Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

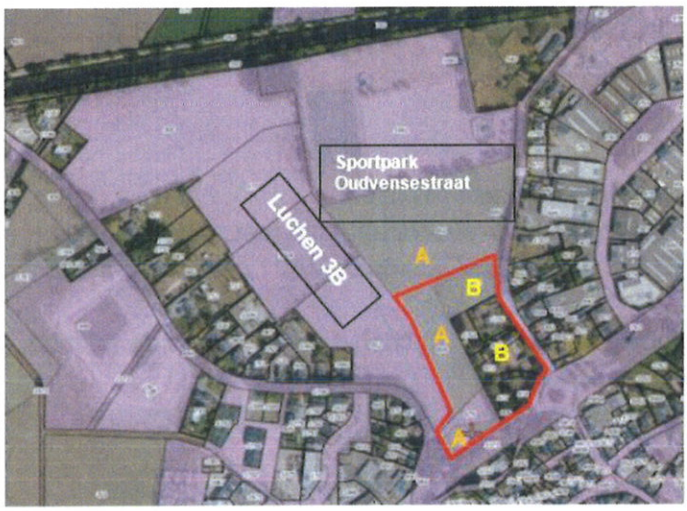
Onderwerp
Tam Omgevingsplan Oudvensestraat-zuid

Beslispunten
1. In te stemmen met de beantwoording op de nota zienswijzen;
2. In te stemmen met het Tam Omgevingsplan Oudvensestraat-zuid met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.TAMOPH22aOudvenZd-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. In te stemmen met een extra ontsluiting voor de wijk Luchen die aansluit op de rotonde, waarbij de rotonde wordt omgebouwd tot ovonde;
4. In te stemmen met het verlenen van een vervolgopdracht om de ontsluitingsweg en ovonde te optimaliseren;
5. In te stemmen met het verlenen van een vervolgopdracht om de extra ruimtelijke mogelijkheden nu de milieucontour van het sportpark is gewijzigd te onderzoeken;

Inleiding
Op 7 mei is er een raadsinformatiebrief gestuurd, ter voorbereiding van dit raadsvoorstel. In de brief is aangegeven dat eind september 2024, het voorkeursrecht op de percelen gelegen ten zuiden van de Oudvensestraat, verloopt. Middels een ruimtelijke procedure onder de nieuwe Omgevingswet, het Tam-Omgevingsplan, kan deze worden verlengd. Meer informatie over deze procedure, kunt u lezen in de raadsinformatiebrief van 7 mei. Onderstaand nog kort de situatie samengevat.

Grondeigendom en voorkeursrecht
Op onderstaande afbeelding is het gebied in kwestie weergegeven (rode contour). De paarse vlakken zijn het grondeigendom van de gemeente. De grijze vlakken laten zien op welke grond het voorkeursrecht gemeente ligt. Dit betekent dat wanneer de eigenaren van deze percelen hun grond willen verkopen, zij deze grond als eerste aan de gemeente moeten aanbieden.

Te zien is dat op alle gronden van grondeigenaar A het voorkeursrecht is gevestigd. Voor de familie in het bezit van de gronden aangeduid met "B', is dit enkel voor het noordelijke perceel. Het voorkeursrecht op de percelen 807, 809 en 812 verloopt op 27 september 2024, als er voor die datum geen TAM-Omgevingsplan wordt vastgesteld (welke het voorkeursrecht met 5 jaar verlengt). Het voorkeursrecht voor perceel 661 is verlengd via het bestemmingsplan uitbreiding sportpark Oudven (deze grond is ook in eigendom van eigenaar A).



Grondeigendom gemeente

Particuliere grond met Wvg

Met grondeigenaar A is de gemeente al langere tijd in gesprek over verwerving van de grond van zowel dit plangebied, evenals de grond ten behoeve van de uitbreiding van het sportpark Oudven.

