Zienswijzen (ontwerp) TAM-omgevingsplan Oudvensestraat-Zuid

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 a 'Oudvensestraat -Zuid' heeft van 16 mei tot en met 27 juni 2024 ter inzage gelegen, zodat een ieder de gelegenheid heeft gekregen zienswijzen te geven op het plan. Gedurende de terinzagelegging zijn er 4 zienswijzen ingediend die allen ontvankelijk zijn en hierna zijn samengevat en van reactie zijn voorzien.

1. …, Provincie Noord-Brabant	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant is van mening dat het plan zich onvoldoende verhoudt met de in de omgevingsverordening opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. De reclamant constateert dat bij de beoordeling van het plan, dat in de toelichting het geldende woonbeleid onvoldoende wordt toegelicht. Er wordt niet ingegaan op hoe het plan is getoetst aan het geldende 'Afsprakenkader Wonen SGE 2022', noch over de mate waarin het plan voldoet aan de 7 Brainport Principes.	• Dit TAM-omgevingsplan Oudvensestraat vormt feitelijk een afronding van de nieuwbouwwijk Groot Luchen aan de oostzijde. Datzelfde geldt voor het bestemmingplan Fazantlaan-West aan de westzijde van groot Luchen. In 2021 (bijlage 1) is een advies uitgebracht door het coördinatieteam van het SGE. De beide gebieden maakte onderdeel uit van dat advies. Dit plan vormt slechts een uitwerking, zoals dat ook geldt voor een aantal andere gebieden waarvoor nog een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden. In augustus 2024 staat weer een afstemming met het coördinatieteam van het SGE gepland. De toelichting die dan op de Brainport Principes voor heel Groot Luchen wordt gegeven wordt volledigheidshalve ook opgenomen in het vast te stellen TAM-omgevingsplan.
• Reclamant merkt op dat het aantal genoemde woningen in ruimtelijke onderbouwing niet constant is.	• Bedankt voor deze reactie, wij zullen dit aanpassen zodat het constant is in de stukken.
Gevolgen TAM-omgevingsplan	
- Het aantal genoemde woningen in de motivering wordt aangepast.	

2. …, Oudvensestraat 1	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant benadrukt het belang van zichzelf als belanghebbende en dat de gemeente voor het realiseren van de ontsluitingsweg afhankelijk is van de reclamant.	• Reclamant is voor de gemeente zeker een belangrijke belanghebbende voor het realiseren van de ontsluitingsweg. Momenteel zijn we in gesprek met reclamant over verdere afspraken.
• Reclamant heeft meerdere malen aangegeven dat partijen (gemeente en reclamant) tot afspraken moeten komen in een overeenkomst inclusief afspraken over woningbouw op de gronden van reclamant. Tot op heden zijn deze afspraken niet vastgelegd in een (intentie)overeenkomst. Door het ontbreken van de overeenstemming bemoeilijkt het de snelle realisatie van de ontsluiting en ovonde.	• Een eerste overzicht met de diverse onderwerpen waarover afspraken moeten worden gemaakt zijn voorgelegd aan reclamant. De gemeenteraad zal eerst een besluit moeten nemen over de gewenste extra ontsluiting en de keuze voor aanpassing van de rotonde naar een ovonde. Na 16 september kunnen de afspraken dan nader geconcretiseerd worden.

