de plannen in het gebied:... *De wethouder heeft in de commissie al aangegeven jullie hier verder bij te willen betrekken. Dat zullen we ook doen, waarbij we jullie signalen van de afgelopen weken al mee zullen nemen in de gesprekken.*

Wij waarderen de dialoog die de gemeente aan gaat met de omwonenden zeer. We voelen ons gehoord en er is begrip voor onze bezwaren. Echter, wij zijn nog steeds bezorgd over:

1) Vermindering van de opbrengst van de PV panelen, in de eerst gasloze wijk van Geldrop (met ‘Nul-op-demeter’ woningen).
2) Verslechtering van woonkwaliteit door verminderde bezonning en privacy door inkijk, en geluidsoverlast, welke niet bekend was bij de aankoop van de woningen.

Verdere uitleg hierover uit onze brief van vind u in de bijlage, Analyse, Bewzaar en Verzoek.
Dit geldt natuurlijk niet alleen voor de IJsvogel woningen, maar ook voor de andere woningen aan de noordzijde van Mierloseweg, tegenover het plan Bleekvelden.

Wij blijven van mening dat de gewijzigde plannen met een 4e en eventueel 5e woonlaag niet passend is op deze locatie en op grote bezwaren stuit van de omwonenden.

Daarom vragen wij u hiermee rekening te houden bij uw oordeelsvorming van de Ruimtelijke Visie Bleekvelden.

We verwachten dat de gemeente gedegen onderzoek gaat uitvoeren mbt:

- bezonning woningen om vermindering van de opbrengst de zonnepanelen en lichtinval te voorkomen voor IJsvogel 5, 6 en 7 gelegen aan de Mierloseweg. Als ook behoud van de 'nul op de meter' woning.
- privacy vanwege inkijk hogere woonlagen voor het gehele Ijsvogelhofje.
- geluidsoverlast

En ons ook volledig informeert over de bevindingen van de onderzoeken.

Wij begrijpen de noodzaak voor betaalbare woningen in centrum Geldrop. Graag zien we een gebalanceerd plan dat past in een duurzame en energie neurtrale toekomst visie voor Geldrop-Mierlo. Waarbij de woonkwaliteit en -lasten voor bewoners van het gebied en omwonenden gewaarborgd zijn.

Bijvoorbaat danken we u hartelijk voor het meenemen van het bovenstaande in uw oordeelsvorming over de Ruimtelijke Visie Bleekvelden en hopen wij dat bij de behandeling in de raad, de verdere visie en planontwikkelingen een bredere kwaliteit krijgt.

Voor eventuele vragen, of een locatie bezoek, kunt u contact opnemen met Florentine Visser, florentine.visser@gmail.com, 06 244 88 340.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

De bewoners van de IJsvogel, te Geldrop.

Alex en Monique van Gent, IJsvogel 1
Jolanda Verleg en Peter van Baalen, IJsvogel 2
Peter Jan Huizinga en Karin Dekkers, IJsvogel 3
Elly Daams, IJsvogel 4
Florentine Visser, IJsvogel 5
Cor en Mieke Bussem, IJsvogel 6
Helma van Hirtum, IJsvogel 7
Martien en Gera Veekens, IJsvogel 8

Bijlage: Analyse, Bezwaren en Verzoek

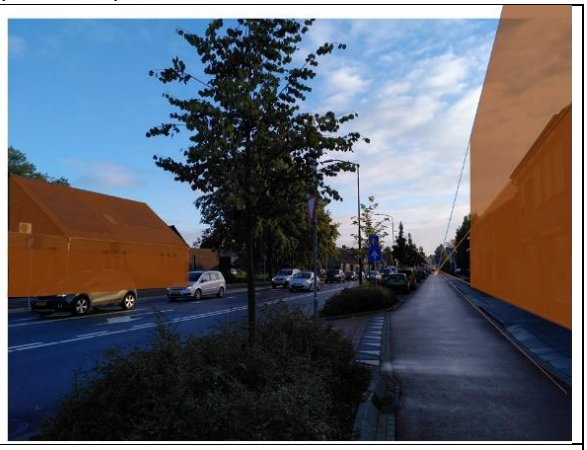
Analyse bestaande situatie en Ruimtelijke Visie Bleekvelden