Ook voor de gronden aangeduid met "B" worden al geruime tijd gesprekken gevoerd over de ruimtelijke mogelijkheden voor dat gebied. In januari 2022 heeft de familie van gronden B een plan ingediend bij de gemeente voor de realisatie van 71 appartementen. Dit voorstel is destijds aangehouden, omdat de ontwikkeling in relatie staat met de overige ontwikkelingen in het omliggende gebied en deze destijds nog onvoldoende concreet waren. Daarnaast was het plan nog niet in volledigheid uitgewerkt: zo werd er geen rekening gehouden met de omliggende hindercontouren in het gebied, ontbrak er voldoende parkeergelegenheid en was uitvoering van beleid rondom groen en waterberging nog niet uitgedacht.

Integrale ontwikkeling
De verlenging van het voorkeursrecht vindt plaats door middel van het opstellen van een Tam Omgevingsplan, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende ruimtelijke elementen:

- Een extra verkeersontsluiting voor het gebied (en de wijk Luchen), in de vorm van een ovonde
- Een waterberging van +-450m3 ten behoeve van de kern Mierlo

- Woningbouw, rekening houdend met de bestaande (industrieterrein Mierlo, tankstation, uitbreiding sportpark Oudven en de molenbiotoop ter hoogte van de huidige rotonde/toekomstige ovonde)
- De benodigde infrastructuur welke gepaard gaat met woningbouw (openbare ruimte)

Eerdere besluitvorming

- Blauwe Aderplan Gemeente Geldrop-Mierlo
- Basisrioleringsplan Gemeente Geldrop-Mierlo
- September 2021: Vaststelling Structuurvisie Oudven en omgeving door de gemeenteraad (27-09-2021)
- Besluitvorming door gemeenteraad over de vestiging van de Wet Voorkeursrecht Gemeente middels vaststelling structuurvisie (27-09-2021)

Wat willen we bereiken

- Een integrale ontwikkeling van het gebied Oudvensestraat-Zuid, met oog voor de verschillende activiteiten (verkeer, waterberging en wonen, gelegen naast sport).
- Een ruimtelijk en financieel kader ten behoeve van de verwerving van de gronden
- Het verlengen van het voorkeursrecht

Argumenten

1.1 De zienswijzen hebben tot wijziging van het Tam Omgevingsplan geleid

Het Tam Omgevingsplan heeft van 16 mei tot en met 27 juni 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn er 3 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen, evenals de ambtshalve wijzigingen, zijn bijgevoegd (zie bijlage 2 en 3). Hierin zijn de wijzigingen op het ontwerp Tam Omgevingsplan aangegeven.

2.1 Door het voorkeursrecht te verlengen behoudt de gemeente grip op de grond

Door de WVG te verlengen, dienen de grondeigenaren de grond bij eventuele verkoop als eerste aan de gemeente aan te bieden. Hiermee houden we als gemeente regie en kunnen we sturen op de plannen voor dit gebied zoals vastgelegd in de structuurvisie Oudven en omgeving: de visie voor het gebied bestaat uit uitbreiding van het sportpark en woningbouw. Ook leent de locatie zich voor de extra wijkontsluiting van Luchen. Om die redenen is het van belang grip te houden op de grond. Het is niet wenselijk dat de grond aan andere partijen verkocht wordt. Dit zal naar waarschijnlijkheid de aanleg van een extra wijkontsluiting in de weg zitten.

2.2 Verlengen van het voorkeursrecht voorkomt grondspeculatie

Wanneer de WVG niet wordt verlengd en grondeigenaren besluiten (een deel van) de grond te verkopen aan een andere partij, dan kan het eigendom nog verder versnipperd raken en de grondprijs worden opgedreven. Het kan voor de gemeente lastiger worden om invulling te

geven aan de gemeentelijke ambities (uitbreiding sportpark Oudven, realisatie van een tweede ontsluiting, creëren van oplossing voor (toekomstige) wateroverlast voor de kern Mierlo en sturing op een deel van de woningbouwopgave). Voor uitbreiding sportpark is de WVG inmiddels verlengd door het vaststellen van bestemmingsplan Uitbreiding Sportpark Oudven.

2.3 Dit Tam Omgevingsplan ondersteunt de benodigde grondverwerving
Een deel van de gronden "A" en "B" is nodig voor de wijkontsluiting. Daarnaast is grondeigenaar A ook in het bezit van grond die nodig is ten behoeve van de realisatie van de uitbreiding van het sportpark Oudven. Het nu vast te stellen Tam Omgevingsplan vormt, net als het al vastgestelde bestemmingsplan voor de uitbreiding van het sportpark, een belangrijke basis voor de vervolggesprekken over o.a. de verwerving van de benodigde gronden.

