

**Toelichting Bestemmingsplan
'De Bleekvelden – Barrier te Geldrop'**

**Gemeente Geldrop-Mierlo
December 2023**

Colofon

Bestemmingsplan: De Bleekvelden – Barrier te Geldrop

Rapportnummer: 2023.04

Status: Concept Ontwerp

Datum: 21 december 2023

Projectlocaties

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

Barrier ongenummerd te Geldrop

IMRO code: NL.IMRO.1771. BPBleekveldBarrier-ON01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Het Project	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	38
4.1	Natuur	38
4.2	Milieu	42
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie	56
4.4	Water	60
4.5	Verkeer en Parkeren	64
4.6	Kabels en Leidingen	65
4.7	M.e.r.-beoordeling	66
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	72
5.1	Economische uitvoerbaarheid	72
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	72
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	74
6.1	Inleiding	74
6.2	Algemene toelichting verbeelding	74
6.3	Algemene toelichting regels	74
6.4	Toelichting bestemming	75

Bijlagen:

1. Laddertoets Bleekvelden
2. Laddertoets Barrier
3. Quicksan Flora en Fauna Bleekvelden
4. Quicksan Flora en Fauna Barrier
5. Aeries realisatie Bleekvelden **P.M.**
6. Aeries gebruik Bleekvelden **P.M.**
7. Aeries realisatie Barrier **P.M.**
8. Aeries gebruik Barrier **P.M.**
9. Bodemrapport Barrier actualisatie **P.M.**
10. Extern veiligheidsrapport actualisatie **P.M.**
11. Akoestisch rapport weg- en industrielawaai Bleekvelden **P.M.**
12. Bureauonderzoek archeologie Bleekvelden **P.M.**
13. KLIC melding Bleekvelden
14. Omgevingsdialoog **P.M.**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan De Bleekvelden 30 in Geldrop is bouwmarkt met parkeerterrein gelegen. Grenzend aan de bouwmarkt zijn op Mierlosweg 22, 24 en 26 een tandtechnisch laboratorium en een tweekapper gesitueerd. Het voornemen bestaat om de bestaande opstallen te slopen en maximaal 110 appartementen te realiseren in drie gebouwen. Daarnaast zal onder elk van de gebouwen een ondergrondse parkeergarage aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en wordt op het bestaande parkeerterrein van de bouwmarkt groen en waterberging gerealiseerd. De te slopen bouwmarkt verhuist naar een locatie op bedrijventerrein de Barrier. De bouwmarkt zal een bvo krijgen van 3.500 m²

De bestaande bouwmarkt is gelegen op het bedrijventerrein 'De Bleekvelden'. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het voornemen om dit bedrijventerrein te transformeren naar woongebied. 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 voorliggende bestemmingsplan maakt onder andere de verplaatsing van een bestaande bouwmarkt mogelijk. Het plangebied ligt dan ook verspreid over de twee locaties in de gemeente Geldrop-Mierlo. 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). Dit deel van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.557 m².

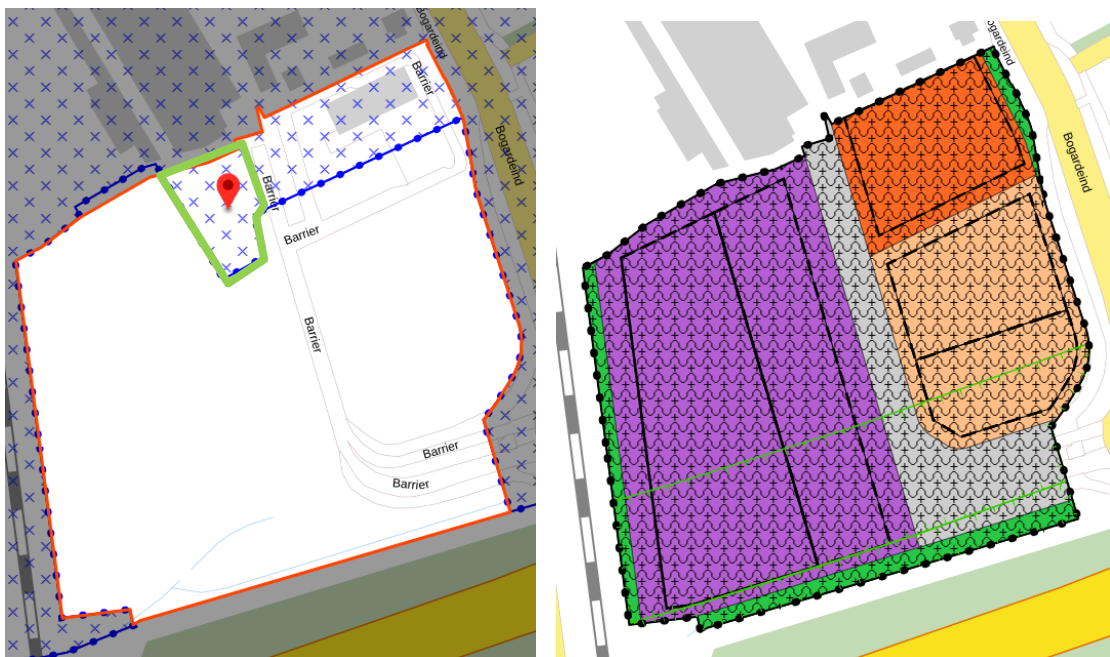
De bouwmarkt verplaatst naar een locatie aan de Barrier. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Geldrop, sectie E, nummers 819, 3128 (deels) en 3139 (deels). Dit deel van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.700 m².

In het vervolg van dit bestemmingsplan wordt het plangebied aan De Bleekvelden aangeduid als plangebied 1 en aan de Barrier als plangebied 2. Op de volgende pagina zijn de beide plangebieden in figuur 1 en 2 opgenomen.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om 110 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.

Plangebied 2 is gelegen in het gebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 november 2010. Het plangebied heeft daarin de bestemming Bedrijf. Conform artikel 3.1 van de planregels zijn de gronden bestemd voor 'bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, 3.1 of 3.2 en die overwegend bedrijven zijn, waarin technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht, vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt'. Een bouwmarkt past niet binnen de toegestane bedrijvigheid.

Een klein deel van plangebied 2 is gelegen in de Beheersverordening 'Kern Geldrop' zoals vastgesteld op 15 mei 2017. Dit deel van het plangebied is gelegen in de aanduiding 'Woongebieden Zuid-West Geldrop'.



Figuur 3 uitsnede Beheersverordening Kern Geldrop en plangebied bedrijventerrein De Barrier

Het groen omkaderde gebied is niet meer gelegen in het gebied van bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier' maar in de beheersverordening Kern Geldrop. Dit deel heeft nu de bestemming Horeca. De bestemming van het groene deel tot horeca is een kennelijke omissie in de beheersverordening. Tussen de Barrier en Bogardeind is een fastfoodrestaurant gevestigd. De juiste bestemming voor dit

restaurant is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein de Barrier. Het fastfoodrestaurant ligt nu in twee verschillende planologische regimes, terwijl het deel van de bestemming bedrijf dat in de beheersverordening als Horeca is aangeduid (groen omrand) braakliggend is en onderdeel van het plangebied voor de bouwmarkt. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming bedrijf teruggebracht op het groen omrande deel in figuur 3.

De woningbouw in plangebied 1 en de realisatie van een bouwmarkt in plangebied 2 passen niet binnen de regels van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, noch in de afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in deze bestemmingsplannen. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is een partiële herziening van beide bestemmingsplannen noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de maatwerkoplossing om beide delen van het initiatief 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 de planlocaties 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 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.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Plangebied 1

In plangebied 1 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 4: het plangebied in de omgeving



Figuur 5: Plangebied 1 gezien vanaf de Bleekvelden



Figuur 6: Plangebied 1 gezien vanaf de Mierloseweg

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

2.1.2 Plangebied 2

Plangebied 2 betreft een braakliggend deel van bedrijventerrein de Barrier. Het perceel grenst aan de westzijde aan de spoorlijn en aan de zuidzijde aan rijksweg A67. Aan de oostzijde bevinden zich een fastfood restaurant en een ander braakliggend perceel op bedrijventerrein de Barrier. Aan de noordzijde grenst het perceel aan een bedrijventerrein.



Figuur 7: Plangebied 2 vanaf de Barrier



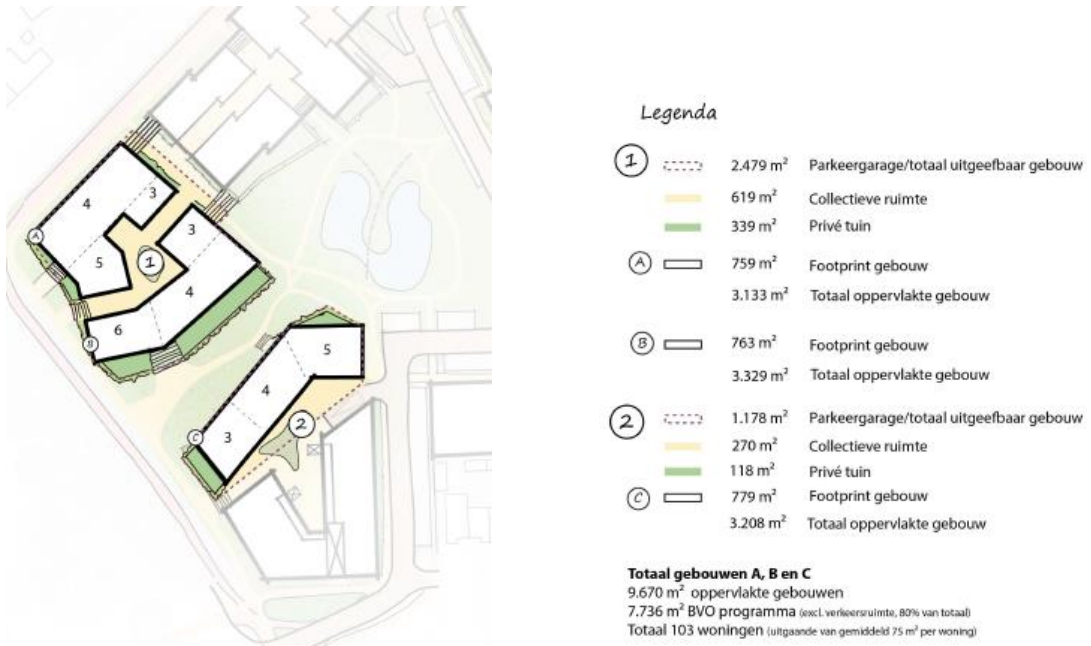
Figuur 8: Plangebied 2 in de omgeving

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Plangebied 1

Beoogd wordt om de bestaande bebouwing aan De Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 te slopen en op deze locatie maximaal 110 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 3 tot 6 woonlagen. Daarnaast zal onder elk deel van het appartementencomplex een ondergrondse parkeergarage aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte. De huidige bestemmingen worden gewijzigd in 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 is in figuur 9 een mogelijke impressie van de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 9: Impressie van plangebied 1 met legenda.

2.2.2 Plangebied 2

De bestaande bouwmarkt, Gamma, wordt verplaatst van De Bleekvelden naar de Barrier. Op bedrijventerrein de Barrier wordt op een braakliggend terrein met een bedrijfsbestemming een bouwmarkt met een oppervlakte van 3.500 m² gerealiseerd. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De ontsluiting vindt via de Barrier plaats richting Bogardeind.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijsbeleid

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 transitie. 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 initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen

belemmering vormen voor het planvoornemen. In plangebied 1 draagt de sloop van de verouderde bouwmarkt en de stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe appartementencomplex, en de groen-blauwe transformatie van het parkeerterrein, bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. In plangebied 2 wordt door de bouw van de bouwmarkt een braakliggend deel van een bedrijventerrein kwalitatief hoogwaardig ingevuld. Er bestaan vanuit de Nationale Omgevingsvisie geen belemmeringen voor het initiatief.

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 initiatief.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking Plangebied 1

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 in plangebied 1 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 initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' en is het uitgangspunt dat maximaal 110 appartementen (gestapeld wonen) mogelijk gemaakt worden.

Voor het initiatief is door BRO onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 110 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 initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?"

In de laddertoets, opgenomen in bijlage 1 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 initiatief 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 initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden. Het initiatief 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 1 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 *Ladder voor duurzame verstedelijking Plangebied 2*

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier' en de beheersverordening 'Kern Geldrop' is de beoogde realisatie van een bouwmarkt niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan en beheersverordening 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 'Bedrijventerrein de Barrier' (vastgesteld 22-11-2010) en Beheersverordening 'Kern Geldrop' zijn in plangebied 2 de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Horeca' van kracht. Binnen deze bestemmingen is het oprichten van een bouwmarkt niet toegestaan.

Ondanks het feit dat binnen de bestemming bedrijf een bedrijfsgebouw opgericht mag worden is er toch sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Binnen de bestaande regels mag er immers alleen een bedrijf waarin technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht, vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt worden opgericht. In het deel van het plangebied waar de bestemming horeca ligt mag alleen bebouwing ten behoeve van de horeca bestemming worden opgericht. Ondanks de bestaande bouwmogelijkheden moet door de wijziging /verruiming van de bestemming het initiatief toch beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de nieuwe bestemmingsregeling wordt een bouwmarkt met een bruto vloeroppervlak van 3.500 m² mogelijk gemaakt.

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de verplaatsing van een bouwmarkt van De Bleekvelden naar de Barrier te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: "Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?"

In de laddertoets (opgesteld door Ginder), opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting op dit bestemmingsplan, wordt uitgebreid ingegaan op de behoefteonderbouwing. In

deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusies opgenomen. Voorn een nadere onderbouwing van de conclusies wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 2.

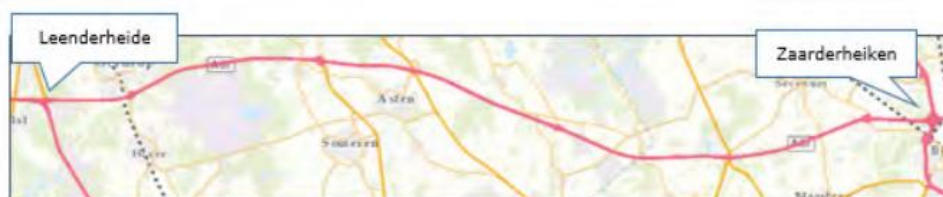
Geconcludeerd wordt dat kan worden voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6. lid 2 Bro doordat voor de in dit bestemmingsplan vervatte stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een (regionale) behoefte, die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. In Geldrop is behoefte aan een bouwmarkt-aanbod van circa 3.000 m² winkelvloeroppervlak. Met 3.500 m² bruto vloeroppervlak wordt hieraan voldaan. Op basis van de verwachte inwonersgroei in Geldrop zal de behoefte aan een aanbod van circa 3.000 m² winkel vloeroppervlak op peil blijven.

Ook is sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij door de sloop van de bestaande bouwmarkt aan De Bleekvelden woningbouw met veel ruimte voor groen en water kan plaatsvinden waarmee de wijk Bleekvelden een positieve opwaardering krijgt. De nieuwbouw van de bouwmarkt vindt plaats op een braakliggend deel van een bedrijventerrein binnen stedelijk gebied. Het initiatief voldoet hiermee aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling. Tevens is in de onderbouwing aangegeven dat mede vanwege ontbreken van een bouwmarkt in Heeze de locatie van de bouwmarkt kwalitatief beter is dan de huidige locatie, omdat hiermee het verzorgingsgebied van de bouwmarkt wordt vergroot.

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.

3.1.5 Structuurvisie A67 Leenderheide - Zaarderheiken

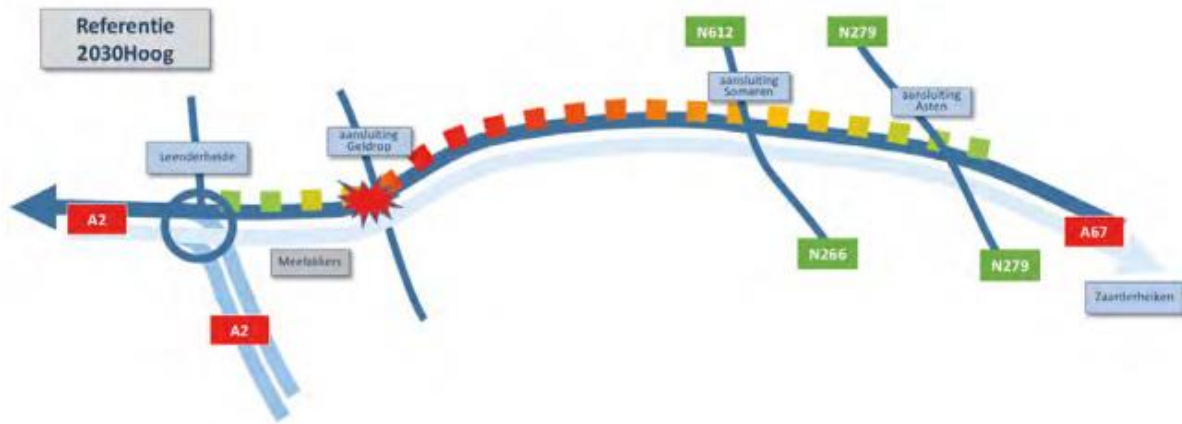
Op 28 april 2020 heeft het Rijk de structuurvisie A67 Leenderheide – Zaarderheiken vastgesteld. Op basis van de Tracéwet wordt voor grote aanpassingen aan rijksinfrastructuur, zoals bij de A67, een structuurvisie opgesteld. Voorliggende structuurvisie legt de resultaten die zijn verkregen in de MIRT-verkenning vast. De visie geeft een gebiedsbeschrijving, maakt de problematiek duidelijk en geeft een doorkijk naar mogelijke oplossingsrichtingen. Tenslotte geeft de structuurvisie het gekozen besluit (het voorkeursalternatief) weer.



Figuur 12: Plangebied van de structuurvisie A67 Leenderheide en Zaarderheiken

Bij de aansluiting Geldrop ontstaan veel files en ongevallen. De structuurvisie heeft een analyse gemaakt en komt met oplossingsrichtingen.

Figuur 13: problematiek van de A67, rijbaan richting Eindhoven



Op bovenstaand beeld wordt de problematiek van de A67, rijbaan richting Eindhoven, weergegeven. Bij de aansluiting Geldrop ontstaan files en gebeuren veel ongevallen. Het gedeelte tussen Zaarderheiken en Asten toont geen structurele knelpunten voor de doorstroming en verkeersveiligheid. De gehele A67 ondervindt effecten van de grote hoeveelheid doorgaand vrachtverkeer. De gekleurde bloklijn laat de gemiddelde snelheid zien (ochtendspits); groen = snel, rood = langzaam tot stilstand.

De problemen met de doorstroming en verkeersveiligheid op de huidige A67 tussen knooppunten Leenderheide en Zaarderheiken worden onder meer veroorzaakt door:

1. Het vele (internationale) vrachtverkeer dat veel ruimte op de weg inneemt. Dit leidt tot problemen bij het invoegen en bij langdurig langzaam inhalen door vrachtwagens. Pechgevallen van vrachtwagens en ongevallen met vrachtwagens leiden regelmatig tot congestie.
2. De dubbele functie van de weg: het is een belangrijke route voor doorgaand (vracht)verkeer tussen Duitsland, Antwerpen, de Belgische kust en de Randstad. In de omgeving van Eindhoven heeft de A67 een belangrijke functie voor lokaal en regionaal verkeer, met een duidelijke ochtend- en avondspits en veel verplaatsingen binnen de regio Eindhoven.
3. Het parkeren van vrachtverkeer: langs de A67 is een aantal verzorgingsplaatsen aanwezig die (oneigenlijk) worden gebruikt door vrachtwagens om te overnachten. Doordat er te weinig parkeerplaatsen voor deze oneigenlijke vorm van gebruik zijn, wordt ook illegaal geparkeerd op vluchtstroken bij de toe- en afritten van de verzorgingsplaatsen.
4. De beleving van de weg door weggebruikers: delen van de weg kennen smalle vluchtstroken en middenbermen, de linker- en rechterrijbaan verschillen van breedte en indeling en voldoen niet overal aan de vigerende richtlijnen voor

het ontwerp van nieuwe snelwegen. Op een deel van de weg bevindt de bewegwijzering zich laag en is daardoor (te) laat leesbaar.

Uit de probleemanalyse blijkt dat door de bovengenoemde oorzaken meerdere knelpunten ontstaan met de doorstroming van het verkeer. Een duidelijk knelpunt is aanwezig bij de aansluiting Geldrop voor het verkeer in westelijke richting. Bij de aansluiting Geldrop voegt in de ochtendspits veel verkeer in richting Leenderheide: er komt bij de aansluiting ongeveer 30% verkeer bij. Uit ongevalsgegevens blijkt dat bij de aansluiting Geldrop op de rijbaan richting Leenderheide ook veel ongevallen plaatsvinden.

