



Geldrop-Mierlo

Zienswijzen

1. ..., bewoners IJsvogel Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
- Reclamant geeft aan het vooroverleg over het plan en de wijzigingen die in het plan zijn gedaan, zowel vanuit de gemeente als de ontwikkelaar, te waarderen. Toch zijn indieners bezorgd over het uitzicht, de bezonning en afname van privacy. - Reclamant vraagt om de rooilijn aan de Mierloseweg zo ver mogelijk terug te leggen om de afstand tot de overkant van de Mierloseweg te vergroten en daarmee de bezonning en privacy van de noordzijde te verbeteren. - Reclamant vraagt de rooilijn van het hoofdbouwwolume in het bestemmingsplan vast te leggen. En de zone voor (incidentele) balkons aan de Mierloseweg apart vast te leggen. Dit voorkomt dat in het uiteindelijk plan het bouwwolume naar voren kan komen en dus de bezonning en privacy nog verder verslechterd. - Reclamant verzoekt om goed beeldmateriaal zodat de impact op de bezonning en de schaduwwerking van de nieuwe bouwmassa aan de Mierloseweg voor de omwonenden duidelijk is. En het verlies van de opbrengst van de zonnepanelen goed in te schatten is. Dit houdt in: - Een gedetailleerde en dynamische, bezonningsstudie uitvoeren, over het gehele jaar en de hele dag.	- Wij zijn blij om te horen dat reclamant het vooroverleg heeft gewaardeerd. Mede op basis van eerdere inspraak in het kader van de Ruimtelijke Visie Bleekvelden en de omgevingsdialoog die voor de terinzagelegging van het bestemmingsplan is gehouden is de bouwhoogte aan de Mierloseweg al over een groot gedeelte verlaagd naar 10 meter. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is een nadere bezonningsstudie uitgevoerd en is aan de hand van een 3D-model inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn van het bouwplan op de omgeving. Op grond hiervan en de afstand tot de woning(en) van reclamant concluderen wij dat er slechts minimaal sprake is van extra inkijk en dat er geen privacyschending plaatsvindt. Derhalve zien wij geen aanleiding om het plan aan te passen. - Wij hebben nogmaals kritisch gekeken naar de in het bestemmingsplan vastgestelde bouw mogelijkheden. Naar aanleiding hiervan is de bestemmingsregeling aangescherpt door de afstand van de op de verbeelding opgenomen voorste rooilijn (bouwvlak) tot de Mierloseweg met enkele meters te vergroten. - Op basis van de analyse ten aanzien van privacyschending en inkijk (zie hiervoor) komen wij tot de conclusie dat het geen meerwaarde heeft om dit vast te leggen. Simpelweg omdat er nauwelijks effecten zijn op de huizen van reclamanten. Wij achten op dit moment in de planvorming de flexibiliteit van het bestemmingsplan belangrijker. - Er is een bezonningsstudie uitgevoerd volgens de TNO-norm (zwaar). Om het cumulatieve effect van de bouwplannen in beeld te brengen zijn ook de concept plannen op de locatie Mierloseweg 22-26 (worst-case) meegenomen. Uit deze studie blijkt dat de effecten ten aanzien van bezonning verwaarloosbaar c.q. erg beperkt zijn. Het rapport is door de opsteller rechtstreeks toegelicht aan reclamant. Hiermee