2.4 De TAMIMRO-procedure voor het plangebied zorgt ervoor dat de gemeentelijke belangen gerealiseerd kunnen worden
Met een ruimtelijke procedure voor dit gebied, wordt duidelijkheid geboden over een aantal ruimtelijke afwegingen. Daarin landen de diverse belangen van de gemeente: de waterberging voor de kern Mierlo (+-450m3), de realisatie van een extra ontsluiting, woningbouw en de daarbij behorende infrastructuur en openbare ruimte (klimaatadaptatie), rekening houdend met de diverse milieucontouren.

2.5 Met een duidelijk ruimtelijk kader wordt duidelijkheid geschept
Door middel van dit Tam Omgevingsplan wordt in hoofdlijnen duidelijkheid geboden voor een aantal ruimtelijke kaders voor dit gebied. Dit helpt bij de verdere uitwerking van Luchen 3B. Daarnaast ondersteunt het ook de gesprekken met de grondeigenaren.

2.6 Publiekrechtelijke financiele kaders zijn noodzakelijk, omdat privaatrechtelijk nog geen overeenstemming is bereikt
Op basis van de oude Wro moest tegelijkertijd met een bestemmingsplan ook een exploitatieplan ter inzage worden gesteld als voor de ter inzagelegging geen privaatrechtelijke overeenkomst was bereikt. Ook onder de Omgevingswet geldt dat publiekrechtelijke financiele kaders moeten worden opgenomen als privaatrechtelijk nog geen overeenstemming is bereikt. Onder de Omgevingswet gaat het dan onder andere om kostenverhaalsregels die zijn geïntegreerd in het Tam Omgevingsplan (hoofdstuk 5).

2.7 De aanpassing van de bestaande rotonde naar een ovonde moet de doorstroming van Geldrop naar Helmond borgen, evenals de ontsluiting van de wijk Luchen en de rest van de kern Mierlo
De extra ontsluiting van Luchen in de vorm van een ovonde zorgt ervoor dat er een goede doorstroming op de Geldorpseweg geborgd blijft.

3.1 De ovonde is de veiligste oplossing
Voor de extra ontsluiting van woonwijk Luchen zijn twee varianten onderzocht die op de Geldropseweg aansluiten. Variant 1 betreft een rechtstreekse (halve) aansluiting op de Geldropseweg tussen de Burg. Termeerstraat en de Oudvensestraat. Variant 2 betreft een aansluiting op de rotonde Oudvensestraat, waarbij deze rotonde wordt omgebouwd tot een ovale rotonde (ovonde). Verkeersadviesbureau DTV Consultants heeft naar beide varianten een verkeersveiligheidsanalyse uitgevoerd.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontsluiting in de vorm van de ovonde een minder bekende oplossing is, maar wel een verkeersveiligere oplossing is dan de rechtstreekse aansluiting op de Geldropseweg. Er wordt namelijk geen extra aansluiting op de Geldropseweg gerealiseerd, waarbij fietsers in twee rijrichtingen gekruist worden. Er wordt vastgehouden aan het rotonde principe, waar uitwisseling van verkeer met een lagere snelheid plaatsvindt. Op de ovonde worden de verkeersstromen gebundeld, in tegenstelling tot variant 1, waar een extra aansluiting op de Geldropseweg wordt gerealiseerd. Deze extra aansluiting leidt tot een extra conflictpunt voor fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer. Fietsers langs de Geldropseweg worden in de variant van de ovonde niet geconfronteerd met kruisend gemotoriseerd verkeer. Verder geeft de rechtstreekse aansluiting op de Geldropseweg doorstromingsknelpunten als gevolg van afslaand verkeer dat op fietsers op het fietspad moet wachten.

DTV Consultants heeft dan ook geadviseerd om in geval van een extra ontsluiting voor woonwijk Luchen op basis van verkeersveiligheid en doorstroming te kiezen voor de ovonde.