• Reclamant was verrast bij de publicatie in het gemeenteblad doordat er een stedenbouwkundige verkaveling is opgenomen van CB5. Hierdoor is er op eigendom van de reclamant een ontsluiting, ovale rotonde, waterberging en woningen ingetekend.	• Gemeente en reclamant hebben periodiek overleg. De gemeente betreurt het dat reclamant de informatievoorziening in een bepaalde fase van het overleg als onvolledig of laat gecommuniceerd heeft ervaren.
• Reclamant kan zich niet vinden met het voorgestelde stedenbouwkundige plan van CB5. Reclamant wilt graag de gesprekken met de gemeente voort zetten om op basis van co-creatie een meer gewenste invulling van het gebied te realiseren.	• Het stedenbouwkundig plan dat als basis dient voor het TAM-omgevingsplan is gebaseerd op de eerdere milieucontour voor het bestemmingsplan voor de uitbreiding van sportpark Oudven. Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan is de milieucontour gewijzigd vastgesteld. Juridisch gezien kan in deze procedure niet geanticipeerd worden op het globale plan van reclamant. Dat plan moet nader worden uitgewerkt en getoetst. Hiervoor dient een nieuwe participatie te worden doorlopen, waarvoor reclamant overigens zelf het initiatief al heeft genomen. De gemeente heeft aan de hand van de participatieavond in januari en juni input gekregen van de omgeving. Op dit moment heeft dat niet geleid tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan als basis voor het TAM-omgevingsplan. De gemeente en de reclamant zijn momenteel goed in contact over het verdere verloop van het stedenbouwkundig plan in het gebied van reclamant.
• Reclamant verzoekt om het TAM-omgevingsplan aan te passen aan de wijziging van de milieuzonering van het sportpark (50 meter naar 25 meter).	• Op de raadsvergadering van 10 juni is besloten om de milieuzonering te wijzigen. Het TAM-omgevingsplan lag toen al ter inzage waardoor de wijziging niet is meegenomen. De wijziging heeft invloed op het plangebied en wordt meegenomen in de randvoorwaardenkaart bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.
• Reclamant vindt dat de inrichting van de tracé de doorstroming op de ontsluiting en het zicht op de ovonde beperkt. De reclamant is bang dat dit leidt tot een verkeersonveilige situatie.	• Op deze extra ontsluiting van de wijk zal net als op de Vlinderlaan een maximum snelheid van 30km/u gaan gelden. Om deze snelheid af te dwingen zullen niet te lange rechtstanden moeten worden aangebracht. De haakse bocht net voor de ovonde draagt dus ok bij aan de verkeerssnelheid. De nieuwe aansluiting op de ovonde is niet veel anders dan de overige aansluitingen op de bestaande rotonde. Voor wat betreft het zicht op de ovonde is dat geen probleem
• Reclamant verzoekt om de tracé te optimaliseren en de verbeelding van het TAM-Omgevingsplan hierop aan te passen. Volgens de reclamant zal dit leiden tot kostenbesparing in de aanleg, een	• De aansluiting op de ovonde ligt vast. Deze kan niet verschoven worden, omdat dat ook gevolgen heeft voor andere particuliere gronden. Het tracé tot aan de ovonde kan bij verdere uitwerking nog geoptimaliseerd worden.

verbeterde verkeersveiligheid en een betere landschappelijke inpassing. • Reclamant is verbaasd dat er 16 grondgebonden woningen worden gebouwd en ziet dat er in de gemeente teveel hetzelfde wordt gebouwd. Reclamant vindt dat het voorliggend plan niet bij de opgave van het woonbeleid en de gemeente voldoet. • Reclamant vindt dat er een onderbouwing voor het model van CB5 ontbreekt in het plan. Het TAM-Omgevingsplan dient op dit onderdeel aangepast te worden. • Reclamant geeft aan dat als het niet mogelijk/haalbaar is om op korte termijn tot een volledige uitwerking van een aangepast stedenbouwkundig plan en de aanpassing van het TAM-omgevingsplan te komen. Dat er op hoofdlijnen privaatrechtelijke afspraken gemaakt moeten worden van de behandeling van het TAM-omgevingsplan in de raad. • Reclamant geeft aan dat de samenleving pas op 18 juni 2024 kennis kon nemen van het woningbouwplan. Begin 2024 is er een inloopavond georganiseerd voor het sportpark, Luchen 3b en de ontsluiting maar er werd niks over de woningbouwplannen gezegd. • Reclamant doet een beroep op zelfrealisatie. Reclamant heeft een eigen informatiebijeenkomst gehad waarbij er een toelichting is gegeven op het woonconcept wat hij/zij voor ogen heeft op de locatie. Het concept hiervan sprak de 25 aanwezigen aan. • Reclamant vindt huidige verwervingskaart te voorbarig waarbij het gebaseerd is op een stedenbouwkundig plan en woningbouwprogramma waar reclamant zich niet in kan vinden.	• In de structuurvisie van 2021 staat dat de gronden bedoeld zijn om in te zetten voor grondgebonden woningen en bijbehorende voorzieningen zoals groen, wateropvang, parkeren en verkeer. Het plan is op de structuurvisie die is vastgesteld in 2021 gebaseerd. • Zie bovenstaande reactie. • Gemeente en reclamant blijven met elkaar in gesprek waarbij er toe wordt gewerkt naar een eerste opzet voor contractuele afspraken na vaststelling TAM-Omgevingsplan. • Het TAM-omgevingsplan lag ter inzage vanaf 16 mei waarbij het op 15 mei via het middenstandsbelang en het gemeenteblad werd bekend gemaakt. Tijdens de inloopavond in januari 2024 was er een aanzet gegeven aan een mogelijke ontsluiting in het gebied. Ook werd er door middel van een enquête aan de aanwezigen de mening gevraagd naar hoe de wijk Luchen ingericht dient te worden. Aan de hand van de resultaten en de structuurvisie uit 2021 is er een plan ontwikkeld. • De mogelijkheden voor zelfrealisatie zullen besproken worden tijdens de overleggen na 16 september 2024. Hier dienen nadere afspraken over te worden gemaakt. • De gemeente is momenteel in gesprek met reclamant om tot een overeenkomst te komen. De te verwerven gronden door de gemeente zou daarbij af kunnen wijken van de huidige verwervingskaart.
Gevolgen TAM-omgevingsplan	
- De milieuzonering wordt aangepast naar de wijziging die doorgevoerd is in de raadsvergadering op 10 juni 2024 voor het bestemmingsplan Uitbreiding Sportpark.	

3. …, Anonieme reclamant	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant krijgt de indruk dat alle bebouwing aan de Oudvensestraat 1 in een keer wordt gelegaliseerd. Reclamant kan de verlening van de vergunningen niet vinden in Staatscourant. Reclamant vermoedt dat de aanbouw aan de achterzijde van de woning in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied.	• De bebouwing aan de Oudvensestraat 1 zijn allemaal verleend volgens een omgevingsvergunning. Zie bijlage 2 en 3 voor de bekendmakingen via het Middenstandsbelang in 2008 en 2017.
• Reclamant geeft aan dat woningsplitsing in drie eenheden in strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied.	• Zie artikel 25.1 lid g in het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo. In dit artikel staat dat het oude bestemmingsplan ten behoeve van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt de voor wonen aangewezen gronden in gebruik kan nemen voor 5 wooneenheden. De beoogde woningsplitsing in het TAM-Omgevingsplan kan alleen worden gerealiseerd als er in het bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling wordt toegelicht dat het mogelijk is.
Gevolgen TAM-omgevingsplan	
- Geen gevolgen voor het TAM-Omgevingsplan	

4. …, Broekstraat	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant geeft aan dat het waterplan niet is toegevoegd aan het ontwerp TAM-omgevingsplan die is gepubliceerd.	• Reclamant heeft op de informatieavond van 18 juni gevraagd naar het waterhuishoudkundige plan. Er is toen toegelicht dat er momenteel een concept waterhuishoudkundige plan ligt die nog niet definitief kon worden gemaakt voor de ter inzage legging. De reclamant heeft via de mail het concept ontvangen met de waarschuwing dat er nog wijzigingen kunnen worden doorgevoerd voor de vaststelling.
• Reclamant geeft aan dat in het ontwerp waterplan de Oudvensestraat 1 buiten beschouwing is gelaten.	• Er zat inderdaad een fout in het concept waterhuishoudkundige plan. Wij zijn bezig om Oudvensestraat 1 mee te nemen in het waterhuishoudkundige plan.
Gevolgen TAM-omgevingsplan	
- Geen gevolgen voor het TAM-Omgevingsplan	

Nota ambtshalve wijzigingen TAM-Omgevingsplan Oudvensestraat-Zuid

Ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan zijn in het vastgestelde TAM-Omgevingsplan de volgende (ambtshalve) wijzigingen verwerkt:

Motivering

- Paragraaf 1.1 is aangevuld met tekst over de wijkontsluiting en de waterberging voor Mierlo.
- Paragraaf 1.4. is toegevoegd.
- Paragraaf 2.1. is bijgewerkt met de besluitvorming rondom de uitbreiding van het sportpark van 10 juni jl.
- Paragraaf 2.1. is aangevuld met extra toelichting op de randvoorwaardenkaart. Ook is de bestaande situatie ten aanzien van het gebruik van de bebouwing aan de Oudvensestraat 1 aangepast.
- Paragaaf 3.2.2 is gewijzigd ter betrekking van de planregels, zie regels voor de specifieke wijzigingen.
- Paragraaf 3.2.3 is op het volgende punten gewijzigd:
  - Artikel 8 Wonen is aangevuld met een toelichting op de opgenomen verplichting voor het doen van ecologisch onderzoek en het verkrijgen van een ontheffing soortenbescherming bij het verrichten van sloopwerkzaamheden, grondwerkzaamheden en de verbouw van bestaande woningen.
  - Artikel 9 Waarde-Archeologie is in lijn gebracht met de archeologische beleidskaart.
- Paragraaf 3.2.6 is op de volgende punten gewijzigd:
  - Onder kopje 15.9 ‘zijn tabel 3-4 en de tabel 3-6 aangepast . De toelichtende passage over de proportionele toerekening van deze nieuwe weg is aangepast omdat er een kleiner aantal woningen in het kostenverhaalsgebied profiteert van deze weg dan in het ontwerp was aangegeven. Daardoor zijn de toegerekende kosten van deze weg iets verlaagd. Dat werkt door in tabel 3-7 en in tabel 3-10 die daardoor ook zijn aangepast.
  - Onder kopje 17.4 is de motivering zo aangepast dat, qua functies in het openbaar gebied, zoals aangeduid op de Grondgebruikskaart, er uitwisseling mogelijk is tussen de grenzen van openbaar groen, verkeer en waterberging.
  - Omdat artikel 17.6 over het verbindend verklaren van de Grondgebruikskaart vervalt, vervalt de Motivering daarbij. Daarvoor in de plaats is gekomen de motivering op artikel 17.7 (over Te verwerven gronden) die vernummerd is tot artikel 17.6.
- Paragraaf 4.2. is aangevuld met een toelichting op de gevoerde burgerparticipatie en het vooroverleg en de ter inzage legging.
- Paragraaf 5.3. Regionaal beleid is aangevuld met een subparagraaf Brainport Principles
- Paragraaf 6.1 is herschreven en de bijlage is vervangen.
- Paragraaf 6.2 is aangevuld met de bevindingen van het akoestisch onderzoek.
- Paragraaf 6.6 is herschreven gelet op de archeologische beleidskaart.
- Paragraaf 6.8 is aangevuld met de bevindingen van het waterhuishoudkundig plan.
- Paragraaf 6.9 is aangevuld met de bevindingen van het stikstofonderzoek en de natuurtoets.
- Hoofdstuk 7 Conclusie ingevoegd waarin wordt geconcludeerd dat op basis van de motivering de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlagen bij de toelichting

- Verslag van de informatieavond 18 juni 2024 in toegevoegd.
- Nota zienswijzen is toegevoegd.
- Mer-beoordeling is vervangen.
- Akoestisch onderzoek is toegevoegd.

- Waterhuishoudkundig plan is toegevoegd.
- Stikstofonderzoek is toegevoegd.
- Natuurtoets is toegevoegd.
- Kostenraming is vervangen.

Regels

- Artikel 1 lid 3 is verwijderd. De regels van het paraplubestemmingsplan worden toegevoegd onder artikel 8.7.1, 8.7.2 en 8.7.3.
- Artikel 6.4 is toegevoegd. Deze regel verwijst naar artikel 22.27 van het Omgevingsplan waarin de uitzonderingen op vergunningplicht worden toegelicht.
- Artikel 7.3.1 lid b is verwijderd omdat deze regel terug komt in het BBL.
- Artikel 7.4 is toegevoegd. Deze regel verwijst naar artikel 22.27 van het Omgevingsplan waarin de uitzonderingen op vergunningplicht worden toegelicht.
- Artikel 8.2 lid a is gewijzigd waarbij de volgende tekst is verwijderd “waarvan tenminste 30% van de woningen sociale huurwoningen zijn.
- Artikel 8.3.1 lid e is toegevoegd met het volgende: “hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap”.
- Artikel 8.3.1. lid f is toegevoegd met het volgende: “in afwijking van het bepaalde onder e geldt dat hoofdgebouwen, waarvan de goot- en bouwhoogte gelijk zijn, voorzien moeten worden van een plat dak”.
- Artikel 8.3.1 lid j is toegevoegd waarbij er wordt verwezen naar de regels in 17.1 en 17.5. In artikel 17.1 en 17.5 wordt geregeld dat er sociale huur gerealiseerd wordt op bepaalde locaties die aangegeven zijn in de bijlage Grondgebruikskaart. Deze sociale huurwoningen dienen eerst gerealiseerd worden voordat er andere woningen gebouwd mogen worden.
- Artikel 8.3.2 in de aanhef is het woord “grondgebonden” toegevoegd.
- Artikel 8.3.2 lid h is gewijzigd waarbij er een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter wordt toegevoegd voor een vrijstaande bijgebouw.
- Artikel 8.3.2 lid i is gewijzigd waarbij de goot- en bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen worden vastgesteld.
- Artikel 8.3.3. in de aanhef is het woord “grondgebonden” toegevoegd.
- Artikel 8.3.4. Beoordelingsregels bouwen van bijgebouwen bij de gestapelde hoofdgebouwen is ingevoegd. Geregeld hierin is dat voor het bouwen van bijgebouwen bij gestapelde hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    - bijgebouwen dienen binnen de aanduiding 'gestapeld' te worden gebouwd;
    - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m; en
    - de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m^2.

  Door deze invoeging zijn de volgende subpargrafen vernummerd.
- Artikel 8.3.5 lid c is verwijderd, dit staat ook in het BBL
- Artikel 8.3.5 lid e is verschoven naar artikel 8.3.4 lid c waarbij het volgende is toegevoegd: “de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m”.
- Artikel 8.3.5 lid d is gewijzigd waarbij het volgende is toegevoegd: “en de overkapping dient op een afstand van minimaal 3 meter vanaf de voorgevellijn gebouwd worden”.
- Artikel 8.4 is toegevoegd. Deze regel verwijst naar artikel 22.27 van het Omgevingsplan waarin de uitzonderingen op vergunningplicht worden toegelicht.
- Artikel 8.6 is aangepast waarbij er wordt verwezen naar bijlage 2.
- Artikel 8.7.1 is toegevoegd. Dit betreffen de regels uit het paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo omtrent woningsplitsing.
- Artikel 8.7.2 is toegevoegd. Dit betreffen de regels uit het paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo omtrent kamergewijze verhuur.

- Artikel 8.7.3 is toegevoegd. Dit betreffen de regels uit het paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo omtrent bijzondere woonvormen met zorg.
  Door deze invoeging zijn de volgende subpargrafen vernummerd.
- Artikel 8.7.7 toegevoegd. Dit artikel regelt dat het gebruiken van nieuwe woningen uitsluitend is toegestaan na realisatie en instandhouding van een (ondergrondse) waterberging met een inhoud van ten minste 450 m^3 binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - waterberging'.
- Artikel 8.8 is toegevoegd. Dit artikel regelt dat het uitvoeren van sloopwerkzaamheden, de verbouw aan bestaande woningen en het uitvoeren van grondwerkzaamheden uitsluitend toegestaan indien:
    - ecologisch onderzoek is uitgevoerd;
    - de in het onderzoek geadviseerde mitigerende maatregelen worden getroffen voor, tijdens en na de afronding van de bouw van nieuwe woningen of voor, tijdens en na de verbouw van bestaande woningen; en
    - dat nodig is, er een omgevingsvergunning voor een flora-en-fauna-activiteit is verleend.
- Artikel 9 is in lijn gebracht met de archeologische beleidskaart, zodat alleen Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 3 opgenomen zijn in de regels. Daarnaast zijn in dit artikel de archeologie aanduidingen zijn samengevoegd zodat het leesbaar wordt. Dit wordt onder de Omgevingswet ook aangemoedigd en is op verzoek van een consultatie van het VNG toegepast. Hierdoor zijn tevens de verdere artikelen vernummerd.
- Artikel 12.1.3 lid b is aangepast omdat er stond dat de molen op de plankaart is gezet maar dat niet het geval is.
- In artikel 15.9 is tabel 4 aangepast, in artikel 15.11 is tabel 6 aangepast, in artikel 15.12 is tabel 8 aangepast. Daarnaast is bijlage 3 aangepast. Deze aanpassingen zijn gevolg van een geringe wijziging in de proportionele toerekening van de kosten van de nieuwe ontsluiting en de toerekening van kosten van geluidsbeperkende maatregelen aan de nieuwe ontsluiting in verband met het akoestisch onderzoek..
- In artikel 17.4 is de formulering zo aangepast dat, qua functies in het openbaar gebied, er uitwisseling mogelijk is tussen de grenzen van openbaar groen, verkeer en waterberging.
- Artikel 21.6 uit de regels van het ontwerp wijzigingsbesluit is geschrapt om de in artikel 17.4 beoogde uitwisseling mogelijk te maken. Artikel 17.7 is daardoor vernummerd tot artikel 17.6.

Verbeelding

- Het bouwvlak van het appartementencomplex aan de nieuwe weg is beperkt tot de appartementen en de bijgebouwen zijn uit het bouwvlak gehaald waardoor zij nu middels de regels beperkt zijn tot 3 meter bouwhoogte.
- De bestemming Wonen nabij de Burgemeester Termeerstraat die de bouw van appartementen regelt is aangepast zodat de bijgebouwen verder van de weg komen te staan. Ook is het bouwvlak aangepast waardoor ook hier de bijgebouwen worden beperkt tot 3 meter bouwhoogte.
- De eerdere vijf opgenomen waarden Archeologie zijn in lijn gebracht met de archeologische beleidskaart, zodat alleen Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 3 opgenomen zijn op de verbeelding.
- De voorgevellijnen voor de hoofdgebouwen zijn opgenomen in de verbeelding.