○ Een profiel/doorsnedes, dwars over de verschillende bouwvolumes aan beide zijden van de Mierloseweg, met indicatie van hoogte en afstand tussen de bebouwing aan weerszijde. • Reclamant vreest dat het plan de geluidsbelasting op de gevels aan de noordzijde van de Mierloseweg zal vergroten en verzoekt om dit nader te onderzoeken. • De onderzoeken voor privacy en geluidsoverlast zoals gevraagd in onze zienswijze van 2 oktober 2022, zijn tot op heden nog niet geleverd. • In het kader van de energietransitie, die ook door de gemeente Geldrop Mierlo uitgevoerd wordt, is het van belang de energieopbrengst van zonnepanelen te waarborgen. Het huidige bestemmingplan heeft een negatieve invloed op de opbrengst van de bestaande panelen, wat zal leiden tot hogere woonlasten in de eerste gasloze wijk van Geldrop met 'Nul-op-de-meter' woningen. • Reclamant begrijpt de noodzaak van betaalbare woningen en ziet graag een uitgebalanceerd plan dat past in een duurzame en energie neutrale toekomstvisie voor Geldrop-Mierlo. Hierbij dienen de woonkwaliteit en -lasten voor bewoners van het gebied en omwonenden gewaarborgd te zijn.	concluderen wij dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. • Tegenover de woningen aan de IJsvogel staan nu ook al gebouwen die geluid reflecteren en die even hoog of hoger zijn dan de woningen aan de IJsvogel. Het gedeelte van de appartementencomplexen dat hoger is dan de bestaande woningen aan de IJsvogel reflecteert geen geluid op deze woningen. Natuurkundige wetten leren dat dit geluid over de woningen aan de IJsvogel heen gaat. Effecten van de extra "wandvorming" aan de Mierloseweg worden op basis van "expert judgement" gekwalificeerd als nauwelijks of nihil. Daarom is er geen verder onderzoek verricht. Tevens merken wij op dat de gezamenlijke buitenruimte van de woningen aan de IJsvogel is gelegen aan de geluidluwe zijde van de woningen. Ook is een geluidluwe gevel destijds expliciet opgenomen in het plan voor de IJsvogel. • Zoals hiervoor beschreven is inmiddels in de plantoelichting wel nader gemotiveerd wat de effecten van het bouwplan zijn op de omgeving. • In het kader van de bezonningsstudie zijn de effecten op 'vensterbankhoogte' bekeken. Deze vallen ruim binnen de TNO-normen en zijn erg klein. Omdat de zonnepanelen van indieners gelegen zijn op een schuin dak op de 1e verdieping zullen de effecten kleiner zijn dan op vensterbankhoogte. Wij zijn van mening dat deze effecten in een stedelijke omgeving als de kern Geldrop behoren bij het maatschappelijk risico en de belangen van reclamant niet onevenredig schenden. • Wij zijn van mening dat er in de totstandkoming van het plan Bleekvelden afdoende rekening gehouden is met de belangen van omwonenden. Verplichte setbacks en bouwhoogtes zijn opgenomen in de Ruimtelijke Visie en vertaald in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraak van indieners zijn de maximale mogelijkheden aan de Mierloseweg ook niet benut. De Ruimtelijke Visie geeft hier immers ruimte voor een bouwhoogte van ca. 14 meter, terwijl er het bestemmingsplan aan de straatzijde slechts een bouwhoogte van maximaal 10 meter toestaat.
--	---

Gevolgen bestemmingsplan	
- Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak is aan de zijde van de Mierloseweg verkleind. - De op de verbeelding opgenomen maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 16,5 m' ("hoogteaccent") is verkleind. - Aan de plantoelichting is een nadere bezonningsstudie toegevoegd en zijn effecten op de omgeving nader beschreven.	

2. ... Bogardeind 113 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
• Reclamant geeft aan dat er door de gemeente Geldrop-Mierlo, lokale overheid en MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening is gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van onder andere "Mierloseweg 28-38" c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op het leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 (woonadres indiener). Reclamant noemt daarbij enkele misstanden/issues, bestaande uit extra verkeersbewegingen, het Bogardeind als sluiproute, het uitblijven van een beperking ten aanzien van zwaar verkeer en vervoer gevaarlijke stoffen ter hoogte van het gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen. De eigendommen van indiener aan Bogardeind 113,117, 119 worden niet ontlast.	• De percelen van reclamant aan Bogardeind 113, 117 en 119 liggen op circa 1,5 kilometer van de planlocatie. Daarnaast is de planlocatie niet alleen via het zuiden (o.a. Bogardeind), maar ook vanuit alle andere windrichtingen te bereiken. Van belang is verder dat het beoogde bouwplan voor Mierloseweg 28-38 in 'slechts' 81 nieuwe woningen voorziet, op een locatie die voorheen in gebruik was als kantoor en bedrijf met 2 (bedrijfs)woningen. Het plan voor Mierloseweg 28-38 zal daardoor leiden tot een verwaarloosbaar kleine verkeerstoename op het Bogardeind. De negatieve effecten (geluid, trilling, geur, schade) voor reclamant als gevolg van deze ontwikkeling achten wij daarom nihil
Gevolgen bestemmingsplan	
--	

3. ... Halsten advocaten, namens ..., Mierloseweg 24 Geldrop en ..., Mierloseweg 26 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
• Reclamant kan zich niet verenigen met de bouwhoogte van respectievelijk 10 m, 13 meter en 16,5 meter.	• De opgenomen bouwhoogtes op de verbeelding zijn juist weergegeven. Door de exacte maximumhoogtes op te nemen denken wij meer rechtszekerheid te geven, dan het geval is als het maximum aantal bouwlagen wordt opgenomen. Wij zullen tevens de bouwhoogte van 16,5 meter enkele meters doen opschuiven naar het zuiden. Hierdoor is ter plaatse van het hoogteaccent 13 meter toegestaan op het meest noordelijke gedeelte en enkele meters zuidelijk pas de 16,5 meter. Overigens wordt ook in het ontwerp bestemmingsplan 'Bleekvelden – de Barrier' - op de hoek van het plan van de Mierloseweg 22-26 deze bouwhoogte opgenomen, dus niet 6 bouwlagen. Dit valt echter buiten de scope van dit bestemmingsplan. Binnen de

• Reclamant geeft aan dat de nieuwbouw voorziet in balkons aan zowel de voorzijde, zijkanten als aan de achterzijde. Dit schendt de privacy van cliënten van reclamant. • Reclamant geeft aan dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van cliënten en de impact van het plan met 40 nieuwe burens. • De privacy van cliënten wordt aangetast, omdat er inkijk is vanuit de appartementen en balkons. • Cliënten zullen veel schaduwwerking ondervinden door het beoogde appartementengebouw. Dit gaat ten koste van hun woongenot en het rendement van hun zonnepanelen, met financiële schade tot gevolg. De gemeente heeft niets gedaan met de zorgen die cliënten hierover eerder geuit hebben en de resultaten van de bezonningsstudie die zij zelf heeft uitgevoerd.	Ruimtelijke Visie Bleekvelden is opgenomen dat er in het hele plan Bleekvelden drie hoogteaccenten mogelijk zijn, een daarvan is gelegen op de locatie Mierloseweg 28-38, een op de hoek van de Mierloseweg en de Johan Peijnenburgweg en een op het Gammaterrein. • Het is correct dat er in het ontwerp bouwplan aan alle zijdes balkons zijn gelegen. Om tegemoet te komen aan de zienswijze en om directe inkijk in de woning van cliënt van reclamant te voorkomen zijn de bestemmingsplanregels aangepast, zodat balkons aan de westzijde zijn uitgesloten en de ramen in deze zijgevel voorzien dienen te van ondoorzichtig glas. • Wij onderkennen dat de verandering zorgt voor een significante wijziging van de woonomgeving. Daartoe vinden onder meer met cliënten van reclamant al vanaf 2020 gesprekken plaats. Hierbij heeft ook overleg plaatsgevonden over de herontwikkeling van de percelen van cliënten. Ook toen duidelijk werd dat cliënten niet zouden participeren in de deze herontwikkeling heeft de gemeente hen geïnformeerd over de bouwplannen en zijn zij uitgenodigd om gewenste aanpassingen door te geven. Wij gaan er overigens vanuit dat met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bleekvelden -de Barrier' ook de percelen van cliënten van reclamant worden herontwikkeld voor woningbouw. • Om inkijk te beperken zijn de plannen aangepast, zodat aan de zijde van reclamant geen balkons meer mogelijk zijn en de ramen in deze zijgevel voorzien dienen te van ondoorzichtig glas (zie hiervoor). • Uit de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen bezonningsstudie blijkt dat de beoogde nieuwbouw, door de ligging ten noordoosten van de percelen van cliënten, slechts zeer beperkt voor extra schaduw zorgt op de percelen van cliënten. In aanvulling hierop is een meer uitgebreide bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is toegevoegd aan de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan. Dit nadere onderzoek bevestigt de eerdere conclusie dat de nieuwe ontwikkeling niet tot nauwelijks effect heeft op de bezonning van de woningen van cliënten van reclamant. Wij zien derhalve geen aanleiding tot aanpassing van de (bouw)plannen.
---	---

• Het bestemmingsplan biedt geen duidelijkheid over hoe de verkeersstromen gaan lopen en waar de ingang van de parkeergarage komt. Daardoor is niet duidelijk in hoeverre cliënten verkeersoverlast zullen ervaren. De conclusie van de gemeente, dat er geen belemmeringen vanuit het oogpunt van verkeer zijn, is daarom voorbarig. • Reclamant constateert dat de plannen voorzien in 1 deelauto om in voldoende parkeergelegenheid te kunnen voorzien. Uit het bestemmingsplan blijkt echter niet dat initiatiefnemer dit concept ook daadwerkelijk aanbiedt aan toekomstige bewoners. Gezien de prijscategorie van de woningen en de locatie in de schil van het centrum betwijfelt reclamant bovendien of het deelauto-concept in een passende parkeeroplossing kan voorzien. Volgens reclamant kan dit alleen slagen in een gebied met betaald parkeren.	• De ingang van de parkeergarage van het nieuwe appartementengebouw is voorzien aan De Bleekvelden. Hierdoor zal het verkeer op de (ventweg van de) Mierloseweg niet toenemen. De conclusie van de gemeente t.a.v. verkeer is derhalve correct. Wel zijn de verkeersstromen nader gemotiveerd in de toelichting • Op grond van de bestemmingsplanregels dient in het kader van de procedure van de omgevingsvergunning aangetoond te worden dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Hierbij dient voldaan te worden aan de gemeentelijke Nota parkeernormen. Op grond hiervan dient, bij gebruikmaking van maximale planologische mogelijkheden (81 woningen), voor bewoners voorzien te worden in (afgerond) 77 parkeerplaatsen. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat aan deze parkeerbehoefte voldaan kan worden door in de kelder onder het appartementengebouw 74 parkeerplaatsen te realiseren, waarvan 1 voor een deelauto. Dit is conform de Nota parkeernormen, op grond waarvan inzet van deelmobiliteit leidt tot een korting op het aantal benodigde parkeerplaatsen voor bewoners. Conform dit beleid is de inzet van deelauto's niet beperkt tot het centrum. Wel is maximale korting voor deelauto's in het centrum van Geldrop groter dan in de schil (30% vs. 20% korting op parkeerbehoefte). De inzet van deelauto's is bovendien mogelijk voor alle prijscategorieën/doelgroepen. Voor Mierloseweg 28-38 bestaat een belangrijk deel van de doelgroep uit starters. Deelmobiliteit kan met name voor deze doelgroep in een passende oplossing voorzien. Tot slot is van belang dat de Nota parkeernormen voorwaarden stelt aan de juridische borging van deelauto-concepten. Initiatiefnemer zal in het kader van aanvraag omgevingsvergunning moeten aantonen dat aan deze voorwaarden tegemoetgekomen wordt.
Gevolgen bestemmingsplan	
- De op de verbeelding opgenomen maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 16,5 m' ("hoogteaccent") is verkleind. - Aan artikel 3.2 is een (bouwregel) toegevoegd die bepaalt dat aan de zijde van Mierloseweg 26 geen balkons zijn toegestaan en de ramen in de gevel voorzien dienen te zijn van ondoorzichtig glas. - In paragraaf 5.6.1 van de toelichting is de locatie van de verkeersstromen nader gemotiveerd. - Aan de bijlage van de toelichting is een nadere bezonningsstudie toegevoegd.	