De IJsvogelwoningen aan de noordzijde van de Mierloseweg hebben één bouwlaag met een kap, in lijn met de naast gelegen (monumentale) bebouwing.
Het merendeel van de huidige bebouwing aan de zuidzijde van de Mierloseweg tegenover de IJsvogel woningen heeft een bouw/nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. Dit zijn, volgens het nu geldende bestemmingsplan, de hoogten die daar maximaal zijn toegestaan en die passen in de directe omgeving. De bebouwing in de directe omgeving van dit deel van de Mierloseweg is afgestemd op de bouwhoogten.



‘markante hoek’ Mierloseweg – Johan Peijnenburgweg van 5 bouwlagen (ca 17,5 m + maaiveld)

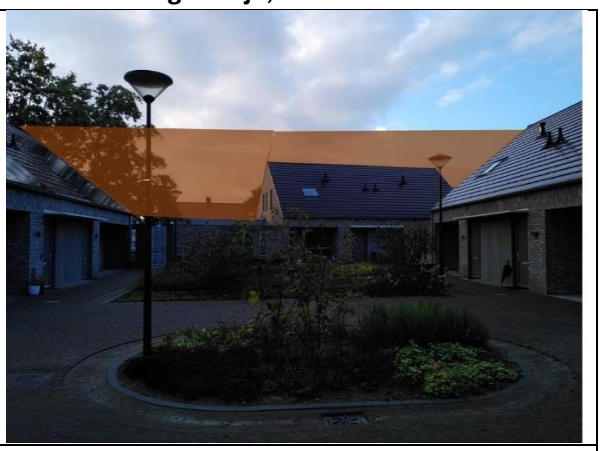
1) **Vermindering van opbrengt van de PV panelen** (nr.5 en 6)

	
Huidige Situatie 28.09 om 09.00u Schaduw lijn - oranje	Na Nieuwbouw overzijde Mierloseweg 28.09 om 09.00u volledige schaduw PV panelen

2) Vermindering van uitzicht en bezonning in de woning (nr.5 en 6)

	
Huidige Situatie	Na Nieuwbouw overzijde Mierloseweg

2) **Vermindering van uitzicht en bezonning van het hofje**
3) **Aantasting van de privacy in de binnentuin van het IJsvogelhofje**,

	
Huidige Situatie hofje	Na Nieuwbouw overzijde Mierloseweg hofje

Bezwaren

Wij zijn bezorgd dat de geplande bouwhoogte tot 5 bouwlagen, ongeveer 17,5 meter hoog, met name op de hoek Mierloseweg en Peijnenburgstraat de volgende nadelen heeft voor onze woningen aan de IJsvogel, zie voorgaande foto's:

1) **Vermindering van opbrengt van de PV panelen,** met name voor IJsvogel 5, 6 en 7.
   Gezien de voorgestelde bouwhoogte zullen het dak en de PV panelen een gedeelte van het jaar in de schaduw komen te liggen waardoor er minder elektriciteit opgewekt wordt.
   Met name nr. 5, heeft geen optimizers omdat er nu geen schaduw op het dak valt. Dat betekent dat het gehele PV-systeem geen electriciteit meer opwekt zodra er één paneel in de schaduw komt te liggen. Met de toekomstige afbouw van de salderingsregeling leidt dit tot hogere electriciteitskosten. Terwijl de woning nu energie neutraal is (Nul -Op- Meter).

2) **Vermindering bezonning c.q. lichtinval**, met name voor de woningen en de tuinen aan de IJsvogel 5 en 6 waar nu het gehele jaar zonlicht de woning in schijnt aan de kant van de Mierloseweg. Daarnaast betekent de voorgestelde bouwhoogte een slechtere bezonning van het hofje.

3) **Beperking van uitzicht vanuit de woningen en de tuinen aan de IJsvogel.** Het uitzicht in zuidelijke richting vanuit de tuinen en woningen aan de IJsvogel vermindert door de nieuwe vrijwel dichte en hoge gevelwand aan de Mierloseweg. Een dergelijk massief bebouwingsfront betekent een aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de woningen aan de IJsvogel.

4) **Aantasting van de privacy in de binnentuin van het IJsvogelhofje en de tuinen van de woningen aan de IJsvogel**, door inkijk van de bovenste lagen van de nieuwe bouwvolumes. Dit geldt ook voor de woningen, met name voor IJsvogel 1 en 2, omdat deze woningen grote ramen hebben op de verschillende verdiepingen aan de zijde van de Mierloseweg. Op basis van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten in het vigerende bestemmingsplan is een dergelijke inbreuk op de privacy niet mogelijk.

5) **Versterking van het geluid van de Mierloseweg**, door de hogere en meer aaneengesloten gevelwand aan de zuidzijde van de Mierloseweg. Door deze meer gesloten en hogere gevelwand zal meer geluid van de Mierloseweg worden teruggekaatst op de woningen aan de IJsvogel.

Verzoek

Wij hebben de Wethouder Jeucken daarom het volgende gevraagd:

1) **De bouwvolumes aan de Mierloseweg te verlagen** en aan de Peijnenburgweg te verhogen, aangezien dat daar minder nadelige gevolgen heeft.
   Gezien de schaal van de Mierloseweg is 4-5 bouwlagen een forse verstedelijking:
   - Door de openheid van de Peijnenburgweg is dat een beter gebied voor hogere bouwvolumes. Zoals de visie met "verhoging in het Dommeldal" aangeeft.
   - Door de variatie in bouwvolumes en woningtypes beter te onderzoeken op effecten van bezonning een privacy wordt een betere kwaliteit in het plan, en voor omwonenden gecreëerd.

2) **De bouwvolumes zover mogelijk van de Mierloseweg af te plannen.** Afwisseling in de rooilijn, door de gebouwen meer terug te zetten aan de Mierloseweg, voorkomt dat het een massieve wand wordt. Dit geeft meer ruimte voor groen aan de Mierloseweg wat geluid reduceert en bijdraagt aan het handhaven van de bezonning en privacy van de noordzijde van de Mierloseweg.
   De bovenste bouwlagen van de geplande bouwvolume zo ver terug te plaatsen uit de rooilijn aan de Mierloseweg dat er geen schaduw op de tegenoverliggende woningen valt.
   Dit is gunstiger voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw omdat er minder geluidbelasting zal zijn door het wegverkeerslawaai van de Mierloseweg.

3) **Door middel van gedegen studies aan te tonen** dat de maximale bouwvolumes in de Ruimtelijke Visie Bleekvelden voor de woningen aan de noordzijde van de Mierloseweg:
   a) **Geen vermindering van opbrengst van de PV systemen** oplevert, voor de IJsvogel geldt dat met name voor nummer 5, 6 en 7.
   b) **Geen vermindering van bezonning oplevert,** met name voor IJsvogel 5 en 6.
      En dat de bezonning van het hofje gelijk blijft aan de huidige situatie.
   c) **Geen beperking van uitzicht** vanuit de woningen en tuinen aan de IJsvogel. Daarnaast wordt het uitzicht vanuit het hofje niet beperkt.
   d) **Er geen inkijk van de hogere bouwlagen in de binnentuin van het IJsvogelhofje is.** En ook niet in de woningen, met name in de IJsvogel 1 en 2.
   e) **Geen versterking van het geluid van de Mierloseweg oplevert.**

4) Betrokken te worden in elke volgende stap van de plan ontwikkeling.

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

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

Ambtshalve wijzigingen

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

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

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

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

Beantwoording zienswijzen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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