Nota van beantwoording zienswijzen structuurvisie Postkantoorlocatie

De postkantoorlocatie krijgt de komende jaren een nieuwe invulling en uitstraling. De gemeente Geldrop-Mierlo voorziet hier een nieuw woongebied aan de rand van het centrum. De Dommeldalseweg is begin jaren 70 ontstaan als ontsluitingsroute voor het verkeer uit de zuidelijke en oostelijke wijken in de gemeente richting het centrum en Eindhoven. Na verloop van tijd is de Dommeldalseweg steeds meer onderdeel van het centrum zelf geworden. Vanaf 2008 hebben het postkantoor en enkele omliggende gebouwen hun functie verloren of zijn verouderd, daarmee is de tijd gekomen voor een nieuwe ontwikkeling. Met de voorgenomen nieuwbouw-ontwikkeling op de postkantoorlocatie ontstaat de kans om de rand van het centrum te ontwikkelen tot een verbinding tussen centrum en omliggende wijken en ruimte te maken voor nieuwe functies en wensen in de samenleving. Een structuurvisie is een instrument die valt onder de Wet ruimtelijke ordening, en bevat een integrale visie op een gebied. In die visie staan de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkelingen van dat gebied beschreven en het te voeren beleid in het gebied. Ook geeft de gemeente aan hoe de samenhang van het beleid is op verschillende terreinen.

Het ontwerp structuurvisie Postkantoorlocatie heeft vanaf 21 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoog boekje van het plan lag ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Ook is het ontwerp toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om binnen deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Wij hebben vijf zienswijzen ontvangen (zie tabel hieronder).

Resumé: wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

- Er is een aanmeldnotitie mer opgesteld.

Overige ambtshalve wijzigingen:

- In de aangepaste structuurvisie wordt wat specifieker en uitgebreider ingegaan op de ambities voor het oostelijk deel van het plangebied (het gebied ten oosten van de Kleine Dommel), zodat het geheel wat beter met elkaar in balans is. Dit komt ook overeen met een deel van de ingekomen zienswijzen.

Bijlagen:

- Aanmeldnotitie mer

Zienswijzen op ontwerp structuurvisie Postkantoorlocatie Geldrop	
Samenvatting zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener 1 - Zaaknummer 2024381	
1.1 Indieners geeft aan niet betrokken te willen worden bij ontwikkelingsplannen in het centrum.	Het perceel kent een lange voorgeschiedenis. Gelet op de ligging vlakbij het centrum van Geldrop is het niet onlogisch dat er de afgelopen decennia plannen zijn gemaakt en ideeën zijn geopperd voor het betreffende perceel. Met deze structuurvisie willen we de ontwikkelingsrichting voor het gebied verder vorm geven. Gelet op de zienswijze van indiener doen we dat graag in goed overleg.
1.2 Het eigendom van meneer is bestemd als natuur en via het overgangsrecht in gebruik als agrarisch. Het perceel heeft beperkte gebruiksmogelijkheden omdat het drassig is en er water staat. Intensief gebruik is niet mogelijk.	Het grootste deel van het betreffende gebied aan de oostzijde van de kleine Dommel krijgt een extensieve invulling als 'natuur', een 50m brede zone ten oosten van de Kleine Dommel. Erbuiten wordt ruimte geboden voor andere functies, deze zijn iets intensiever van karakter, maar dit heeft beperkingen, omdat ook dit deel van het perceel in de toekomst overstroombaar blijft. In de ontwerpstructuurvisie wordt dit als onderzoekgebied aangeduid voor multifunctionele functies, zoals parkeren, (stedelijke) recreatie en langzaam verkeer. Ook de mogelijkheid dat dit deel ook als natuur (met mogelijkheden voor extensieve recreatie) wordt ingericht valt binnen de onderzoeksopgave. Op dit onderdeel zal de structuurvisie worden aangevuld. De begrenzing van dit gebied is naar aanleiding van de zienswijze verkleind vanwege de waterbergende functie van het gebied.
1.3 Indiener voorziet geen mogelijkheden om het splitsingspunt recreatief gezien aantrekkelijk te maken.	Aan de oostzijde is dit splitsingspunt behoorlijk drassig, maar aan de westzijde is dit veel minder geval. Hierdoor biedt deze plek wel ruimte om hier recreatief iets mee te doen. Als gemeente vinden wij het belangrijk om het beekdal van de Kleine Dommel beter beleefbaar te maken. Balans tussen natuur en cultuur is hierbij wel belangrijk. In de toekomst zal ook de westoever worden verflauwd, maar op enkele punten is ruimte vanaf het huidige maaiveldniveau het Kleine Dommeldal te beleven. Dit mede om de huidige bomen zoveel mogelijk te behouden.
1.4	Uiteraard heeft het beekdal een beschermde status, maar dit houdt niet in dat er niets mag worden

Maatregelen nemen om de waterhuishouding te verbeteren zijn niet realistisch.	aangepast. We willen juist zowel aan de westoever maar ook aan de oostoever maatregelen nemen om de ecologie en hydrologische waarden van het beekdal te versterken of in elk geval te behouden. We beseffen dat met het toevoegen van woningen aan het plangebied er extra (stedelijke en recreatieve) druk komt op het beekdal, maar zien ook ruimte om een meerwaarde te realiseren voor de Kleine Dommel. Tevens merken we op dat er in de structuurvisie bebouwing wordt verwijderd aan de westzijde van de Kleine Dommel en een parkeerterrein wordt verwijderd.
1.5 Ook het realiseren van natuuurvriendelijke oevers is niet realistisch.	Ook vanuit het waterschap is er de wens om de westoever van de Kleine Dommel te verlagen, om ook aan deze zijde de oever ecologischer in te kunnen richten. In de 25m brede zone is er volgens en het waterschap wel ruimte om de oever voldoende te verflauwen, waardoor de waterhuishouding hier kan worden verbeterd en er ook de druk op de oostoever kan worden verlicht.
1.6 Het gebied openbaar toegankelijk maken doet afbreuk aan de ecologische waarde.	Het gebied aan de oostoever is nu niet openbaar toegankelijk. Dit blijft ook het uitgangspunt voor de te realiseren 50m zone, hoewel we in de buitenste rand wel mogelijkheden zien voor extensief recreatief gebruik. In het deel buiten de 50m zone zien we hier in meer mogelijkheden. Dit zorgt voor druk op dit gebied, maar met de nodige ruimtelijke ingrepen in de 50m zone willen we juist de ecologische waarden in het gebied doen toenemen, zodat er overall wel een plus ontstaat t.a.v. de ecologische waarden van het gebied.
1.7 Indiener gaat graag in overleg over aanpassing van de oevers om de ecologische waarde in het stroomgebied van de Kleine Dommel te verbeteren.	We zien particulier natuurbeheer voor dit gebied ten oosten van de Kleine Dommel ook als een reële optie. Hierover zullen wel afspraken over gemaakt moeten worden, waarbij dan ook zeker het waterschap willen gaan betrekken. Het wordt gewaardeerd dat de indiener van de zienswijze mee wil denken om de ecologische waarden in dit deel van het beekdal te verbeteren. Er is weliswaar de wens geuit om deze gronden te kunnen verwerven (via vestiging WVG), maar we zien ook mogelijkheden in een andere variant, waarbij er een inrichtingsplan voor een stuk natuurontwikkeling in de 50m zone, maar dat deze zone wel particulier eigendom blijft en ook particulier beheerd wordt.

1.8 Indiener vindt dat het toekomstige gebruik (wonen en maatschappelijke functies) van het gebied, het rechtvaardigt om een MER op te stellen, daar hij van mening is dat de ontwikkelingen de ecologische waarde van de Kleine Dommel aantast.	Naar aanleiding van de zienswijze van indiener is besloten om een aanmeldnotitie mer op te stellen. Deze is bijgevoegd bij de structuurvisie en de nota zienswijzen. De conclusie van de aanmeldnotitie geeft geen aanleiding om een volledige mer op te stellen.
1.9 Indiener geeft aan dat er te weinig parkeren gerealiseerd gaat worden, waardoor de parkeerdruk in de omliggende wijken gaat toenemen.	De huidige kortparkeerplaatsen aan de Molenstraat en Dommeldalseweg komen in de nieuwe situatie terug in het plan. De langparkeerplaatsen worden verwijderd en worden op een elders te realiseren plaats teruggebracht.
Conclusie: De zienswijze is deels gegrond. Een oostelijke zone van de Kleine Dommel is verder uitgewerkt in de plannen en er is een aanmeldnotitie mer opgesteld. Tevens is de multifunctionele zone aan de noordoostzijde verkleind. Over de verdere uitvoering van de plannen gaan we graag met de indiener in gesprek.	

Indiener 2 - Zaaknummer 2024494	
2.1 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 “de structuurvisie Postkantoorlocatie te Geldrop” 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 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 ontwikkeling in ‘slechts’ 70 nieuwe woningen voorziet, op een locatie die voorheen in gebruik was als postkantoor (en daarna diverse tijdelijke functies). De voorgenomen ontwikkeling 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.
Conclusie: De zienswijze is ongegrond.	

Indiener 3 - Zaaknummer 2022485	
3.1 Indiener geeft aan dat zijn input niet volledig is verwerkt in de structuurvisie.	In het kader van de planvorming op deze locatie is vanaf de zomer van 2022 intensief overleg gevoerd tussen gemeente en Waterschap. Ook rondom de terinzagelegging van deze Structuurvisie is dit het geval geweest. In dit proces is de input vanuit het Waterschap weldegelijk meegenomen in de totstandkoming van de visie. Hierbij is kort voor de terinzagelegging de 25 meter bebouwingsvrije zone ter tafel gekomen. De bebouwingsvrije strook van 25m langs de Kleine Dommel is een van de belangrijkste uitgangspunten van deze ontwikkeling. Op een plek wordt in de ontwerpstructuurvisie aangegeven hiervan beperkt af te wijken om de ‘ spanning’ op te zoeken met de Kleine Dommel. Dit zorgt voor stedenbouwkundige meerwaarde. Tevens is dit gebouw noodzakelijk om de woningaantallen te halen en de ontwikkeling financieel uitvoerbaar te krijgen. De inbreuk op het beekdal is beperkt door een vorm van overhang toe te passen, zodat de oever wel gewoon doorloopt. Overigens is het zo dat ten opzichte van de huidige situatie de bebouwing en verharding binnen de 25 meter zone met meer dan 50% afneemt, van zo’n 1950 m^2 - naar 920 m^2. De structuurvisie zorgt er dus voor dat op termijn de bebouwing wordt teruggedrongen en de verharding in het gebied afneemt. In de verdere uitwerking van het plan willen we samen met het Waterschap de plannen verder uitwerken (binnen de 25 meter zone) om de belangen van woningbouw, stedelijke functies en ecologie zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.
3.2 Indiener geeft aan dat in de structuurvisie onvoldoende rekening wordt gehouden met de gevoeligheid van het Kleine Dommeldal voor klimaatextremen. Bij herontwikkeling dient het Kleine Dommeldal als ruimtelijke drager beter beschermd te worden.	De uitgangspunten van het waterschap op dit onderwerp worden ook door de gemeente gedeeld. Volgens ons is er voldoende rekening gehouden met de gevoeligheid van het Kleine Dommeldal voor klimaatextremen en willen we ook het Kleine Dommeldal beter beschermen. We willen dit jaar een traject starten om de te komen tot een herbegrenzing van het NNB, waarbij op een aantal plekken in het centrum de NNB-aanduiding kan worden toegevoegd (als extra bescherming), terwijl op andere, minder kwetsbare, plekken in het beekdal de NNB-aanduiding zou kunnen worden gewijzigd.

3.3 Indiener geeft aan dat in de structuurvisie meer kansen zouden moeten worden opgenomen om de ecologische verbindingszone te versterken en het beekdal van de Kleine Dommel te herstellen.	In de structuurvisie wordt ingezet om op deze locatie juist de ecologische verbindingszone te versterken, zowel op de west- als oostoever. Ook wordt aangegeven dat er aandacht is voor de ecologische verbindingszone als geheel door de komende jaren te kijken naar kansen om de diverse bruggen over de Kleine Dommel in het centrum van Geldrop beter passeerbaar te maken. Hier willen we graag samen met het waterschap werk van maken.
3.4 Indiener geeft aan dat er binnen de 25 meter zone niet gebouwd mag worden.	Zie 3.1.
3.5 De zoekfunctie voor parkeren en andere stedelijke voorzieningen heeft negatieve effecten op het Kleine Dommeldal.	Dit betreft een onderzoeksgebied naar deze meer stedelijke functie buiten de 50m zone in het directe beekdal. We willen deze optie graag behouden, maar willen we hieraan ook toevoegen dat ook een natuurfunctie in dit onderzoeksgebied wat ons betreft zeer wel mogelijk is. Dit wordt aangepast in de legenda. Water en bodem sturend zijn belangrijke inrichtingsprincipe, die in dit onderzoek ook de basis zullen vormen. Overigens was in de structuurvisie al aangegeven dat het gebied overstroombaar blijft, zodat het perceel zeker haar waterfuncties blijft behouden.
3.6 De grote verdichting van het centrum van Geldrop maakt het beekdal van de Kleine Dommel erg kwetsbaar. Nieuwe obstakels en barrières ontsnipperen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het doorvertalen van de structuurvisie staat haaks op de ambities van de gemeente in de Omgevingsvisie en de eerder gemaakte visie voor het Kleine Dommeldal om van het beekdal een ‘ doorlopende’ robuuste groenvoorziening te maken.	Belangrijk om hier te melden dat het NNB in het centrum van Geldrop nu al sterk versnipperd is. Alle ingrepen bij de oevers van de Kleine Dommel vinden buiten het NNB plaats en hebben juist ook tot doel om het functioneren van de Kleine Dommel als ecologische verbindingszone te versterken. In een vroeg stadium is hierover met uw organisatie al overleg geweest en mede naar aanleiding van uw zienswijze heeft er wederom constructief overleg plaatsgevonden. Wij beseffen ons als gemeente dat het beekdal in het centrum van Geldrop erg kwetsbaar is en zien deze structuurvisie, ondanks de ‘rode’ ontwikkeling in de vorm van woningbouw, ook als een inspanning om het beekdal hier ‘robuuster’ in te richten. Ten opzichte van de huidige situatie waarin het perceel in gebruik is als parkeerplaats, doktерspraktijk en tijdelijk wordt verhuurd wordt het gebruik minder intensief ten opzichte van de Kleine Dommel. Hierdoor verbeterd de ecologische functie van de Kleine Dommel. De

	stedelijke druk neemt af. De marges in het centrum van Geldrop zijn wel erg klein, maar de suggestie dat deze ambities haaks staan op de Omgevingsvisie en de visie van de Kleine Dommel vinden wij niet terecht. De woningbouw wordt vooral zoveel als mogelijk geprojecteerd binnen het bestaande bouwvlak, er wordt meer afstand aangebracht tussen bebouwing en Kleine Dommel. Er is bovendien geen sprake van een verdere ontsnippering van het van het NNB. Bij de verdere uitwerking van de plannen willen we samen met oa het Waterschap bekijken op welke wijze we de woningbouw- en ecologische opgave kunnen integreren.
Conclusie: De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De beschrijving van de ecologische zone aan de oostzijde van de Kleine Dommel is aangevuld.	

Indiener 4 - Zaaknummer 2022283	
4.1 Hoe verhoudt de bouw van 70 woningen zich tot de IOV (interim omgevingsverordening Noord-Brabant).	De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen het bestaand stedelijk gebied waarbinnen ook bestaande stedelijke functies zijn gelegen. In de aanmeldnotitie mer zijn de milieueffecten op hoofdlijnen in beeld gebracht waarin gemotiveerd wordt dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare milieueffecten tot gevolg heeft.
4.2 Indiener geeft aan dat de milieueffecten van de 70 woningen negatieve gevolgen hebben op het agrarische landschap en de ecologische waarden in het gebied.	De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen het bestaand stedelijk gebied waarbinnen ook bestaande stedelijke functies zijn gelegen. In de aanmeldnotitie mer zijn de milieueffecten op hoofdlijnen in beeld gebracht waarin gemotiveerd wordt dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare milieueffecten tot gevolg heeft.
4.3 Er is geen duidelijke verhouding tussen kwantiteit en kwaliteit in de Structuurvisie.	Zie 4.2
4.4 De gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de woning en percelen van cliënten (Molenstraat 12) zijn niet genoemd.	Met de structuurvisie willen we de natuurfunctie van het Kleine Dommeldal verbeteren. In het nu al vigerende bestemmingsplan is de woonfunctie van indiener bestemd als Natuur. Daarom is ook geen rekening gehouden met de effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling, op de woning van indiener. Het huidige gebruik valt onder het overgangsrecht. Echter zijn wij van mening dat in

	het geval dit wel zo zou zijn de gevolgen vanwege de afstand (ca 100 meter) vanaf de woning beperkt zijn.
4.5 In de Omgevingsvisie is aan de hand van People, Planet and Profit beschreven dat nieuwe initiatieven voor veiligheid, gezondheid, sociale cohesie, duurzaamheid en een economisch sterke positie van Brabant moeten zorgen. Hoe dit plan hieraan zou bijdragen op ieder aspect met inachtneming van de omgeving is onduidelijk.	De gemeente is van mening dat de Structuurvisie niet in strijd is met de Omgevingsvisie. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. In dit geval betreft de postkantoorlocatie een reeds bebouwd gebied in de kern van Geldrop. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er zullen nieuwe panden worden gerealiseerd. Gezien het gewenste pand wordt gerealiseerd op percelen die in de huidige situatie reeds bebouwd zijn, kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is de locatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor dit een inbreidingsontwikkeling betreft en geen uitbreiding van de kern plaatsvindt. De ontwikkeling voldoet aan zorgvuldig ruimtegebruik.
4.6 Cliënten geven op voorhand al aan dat de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied niet in lijn is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening), althans niet met het woon- en leefklimaat van cliënten. De ontwikkeling van het plangebied is omvangrijk en zal het woon- en leefklimaat van cliënten op nadelige wijze beïnvloeden.	In het bestemmingsplan is de woonfunctie van indiener bestemd als Natuur. Daarom is ook geen rekening gehouden met de effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling, op de woning van indiener. Het huidige gebruik valt onder het overgangsrecht. Echter zijn wij van mening dat in het geval dit wel zo zou zijn de gevolgen vanwege de afstand (ca 100 meter) beperkt zijn.
4.7 Daarnaast zijn cliënten van mening dat een ecologische zone niet nodig is. Cliënten ervaren al met de natuur in eenheid te leven en de natuur te respecteren. Ook komt het ietwat willekeurig over dat een ecologische zone van 50 meter voor hen wordt gehanteerd, terwijl voor de gemeente 25 meter geldt.	Vanuit de versterking van de natuurdoelen zijn wij van mening dat een dergelijke zone wel wenselijk is. Omdat de oostzijde van de Kleine Dommel reeds als Natuur is bestemd, hebben wij de 50 meter zone van het Waterschap de Dommel aangehouden als gewenste ecologische zone in de plannen.
Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.	