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

5. ..., DAS, namens..., Mierloseweg 21 Geldrop	
Zienswijzen	Reactie gemeente
Reclamant stelt dat het in de plantoelichting beschreven bouwplan niet correct is vertaald in de planregels. De bouwnorm van 16,5 meter dient enkel te gelden voor de terug liggende vijfde bouwlaag, maar niet aan de Mierloseweg.	Reclamant stelt terecht dat de planregels ruimere bouw mogelijkheden bevat dan voor het bouwplan nodig is. Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen door de begrenzing van de maximale bouwhoogte van 16,5 meter conform bouwplan en Ruimtelijke visie 4

• Reclamant geeft aan dat de drie bestemmingsplannen die momenteel in procedure zijn gezamenlijk in drie hoogteaccenten voorzien, terwijl de Ruimtelijke Visie slechts ruimte biedt aan maximaal twee t hoogteaccenten. • Reclamant geeft aan dat de totale impact van de ontwikkelingen op de Bleekvelden in beeld gebracht dient te worden qua bezonning. • Reclamant geeft aan dat er ernstig inbreuk wordt gemaakt op het woongenot en de privacy van zijn cliënt. Tevens is er sprake van ernstige inbreuk op de bestaande zon- en lichtinval. • Reclamant vraagt specifiek aandacht voor de nadelige effecten die het plan heeft voor de rieten kap en het behoud van de monumentale waarde van de woning van zijn cliënt. Dit mede omdat er door de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie strenge eisen zijn gesteld ten aanzien van materialen en niet toepassen van dakgoten.	meter naar achteren te verschuiven. • De Ruimtelijke Visie gaat inderdaad uit van twee hoogteaccenten van maximaal 5 bouwlagen langs de Mierloseweg. Het eerste hoogteaccent betreft de terug liggende bovenste laag in plan Mierloseweg 28-38. Het tweede hoogteaccent wordt voorzien op de hoek van de Mierloseweg en de Peijnenburgweg. Het plan voor Mierloseweg 40 voorziet in slechts 4 bouwlagen. Hiermee is geen sprake van een hoogteaccent. • Voordat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gegaan is de in bijlage 11 toegevoegde bezonningsstudie gedeeld met cliënt van reclamant. Naar aanleiding hiervan werden de effecten van het plan als zeer beperkt beoordeeld. De andere bouwplannen zijn minder hoog of verder weg gelegen en zullen derhalve minder impact hebben. Vandaar dat er in eerste instantie geen 'cumulatieve' bezonningsstudie is gedaan. N.a.v. deze zienswijze en gezien de monumentale status van de woning van cliënt hebben wij dit alsnog gedaan. Deze aanvullende bezonningsstudie, die tevens is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting, bevestigen de eerdere conclusie dat het nadelige effect van de totaalontwikkeling op de woning van cliënt zeer beperkt is. Wij zien derhalve geen noodzaak tot aanpassing van de plannen. • Hiervoor is reeds ingegaan op de effecten van de ontwikkeling t.a.v. zon- en lichtinval. Met een 3D visualisatie zijn tevens de effecten ten aanzien van inkijk in beeld gebracht. In bijgevoegde studie wordt aangegeven wat de effecten zijn. Duidelijk is dat er enkel sprake is van extra inkijk vanaf de balkons aan de Mierloseweg vanuit het hoogteaccent, achter in de tuin van indiner. Het betreft hier maximaal 4 tot 8 appartementen. Tevens is de afstand van het nieuw te realiseren complex tot aan de achtertuin van indiner minimaal 35 meter. Op grond hiervan zijn wij van mening dat er geen sprake is van ernstige inbreuk. • De gemeente is bekend met de voorschriften die op advies van de welstand- en monumentencommissie van toepassing zijn op het monumentale pand van cliënt en zich bewust van de verantwoordelijkheid die zij heeft om de monumentale waarden van dit pand te behouden. Om deze reden voorziet het plan voor Mierloseweg 28-38 aan de straatzijde grotendeels in een beperkte bouwhoogte van 10 meter (3 bouwlagen).
---	--

	Daarnaast is uit oogpunt van zorgvuldigheid een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd (zie hiervoor). Ook uit dit nadere onderzoek blijkt dat de effecten voor het monumentale pand nihil en aanvaardbaar zijn.
Gevolgen bestemmingsplan	
- De op de verbeelding opgenomen maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 16,5 m' ("hoogteaccent") is verkleind. - Aan de plantoelichting is een nadere bezonningsstudie toegevoegd en zijn effecten op de omgeving nader beschreven.	