Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbesluit van het Omgevingsplan Genoenhuis heeft van 6 maart t/m 16 april 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven welke wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het wijzigingsbesluit voor het Omgevingsplan Genoenhuis zijn doorgevoerd. In aanvulling hierop zijn er ten opzichte van het ontwerpbesluit ook diverse ambtshalve wijzigingen verwerkt in het vaststellingsbesluit.

Ambtshalve wijzigingen

Hieronder zijn per planonderdeel de ambtshalve wijzigingen opgesomd. Het betreft enkel wijzigingen van technische aard en kleine redactionele aanpassingen. Dit betekent dat de wijzigingen niet leiden tot nieuwe gebruiks- en/of bouwmogelijkheden, maar enkel tot doel hebben om het Omgevingsplan te verduidelijken en de raadpleegbaarheid te verbeteren.

<u>Toelichting en motivering</u>
- Het participatieproces is nader toegelicht.
- Diverse schrijf-/typfouten zijn hersteld.
- De opmaak is op onderdelen verbeterd.
- De artikelsgewijze toelichting is op onderdelen aangevuld.

<u>Regels</u>
- Bijlage 1 is aangevuld (o.a. relevante begrippen uit Bomenverordening Geldrop-Mierlo 2019).
- Aan artikel 3.23 is het gebruik van bestaande zwembaden toegevoegd.
- Artikel 4.26 is ingevuld en aangevuld voor gebied Recreatie.
- Artikel 5.7 lid a en d zijn verduidelijkt.
- In artikel 5.8 lid 3 is een verwijzing opgenomen naar het Groenbeleidsplan 2014-2024 of diens rechtsopvolger.
- Artikel 5.9 lid 2 is verduidelijkt.
- Artikel 22.1 (voorrangsbepaling) is aangevuld en aangescherpt.
- Hoofdstuk 9 (overgangsrecht) is nader ingevuld en aangevuld.
- De opmaak is op onderdelen verbeterd.
- Diverse schrijf-/typfouten zijn hersteld.

<u>Kaart</u>
- Aan percelen met ‘waardevolle bomen’ is een “signaleringsgebied” toegevoegd.
- Aan het perceel Zwembadweg 15 is de maximaal toegestane horecacategorie en ‘bedrijfswoning’ toegevoegd.
- Het werkingsgebied ‘groenstructuur’ is verkleind ter plaatse van het perceel Saruman 1 (schoolplein).
- De bestaande parkeerplaats ten zuiden van de IJzeren Man is voorzien van de functie ‘Verkeer’.
- Ter plaatse van het perceel aan Meriadoc zijn de functies Wonen, Verkeer en Groen aangepast aan de feitelijke situatie.
- Ter plaatse van de omgevingsnorm ‘welstandsvrij’ is het welstandsgebied (thema) verwijderd.
- Diverse annotaties zijn verbeterd.

Beantwoording zienswijzen

1. Waterschap De Dommel	
Zienswijze	**Reactie gemeente**
• In artikel 5.21 lid 1 ontbreekt de regel uit de instructieregels van de provinciale omgevingsverordening. • In artikel 5.21 lid 1 derde punt moet een ondergrens worden opgenomen om te voorkomen dat voor kleinschalige ontwikkelingen een vergunningplicht ontstaat. • In artikel 5.21 lid 2 ontbreken beoordelingsregels. Deze moeten worden toegevoegd. • De beschermingszone van de rioolwatertransportleiding is vastgelegd op 8 meter. Het verzoek is om deze te verruimen naar 10 meter. • In artikel 2.30 is niets opgenomen. Overweeg om een kaartlaag van de rioolwatertransportleiding op te nemen, terwijl de vergunningplicht in art. 5.18 blijft geregeld. • Het verzoek om te controleren of alle bouw-, aanleg- en grondwerkactiviteiten daadwerkelijk geborgd zijn via artikel 5.18. En om te controleren of er geen vergunningsvrije activiteiten mogelijk blijven via andere artikelen. • Het plangebied is begrensd op de gehele gemeente, terwijl de wijziging slaat op de wijk Genoenhuis. • Gevraagd wordt of het mogelijk is om 'Attentiezone waterhuishouding' alleen op te nemen voor Genoenhuis? Of vervallen daarmee bestaande aanduidingen in andere plannen? • Er wordt geadviseerd om te controleren of artikel 1.5 lid 2 dat verwijst naar 'niet in werking zijnde regels', naar het juiste gebied verwijst. • De tekst van artikel 1.7 is niet duidelijk en mogelijk ook juridisch onjuist geformuleerd. • De toelichtingen bij artikelen ontbreken of zijn niet inzichtelijk. Daarnaast wordt geadviseerd een algemene doelomschrijving	Samen met het Waterschap De Dommel is er afstemming geweest over de zienswijze en de opmerkingen die zijn gemaakt. In overleg is besloten om bijna alle punten uit de zienswijze over te nemen en waar nodig te controleren. De uitzonderingen zijn: • Er wordt geschreven dat het plangebied begrensd is op de hele gemeente terwijl de wijzigingen slaan op de wijk Genoenhuis. Dit komt omdat er op basis van de Omgevingswet alleen nog sprake is van één omgevingsplan. Het is niet mogelijk om het plangebied kleiner te begrenzen. Uit het werkingsgebied blijkt dat regels betrekking hebben op een kleiner gebied. • Het is daarmee dus ook mogelijk om de attentiezone waterhuishouding alleen voor Genoenhuis op te nemen. Voor de rest van de gemeente blijven de in omgevingsverordening en bestemmingsplan opgenomen regels van kracht. • De niet in werking zijnde regels zijn regels die geen werking hebben binnen het eerste deelgebied Genoenhuis. Deze regels zijn vooralsnog enkel gekoppeld aan een "stoeptegel" voor het gemeentehuis. Bij volgende wijzigingen van het Omgevingsplan zullen deze regels aan de van toepassing zijnde werkingsgebieden gekoppeld worden. • De regels van hoofdstuk 22 blijven onverminderd van kracht. Daar moet altijd aan worden voldaan, ook als in de regels niet naar hoofdstuk 22 wordt verwezen.

op te nemen dat het omgevingsplan mede gericht is op behoud en herstel van het waterhuishoudkundig systeem. • Overweeg in artikel 3.7 om te verwijzen naar hoofdstuk 22. • Geadviseerd wordt om onder artikel 4.68 een lid toe te voegen dat stelt: een situatietekening van het hemelwater- en rioleringssysteem.	
Gevolgen omgevingsplan	
- Artikel 5.21 lid 1 en lid 2 zijn aangevuld. - De beschermingszone van de rioolwatertransportleiding is verruimd naar 10 meter. - Artikel 2.30 is aangevuld. - Artikel 4.68 is aangevuld.	

2. Provincie Noord-Brabant	
Zienswijze	**Reactie gemeente**
• In de toegekende functie 'Bos' is het gebruik voor houtteelt/houtproductie toegestaan (Artikel 3.11). Gevraagd wordt of dit gebruik zich verhoudt met de ecologische doelstelling	• We regelen met aanduiding groenstructuren dat nu niet zomaar in de bosfunctie gekapt mag worden. De aanduiding van groenstructuur staat gelijk staat aan de doelstelling van NNB.
• In het plan liggen gedeelten van het NNB binnen de functie 'Groen'. Reclamant stelt voor om te heroverwegen hier een bosfunctie van te maken.	• Dit punt is nogmaals bekeken, maar er is besloten om de bestaande functie op deze plekken te laten liggen, omdat het groen op deze locaties niet anders is dan omliggend groen. Dit is de best passende functie.
• Bij artikel 5.21 lid 2 (grondwerkzaamheden) ontbreken de voorwaarden waaraan een vergunning moet voldoen.	• We passen op dit onderdeel het omgevingsplan aan en voegen voorwaarden toe.
• Het is belangrijk om functies met een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het NNB uit te sluiten. Dit is van toepassing op het plangebied, maar volgens het plan staat aangegeven dat het hier niet van toepassing is. Het is onduidelijk hoe dit gelezen moet worden.	• We hebben regels opgenomen over de 'Attentiezone Waterhuishouding'. Deze regels worden aangepast naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap. Daarnaast is er een fout in de opmaak van de tabel in de toelichting. Dit wordt ook aangepast.
• Niet alle instructieregels omtrent het voorkomen van grondwaterverontreiniging zijn opgenomen (artikelen onder paragraaf 5.2.2 van de provinciale omgevingsverordening)	• De ontbrekende instructieregels voor het voorkomen van grondwaterverontreiniging worden opgenomen in het omgevingsplan.
• Het omgevingsplan moet borgen dat het toedelen van een activiteit of functie binnen 'Groenblauwe waarden' gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming	• Wij delen geen nieuwe functies toe aan gebieden met de aanduiding 'groenblauwe waarden'. Daarnaast hebben we extra regels voor bescherming van

en de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden. De nu opgenomen bepaling voldoet niet aan deze verplichting.	landschapselementen opgenomen. Functiewijzigingen kunnen enkel buitenplans plaatsvinden, waarbij de ecologische en landschappelijke waarden beschreven dienen te worden
• In artikel 3.38 wordt woningsplitsing binnen de bebouwde kom mogelijk gemaakt. Onduidelijk is of hiermee wordt voorkomen dat splitsing in het landelijk gebied zonder tegenprestatie kan plaatsvinden.	• Op dit moment wordt dit geregeld doordat het werkingsgebied zich beperkt tot de bebouwde kom (wijk Genoenhuis). Bij een volgende wijziging die betrekking heeft op Landelijk gebied, zal de regeling voor woningsplitsing worden aangescherpt.
• In artikel 4.25 lid 8 wordt zonder vergunning mantelzorg in bijgebouwen toegestaan, ook in 'Landelijk gebied'. Het is van belang dat hierdoor geen zelfstandige nieuwe woningen ontstaan. Een regulering met bepaalden voorwaarden ontbreekt nu.	• Artikel 4.25 lid 8 is overgenomen vanuit de bruidsschat. Om deze reden hebben we besloten dit niet te wijzigen. Deze wijziging van het Omgevingsplan heeft geen betrekking op Landelijk gebied (zie hiervoor).
• In het nieuwe deel van het omgevingsplan wordt grootschalige logistiek niet uitgesloten.	• Grootschalige logistiek wordt gekoppeld aan de regels voor hyperscale datacentra. In de begripsomschrijvingen wordt beschreven wat wordt bedoeld met grootschalige logistiek.
• Bij de scoutinglocatie ontbreekt het bouwvlak	• Op deze locatie wordt het bouwvlak toegevoegd.
• In artikel 2.27 is een boringsvrije zone voor het hele nieuwe plangebied opgenomen. Volgens de OV geldt deze aanduiding hier niet.	• Dat klopt. Dit artikel wordt verwijderd uit het omgevingsplan.
Gevolgen omgevingsplan	
- Artikel 5.21 lid 1 en 2 is aangepast. - De tabel in afdeling 3.7 van de toelichting is aangepast. - De instructieregels voor het voorkomen van grondwaterverontreiniging zijn opgenomen - In de regels is een begripsbepaling voor grootschalige logistiek toegevoegd en is de regel voor grootschalige logistiek gekoppeld aan de regels voor hyperscale datacentra (artikel 1.8) - Op de planregels is een bouwvlak op de locatie van de scouting toegevoegd. - Artikel 2.27 en de aanduiding 'boringsvrije zone' zijn verwijderd.	

3. Rijkswaterstaat	
Zienswijze	**Reactie gemeente**
• Aangegeven wordt dat het vergunningsvrij gebruik binnen de functie Verkeer ook geldt voor de autosnelwegen. Gevraagd wordt of dergelijke zaken als parkeer- en/of speelvoorzieningen hier passend zijn. In tegenstelling tot geluidwerende voorzieningen die beter passen bij een autosnelweg. Het verzoek wordt gedaan om hiernaar te kijken om geen ongewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.	• Binnen de reserveringszone snelweg is bouwen niet toegestaan. We leggen de reserveringszone snelweg ook over de snelweg zelf heen. Daarnaast wordt in een algemene regel duidelijk gemaakt dat bouwverboden altijd voor algemene vergunningsvrije regels gaan.

Gevolgen omgevingsplan
- De reserveringszone snelweg is ook over de snelweg heen gelegd in de plankaart - Algemene regels zijn aangepast om de voorrangsbepalingen van regels te duiden

4. ...

Zienswijze	Reactie gemeente
• Reclamant complimenteert de gemeente voor het werk dat is verricht en de slimme keuzes die zijn gemaakt.	• Wij danken reclamant voor het compliment en waarderen het dat zij zo uitgebreid de tijd heeft genomen om ons Omgevingsplan te bestuderen.
• De hoofdstukindeling lijkt niet te kloppen, hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 staan vóór hoofdstuk 1.	• Dit lijkt te komen door de techniek van het Omgevingsloket. De gemeente heeft hier geen invloed op.
• Het is onduidelijk hoe de voorrangsbepalingen m.b.t. een aantal situaties geregeld zijn. Het gaat o.a. om de regels over archeologie en de TAM-omgevingsplannen.	• De archeologische waarden zijn inderdaad als gebiedsaanwijzing opgenomen voor de gehele gemeente zodat deze inzichtelijk zijn. De hieraan gekoppelde regels gelden echter alleen voor het gebied Genoenhuis. Er is in Genoenhuis geen sprake van TAM-plannen die in stand moeten blijven.
• Bij een aantal artikelen is reclamant niet duidelijk aan welke regels getoetst dient te worden. Dit geldt bijvoorbeeld bij artikel 2.7, bedoeld om de bomenstructuur en de groenstructuur te beschermen.	• De in hoofdstuk 2 opgenomen artikelen zijn enkel bedoeld om gebieden met waarden en/of beperkingen aan te wijzen zoals de groenstructuur en bomenstructuur (art. 2.7). De gebruiks- en bouwregels die binnen deze gebieden gelden, zijn terug te vinden in Hoofdstuk 3, 4 en 5 van het Omgevingsplan. Zo worden in artikel 5.9 regels gesteld over grondwerkzaamheden binnen de groenstructuur en bomenstructuur.
• Een aantal werkingsgebieden op de kaart lijkt niet goed geannoteerd te zijn. Zo suggereert art. 3.29 lid 1 en lid 2 (voor Water) dat het werkingsgebied groter zou moeten zijn dan enkel de oppervlakte van het oppervlaktewater. En zijn de regels van. Art 4.10 enkel van toepassing binnen het werkingsgebied "waardevolle bomen", terwijl het de bedoeling lijkt te zijn dat deze regels ook gelden in de omgeving van deze waardevolle bomen	• Voor zover werkingsgebieden niet goed geannoteerd zijn zullen wij dit herstellen. Bij de genoemde voorbeelden zien wij echter geen annotatiefout. Het klopt dat het werkingsgebied van de functie Water groter kan zijn dan het werkelijk oppervlaktewater. In dit geval is dit echter niet het geval. Het werkingsgebied van de “waardevolle bomen” bestaat uit cirkels met een straal van 10 meter. Buiten dit werkingsgebied gelden de regels van artikel 4.10 niet.
• Reclamant vindt het zoeken in het omgevingsplan soms lastig, doordat niet altijd meteen de belangrijkste regels die op een plek gelden zichtbaar zijn.	• Een goede raadpleegbaarheid vanuit de kaart is een belangrijk uitgangspunt voor ons omgevingsplan. Wij erkennen dat dit nog niet altijd optimaal werkt. Deels komt dit door het Omgevingsloket, maar deels ook door hoe wij het Omgevingsplan vormgeven. Wij hebben geprobeerd dit zo

	goed mogelijk vorm te geven en zullen dit ook bij volgende wijzigingen van het omgevingsplan blijven proberen te verbeteren.
• Een aantal werkingsgebieden is zeer klein, waardoor deze niet zichtbaar zijn. Reclamant stelt voor deze werkingsgebieden te vergroten.	• Aan het nieuwe deel van het Omgevingsplan zijn soms regels toegevoegd die geen werking hebben binnen het eerste deelgebied Genoenhuis. Deze regels zijn vooralsnog enkel gekoppeld aan een “stoeptegel” voor het gemeentehuis. Bij volgende wijzigingen van het Omgevingsplan zullen deze regels aan de van toepassing zijnde werkingsgebieden gekoppeld worden.
• Reclamant pleit ervoor om voor bepaalde activiteiten die vergunningsvrij zijn, een vergunning- of meldingsplicht op te nemen. Het gaat o.a. om artikel 3.6 op grond waarvan bedrijven zonder vergunning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan verschillende voorwaarden.	• Vanuit het streven naar eenvoudige regels kiezen we ervoor om bepaalde activiteiten die nu nog vergunningsplichtig zijn vergunningsvrij te maken. Dit geldt overigens niet voor artikel 3.6. Deze regels zijn in lijn met de bestaande regels voor bedrijventerreinen, waar bedrijven rechtstreeks zijn toegestaan als ze worden genoemd op de bedrijvenlijst. Aanvullend hieraan worden in het nieuwe Omgevingsplan regels gesteld aan de werktijden en geluid van installaties.
• Reclamant heeft verder de volgende vragen en opmerkingen op artikel 3.6: o Bijlage IV ontbreekt. o Onduidelijk is wat wordt verstaan onder “werkzaamheden” (lid 1, b). o Onduidelijk is over welk vermogen het gaat in lid 1 onder c. o Voor internetwinkels geldt geen beperking qua werktijd. Klopt dit? o Is het de bedoeling dat internetwinkels op alle locaties met functie Bedrijf zijn toegestaan? o Moeten de regels van art. 3.6 gelezen worden als algemene regels? o Artikel 3.7 lid 1 leest niet prettig en bevat een verkapte ETFAL-voorwaarde.	• In antwoord hierop het volgende: o Bijlage IV is toegevoegd. o Het woord “werkzaamheden” wordt vervangen door “bedrijfsactiviteiten”. o Ter verduidelijking wordt “vermogen” vervangen door “bronvermogen” o Ook voor internetwinkels geldt dat deze niet zijn toegestaan tijdens nachturen. Dit wordt aangepast. o Internetwinkels zijn onder voorwaarden toegestaan binnen de functie Bedrijf. o Artikel 3.6 regelt welk gebruik is toegestaan binnen de functie Bedrijf. o De gekozen formulering is in lijn met de systematiek van de rest van het Omgevingsplan. De regels voor vergunningverlening beogen te sturen op ETFAL en zijn voldoende concreet voor toetsing.
• De aanhef van artikel 5.5 lid 1 is onduidelijk geformuleerd en laat ruimte voor interpretatie.	• De formulering van deze tekst wordt aangepast/verduidelijkt.
• Enkele bepalingen lijken tegenstrijdig. Het gaat o.a. om art. 5.9 onder e en art 5.10	• Het bepaalde in artikel 5.9 onder e is inderdaad tegenstrijdig met art. 5.10 onder a. Dit wordt aangepast. Artikel 5.19 bevat regels voor het maken van een uitweg.

onder a en om art. 5.19 lid 1 en 2 en art 5.25.	Artikel 5.25 bevat hiervoor de indieningsvereisten. Wij zien geen tegenstrijdigheden tussen beide artikelen.
• Er is geen gebied garageboxen aangewezen, terwijl de regels hier wel naar verwijzen. Hetzelfde geldt voor de omgevingsnorm ‘aantal woningen per bouwperceel’.	• Het gebied garageboxen komt inderdaad niet voor in deze wijziging van het Omgevingsplan. Betreffende regel is opgenomen met het oog op toekomstige wijzigingen van het Omgevingsplan. De omgevingsnorm ‘aantal woningen per bouwperceel’ komt wel voor in deze wijziging van het Omgevingsplan, maar is abusievelijk niet opgenomen op de kaart. Dit is hersteld.
• Het omgevingsplan biedt ruimte voor bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in het Omgevingsbesluit bijlage V. Daarom dient een MER (beoordeling) uitgevoerd te worden.	• De bedrijfsactiviteiten genoemd in bijlage V zijn zware industriële bedrijven. Deze worden niet mogelijk gemaakt in het Omgevingsplan. Van een MER(-beoordelings)plicht is daarom geen sprake.
• De algemene regels voor volumineuze detailhandel ontbreken (o.a. art. 3.14) terwijl deze wel forse impact kunnen hebben op de omgeving. Hetzelfde geldt voor dagrecreatieve voorzieningen (afdeling 3.10).	• Gezien de ruimtelijke effecten regelt artikel 3.14 dat detailhandel in volumineuze goederen enkel is toegestaan op daarvoor aangewezen plekken (op bedrijventerrein). Dagrecreatieve voorzieningen zijn op grond van art. 3.23 toegestaan op alle locaties met de functie Recreatie.
• Reclamant vindt artikel 3.4 lid 3 onduidelijk en stelt dat maatwerk- of vergunningsvoorschriften niet zomaar gesteld kunnen worden. Bovendien is de term “parkeernormen” verwarrend.	• Volgens ons is het stellen van maatwerk- of vergunningsvoorschriften, zoals bedoeld in dit artikel juridisch mogelijk. De verwijzing naar de beleidsregel in lid 2 is wel onduidelijk. Dit is aangepast.
• Reclamant adviseert om op de gemeentelijke website een permalink te gebruiken bij het doorverwijzen naar het Omgevingsplan op het Omgevingsloket.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen. Overigens is de doorverwijzing op de gemeentelijke website slechts tijdelijk en niet permanent.
• Reclamant adviseert om in de toelichting de werking van de beleidscyclus toe te lichten.	• Wij vinden het niet nodig om dit in de toelichting op te nemen.
• Reclamant is in dubio over het nut en de wenselijkheid van de functiekaarten.	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
• Een aantal artikelen zijn nog niet ingevuld zijn gekoppeld aan het gebied “niet in werking”.	• Dat klopt. Dit betreft regels die niet gelden binnen het eerste deelgebied Genoenhuis. De techniek verplicht deze regels wel te koppelen aan een werkingsgebied. Dit werkingsgebied bevindt zich op een “stoeptegel” voor het gemeentehuis.
• Artikel 5.24 lid 1 is onduidelijk.	• Het betreft een aanvraagvereiste die een rapport verplicht stelt als de regels uit afdeling 5.2 over archeologie dit verplichten.

• Het Omgevingsplan bevat werkingsgebieden die ontleend zijn aan de provinciale verordening of rijksregels. Deze kunnen tussentijds wijzigen. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente hiermee omgaat. • Reclamant vraagt zich af of voldoende duidelijk is dat voor een activiteit meerdere regel(set)s kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld op grond van art. 4.32 het aanleggen van een vijver toegestaan zonder vergunning, maar kan het zijn dat alsnog een vergunning nodig is voor het roeren van de grond. • Reclamant geeft in overweging mee om bepaalde activiteiten vergunningsvrij te maken. Bijvoorbeeld als de activiteiten ten dienste staan van het beheer van het NNB. • Onduidelijk is naar welke beleidsregel in artikel 3.4 lid wordt verwezen. • In enkele artikelen (zoals art. 4.19 lid 2) staat dikgedrukte tekst. Wat betekent dit?	• Indien hogere overheden de regels of werkingsgebieden wijzigen, dan zal de gemeente dit verwerken in een volgende wijziging van het Omgevingsplan. Wij overwegen dit soort wijzigingen in de toekomst mee te nemen in jaarlijkse actualisatierondes. • De gemeente is zich hiervan bewust en probeert dit te ondervangen met de leeswijzer uit artikel 1.7. • Activiteiten die vallen onder het normale beheer en onderhoud zijn in de regel vergunningsvrij. Dit geldt o.a. voor grondwerkzaamheden in gebied met waarde archeologie (art. 5.4 onder e). • De verwijzing heeft betrekking op de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Dit wordt verduidelijkt. • Dit betreft een opmaakfout die wordt veroorzaakt door de software en heeft geen betekenis.
Gevolgen omgevingsplan	
- Aan bijlage IV is de lijst met toegestane bedrijven toegevoegd. - In artikel 3.6 lid 1 onder b is het woord “werkzaamheden” vervangen door “bedrijfsactiviteiten”. - In artikel 3.6 lid 1 onder c is het woord vermogen vervangen door “bronvermogen”. - Aan artikel 3.6 lid 2 is toegevoegd dat er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden tussen 23.00 en 06.00 u. - De aanhef van artikel 5.5 lid 1 is verduidelijkt. - Artikel 5.10 onder a. is verwijderd. - Op de plankaart is de omgevingsnorm ‘aantal woningen per bouwperceel’ toegevoegd voor percelen aan de Laan van Tolkien, Frodo, Elanor, Faramir, Boromir, Aragorn, Silmarien, Westernisse, Gandalf, Eowijn, Eomer, Theoden en Meriadoc. - In artikel 3.4 lid 2 is het woord “beleidsregel” vervangen door “Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo". - De in artikel 3.4 lid opgenomen verwijzing is verduidelijkt.	

5. ..., Emopad 50/52/54 Geldrop	
Zienswijze	**Reactie gemeente**
• Reclamant is eigenaar van het perceel aan Emopad 50, 52 en 54 en verzoekt om de bestaande bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning en binnen de bestaande bedrijfshal een extra woning toe te staan met ondergeschikte atelierfunctie.	• Het verzoek van reclamant betreft een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Gezien de consoliderende aard van voorliggende omgevingsplanwijziging worden dit soort nieuwe initiatieven niet betrokken in deze procedure. Het initiatief is bovendien onvoldoende concreet. Zo is niet duidelijk

	welk deel van de bedrijfsloods een woonfunctie dient te krijgen en welk deel een atelierfunctie. Belangrijker is echter dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief niet is aangetoond en dat het initiatief niet kan voldoen aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Wij lichten dit hierna toe.
• Reclamant concludeert dat de door hem verzochte functiewijziging juridisch-planologisch aanvaardbaar is en voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	• De gronden van reclamant maken onderdeel uit van bedrijventerrein Emopad. Vanuit het streven naar een economisch krachtige gemeente is het beleid gericht op behoud van de bestaande bedrijventerreinen (o.a. Visie Geldrop-Mierlo 2044). Te meer omdat binnen de regio een tekort is aan bedrijventerreinen. Het verzoek van reclamant is in strijd met dit gemeentelijk beleid. Daarom wordt hieraan geen medewerking verleend. Naast dit beleidsmatige bezwaar is ook de juridisch-planologisch aanvaardbaarheid van het initiatief onvoldoende aangetoond. Zo is niet gemotiveerd welke gevolgen de functiewijziging heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Evenmin is gemotiveerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit geldt met name voor het verzoek om binnen de bestaande bedrijfsloods een extra woning toe te staan. Tot slot is ook het kostenverhaal niet verzekerd, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan niet kan worden aangetoond.
Gevolgen omgevingsplan	
--	

6. **RNMW Advocaten, namens Cooperante Ontwikkeling XIV B.V. (eigenaar Spaarpot 24)**	
Zienswijze	**Reactie gemeente**
• Reclamant wijst op de omgevingsvergunning die voor het perceel Spaarpot 24 is aangevraagd en verzoekt deze aangevraagde ontwikkeling in ogenschouw te nemen bij de vaststelling van de omgevingsplanwijziging en te voorkomen dat de aangevraagde bouwwerken en het gebruik daarvan onder het overgangsrecht worden gebracht.	• De door reclamant op 6 september 2025 ingediende aanvraag omgevingsvergunning voorziet in bedrijfsunits met een oppervlakte kleiner dan 250 m2. Omdat deze bedrijfsunits beleidsmatig niet gewenst zijn op bedrijventerreinen is op 22 september 2025 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit is verwerkt in de ontwerpwijziging van het Omgevingsplan. Op grond van artikel 3.9 zijn bedrijfsunits kleiner dan 250 m2 verboden op bedrijventerreinen.

	Omdat de aanvraag omgevingsvergunning voor Spaarpot 24 voor de datum van het voorbereidingsbesluit is ingediend, dient de aanvraag niet getoetst te worden aan het voorbereidingsbesluit. Het verbod op bedrijfsunits <250m2 is hier niet van toepassing. Het Omgevingsplan dient hierop aangepast te worden.
Gevolgen omgevingsplan	
Het gebied 'verbod bedrijfsunits' is van het perceel Spaarpot 24 verwijderd.	

7. RNMW Advocaten, namens HRH Vastgoed B.V. (eigenaar Spaarpot 12)	
Zienswijze	**Reactie gemeente**
• Reclamant wijst op de omgevingsvergunning die voor het perceel Spaarpot 12 is aangevraagd en verzoekt deze aangevraagde ontwikkeling in ogenschouw te nemen bij de vaststelling van de omgevingsplanwijziging en te voorkomen dat de aangevraagde bouwwerken en het gebruik daarvan onder het overgangsrecht worden gebracht.	• De door reclamant op 6 september 2025 ingediende aanvraag omgevingsvergunning voorziet in bedrijfsunits met een oppervlakte kleiner dan 250 m2. Omdat deze bedrijfsunits beleidsmatig niet gewenst zijn op bedrijventerreinen is op 22 september 2025 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit is verwerkt in de ontwerpwijziging van het Omgevingsplan. Op grond van artikel 3.9 zijn bedrijfsunits kleiner dan 250 m2 verboden op bedrijventerreinen. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning voor Spaarpot 12 voor de datum van het voorbereidingsbesluit is ingediend, dient de aanvraag niet getoetst te worden aan het voorbereidingsbesluit. Het verbod op bedrijfsunits <250m2 is hier niet van toepassing. Het Omgevingsplan dient hierop aangepast te worden.
Gevolgen omgevingsplan	
Het gebied 'verbod bedrijfsunits' is van het perceel Spaarpot 12 verwijderd.	