3.2 Met de ovonde is de impact op het openbaar groen beperkt
Bij de variant ovonde hoeft er slechts 1 boom gerooid te worden, ten opzichte van 8 bomen bij bijvoorbeeld de variant van de directe aansluiting op de Geldropseweg.

3.3 De omgeving heeft voorkeur voor de ovonde
Op de participatie avond van 10 januari is naar voren gekomen dat de omwonenden een voorkeur hebben voor de ovonde.

4.1 De exacte ligging van de ontsluitingsweg kan geoptimaliseerd worden
Er kan voor de nieuwe ontsluitingsweg nog gekeken worden naar een ruimtelijke en financiële optimalisatie. Er is gepoogd de rechtstand uit deze weg te halen, door deze eerder af te laten takken in de 50m zone onder het sportpark, waar geen geluidsgevoelige objecten konden landen (noordzijde plangebied, daar waar de weg Luchen 3b in zal gaan). Nu dat dit, na besluitvorming op 10 juni 2024, nog maar 25m is, kan de situatie opnieuw bekeken en beoordeeld worden.

Ook zou de bocht ten zuiden van het plangebied, daar waar de weg aansluit op de ovonde, vergroot of juist verkleind kunnen worden. Dit kan leiden tot meer of minder ruimte voor woningbouw bij de bocht.

4.2 het VO van de ovonde kan geoptimaliseerd worden
Ook het voorlopig ontwerp van de ovonde kan nog geoptimaliseerd worden. Zo zouden er bijvoorbeeld verkeersremmende maatregelen ter hoogte van de fietsoversteken op de ovonde aangebracht kunnen worden en zijn er wellicht nog andere opties denkbaar om de ovonde zo veilig mogelijk in te richten.

5.1 Door de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan sportpark Oudven kunnen nieuwe mogelijkheden worden onderzocht
Na overleg tussen MTV, de familie van gronden B en de gemeente heeft de gemeenteraad op advies van het college besloten om de milieucontour bij de vaststelling van het bestemmingsplan Sportpark Oudven te wijzigen van 50 naar 25 meter. Hierdoor kunnen nieuwe mogelijkheden ontstaan die in overleg met de familie van gronden "B" nader uitgewerkt kunnen worden. Eerste ideeën hiervoor zijn door initiatiefnemers ook al gecommuniceerd naar omwonenden, waarbij ook vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig waren. Zonder afstemming met de gemeente zijn de ideeën ook al in de krant verschenen, waardoor het college geen gelegenheid heeft gehad om de raad hier in een eerder stadium over te informeren. De extra ruimte door de gewijzigde milieucontour zal leiden tot meer woningbouwmogelijkheden. Dit zal tevens leiden tot een beter exploitatieresultaat en meer mogelijkheden voor kostenverhaal en financiële bijdragen.

Het initiatief van grondeigenaar B dient verder onderzocht te worden ten behoeve van een volgende ruimtelijke procedure, mits de raad toestemt de mogelijkheden hiertoe te onderzoeken. Hierin wordt dan ook gekeken naar de optimalisatie van de ontsluitingsweg.

Op beide avonden (18 juni en 24 juni) werd duidelijk dat omwonenden behoefte hebben aan een totaalbeeld (aansluiting van de nieuwe weg op de bestaande Vlinderlaan door 3B, invulling gebied tussen de bestaande woningen aan de Burgemeester Termeerstraat en de te bouwen woningen van het Tam Omgevingsplan). Bij een vervolgprocedure waarbij nieuwe

mogelijkheden onderzocht worden, kan hiernaar gekeken worden. Hierbij wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Kanttekeningen

1.1.1 Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden open voor beroep bij de Raad van State. Gezien de inhoud van de drie zienswijzen die ingediend zijn, achten wij het risico op beroep aannemelijk. Dit in verband met de grondeigenaar welke een ander programma voor ogen heeft op zijn grond, evenals het feit dat er nog onderzoeken worden toegevoegd aan het plan welke niet ter inzage hebben gelegen.

2.4.2 Er dient nog een bouwhistorisch onderzoek gedaan te worden voor de splitsing van het monument

Grondeigenaar B geeft aan dat de splitsing van het hoofdgebouw en een van de twee bijgebouwen aan de Oudvensestraat 1, voorwaardelijk zijn voor de verkoop van de grond ten behoeve van de ovonde. Op deze grond ligt geen voorkeursrecht. De gemeentelijke monumentencommissie heeft gereageerd op de wens van de grondeigenaar om de bestaande bebouwing te splitsen en zes permanente woningen te realiseren. Voorafgaand dient er een bouwhistorisch onderzoek gedaan te worden. Dit onderzoek laat zien wat wel en niet van waarde is op het adres Oudvensestraat 1. Het uitvoeren van het bouwhistorisch onderzoek is voorwaardelijk voor de splitsing van de bouwwerken. Het onderzoek zal zodra gereed zo snel mogelijk worden nagestuurd. Hiermee wordt invulling gegeven aan het advies van de gemeentelijke monumentencommissie.

2.7.1 Voor de financiële dekking van de aanpassing van de Burgermeester Termeerstraat moet in de toekomst nog een afweging worden gemaakt

Als de nieuwe hoofdontsluiting door dit gebied Oudvensestraat-Zuid en groot Luchen fase 3B wordt aangelegd, kan de Burgermeester Termeerstraat een andere functie krijgen (autoluw, fietsstraat). Dat betekent dat ook die weg dan heringericht zal worden. Deze investering is nog niet meegenomen in het activiteitenplan van de meerjarenbegroting. Zodra de herinrichting verder is voorbereid en de kosten in beeld zijn gebracht, zal ook naar de financiële dekkingsmogelijkheden worden gekeken.

3.1.1 De variant ovonde is duurder dan de rechtstreekse aansluiting op de Geldropseweg

Er is een eerste inschatting gemaakt van de kosten van de voorgelegde ontsluitingsvarianten. De kosten voor de rechtstreekse aansluiting bedragen €480.000,-. Voor de ovonde is dit €910.000,- inclusief voorbereiding en toezicht (zie bijlage " ovonde Geldropseweg – Oudvensestraat calculatie").

3.1.2 De verdere ontsluiting via Luchen 3B zal het komende jaar worden uitgewerkt
De invulling van Luchen 3B zal het komende jaar worden uitgewerkt. Als er knelpunten zouden ontstaan bij de exacte aansluiting van de hoofdontsluiting op dit plangebied, dan zullen die in het kader van de procedure voor 3B worden opgelost.

Wat gaan we daarvoor doen

- Na instemming van de raad zal het Tam Omgevingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd en ontvangen de indieners van de zienswijzen een schriftelijke reactie van de gemeente.
- De gesprekken met de grondeigenaren worden voortgezet, om tot contractuele afspraken te komen over de grondverwerving.

Communicatie

- De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in Middenstandsbelangen en in het Gemeenteblad (digitaal).

Wat mag het kosten

TAM-Omgevingsplan

In het TAM-omgevingsplan is een kostenverhaalregel verwerkt. Daarin zijn alle kosten (inbrengwaarde alle grond, bouwrijpmaken, aanleg wegen enz.) en opbrengsten (o.a. verkoop grond t.b.v. woningbouw) van de totale ontwikkeling van dit gebied meegenomen. Als eigenaren dit zelf zouden realiseren is er een tekort van 0,5 miljoen. Voor een economische uitvoerbaarheid moet de gemeente bereid zijn om dit tekort financieel te dekken. Omdat dit plan nu wordt vastgesteld, is de gemeente verplicht om voor dit tekort een voorlopige financiële dekking op te nemen in de vorm van een reservering in grondbedrijf (wordt gedaan bij jaarrekening 2024). Dit bedrag kan positiever worden na optimalisatie van de plannen (o.a. toevoegen meer woningen).

Extra ontsluiting

Daarnaast moet de gemeente kosten maken voor de aanleg van de ovonde en de ontsluitingsweg om de gewenste tweede ontsluiting van Luchen mogelijk te maken.

De kosten voor de extra hoofdontsluiting, zoals die is gesitueerd in het plangebied Oudvensestraat-Zuid exclusief voorbereiding en toezicht bedraagt bijna € 0,8 miljoen. De aanpassing van de rotonde naar een ovonde bedraagt exclusief voorbereiding en toezicht ook ongeveer € 0,8 miljoen. Inclusief voorbereiding en toezicht gaat het om een totale investering (ovonde en hoofdontsluiting) door het plangebied van € 1,9 miljoen.

Ongeveer 55 tot 60% van de extra verkeersbewegingen op de nieuwe weg en ovonde zullen afkomstig zijn van Luchen, ruim 7% van het huidige plan Oudvensestraat-Zuid en de overige 35% van de verkeersbewegingen zijn dan afkomstig van buiten de nieuwbouwwijken.

Dat betekent dat € 1,1 miljoen ten laste van de grondexploitatie Groot Luchen komt. Voor de bij de jaarrekening 2023 begrote winst van € 5,1 miljoen betekent dit dat deze € 4,0 miljoen wordt.

In het activiteitenplan van de meerjarenprogrammabegroting (2026-2029, jaarschijf 2029) moet dan een bedrag van € 650.000,- tot € 700.000,- worden opgenomen

Het restant bedrag zal ten laste komen van Oudvensestraat-zuid.

Waterberging

Het oplossen van de huidige en toekomstige knelpunten om wateroverlast te voorkomen is meegenomen in het gemeentelijk rioleringsplan. Financiële dekking hiervoor zal daarom plaatsvinden via het GRP.

Duurzaamheid

- De ondergrondse waterberging ten behoeve van de kern Mierlo voorziet in een oplossing voor verduurzaming voor de gehele kern
- Bestaand beleid op gebied van duurzaamheid wordt toegepast

Burgerparticipatie

- 10 januari 2024: informatiebijeenkomst over Uitbreiding Sportpark, Luchen 3b en de wijkontsluitingsvarianten (bijlage bij motivering 5)
- 18 juni 2024: informatieavond over het ontwerp Tam Omgevingsplan (bijlage bij motivering 6)
- 24 juni 2024: informatieavond georganiseerd door grondeigenaar B over zijn voorstel (alternatieve bebouwing, ontsluitingsweg anders geplaatst)

Evaluatie

Het Tam omgevingsplan wat is opgesteld in zeer korte tijd met als doel het verlengen van het voorkeursrecht, behoort tot de eerste tien/twintig Tam Omgevingsplannen van Nederland. Er is in zeer korte tijd veel werk verzet onder de nieuwe wetgeving.

Bijlagen:

Nr.	Betreft
	Tam Omgevingsplan Oudvensestraat-zuid (toelichting, regels en verbeelding)
	Bijlage bij de motivering 1 grondwaardes
	Bijlage bij de motviering 2 taxatierapport inbrengwaarden
	Bijlage bij de motviering 3 kostenraming
	Bijlage bij de motviering 4 invulling plankostenscan
	Bijlage bij de motviering 5 verslag inloopavond 240110
	Bijlage bij de motviering 6 verslag inloopavond 240618
	Bijlage bij de motviering 7 nota zienswijzen
	Bijlage bij de motviering 8 mer beoordeling
	Bijlage bij de motviering 9 akoestisch onderzoek
	Bijlage bij de motviering 10 waterbelang
	Bijlage bij de motviering 11 stikstofdepositieonderzoek
	Bijlage bij de motviering 12 natuurtoets
	Bijlage bij de regels 1 grondgebruikskaart
	Bijlage bij de regels 2 overzicht materialisering
	Bijlage bij de regels 3 standaard detail kolk- huisaansluiting
	Bijlage bij de regels 4 detail straatwerk trottoir
	Bijlage bij de regels 5 standaard profiel kabels en leidingen gasloos
	Bijlage bij de regels 6 handboek kabels en leidingen
	Bijlage bij de regels 7 verordening ondergrondse infrastructuur Geldrop-Mierlo
	Bijlage bij de regels 8 inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2017
	Bijlage bij de regels 9 verwervingskaart
	ovonde Geldropseweg-Oudvensestraat calculatie

Achtergrondinformatie:
Raadsinformatiebrief van 7 mei 2024

Geldrop, 3 september 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester