Geldrop-Mierlo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Geldrop-Mierlo

Nr. 542227

19 november

2026

Voorbereidingsbesluit de Bleekvelden 30

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Geldrop-Mierlo,

Overwegende dat:

1. op 29 december 2023 het bestemmingsplan 'De Bleekvelden – Barrier te Geldrop' in ontwerp ter inzage werd gelegd, welk plan op 26 oktober 2026 onder de naam 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop' door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo ten opzichte van het ontwerp gewijzigd is vastgesteld (identificatienummer NL.IMRO.1771.BPBleekveldBarrier-VA01);
2. op grond van artikel 4.6 lid 2 onder g en m Invoeringswet Omgevingswet op dergelijke plannen oud recht van toepassing is, als het ontwerp daarvan ter inzage werd gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024);
3. de bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop' op 12 november 2026 heeft plaatsgevonden;
4. het college het gewenst acht alsnog een voorbereidingsbesluit te nemen vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop';
5. artikel 4.103 Invoeringswet Omgevingswet niet voorziet in overgangsrecht voor een situatie waarin een voorbereidingsbesluit pas wordt genomen na inwerkingtreding van de Omgevingswet en dit voorbereidingsbesluit betrekking heeft op een bestemmingsplan dat wél voor die inwerkingtreding in ontwerp ter inzage werd gelegd, zodat artikel 4.14 van de Omgevingswet op dit alsnog te nemen voorbereidingsbesluit van toepassing is (voorbereidingsbesluit omgevingsplan);
6. het betrokken bestemmingsplan sinds de vaststelling daarvan op grond van artikel 22.1 Omgevingswet in combinatie met artikel 4.6 lid 1 Invoeringswet Omgevingswet, deel uitmaakt van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet;
7. op grond van dit bestemmingsplan de gronden op het perceel plaatselijk bekend de Bleekvelden 30, bestemd zijn voor 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
8. het vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop', niet uitgesloten is dat op het perceel de Bleekvelden 30 het gebruik zich wijzigt in een andere vorm van detailhandel, die een hogere geluidsbelasting met zich meebrengt dan als gevolg van de nu ter plaatse gevestigde bouwmarkt;
9. met het oog op de geplande herstelbesluiten voor het bestemmingsplan 'Mierloseweg 28-38 Geldrop' en 'De Bleekvelden 1-26 Geldrop' voorkomen dient te worden dat van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt;
10. een voorbereidingsbesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.14 van de Omgevingswet, het omgevingsplan wijzigt met voorbeschermingsregels waarin een verbod kan worden opgenomen om aangewezen activiteiten te verrichten die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar nog niet plaatsvinden;
11. de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo op 1 juni 2026 overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.14 lid 5 van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders (artikel 6 aanhef en onder g van het 'Delegatiebesluit Geldrop-Mierlo 2026', Gemeenteblad 2026, nr. 269432);

Artikel I

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop', een voorbereidingsbesluit te nemen.

Artikel II

Dat voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels "Voorbereidingsbesluit de Bleekvelden 30" worden vastgesteld zoals opgenomen in 'bijlage A'.

Artikel III

Dat dit besluit in werking treedt op de dag waarop het is bekendgemaakt.

Geldrop, 17 november 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,
Secretaris

N.J.H. Scheltens
Burgemeester
J.C.J. van Bree

Bijlage A

Voorbeschermingsregels behorend bij ‘Voorbereidingsbesluit de Bleekvelden 30’.

Voorrangsbepaling

Voor zover de regels van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

De regels van dit voorbereidingsbesluit zijn van toepassing op het werkingsgebied ‘voorbereidingsbesluit de Bleekvelden 30’.

Artikel 1.2 Oogmerk

De voorbeschermingsregels zijn gesteld met het oog op het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen binnen het werkingsgebied ‘Voorbereidingsbesluit de Bleekvelden 30’.

Artikel 1.3 Bouwverbod

Het is verboden om binnen het werkingsgebied van ‘Voorbereidingsbesluit de Bleekvelden 30’ nieuwe bouwwerken op te richten of bestaande bouwwerken uit te breiden.

Artikel 1.4 Gebruiksverbod

Het is verboden om binnen het werkingsgebied “voorbereidingsbesluit de Bleekvelden 30” het bestaande gebruik te wijzigen voor zover dit leidt tot een grotere geluidsbelasting op de omgeving.

Bijlage A Overzicht informatieobjecten

locatie voorbereidingsbesluit de Bleekvelden 30	/join/id/regdata/gm1771/2026/locatie_1e6e023aed164fa49391f906e9446a83/nld@2026-11-19;1

Motivering

I

Het gebied De Bleekvelden in Geldrop wordt getransformeerd van bedrijventerrein naar woongebied. Om deze herontwikkeling planologisch mogelijk te maken zijn verschillende bestemmingsplannen vastgesteld.

Bestemmingsplan “Mierloseweg 28-38 Geldrop” en “De Bleekvelden 1-26 Geldrop”

Op 10 juni 2024 zijn de bestemmingsplannen "Bleekvelden 1-26 Geldrop" en "Mierloseweg 28-38 Geldrop" vastgesteld. De plannen voorzien in de nieuwbouw van in totaal 132 appartementen. Tegen de besluiten tot vaststelling van de bestemmingsplannen is beroep ingesteld. Op 15 april 2026 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in beide zaken een (tussen)uitspraak gedaan (zie 202404807/1/R2 en 202404891/1/R2). De Afdeling oordeelde dat bij de vaststelling van beide bestemmingsplannen onvoldoende rekening is gehouden met de bedrijfsactiviteiten van de Gamma die het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt. Hierdoor is onvoldoende gemotiveerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen aan Bleekvelden 24-26 en Mierloseweg 28-38 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling heeft de gemeente opgedragen om dit motiveringsgebrek te herstellen. Hiertoe is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek gaat uit van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden die is gebaseerd op het bestaande activiteiten van de Gamma aan de Bleekvelden 30 en kengetallen van het CROW. Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van de nieuwe woningen de standaardwaarden voor geluid worden overschreden, maar dat niettemin gemotiveerd kan worden dat sprake van is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De herstelbesluiten voor beide bestemmingsplannen zullen op 14 december 2026 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Bestemmingsplan “De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop”

Op 26 oktober 2026 is het bestemmingsplan “De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop” vastgesteld. Het plan voorziet in woningbouw en openbaar groen op o.a. de gronden aan de Bleekvelden 30. Op het perceel is nu nog bouwmarkt Gamma gevestigd. Deze bestaande functie wordt op grond van het nieuwe bestemmingsplan ‘wegbestemd’ en de bestaande activiteiten van de Gamma worden onder het overgangsrecht geplaatst.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is op 12 november 2026 bekendgemaakt. Tot en met 24 december 2026 ligt het bestemmingsplan ter inzage en kunnen belanghebbenden in beroep gaan tegen het vaststellingsbesluit. Indien gedurende de beroepstermijn geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt ingediend, treed het bestemmingsplan op 25 december 2026 in werking. Indien wel een verzoek tot voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan niet in werking voordat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Voorkomen ongewenste ontwikkeling geldeden bestemming ‘Detailhandelsdoeleinden’

Totdat het nieuwe bestemmingsplan “De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop” in werking treedt, blijft voor de gronden aan de Bleekvelden 30 de vigerende bestemming ‘Detailhandelsdoeleinden’ gelden. Op grond van deze bestemming is het mogelijk om de bestaande activiteiten van de Gamma aan de Bleekvelden 30 te wijzigen en/of uit te breiden. Deze gewijzigde activiteiten zouden kunnen leiden tot een toename van de geluidsbelasting op de omgeving. Met het oog op de geplande woningbouw in de omgeving en de herstelbesluiten voor de bestemmingsplannen “Mierloseweg 28-38 Geldrop” en “De Bleekvelden 1-26 Geldrop” is dit zeer ongewenst. Om deze mogelijke ongewenste ontwikkeling te voorkomen kiest de gemeente voor het nemen van een voorbereidingsbesluit.