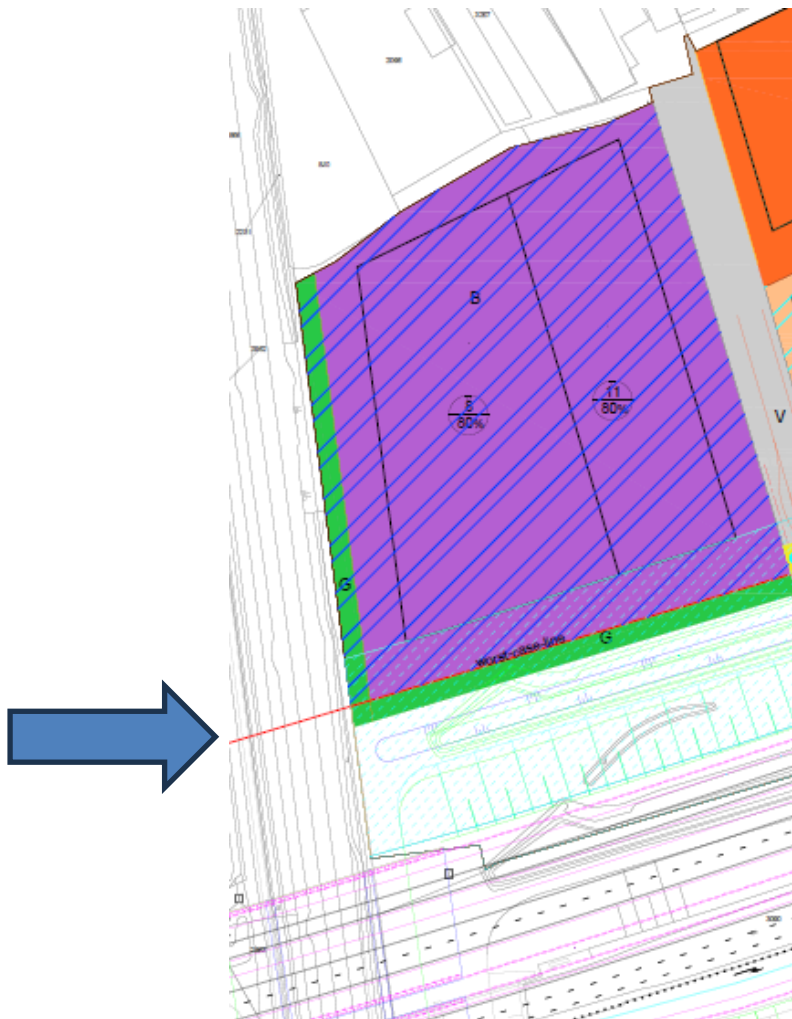
De oplossing voor de problemen ter hoogte van Geldrop is onder andere een verbreding van de A67 tussen de Leenderheide en Geldrop. Bij de uitwerking van het wegontwerp voor de verbreding wordt rekening gehouden met een eventuele toekomstige verbreding van de A67 tussen Geldrop en Someren/Asten. Dit kan impliceren dat in het weggedeelte tussen Geldrop en Leenderheide ruimte moet worden gereserveerd voor een toekomstige extra rijstrook.

In vervolg op de Structuurvisie A67 Leenderheide – Zaarderheiken heeft Rijkswaterstaat eerder dit jaar 5 schetsvarianten gedeeld voor de mogelijke ontsluiting (op-/afrit) van de A67 bij Geldrop. Op grond van de varianten is een tekening uitgewerkt die duidelijkheid geeft over het resterende ruimtebeslag voor de Barrier en de ontsluiting van het bedrijventerrein op het Bogardeind. De tekening onderscheidt een donkerblauw gebied 1, waarbinnen een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden met een verwaarloosbaar risico dat deze ontwikkeling te zijner tijd conflicteert met de verbreding van de A67 en een lichtblauw gebied 2, waarbinnen dit risico iets groter is. Wij achten op dit moment een ontwikkeling van beide gebieden aanvaardbaar.

Met de verbreding van de A67 in het achterhoofd heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een standpunt ingenomen hoe om te gaan met een herziening van bedrijventerrein De Barrier. Het plangebied van het bedrijventerrein ligt immers vlak bij de A67. In de structuurvisie is vastgelegd dat de A67 tussen knooppunt Leenderheide en de aansluiting 34 Geldrop zal worden verbreed. Deze verbreding zal in noordelijke richting plaatsvinden waardoor het te ontwikkelen bedrijventerrein (grotendeels braakliggend) kleiner zal worden. De aansluitvorm van de op- en afritten bij Geldrop ligt echter nog niet vast waardoor de definitieve omvang van het ruimtebeslag voor de rijksweg nog niet is aan te geven. De beoogde realisatie van een bouwmarkt met bijbehorend parkeerterrein, blijft geheel buiten de 'worst-case-line' voor de verbreding van de A67 (gebied 1, aangegeven met donkerblauwe arcering op bijgaande tekening, gelegen langs het

spoor). Bovendien blijft de bebouwing van de bouwmarkt buiten de gronden waarop in het vigerend bestemmingsplan een vrijwaringszone (vanuit de bestaande rijksweg) is aangegeven

Buiten deze worst case lijn, tussen het bedrijventerrein en de A67 kan wel waterberging en groen worden gerealiseerd. Op figuur 14 op de volgende pagina is de worst-case grens weergegeven.



Figuur 14: begrenzing plangebied rekening houdend met de verbreding van de A67. De pijl geeft de 'worst-case' grens aan (rode lijn).

3.1.6 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.

In dit geval betreft de locatie in plangebied 1 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 110 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 bestaande bouwmarkt in plangebied 1 wordt verplaatst naar plangebied 2. De bouwmarkt wordt gerealiseerd op een braakliggend perceel met de bestemming 'Bedrijf'. De bouw van een bedrijfspand is rechtstreeks toegestaan. Het gebruik als bouwmarkt niet. Met dit bestemmingsplan worden de gebruiksregels zo aangepast dat de vestiging van een bouwmarkt mogelijk is. Door gebruik te maken van een perceel met de bestemming bedrijf is sprake van zuinig ruimtegebruik, er hoeft immers geen perceel met een andere bestemming herbestemd te worden.

De ontwikkeling voldoet zowel in plangebied 1 als in plangebied 2 aan zorgvuldig ruimtegebruik.

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.

3.2.2.2 Plangebied 1

Het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en de structuur 'concentratiegebied' (figuur 12). 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 13: uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met plangebied 1 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:

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;

- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. 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.

Met onderhavige ontwikkeling worden twee oude woningen, een tandtechnisch laboratorium en een bedrijfsgebouw dat op een bedrijventerrein gelegen is, getransformeerd naar maximaal drie appartementengebouwen. 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 luidt:

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.

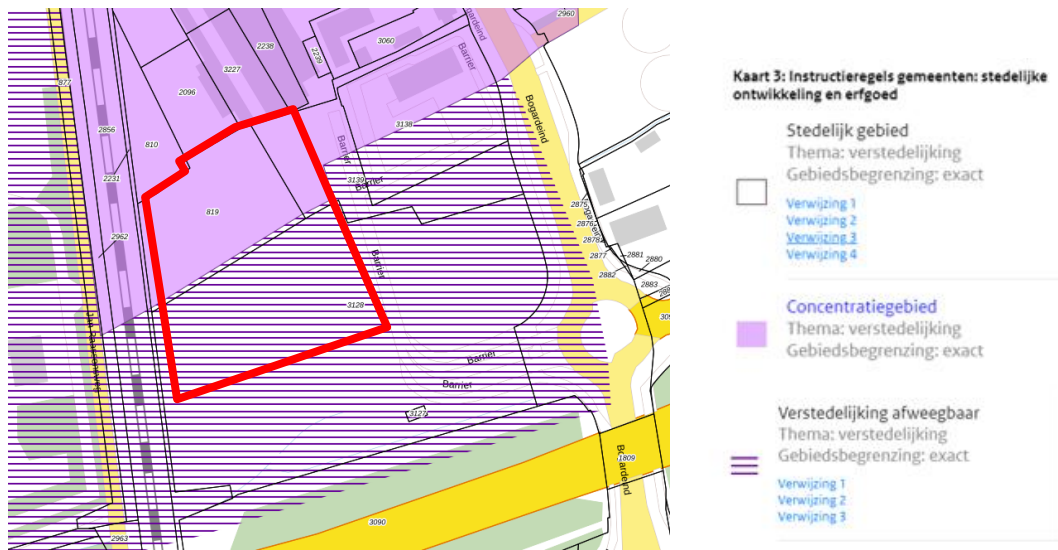
Lid 2. De norm, bedoeld in het eerste lid, betreft een inspanningsverplichting.

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 voornemen past daarmee ook in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

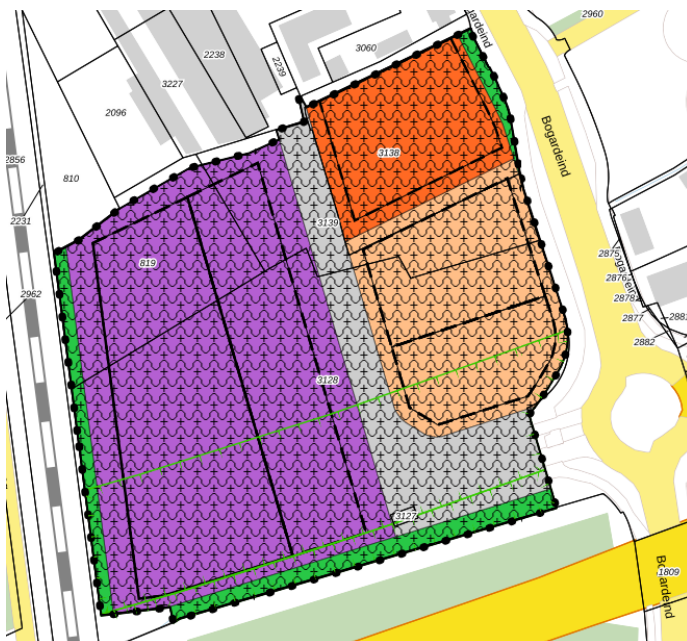
3.2.2.3 Plangebied 2

Het plangebied is deels gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en de structuur 'concentratiegebied' en deels in 'Verstedelijking afweegbaar' (figuur 13). Ook geldt in plangebied 2 deels het werkingsgebied 'Norm wateroverlast stedelijk gebied' en deels 'Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied'. In artikel 3.42 zijn de regels opgenomen waaraan een nieuwe duurzame stedelijke ontwikkeling moet voldoen.



Figuur 14: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met plangebied 2 rood omkaderd

Op 22 november 2010 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier' vastgesteld. In het plangebied van voornoemd bestemmingsplan zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Het volledige plangebied 2 ligt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.



Figuur 15: Verbeelding bestemmingsplan Bedrijventerrein de Barrier

Voor wat betreft het feit dat een deel van het plangebied in de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' ligt maakt voor de haalbaarheid van het plan niet uit. In deze toelichting is onderbouwd dat het realiseren van de bouwmarkt op een perceel dat deels is gelegen in 'Verstedelijking afweegbaar' zoals bedoeld in de lov, past binnen de regels van de lov. Volgens de vaste werkwijze van de provincie zijn gebieden met de aanduiding Verstedelijking afweegbaar onderdeel van het stedelijk gebied mist onderbouwd wordt dat de ontwikkeling passend is in het gebied en de regels van de lov. Het is niet nodig om een correctie van de verbeelding van de lov te vragen. Indien het bestemmingsplan onherroepelijk wordt zal de provincie de correctie van verstedelijking afweegbaar' naar stedelijk gebied op de verbeelding opnemen.

In casu had de provincie in de lov al de aanduiding 'Stedelijk gebied' moeten opnemen, omdat het plangebied al sinds 22 november 2010 de bestemming 'Bedrijf' heeft. Het realiseren van een bedrijf, is op basis van het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Een bedrijf in de vorm van een bouwmarkt is niet toegestaan.

Het initiatief voldoet voor wat betreft het deel gelegen in stedelijk gebied aan artikel 3.42 van de lov. Naast de hiervoor bij plangebied 1 genoemde artikel 3.42 lid 1 en 2 is voor plangebied 2 ook lid 3 relevant. Lid 3 luidt:

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;

- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 - 1. bedrijfswoningen;
 - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 - 3. voorzieningen die gelet op hun publiek aantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

De kavelomvang wordt voldoende groot om 3.500 m² bruto vloeroppervlak van de bouwmarkt te realiseren en de bijbehorende parkeerplaatsen. Omdat de parkeernorm bij een bouwmarkt behoorlijk is, zal de kavelomvang hierop worden afgestemd. Voorts komen er geen bedrijfswoningen en hoort een bouwmarkt vanwege de omvang niet thuis in een centrumgebied.

Gezien het voorgaande past de realisatie van een bouwmarkt binnen de regels zoals opgenomen in artikel 3.42, lid 1 tot en met 3 van de lov. Omdat artikel 3.42 lov gelijk is aan artikel 4.55 Omgevingsverordening zoals deze in werking treedt na inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt op dit punt ook aan de Omgevingsverordening voldaan.

Het initiatief voldoet ook aan de lov voor wat betreft het deel dat in 'Verstedelijking afweegbaar' ligt. Artikel 3.43 luidt: *Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar wordt gerealiseerd. Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar –onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling.*

In paragraaf 3.1.2 van de lov zijn de artikelen 3.5 tot en met 3.9 opgenomen. Op basis van artikel 3.5, lid 1 lov moet er sprake zijn van een goede omgevingskwaliteit bij de toedeling van functies. Lid 2 telt dat bij een goede omgevingskwaliteit rekening gehouden wordt met:

- 1. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 lov);
- 2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7 lov);
- 3. meerwaarderecreatie (artikel 3.8 lov).

Artikel 3.6 lid 1 onder a stelt: de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Lid 2 definieert bestaand ruimtebeslag als: het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

In casu is sprake van een bestaand bouwperceel, daarmee is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.7, lid 1 lov luidt: De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2 luidt: De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De in lid 2 genoemde aspecten worden allen besproken in hoofdstuk 4 van deze toelichting. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat de lagenbenadering niet aan het initiatief in de wegstaat.

Artikel 3.8, lid 1 lov luidt: Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het initiatief voorziet in het omzetten van een deel van de bedrijfsbestemming naar de bestemming bedrijf zodat het vestigen van een bouwmarkt mogelijk wordt. Een reeds 13 jaar braakliggend perceel op een bedrijventerrein krijgt hiermee eindelijk een invulling die recht doet aan de locatie op een bedrijventerrein. Tevens wordt door het toekennen van deze bestemming ten laste van de bedrijfsbestemming een vermindering van de bouwmogelijkheden gerealiseerd, een tweede nu aanwezig bouwvlak komt immers te vervallen. Door het verminderen van de

bouwmogelijkheden en het toekennen van een functie die uitvoering zal geven aan de realisatie van de bedrijfsbestemming ter plaatse is sprake van meerwaardecreatie zoals bedoeld in de lov.

Artikel 3.9, lid 1 lov luidt: Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2 luidt: Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

In gevolge lid 3 kan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Het initiatief voorziet in het verkleinen van de bouwmogelijkheden van een bestaande bestemming 'Bedrijf' op een bestaand bedrijventerrein. Een aanwezig bouwvlak wordt van de verbeelding verwijderd en de maximaal toegestane bebouwing wordt teruggebracht naar 3.500 m². De groene invulling aan de westzijde van de bestemming draagt bij aan de inpassing van het op te richten bedrijf. Met het voorgaande wordt invulling gegeven aan artikel 3.9 lov.

In artikel 4.2 en 4.4 lov zijn de normen voor wateroverlast in en buiten stedelijk gebied opgenomen. Omdat er in het plangebied geen sprake is van grasland, glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw of akkerbouw, worden voor het plangebied de normen van artikel 4.2, stedelijk gebied, gehanteerd. In de

waterparagraaf in hoofdstuk 4 zal worden onderbouwd dat voldaan wordt aan dit artikel en dat ook artikel 4.2 en 4.4 lov niet aan het initiatief in de weg staan.

Gezien het voorgaande staat de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant niet aan het initiatief in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

Plangebied 1

Voor wat betreft woningbouw heeft de gemeente het voornemen 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 initiatief, 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 110 levensloopbestendige appartementen, draagt bij aan de speerpunten uit de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Plangebied 2

Zoals uit de Omgevingsvisie blijkt hebben de bedrijventerreinen in Geldrop-Mierlo voornamelijk een gemengd profiel. Nieuwe concepten liggen niet voor de hand. We streven wel naar een scherper profiel, waardoor de bedrijventerreinen (grotendeels) ook echt geschikt blijven voor (industriële, technische en dienstverlenende) bedrijvigheid. Daarom zetten we in op kleinschalige en gerichte herstructureringen op kavelniveau, waardoor we bestaande (lokale) bedrijven of groeiende bedrijven kansen geven zich te vestigen of uit te breiden. We kiezen daarvoor voor de volgende beleidslijnen:

- We staan geen woningen meer toe op bedrijventerreinen.
- We beperken functies als perifere detailhandel en consumentgerichte activiteiten tot enkele afgebakende delen van de bedrijventerreinen langs doorgaande wegen, zoals bij de Barrier, de Bijenkorf en Emopad.
- We streven naar de vestiging van nieuwe technische bedrijven, MKB of dienstverlening en geven dit type bedrijven uitbreidingsruimte of flexibiliteit in bebouwing.

Het realiseren van een bouwmarkt, een vorm van perifere detailhandel past één op één in hetgeen hierover in de Omgevingsvisie is opgenomen. Dit soort bedrijven kunnen zich onder andere vestigen bij de Barrier, de locatie waar de bouwmarkt naartoe verhuisd.

Voorliggend initiatief, de verplaatsing van een bouwmarkt naar bedrijventerrein de Barrier past binnen hetgeen hierover in de Omgevingsvisie is opgenomen.

3.3.2 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 wordt beoogd:

1. Het bedrijventerrein aan de Bleekvelden transformeren naar woongebied;
2. de wijk Braakhuizen-Zuid een kwaliteitsimpuls geven;
3. een groot aantal betaalbare woningen realiseren voor onze inwoners;

4. de ontwikkeling fasegewijs te kunnen realiseren.

De transformatie biedt tevens de mogelijkheid om de relatie met het Kleine Dommeldal te versterken (figuur 17). In de huidige situatie zijn de achterkanten van de panden richting het Kleine 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 Kleinen Dommeldal. Dit zorgt ervoor dat er een aantrekkelijk beeld vanuit de openbare weg ontstaat. Anderzijds zijn de woningen georiënteerd op het beekdallandschap.



Figuur 18: 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 de planlocatie daarom uitermate geschikt voor hogere en grotere bouwmassa's. De hoogteaccenten langs de Mierloseweg mogen een hoogte hebben van 5 lagen en hebben een verplichte terug

liggende 5e laag (set-back) . 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.

Alhoewel het bestemmingsplan een flexibele vorm heeft voor de exacte ligging van bouwmassa's zijn de hierboven genoemde elementen verwerkt in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hoogteaccenten zijn opgenomen en gedefinieerd, bouwhoogtes aan de Mierloseweg beperkt en de groene verbinding met het Kleine Dommeldal met een voorwaardelijke verplichting en een aanduiding geborgd.

Omdat de Ruimtelijke visie Bleekvelden geen raakvlak heeft met plangebied 2, aan de Barrier, wordt plangebied 2 hier verder niet besproken.

3.3.3 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 het afzonderlijke bedrijventerrein zijn.

Plangebied 1

Voor bedrijventerrein De Bleekvelden is in de strategie het volgende opgenomen: Het bedrijventerrein 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 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). De voorliggende ontwikkeling, waarbij verouderd bedrijfstvastgoed wordt gesloopt en plaats maakt voor nieuwbouwwoningen, is passend binnen de 'Bedrijvenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo'.

Plangebied 2

Voor bedrijventerrein De Barrier is in de strategie het volgende opgenomen: De volgende (delen van) bedrijventerreinen moeten nadrukkelijk hun huidige bedrijfsbestemming behouden en komen niet in aanmerking voor de vestiging van andere functies, die niet per definitie op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te worden; Barrier, met uitzondering van de aan het Bogardeind gelegen kavels.

In paragraaf 4 van de strategie is opgenomen hoe er omgegaan moet worden met consumentengerichte activiteiten zoals grootschalige detailhandel in o.a. de doe het zelf branche (zoals een bouwmarkt). Omdat enerzijds de vraag vanuit consumentengerichte activiteiten groot is en omdat anderzijds in de loop der tijd op verschillende bedrijventerreinen grootschalige detailhandelsbedrijven zich solitair hebben gevestigd, biedt het aanbieden van nieuwe bedrijfskavels uitstekende mogelijkheden. Zo kunnen de meer grootschalige vestigingen zich vestigen op de terreinen Barrier en Emopad en de meer kleinschalige op het terrein Bijenkorf. We maken de Barrier, op de aan het Bogardeind grenzende kavels, geschikt voor grootschalige commerciële functies.

De bedoeling van de strategie was om op het perceel in plangebied 2 de hoogwaardige bedrijvigheid te huisvesten en op de percelen aan Bogardeind grootschalige detailhandel zoals een bouwmarkt toe te staan. In onderhavige situatie wordt het perceel aan Barrier herbestemd om een bouwmarkt mogelijk te maken. Door de mogelijke verbreding van de A67 ten zuiden van het plangebied is het bedrijventerrein aan de zuidzijde niet meer geheel uitgeefbaar. Zowel het perceel aan Bogardeind als aan de Barrier heeft behoorlijk minder bouw mogelijkheden dan ten tijden van het opstellen van het bestemmingsplan en ten tijden van het opstellen van de strategie mogelijk was.

Nu het op basis van de strategie mogelijk was om een bouwmarkt op het bedrijventerrein (aan Bogardeind) mogelijk te maken, is er mede gezien de gewijzigde omstandigheden geen reden om de bouwmarkt niet aan de Barrier mogelijk te maken. De bouwmarkt past niet op het perceel aan Bogardeind. Het perceel aan de Barrier is groot genoeg om er een bouwmarkt met parkeerplaatsen te realiseren. Ook heeft er zich de afgelopen 13 jaar geen bedrijf met hoogwaardige productie faciliteiten gemeld om zich op de Barrier te vestigen. Het perceel, aan de entree van Geldrop, ligt al 13 jaar braak. De invulling met een bouwmarkt is ruimtelijke, economisch en vanuit de behoefte van de bevolking een wenselijke ontwikkeling, temeer omdat het gepaard gaat met de ontwikkeling van appartementen op de huidige locatie van de bouwmarkt aan de Bleekvelden.

3.3.4 Afsprakenkader Wonen SGE 2022 Bouwen aan de Toekomst

In deze paragraaf wordt alleen gekeken naar Plangebied 1, in plangebied 2 worden immers geen woningen gerealiseerd.

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 natuur-inclusieve 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 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 hand 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 Bleekvelden. Dit advies geldt overigens voor het totale gebied Bleekvelden.

3.3.5 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 traprede(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 90 m² 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.

Hoofdstuk 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).

Soortbescherming

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.

Door BRO is voor beide plangebieden een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscans worden als bijlagen 3 en 4 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.

4.1.2 *Flora en Fauna plangebied 1*

In deze paragraaf worden kort de conclusies uit de Quickscan flora en fauna voor plangebied 1 weergegeven.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan 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 uitsluitel 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.

De genoemde onderzoeken zullen in de juiste perioden worden uitgevoerd. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geregeld dat pas een omgevingsvergunning sloop- en – bouwen kan worden afgegeven als aan de onderzoekplicht is voldaan.

4.1.3 Flora en fauna plangebied 2

In deze paragraaf worden kort de conclusies uit de Quickscan flora en fauna voor plangebied 2 weergegeven.

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Met betrekking tot de werkzaamheden zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren en verwijderen van verblijfplaatsen of leefgebied van de wezel, bunzing, das, steenmarter, hazelworm, levendbarende hagedis, rugstreeppad, alpenwatersalamander en teunisbloempijlstaart op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de bomenrij grenzend aan de A67, ten zuiden van het plangebied te worden vermeden. Dit zowel tijdens de werkzaamheden als in de toekomstige situatie. Het verlichtingsplan dient afgestemd te worden met een ter zake kundige ecooloog.

De genoemde onderzoeken zullen in de juiste perioden worden uitgevoerd. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geregeld dat pas een omgevingsvergunning sloop- en – bouwen kan worden afgegeven als aan de onderzoekplicht is voldaan.

4.1.4 Gebiedsbescherming plangebied 1

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:

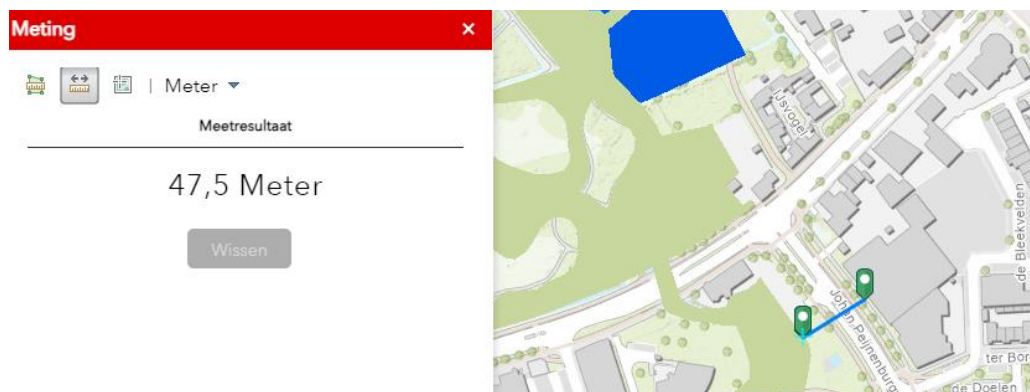
- Strabrechtse Heide & Beuven
- Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.

Gezien de relatief korte afstand tot de twee Natura 2000-gebieden is er een AERIUS-berekening uitgevoerd om uit te sluiten dat voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op de Natura 2000-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 voor de aanleg- en gebruiksfase zijn bijgevoegd als bijlagen 5 en 6 bij deze toelichting.

Aeriusberekeningen P.M.

4.1.5 Natuur netwerk Brabant plangebied 1

De planlocatie 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 de planlocatie gelegen.



Figuur 19: 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.

4.1.6 Gebiedsbescherming Plangebied 2

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De twee dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden gelegen op circa 0,65 kilometer respectievelijk 2,0 kilometer afstand van het plangebied zijn:

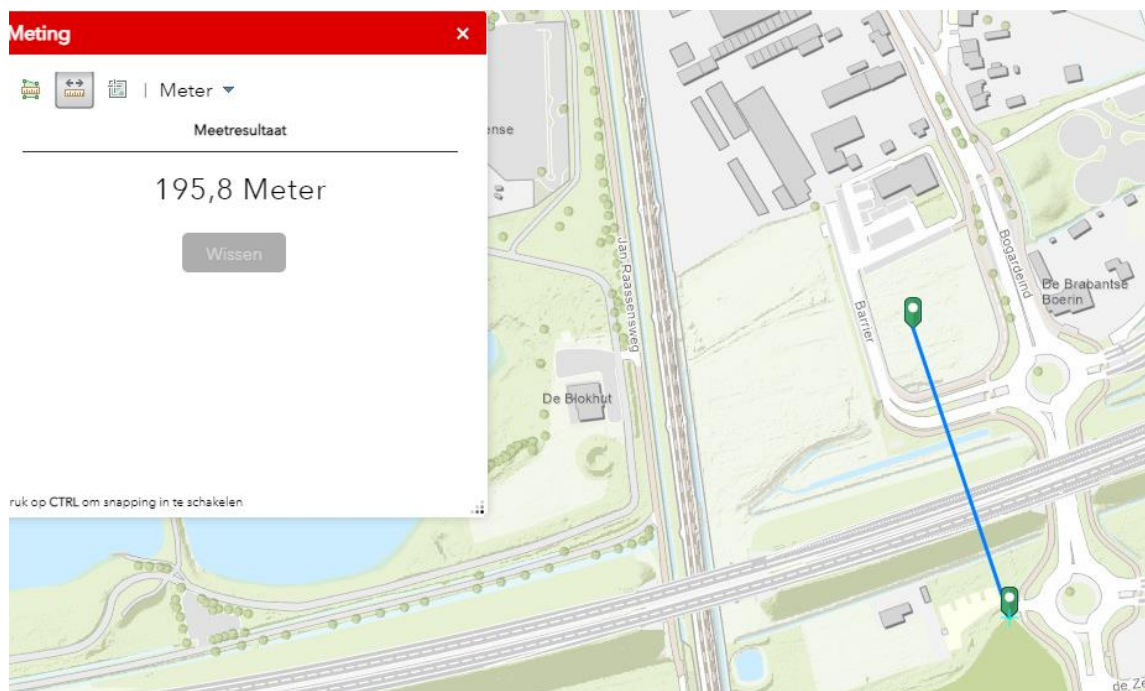
- Strabrechtse Heide & Beuven
- Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.

Gezien de relatief korte afstand tot de twee Natura 2000-gebieden is er een AERIUS-berekening uitgevoerd om uit te sluiten dat voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op de Natura 2000-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 (bouw nieuw pand) als de gebruiksfase (verkeersbewegingen en gebruik bouwmarkt) meegenomen. De berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase zijn bijgevoegd als bijlage 7 en 8 bij deze toelichting.

Aeriusberekening P.M.

4.1.7 Natuur netwerk Brabant plangebied 2

De planlocatie 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 195 meter ten zuiden van de planlocatie gelegen.



Figuur 20: Uitsnede kaart NNB met afstand tot plangebied

Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de huidige bestemming van de gronden in het plangebied, vormt deze geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Brabant.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem plangebied 1

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 gevoeliger bestemming waardoor een bodemonderzoek noodzakelijk is in het kader van de planologische procedure. Het plangebied is nu bebouwd wat het uitvoeren van een bodemonderzoek erg moeilijk maakt. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden na de sloop van de bebouwing in het plangebied. Een omgevingsvergunning voor de woningen kan pas worden verleend als uit het bodemonderzoek blijkt dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie, dan wel als de aanbevelingen uit het onderzoek zijn uitgevoerd.

4.2.2 Bodem plangebied 2

In het kader van een eerdere poging om het bestemmingsplan in plangebied 2 te herzien is een historisch bodemonderzoek en een actualiserend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek wordt de volgende conclusie getrokken:

‘De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie’.

Omdat het onderzoek dateert van maart 2016 wordt er een actualisatie van het bodemonderzoek opgesteld. de conclusies uit de actualisatie worden hierna opgenomen en de actualisatie wordt als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

P.M. Geactualiseerd bodemrapport.

4.2.3 Geur plangebied 1

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 de planlocatie tussen 0 en 3 ouE/m³ bedraagt (figuur 21). Op het gebied van geur wordt het woon- en leefklimaat als 'zeer goed' beoordeeld. Ten aanzien van geur zijn er dan ook geen belemmeringen.

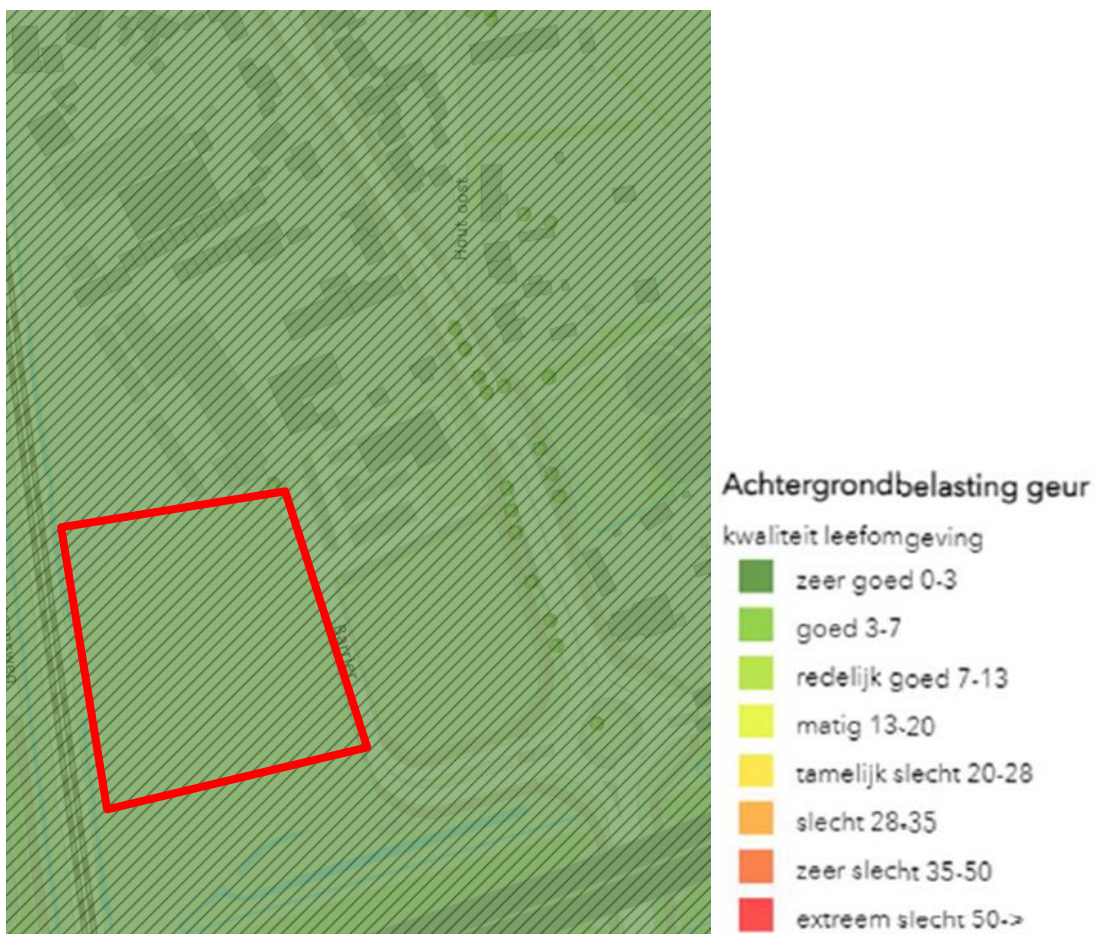


Figuur 21: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB met legenda

4.2.4 Geur plangebied 2

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. Een bouwmarkt wordt niet aangemerkt als een geurgevoelig object.

Ondanks dat een bouwmarkt geen geurgevoelig object is, is voor de beoogde locatie toch 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 de planlocatie tussen 0 en 3 ouE/m³ bedraagt (figuur 22). Op het gebied van geur wordt het woon- en leefklimaat als 'zeer goed' beoordeeld. Ten aanzien van geur zijn er dan ook geen belemmeringen.



Figuur 22: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB met legenda

4.2.5 Externe veiligheid algemeen

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 invloedgebied 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 invloedgebied 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.

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.

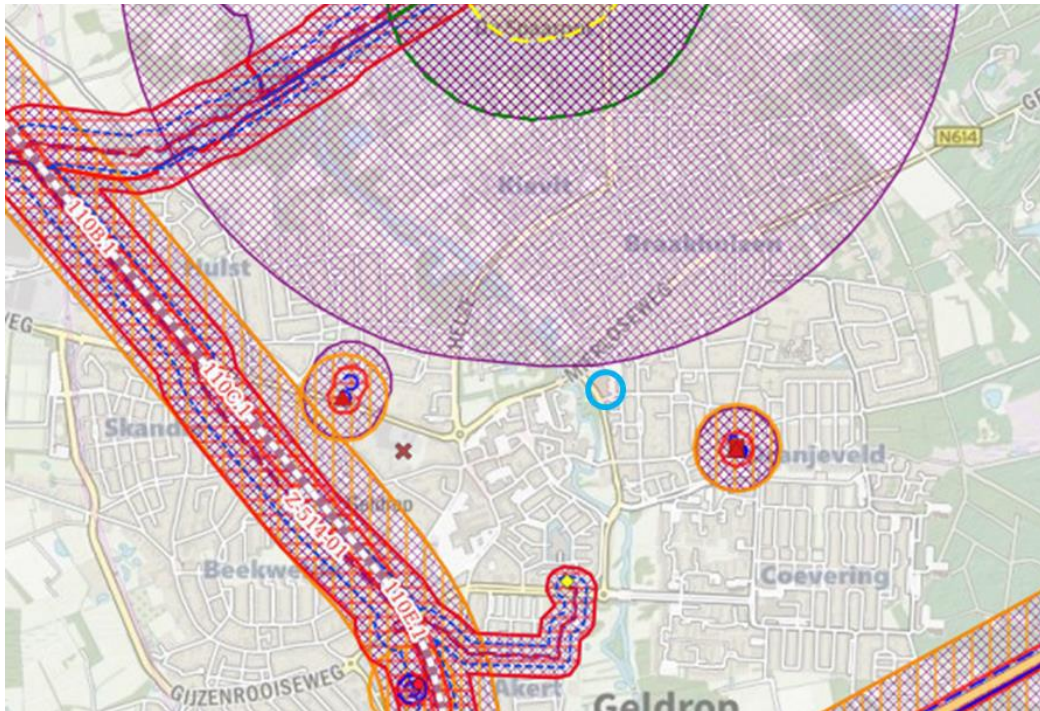
4.2.6 Externe veiligheid plangebied 1

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 22 is een uitsnede van de Signaleringskaart EV weergegeven.

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.



Figuur 22: Uitsnede EV-Signaleringskaart met plangebied blauw 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 invloedsgebied. 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 Van Gansewinkel gelegen. Deze inrichting heeft een invloedgebied dat reikt tot een afstand 1555 meter. Aangezien de afstand van de planlocatie tot deze inrichting circa 1600 meter bedraagt en de locatie daarmee buiten het invloedgebied gelegen is, hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.

Risicovol transport over wegen

De Rijksweg A67 ligt op ca. 1600 meter van de planlocatie. Het invloedgebied bedraagt 4000 meter. Daarmee ligt de planlocatie 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 planlocatie tot 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 (waarschuwingssysteem). 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 aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling in plangebied 1.

4.2.7 Externe veiligheid plangebied 2

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende aspecten waarvoor een toets inzake externe veiligheid noodzakelijk is:

- Rijksweg A67;
- Spoor traject Eindhoven-Weert;
- Hogedruk aardgastransportleidingen.

Deze activiteiten zijn risicovol door de soort, de hoeveelheid, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Het onderzoek naar de plaatsgebonden en groepsrisico is in zijn volledigheid behandeld in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Barrier'.

Doordat de wettelijke bepalingen met betrekking tot externe veiligheid zijn gewijzigd is er door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant in januari 2016 een nieuw externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd. De conclusies zijn hierna beschreven.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn drie ondergrondse hogedruk aardgasleidingen gelegen (Z511- 01, Z-514-01 en Z-514-14). De ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen vormen geen belemmering voor ontwikkelingen voor wat betreft het plaatsgebonden risico of belemmeringenstrook. Omdat de maximale overschrijdingsfactor kleiner is dan 0,1 en de toename van het groepsrisico minder bedraagt dan 10% (er is geen toename van het groepsrisico) kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording.

Spoor

Direct grenzend aan het plangebied ligt het spoortraject Eindhoven - Weert. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In bijlage II van de regeling Basisnet zijn voor de baanvakken ter hoogte van de planlocatie veiligheidszones van respectievelijk 1 en 5 meter vastgesteld, gemeten vanaf het midden van de spoorbaan. Conform het bestemmingsplan mag op een afstand van 25 meter vanaf het spoor worden gebouwd. Het PR vormt daarmee geen probleem. Daarnaast is een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter aanwezig. Er mag wel binnen het PAG worden gebouwd. Binnen het PAG dienen wel bouwkundige maatregelen te worden getroffen om de gevolgen van een plasbrand te beperken. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar geachte basisveiligheid en dat het plaatsgebonden risico geen beperking geeft voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Uit het rapport Basisnet spoor blijkt dat ter plaatse van het plan het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Aangezien er geen toename is van het groepsrisico en het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde ($GR < 1 \times OW$), kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Weg (A67)

Aan de zuidzijde van het plangebied is op circa 40 meter afstand de Rijksweg A67 gelegen. Dit traject is opgenomen in het Basisnet-Weg. De veiligheidszone van de weg ligt op 14,5 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. De weg geeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Omdat het te ontwikkelen gebied op circa 40 meter van de rijksweg A67 is gelegen, vormen de veiligheidszone en het PAG geen belemmering.

Uit het rapport Basisnet weg blijkt dat ter plaatse van het plan het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Aangezien er geen toename is van het groepsrisico en het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde ($GR < 1 \times OW$), kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Zoals hiervoor vermeld is ten aanzien van de hogedruk aardgasleiding, het spoor en de Rijksweg A67 verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt en het Bevb verplicht. Dit houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, ook enkele kwalitatieve elementen beschouwd dienen te worden zoals bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en veiligheid verhogende maatregelen en voorzieningen. Tevens dient de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van de 'Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico' (Ministeries van VROM en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, november 2007). Deze handreiking helpt gemeenten en provincies om een goede afweging te maken van het groepsrisico.

Mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten

Het gebied heeft één centrale toegangsweg. Omdat in geval van een calamiteit een tweede toegangsweg noodzakelijk is, is in het verleden al geregeld dat er een (alternatieve) extra toegang gerealiseerd kan worden door gebruik te maken van het fietspad. De hulpdiensten zijn hiervan op de hoogte. Ten aanzien van brandweervoertuigen wordt bij een planontwikkeling gekeken naar de opkomsttijd van de eerste tankautospuut. Deze tijd worden vervolgens vergeleken met de zorgnorm beschreven in het "Besluit Wet Veiligheidsregio's" die vastgesteld is door het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Specifiek voor het plangebied gelden de volgende zorgnormen, waarbij het uitgangspunt is dat het plangebied hoofdzakelijk bestaat uit industrie: voor industrie geldt dat binnen 10 minuten de eerste tankautospuut aanwezig is.

Zelfredzaamheid

Het plan betreft het realiseren van de functie bedrijven. Er worden geen objecten voor verminderd zelfredzame personen mogelijk gemaakt. Personen binnen het plangebied worden als zelfredzaam gezien.

Conclusie externe veiligheid plangebied 2

Samengevat kan worden gesteld dat het groepsrisico op basis van het rapport uit 2016 in voldoende mate is verantwoord. De hoogte van het groepsrisico wordt acceptabel geacht. Omdat het rapport 7 jaar oud is wordt hiervan een actualisatie opgesteld. Zodra het rapport gereed is wordt de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Afdeling Proactie en Preparatie Brandweer te Eindhoven om een hernieuwd advies

gevraagd over dit plan. Dit advies en de actualisatie worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Actualisatie extern veiligheidsonderzoek P.M.

4.2.8 *Geluid plangebied 1*

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. Een nieuwe woning is een geluidgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï en/of industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de beoogde appartementen.

Wegverkeerslawaaï

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. Het ligt in de lijn der verwachting dat de de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van de te bouwen appartementen wordt overschreden. Uit een onderzoek dat is gedaan voor een appartementengebouw op het perceel grenzend aan de zuidzijde van het plangebied is immers sprake van een overschrijding. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt echter nergens overschreden. Om het project mogelijk te maken zal een besluit hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. Daarnaast zijn waarschijnlijk maatregelen aan de gebouwen noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Om de exacte omvang van de geluidproblematiek in kaart te brengen wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies van het rapport zullen voor vaststelling hier worden ingevoegd. Het akoestisch rapport wordt als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Akoestisch rapport P.M.

Spoorweglawaaï 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.

4.2.9 Geluid plangebied 2

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 plangebied 2 wordt geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Geluid staat dit deel van het initiatief niet in de weg.

4.2.10 Luchtkwaliteit plangebied 1

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 110 woningen gebouwd. Met de bouw van maximaal 110 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})
<i>Norm</i>	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
<i>Concentratie</i>	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 niet aan het initiatief in plangebied 1 in de wegstaat.

4.2.11 Luchtkwaliteit plangebied 2

Ook in plangebied 2 draagt het project niet bij aan een in betekende mate toename van luchtverontreiniging. In het plangebied zijn in het vigerende plan bedrijven toegestaan. Dit plan voorziet in het realiseren van één bouwmarkt met een oppervlakte van maximaal 3.500 m². De verkeersgeneratie van de bouwmarkt bestaat uit 34 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per dag, wat neer komt op 1.190 verkeersbewegingen per dag. Deze gegevens zijn ingevoerd in de NIBM tool. De uitkomst hiervan is dat niet in betekende mate wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging. Bij het invullen van de tool is uitgegaan van 3% vrachtverkeer wat neerkomt op 36 vrachtverkeersbewegingen per dag. Dit is een aantal wat in werkelijkheid lager zal liggen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1190
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,97
PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in-betekenende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

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})
<i>Norm</i>	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
<i>Concentratie</i>	13,75 – 17,66 µg/m ³	17,2 µg/m ³	10,2 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 niet aan het initiatief in plangebied 2 in de wegstaat.

4.2.12 *Bedrijven en milieuzonering plangebied 1*

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.

4.2.13 *Bedrijven en milieuzonering plangebied 2*

In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwvestiging van bedrijven mogelijk

gemaakt. Eerder is voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Barrier op basis van milieuzonering en de gemeentelijke en provinciale uitgangspunten bepaald dat bedrijvigheid in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 rechtstreeks toelaatbaar zijn in het plangebied, voor zover deze voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Dit bestemmingsplan maakt rechtstreeks de vestiging van een bouwmarkt mogelijk. Een bouwmarkt is in de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering ingedeeld in categorie 2. Daarnaast kan met een binnenplanse afwijking een bedrijf in categorie 2 gevestigd worden in een etage op de bouwmarkt. Nu het bestemmingsplan in plangebied 2 alleen bedrijven in milieucategorie 2 mogelijk maakt en alleen een bouwmarkt rechtstreeks bestemd is, worden omliggende bedrijven niet gehinderd door het initiatief.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven die in hun uitbreiding gehinderd worden door onderhavig initiatief, noch zijn er bedrijven die belemmeringen veroorzaken voor de op te richten bouwmarkt.

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet aan het initiatief in plangebied 2 in de weg.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie plangebied 1

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.

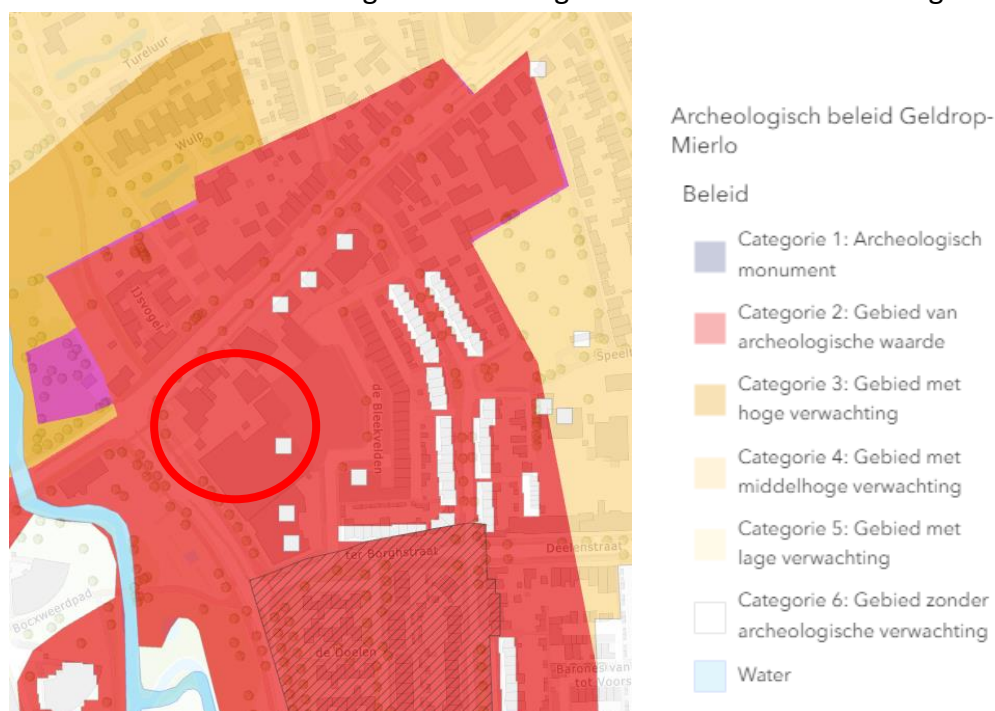
Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo wordt het plangebied ingedeeld in categorie 2: Gebied van archeologische waarde (figuur 23).

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.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een bureauonderzoek uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek zullen hier worden opgenomen en het rapport wordt als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het plangebied krijgt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Na de sloop van de panden kan er dan conform dubbelbestemming een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Figuur 23: uitsnede archeologische beleidskaart Geldrop-Mierlo met legenda

Gezien het voorgaande staat het aspect archeologie in plangebied 1 niet in de weg van dit bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan is een regeling opgenomen, de bestemming 'Waarde- Archeologie 2', dat pas een omgevingsvergunning wordt verleend nadat uit nader onderzoek is gebleken dat er geen eventueel aanwezige archeologische waarden worden geschaad

4.3.2 Archeologie plangebied 2

Uit de archeologische onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het vigerend bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Barrier" is gebleken dat het centrale deel van

het plangebied vanwege de aanwezigheid van een behoudenwaardige vindplaats uit de vijftiende eeuw (nederzettingsresten) een hoge archeologische waarde heeft. Ter plaatse van de overige delen binnen het plangebied is de archeologische waarde in voldoende mate vastgesteld en geldt een lage verwachting.

In figuur 24 is duidelijk aangegeven voor welke delen van het plangebied een hoge verwachtingswaarde geldt en voor welke delen niet.

Voor het terreindeel met een hoge archeologische waarde (donker oranje) wordt duurzaam behoud nagestreefd. Voor behoudenwaardige vindplaatsen zijn twee vormen van behoud mogelijk, te weten: in situ en ex situ. Het behoud op de plaats waar de vindplaats ligt (in situ) heeft de voorkeur boven een opgraving (ex situ):

- Het behoud in situ van de aanwezige archeologische waarden kan geschieden door inpassing van het behoudenwaardige deel in de toekomstige inrichtingsplannen, in combinatie met een op behoud afgestemd beheer, en door het opnemen van een vergunningenstelsel in het toekomstig bestemmingsplan. Alle bodemroeringen die dieper gaan dan 30 cm-mv die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen dan zoveel mogelijk vermeden te worden. Verder kan ophoging van de vindplaats een mogelijkheid bieden om het terrein verder in te richten. In de te verlenen omgevingsvergunning zal de voorwaarde worden opgenomen dat er technische maatregelen moeten worden getroffen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. De specificatie van deze technische maatregelen dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag, en zullen als voorwaarde aan de te verlenen vergunning worden gekoppeld.
- Indien de behoudenwaardige vindplaatsen niet planologisch kunnen worden beschermd, wordt geadviseerd om de aangetroffen archeologische waarden veilig te stellen door een opgraving. De opgraving dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen (Monumentenwet 1988, art. 45). Het archeologisch onderzoek dient verder te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.



Figuur 24: archeologische aanbevelingskaart bedrijventerrein de Barrier.

In voorliggend bestemmingsplan is een regeling opgenomen, de bestemming 'Waarde- Archeologie', dat pas een omgevingsvergunning wordt verleend nadat uit nader onderzoek is gebleken dat er geen eventueel aanwezige archeologische waarden worden geschaad

4.3.3 *Cultuurhistorie plangebied 1*

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.

4.3.4 Cultuurhistorie plangebied 2

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. Het plangebied ligt volledig braak 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 initiatief 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 initiatief 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 beheren 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 $60 \text{ mm}^3/\text{m}^2$. 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 60 mm^3 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 *Water plangebied 1*

De beoogde ontwikkeling ziet op de sloop van een bestaande bouwmarkt, tandtechnisch laboratorium en een tweekapper. Daarnaast wordt het parkeerterrein van de bouwmarkt gesaneerd. Op de plaats van voornoemde bebouwing komen maximaal 110 appartementen verspreid over verschillende bebouwing. De huidige parkeerplaats van de bouwmarkt wordt groen ingericht en er komt ruimte voor waterberging. In het plangebied komt minder verhard oppervlak dan in de bestaande situatie. Op basis van de regels van het waterschap zijn er geen compenserende maatregelen nodig. De gemeente heeft in haar GRP echter opgenomen dat elke m^2 verhard oppervlak gecompenseerd moet worden met waterbergende maatregelen.

In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geregeld wordt dat in het plangebied minimaal $60 \text{ mm}^3/\text{m}^2$ 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.

Gezien het voorgaande is het aspect water geen probleem in plangebied 1.

4.4.4 Water plangebied 2

In het plangebied is het rechtstreeks toegestaan om bedrijfsgebouwen op te richten. De bestemming in het nu vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier' is immers bedrijf en het bestemmingsvlak kent twee grote bouwvlakken.

Nu er echter een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld moet het aspect water opnieuw in ogenschouw genomen worden. Het verhard oppervlak neemt in casu met 3.500 m² gebouw en een parkeerterrein toe. Zowel het waterschap als de gemeente Geldrop-Mierlo schrijven waterberging in de vorm van 60 mm³ /m² verhard en /of bebouwd oppervlak voor.

In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de vereiste compensatie wordt gerealiseerd. Ook hier geldt dat het vuilwater via het riool zal worden afgevoerd.

Gezien het voorgaande staat het aspect water niet aan onderhavig initiatief in de weg.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 *Parkeren plangebied 1*

Het initiatief voor Mierloseweg 22-26 /Gamma ligt binnen de schil van het centrum in matig stedelijk gebied. Het plan voorziet in de realisatie van (maximaal) 73 middel dure koopappartementen en 37 dure koopappartementen. Totaal 110 appartementen. Op basis van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo, d.d. 1 november 2022, geldt de volgende parkeernormering:

- 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: $73 \text{ app} \times 0,9 + 37 \text{ app} \times 1,0 = 103 \text{ pp}$ (te realiseren in parkeerkelder, op eigen terrein);
- Bezoekers: $110 \text{ app} \times 0,15 = 17 \text{ pp}$ (te realiseren in openbaar gebied, waarvan 4 pp aan de fietsstraat Mierloseweg en 13 pp aan de Bleekvelden);

Totaal benodigd: 120 parkeerplaatsen.

Conclusie parkeren:

Zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte is voldoende ruimte aanwezig om de vereiste parkeeropgave te realiseren.

4.5.2 *Parkeren plangebied 2*

Het bedrijventerrein De Barrier ligt in matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. Op basis van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo (d.d. 12 december 2022) is de te hanteren parkeernorm voor een bouwmarkt 2,4 pp/100 m² bvo. Dit resulteert in een theoretische parkeerbehoefte van: $3500 \text{ m}^2 \times 2,4 \text{ pp}/100 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 84 \text{ pp}$.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met een mogelijke uitwisseling van parkeergelegenheid met andere (toekomstige) functies in de directe omgeving.

Om er zeker van te zijn dat er 2,4 pp per 100 m² bvo wordt gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden wordt, wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Gezien het voorgaande staat het aspect parkeren niet aan het initiatief in de weg.

4.5.3 *Verkeer plangebied 1*

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 voor bewoners (enkel) ontsloten via de Bleekvelden. Aan de fietsstraat Mierloseweg zijn slechts 4 parkeerplaatsen toegerekend aan de bezoekers van de bewoners Mierloseweg 22-26. Aangenomen wordt dat daarmee ook $4/120 = 3,33\%$ van de totale verkeersgeneratie van het plan Mierloseweg 22-26 /Gamma via de fietsstraat wordt afgewikkeld. Het merendeel van de verkeersgeneratie van dit deelplan, zijnde 96,67%, zal in de nieuwe situatie via de Bleekvelden gaan rijden.

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) 110 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.

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)

Bleekvelden, nieuwe situatie:

- Verkeersgeneratie appartementen: $96,67\%$ van $(73 \text{ app} \times 5,4 \text{ ritten}/\text{weekdag} + 37 \text{ app} \times 6,9 \text{ ritten}/\text{weekdag}) = 628 \text{ ritten}/\text{weekdag}$ (afgerond)

De realisatie van 110 appartementen resulteert na saldering in een kleine verkeersafname van $680 - 628 = 52 \text{ ritten}/\text{weekdag}$ op de Bleekvelden.

Fietsstraat Mierloseweg, oude situatie:

- Verkeersgeneratie Tandtechniek Geldrop: $4 \text{ behandelkamers} \times 21,9 \text{ ritten}/\text{weekdag} = 88 \text{ ritten}/\text{weekdag}$ (afgerond);
- Verkeersgeneratie 2/1-kap: $2 \text{ woningen} \times 7,6 \text{ ritten}/\text{weekdag} = 15 \text{ ritten}/\text{weekdag}$ (afgerond);

Totaal: 103 ritten/weekdag.

Fietsstraat Mierloseweg, nieuwe situatie:

- Verkeersgeneratie appartementen: $3,33\%$ van $(73 \text{ app} \times 5,4 \text{ ritten}/\text{weekdag} + 37 \text{ app} \times 6,9 \text{ ritten}/\text{weekdag}) = 22 \text{ ritten}/\text{weekdag}$ (afgerond)

De realisatie van 110 appartementen resulteert na saldering in een verkeersafname van $103 - 22 = 81 \text{ ritten}/\text{weekdag}$ op de fietsstraat Mierloseweg.

Conclusie ritgeneratie:

De totale ritgeneratie van 110 appartementen bedraagt 628 ritten (via Bleekvelden) + 22 ritten (via Fietsstraat Mierloseweg) = 650 ritten/weekdag. In beide woonstraten is sprake van een verkeersafname t.o.v. de oude situatie. Er zijn daarom geen problemen te verwachten op de aspecten verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling.

4.5.4 Verkeer plangebied 2

Het maximaal te verwachten aantal voertuigbewegingen, op basis van de kencijfers van het CROW voor een bouwmarkt in matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, bedraagt: $3500 \text{ m}^2 \times 34 \text{ ritten}/100 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 1.190 \text{ voertuigbewegingen/weekdag}$. Het bedrijventerrein is voor wat betreft de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer volledig afhankelijk van de turbo-rotonde op het Bogardeind ter hoogte van de noordelijke op- en afrit van de A67.

Op basis van de kencijfers van de CROW-publicatie 381 is de te verwachten verkeersgeneratie te berekenen voor een bouwmarkt in matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom.

Het maximaal te verwachten aantal voertuigbewegingen bedraagt: $3500 \text{ m}^2 \times 34 \text{ ritten}/100 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 1.190 \text{ voertuigbewegingen/weekdag}$. Het bedrijventerrein is voor wat betreft de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer volledig afhankelijk van de turbo-rotonde op het Bogardeind ter hoogte van de noordelijke op- en afrit van de A67.

In opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo is door het adviesbureau Royal Haskoning DHV een aantal modelberekeningen uitgevoerd voor prognosejaar 2030, met een doorkijk naar 2040. Daarbij is gebruik gemaakt van het model Brabant Brede Aanpak 2022 (BBMA 2022).

In dit model is de volledige ontwikkeling van het bedrijventerrein De Barrier voor het jaar 2030 meegenomen (met een totale verkeersgeneratie van 4.818 voertuigbewegingen /weekdag). Dit is inclusief het verkeer naar/van de bestaande vestiging van McDonald's met een verkeergeneratie van 1.125 voertuigbewegingen /weekdag (bron: Rapport Goudappel Coffeng, d.d. 17 augustus 2020).

De woningbouwlocaties Luchen in Mierlo én de woningbouwimpuls in en rondom Geldrop Centrum zijn eveneens (volledig) voor het prognosejaar 2030 in het verkeersmodel meegenomen. Op basis van deze uitgangspunten zijn voor de spitsperioden kruispuntberekeningen gemaakt, waaronder de turbo-rotonde bij de aansluiting van de Barrier op het Bogardeind.

Uit de modelberekeningen blijkt dat bij de noordelijke rotonde bij de A67 de verzadigingsgraad tijdens de ochtendspitsperiode in 2030 oploopt tot 70%. De verzadigingsgraad bereikt niet de maximaal acceptabele grens van 80%. In de avondspits wordt met dezelfde uitgangspunten een verzadigingsgraad verwacht van 81% (bij ongewijzigd beleid). Het betreft een zeer kleine overschrijding van de gewenste maximale verzadigingsgraad van 80% welke naar verwachting pas zal optreden bij een volledige ontwikkeling van het bedrijventerrein De Barrier én het volledig realiseren van de beoogde woningbouwlocaties in Luchen en Geldrop Centrum e.o..

In eerste instantie is er enkel sprake van de vestiging van een bouwmarkt met een verkeersgeneratie van maximaal 1.190 voertuigbewegingen. Deze extra verkeersbewegingen, vermeerderd met de bestaande verkeersbewegingen i.r.t. de McDonald's, resulteert vooralsnog in maximaal 2.315 voertuigbewegingen /weekdag. Dit blijft duidelijk onder de gehanteerde 4.818 voertuigen/weekdag welke in 2030 tijdens de avondspits een verzadigingsgraad van 81% veroorzaakt. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat bij alleen de vestiging van een bouwmarkt de verzadigingsgraad bij de rotonde ook tijdens de avondspitsperiode in 2030 binnen de acceptabele grenzen zal blijven.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Kabels en leidingen plangebied 1

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 initiatief in de weg.

4.6.2 Kabels en leidingen plangebied 2

Er bevinden zich buiten het plangebied enkele gasleidingen. Deze zijn gelegen ten westen van het spoor en ten noorden van het plangebied. Uit de onderbouwing in het voorgaande bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Barrier' blijkt dat deze leidingen niet van invloed zijn op de geplande ruimtelijke ontwikkelingen. De wijziging van de functies heeft geen invloed op deze onderbouwing.

Het aspect kabels en leidingen staat niet aan het initiatief 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 110 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 de planlocaties De Bleekvelden en Barrier 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 voornemen 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	
<i>Criteria</i>	<i>Toets</i>
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 110 appartementen en groen, op een terrein waar een bouwmarkt, tandtechnische laboratorium en een tweekapper aanwezig zijn. De bouwmarkt wordt verplaatst naar de Barrier naar een perceel met een oppervlakte van circa 15.000 m ² .
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, evenals de Barrier en Bogardeind. 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. De bouwmarkt via de Barrier en Bogardeind.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van appartementen en een bouwmarkt. 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	
<i>Plaats</i>	<i>Toets</i>
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. Het perceel aan Barrier, waar de bouwmarkt naartoe gaat, ligt braak. Dit perceel ligt op een bedrijventerrein en heeft de bestemming 'Bedrijf'.
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.)	
<i>Gevoelig gebied</i>	<i>Toets</i>
Beschermde 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. 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 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. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting 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. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Dit laatste is bij onderhavige ontwikkeling het geval, voor plangebied 1. Het exploitatieplan voor dit gebied ligt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage.

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

Reactie waterschap P.M.

Provincie

In het regionale coördinatieteam is onderhavige ontwikkeling besproken. Aan de hand 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 Bleekvelden. Dit advies geldt overigens voor het totale gebied Bleekvelden.

5.2.2 *Omgevingsdialoog*

In het kader van de Ruimtelijke Visie Bleekvelden heeft een uitvoerige omgevingsdialoog plaatsgevonden. 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 setback is expliciet geregeld in de regels van dit bestemmingsplan. Afgesproken is om bij verdere uitwerking van de plannen voor inkijk en privacy specifieke aandacht te hebben, om hier meer inzicht in te geven dient bij verdere concretisering van de bouwplannen een bezonningsstudie te worden opgesteld.

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.

Hoofdstuk 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 110 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 groen worden ingericht. In dit gebied wordt ruimte geboden om te recreëren, wordt waterberging gerealiseerd en wordt hittestress tegengegaan. Daarnaast wordt er groen gerealiseerd ten westen van de te bouwen bouwmarkt.

6.4.3 *Bedrijf*

Op Barrier zal een bouwmarkt worden gebouwd. Er wordt één bouwvlak toegekend en de regels maken de realisatie van één bouwmarkt met voorzieningen zoals een parkeerterrein mogelijk.

6.4.4 *Waarde Archeologie en Waarde Archeologie 2*

Het plangebied aan de Barrier krijgt de dubbelbestemming Waarde archeologie en het plangebied aan de Bleekvelden de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2. Beide plangebieden liggen in een archeologisch waardevol gebied. Met de dubbelbestemmingen worden de eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd.