TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 'Oudvensestraat-Zuid'

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0492152.100
definitief revisie vast te stellen
4 september 2024

www.anteagroup.nl

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 'Oudvensestraat-Zuid'

projectnummer 0492152.100
documentnummer 01
definitief revisie vast te stellen
4 september 2024

Opdrachtgever

Gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Colofon

Projectgroep

Antea Group in samenwerking met Metafoor i.v.m. kostenverhaal

Gecontroleerd

C. Stolzenbach

datum	beschrijving	vrijgave
4 september 2024	vast te stellen	P Kennes

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Oudvensestraat-Zuid 5
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldend ruimtelijk kader 6
1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) 8
1.5 Leeswijzer 8

2. Planbeschrijving 9
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Nieuwe situatie 10

3. Planopzet 12
3.1 Algemeen 12
3.2 Toelichting op de planregels 13

4. Uitvoerbaarheid 25
4.1 Economische uitvoerbaarheid 25
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
4.3 Handhaving 26

5. Beleidskader Rijk, Provincie en Gemeente 27
5.1 Rijksbeleid 27
5.2 Provinciaal beleid 27
5.3 Regionaal beleid 31
5.4 Gemeentelijk beleid 33

6. Omgevingsaspecten 37
6.1 Mer-beoordeling 37
6.2 Geluid 37
6.3 Trillingen 41
6.4 Verkeer en parkeren 42
6.5 Bodemkwaliteit 43
6.6 Cultureel erfgoed 45
6.7 Omgevingsveiligheid 50
6.8 Waterbelang 52
6.9 Ecologie 53
6.10 Luchtkwaliteit 56
6.11 Bedrijven en milieuzonering 57
6.12 Duurzaamheid 59
6.13 Gezondheid 61
6.14 Klimaatadaptatie 63
6.15 Infrastructuur en/of kabels en leidingen 64

7. Conclusie 66

Bijlagen bij de motivatie

1. Grondwaardes, Stecgroep, 240430
2. Taxatierapport inbrengwaarden, Kendes Rentmeesters, mei 2024
3. Kostenraming 240724
4. Invulling plankostenscan, 240503
5. Verslag inloopavond, 210210
6. Verslag informatieavond, 240618
7. Nota Zienswijzen en nota ambtshalve wijzigingen,240904
8. Planmer-beoordeling, Antea Group 240904
9. Akoestisch onderzoek, Antea Group 240903
10. Waterhuishoudkundig plan, RHDHV 240719
11. Stikstofonderzoek, Antea Group 240712
12. Natuurtoets, Antea Group 240711

1. Inleiding

1.1 Oudvensestraat-Zuid

De gemeente Geldrop-Mierlo (hierna: de gemeente) is voornemens om in het plangebied een extra wijkontsluiting, waterberging en woningbouw te realiseren. Het plan genaamd Oudvensestraat-Zuid voorziet in de realisatie van deze ontwikkelingen.

Met de omgevingsplanwijziging geeft de gemeente ook uitvoering aan hetgeen is omschreven in de 'Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving'. Op 1 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo op gronden westelijk van de Oudvensestraat, zuidelijk van Sportpark 't Oudven, noordelijk van de Geldropseweg en aan de oostzijde van het nieuwe woongebied Luchen in Mierlo, het publiekrechtelijke verwervingsmiddel van het gemeentelijk voorkeursrecht tot koop, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) toegepast. Met de 'Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving' is de Wvg voorgezet. Om deze ontwikkelingen te kunnen realiseren zijn gronden benodigd die momenteel niet in het bezit zijn van ons. Met het aflopen van de Wvg op de benodigde gronden is een concreet voornemen noodzakelijk.

Wijkontsluiting
Op 19 januari 2015 is door de raad de verkeersstructuur Luchen vastgesteld. In oktober 2022 is door de gemeenteraad gevraagd om twee varianten te onderzoeken voor een extra wijkontsluiting in Luchen. 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). Naar beiden varianten is een verkeersveiligheidsanalyse uitgevoerd. Hieruit wordt geconcludeerd 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. 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. Bij de variant ovonde hoeft er daarnaast slechts 1 boom gerooid te worden, ten opzichte van 8 bomen bij bijvoorbeeld de variant van de directe aansluiting op de Geldropseweg. Ook is op de participatie avond van 10 januari naar voren gekomen dat de omwonenden een voorkeur hebben voor de ovonde. Door middel van deze omgevingsplanwijziging, wordt invulling gegeven aan de wens van de raad om een extra ontsluiting te realiseren.

Met de vaststelling van voorliggende omgevingsplan heeft de raad op 16 september 2024 tevens een besluit genomen over het verder optimaliseren van deze variant (ovonde).

Waterberging
De waterberging wordt gerealiseerd ten aanzien van de verharding die volgt uit ontwikkelingen binnen het plangebied. Ook wordt een waterberging van 450 m^3 gerealiseerd ten behoeve van de kern Mierlo. Het idee om hier berging te maken is ontstaan na de regenwateroverlast in 2020. Het is één van de maatregelen, naast extra bergingen in de Schoolstraat en de Verheugtstraat die in het door het college vastgestelde Blauwe Aderplan en het Basisrioleringplan worden beschreven.

Woningbouw
Tussen de Oudvensestraat en Geldropseweg is het voornemen om woningen mogelijk te maken die aansluiten bij de huidige behoefte binnen de omgeving. Deze woningen worden verdeeld over drie woonvlakken in het plangebied.

De gewenste ontwikkelingen zijn op basis van het geldend ruimtelijk kader niet mogelijk. Het doel van het voorliggende wijzigingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen op basis waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Met deze wijziging van het omgevingsplan, toont de gemeente aan dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging plangebied

Geldrop-Mierlo maakt deel uit van de Metropoolregie Eindhoven. Gemeente Geldrop-Mierlo bestaat uit de plaatsen Geldrop en Mierlo. Het plangebied is gelegen in de wijk Luchen. Dit ligt ten noorden van Mierlo. Luchen bevindt zich aan een straatweg, tussen de kom van Mierlo en het Eindhovens kanaal.
Het plangebied is gelegen in de wijk Luchen en ten oosten van het gebied Luchen 3B. Het plangebied bevindt zich tussen de Geldropseweg, Oudvensestraat en de Burgemeester Termeerstraat. Op figuur 1-1 is de ligging van de wijk in de omgeving weergegeven.

Figuur 1-1 Globale ligging plangebied (bron Cyclomedia, 2023)

1.3 Geldend ruimtelijk kader

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijke omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.
De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die voor het plangebied gelden zijn opgenomen in de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Geldrop-Mierlo’ en ‘Mierlo’. Figuur 1-2 toont een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Geldrop-Mierlo’ met daarop aangeduid de plangrens van het voorliggend bestemmingplan.

Vanuit bestemmingsplan ‘Buitengebied Geldrop-Mierlo’ is het plangebied bestemd met de volgende bestemmingen en aanduidingen:
Enkelbestemmingen

- Wonen
- Agrarisch

Dubbelbestemmingen

- Waarde – Archeologie 1
- Waarde – Archeologie 2
- Waarde – Archeologie 3
- Waarde – Archeologie 4
- Waarde – Archeologie 5

Aanduidingen

- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- Specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument
- Vrijwaringszone – molenbiotoop

Vanuit bestemmingsplan 'Mierlo' is het plangebied bestemd met de bestemming Verkeer.

Figuur 1-2 uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo met plangrens

Naast de bestemmingsplannen 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' en 'Mierlo' geldt binnen het plangebied ook het 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' en het 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo'.

Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo
Dit bestemmingsplan is opgesteld met als doel om te zorgen voor een toetsingskader om te kunnen bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwe bouwontwikkelingen en/of gewijzigd gebruik.
Dit plan voorziet tevens in een uniforme regeling voor parkeren, stallen en laden en lossen. In de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo is de parkeerbehoefte opgenomen.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo
Dit bestemmingsplan is opgesteld met als doel om een actueel, werkbaar planologisch kader te scheppen voor gevallen waarin verschillende huisvestingsvormen al dan niet kunnen worden toegestaan.

1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De Omgevingswet (Ow) streeft naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De Omgevingswet bepaalt dat de gemeente ervoor moet zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow).

Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Ow. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is een verantwoording gegeven, waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit zes hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk vormt een inleiding op de omgevingsplanwijziging.
In hoofdstuk 2 van deze motivering is de visie op het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en aan planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de juridische vertaling toegelicht. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging aan bod. Om een indruk te krijgen van wat met de omgevingsplanwijziging wordt beoogd en hoe dit juridisch is vertaald, is het lezen van deze hoofdstukken voldoende.

De hoofdstukken 5 en 6 geven de achtergronden en motivering op de gemaakte keuzes weer. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan in op de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 6 komen de omgevingsaspecten aan bod. Hierna volgt in hoofdstuk 7 de conclusie.

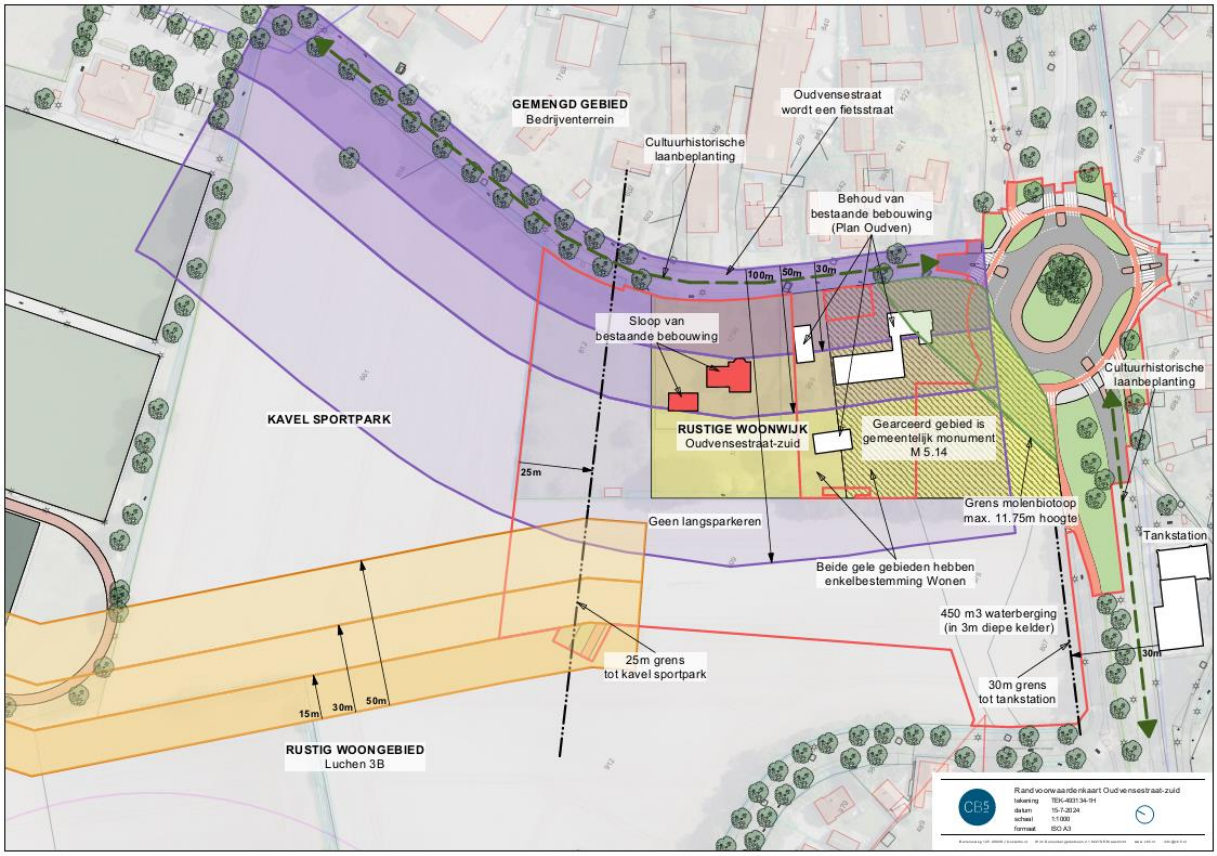
2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het voornaamste gedeelte van het plangebied betreffen agrarische gronden, die grenzen aan de Geldropseweg, Burgemeester Termeerstraat, (uitbreiding) sportpark Oudven en aan de Oudvensestraat. Deze gronden zijn onbebouwd. Aan de Oudvensestraat liggen twee woonpercelen. Het noordelijke woonperceel wordt momenteel permanent bewoond. Op het zuidelijke woonperceel bevindt zich een woning en een appartement wat voor langere perioden wordt verhuurd. Het hoofdgebouw op dit woonperceel, met het adres Oudvensestraat 1, is aangewezen als gemeentelijk monument. Nabij Oudvensestraat 1 bevindt zich een rotonde die ook binnen het plangebied behoort.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich sportpark Oudven met een hockeyclub, korfbalvereniging, atletiekvereniging en gilde. Dit sportpark gaat uitbreiden en hiertoe is op 10 juni 2024 het bestemmingsplan ‘Uitbreiding sportpark, Geldrop’ vastgesteld. Hierin is geregeld dat nieuwe woningen ten zuiden van deze uitbreiding op meer dan 25 meter afstand en ten westen van deze uitbreiding op meer dan 30 meter van het sportpark gebouwd worden om de verschillende sportverenigingen niet te beperken als gevolg van licht en mogelijke geluidhinder. Ten oosten ligt een gemengd bedrijventerrein Oudven met bedrijfswoningen. Op dit gemengd bedrijventerrein mogen bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. gevestigd zijn, nieuwe woningen moeten om deze bedrijven niet te beperken in hun bedrijfsvoering op 100 meter afstand worden gebouwd. Ten westen bevindt zich de woonwijk Groot Luchen, die nog in ontwikkeling is. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 2,7 hectare.

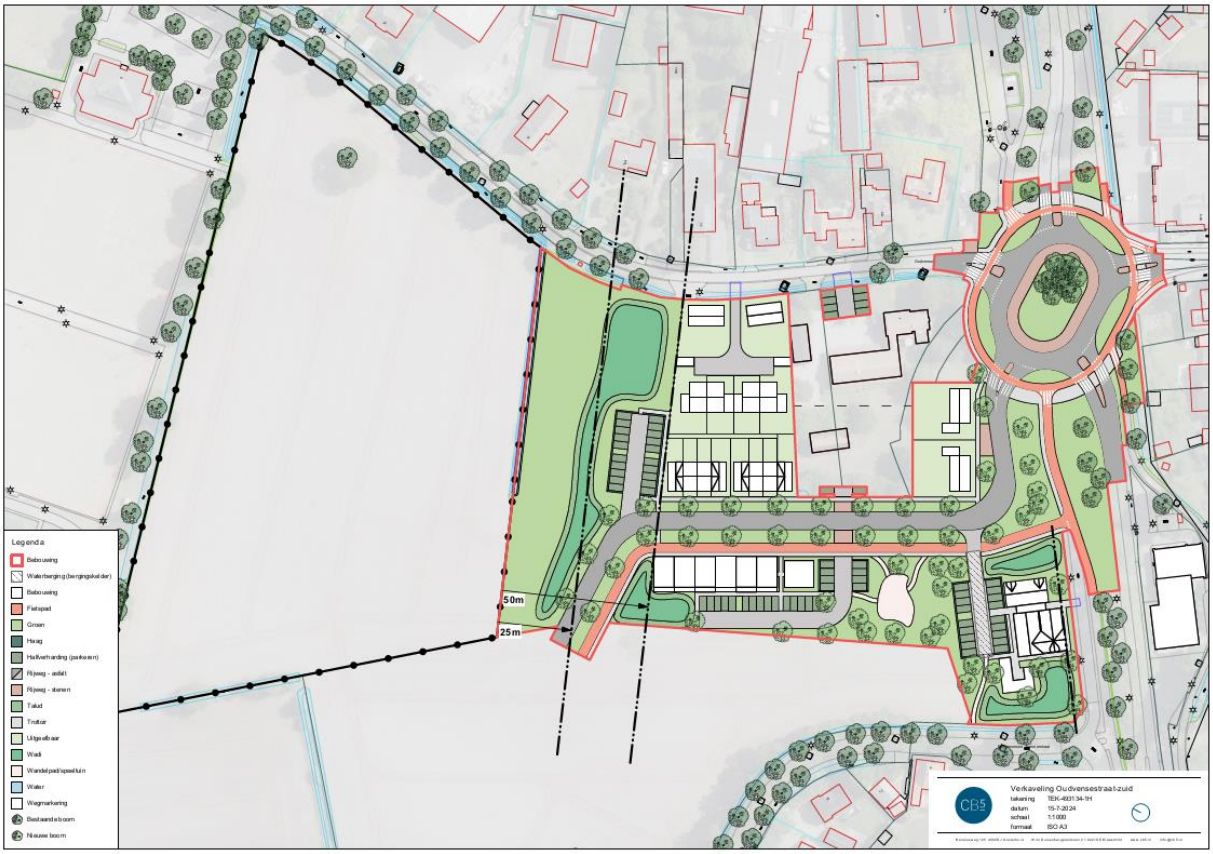
In figuur 2-1 is een randvoorwaardenkaart opgenomen waarop alle randvoorwaarden vanuit de omgeving op het plangebied zijn opgenomen. Naast de afstanden hiervoor beschreven is ook de aanwezige cultuurhistorische laanbeplanting aangegeven net als het in bestemmingsplan ‘Buitengebied Geldrop-Mierlo’ aangeduide gemeentelijk monument Oudvensestraat 1 en is de grens van de molenbiotoop over genomen uit bestemmingsplan ‘Mierlo’.



Figuur 2-1 Randvoorwaardenkaart

2.2 Nieuwe situatie

Voorliggend planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een wijkontsluiting, waterbergingen en woningbouw. Het monument gelegen aan de Oudvensestraat 1 wordt intact gehouden. De wijkontsluiting wordt gerealiseerd door middel van een extra aansluiting op de rotonde ter hoogte van Oudvensestraat 1. De rotonde wordt zodanig aangepast dat het een ovonde wordt. Een ovonde is een gelijkvloerse kruising in de vorm van een ovale rotonde. Tussen de Oudvensestraat en Geldropseweg is het voornemen om woningen mogelijk te maken die aansluiten bij de huidige behoefte binnen de omgeving. Deze woningen worden verdeeld over drie woonvlakken in het plangebied. Het betreft grondgebonden woningen in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen en aaneengesloten woningen. Daarnaast wordt binnen het plangebied twee appartementengebouwen mogelijk gemaakt. In figuur 2-2 is een eerste verkaveling opgenomen.



Figuur 2-2 Eerste verkaveling voor het plangebied

Met dit planvoornemen zorgt de gemeente dankzij de wijkontsluiting voor een nieuwe en verzorgde entree van Luchen en daarmee een nieuwe toegangsweg naar Groot Luchen. Om wateroverlast tegen te gaan maakt het planvoornemen de realisering van waterberging ten gevolge van de ontwikkeling mogelijk, alsmede een waterberging van 450 m^3 ten behoeve van de kern Mierlo. In figuur 2-3 is een sfeerimpressie opgenomen van het plangebied.

Figuur 2-3 Sfeerimpressie plangebied

3. Planopzet

3.1 Algemeen

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat buiten te zien, te horen en te ruiken is. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven. Om ervoor te zorgen dat de leefomgeving een gezonde, veilige en prettig leefbare plek is, zijn in Nederland regels gemaakt. Zowel voor inwoners als bedrijven. Die regels gaan onder andere over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen.

3.1.1 Het omgevingsplan

Tot 1 januari 2024 golden in de gemeente meerdere bestemmingsplannen waarmee ontwikkelingen mogelijk werden gemaakt. Vanaf 1 januari 2024 heeft de gemeente één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat onder andere uit alle voor 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Elke gemeente heeft nu dus maar één omgevingsplan voor het gehele grondgebied. De bestemmingsplannen moeten op termijn worden omgezet naar het nieuw deel van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan stelt regels over de fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan stelt zij welke activiteiten wel of niet worden toegestaan en welke regels gelden voor de activiteiten. Het omgevingsplan van de gemeente is digitaal raadpleegbaar via het Omgevingsloket.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen een aantal regels op rijksniveau. Deze regels worden overgeheveld naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze zogeheten bruidsschat is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Gemeenten kunnen deze regels (gewijzigd) overnemen in het nieuw deel van het omgevingsplan.

3.1.2 Aanpassen van het omgevingsplan

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en deze dient te worden gedaan via STOP-TPOD. STOP-TPOD is de afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).
Het is, gelet op de grote veranderingen van de Omgevingswet en de nog niet altijd werkende techniek, mogelijk om gebruik te maken van de tijdelijke maatregel voor het wijzigen van het omgevingsplan. Er is voor 2024 een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) genomen zodat het omgevingsplan van de gemeente wel gewijzigd kan worden met gebruik van de ‘oude’ bestemmingsplan software ‘Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). TAM-IMRO is door de Minister in 2021 beschikbaar gesteld om urgente gebiedsontwikkeling niet te laten vertragen. Dit plan is een TAM-omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van waterberging, een ontsluiting en woningen.

3.1.3 Wat is een TAM-omgevingsplan

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen of willen wijzigen in STOP. Dit geldt zowel voor gemeenten die om technische redenen niet kunnen werken met STOP, als voor gemeenten die technisch al wel kunnen werken met STOP, maar om andere redenen ervoor kiezen om in de beginfase TAM-IMRO te gebruiken om hun omgevingsplan te wijzigen. Een TAM-omgevingsplan kan eruitzien als een bestemmingsplan, maar deze kan er ook al uitzien als een omgevingsplan. Bij het TAM-omgevingsplan behoort ook een plankaart. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en wordt automatisch doorgestuurd naar het Omgevingsloket.

Het TAM-omgevingsplan is juridisch onderdeel van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan wordt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan wordt in hoofdstuk 22a ingevoegd in het omgevingsplan.

3.2 Toelichting op de planregels

3.2.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het omgevingsplan. Zo bepaalt de preambule dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22a en dat de artikelen gelezen moeten worden als artikel 22a.1, 22a.2, etc.

3.2.2 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik
Lid 1
Dit lid bepaalt op welke locatie het dit hoofdstuk van toepassing is en koppelt de plankaart aan het TAM-omgevingsplan.

Lid 2
Dit lid bepaalt dat de regels uit onder andere oude bestemmingsplannen niet van toepassing zijn op de locatie zoals bedoeld in lid 1. Het TAM-omgevingsplan kan er niet voor zorgen dat de onderliggende regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervallen. Hierdoor dienen deze niet van toepassing te worden verklaard.

Lid 3
Dit lid bepaalt dat een groot deel van de regels uit de bruidsschat niet van toepassing zijn als zij in strijd zijn met de regels uit dit hoofdstuk. Hiervan zijn uitgezonderd de regels over vergunningvrij bouwen uit de bruidsschat.

Artikel 2 Begripsbepalingen
Dit artikel bevat de voor dit hoofdstuk noodzakelijke begrippen. Dit zorgt voor duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen
Dit artikel legt uit hoe bij de toepassing van een regel gemeten moet worden.

Artikel 4 Aanvraagvereisten
Door dit artikel worden de aanvraagvereisten uit de bruidsschat ook van toepassing verklaard op een omgevingsvergunning op grond van dit hoofdstuk. Bij het opnemen van een vergunningplicht in het omgevingsplan worden tevens beoordelingsregels en aanvraagvereisten opgenomen.

3.2.3 Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod
Met het algemeen gebruiksverbod wordt al het gebruik verboden dat niet is toegestaan op grond van dit hoofdstuk. Dit artikel is noodzakelijk om ander gebruik van de gronden uit te kunnen sluiten.

Artikel 6 Groen
De functie ‘Groen’ is opgenomen voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en wegen en (fiets)paden. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerplaatsen’.
Hier mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Artikel 7 Verkeer

Met de functie 'Verkeer' worden de ovonde en de benodigde wegen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Hier mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 8 Wonen

Deze functie is opgenomen ten behoeve van de bouw van nieuwbouwwoningen en appartementen binnen het plangebied en het permanent in gebruik nemen van de woningen op het perceel Oudvensestraat 1. Het betreft grondgebonden woningen in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen en aaneengesloten woningen. Daarnaast worden binnen het plangebied twee appartementengebouwen mogelijk gemaakt. Verder zijn regels gesteld ten aanzien van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij grondgebonden woningen en bijgebouwen bij de appartementencomplexen.

Het bouwen van woningen is alleen binnen bouwvlak toegestaan en pas toegestaan na realisatie en instandhouding van de herinrichting van de kruising van de 'Geldropseweg' en de 'Oudvensestraat' zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Het gebruik van de woningen is slechts toegestaan wanneer voorzien is in afdoende waterberging op eigen terrein. Indien de realisatie van waterberging niet op eigen terrein mogelijk is, dan is het gebruik van de woningen slechts toegestaan wanneer afdoende waterberging in openbaar gebied wordt gerealiseerd. Naast een voorwaardelijke verplichting voor waterberging op eigen terrein geldt dat het gebruiken van nieuwe woningen slechts is toegestaan wanneer ten minste 450 m^3 aan waterberging binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – waterberging' is gerealiseerd.
Tot slot geldt nog een voorwaardelijke verplichting voor het verrichten van een ecologisch onderzoek en het verkrijgen van een ontheffing soortenbescherming van de provincie bij het verrichten van sloopwerkzaamheden, grondwerkzaamheden en de verbouw van bestaande woningen.

Artikel 9 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn opgenomen ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologisch waarden van de gronden door bijvoorbeeld in bepaalde gevallen te verplichten tot het doen van archeologisch onderzoek.

3.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 11 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen

Dit artikel ziet erop dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw.

Artikel 12 algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone – molenbiotoop
Dit artikel stelt regels ter bescherming van de molen en de vrije windvang van de molen.

Artikel 13 Gemeentelijk monument

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden gemeentelijke monumenten aangewezen via het omgevingsplan. Dit artikel wijst het gemeentelijke monument gelegen aan de Oudvensestraat 1 aan. In Hoofdstuk 22 zijn regels m.b.t. deze aanwijzing opgenomen.

3.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel bevat standaard overgangsrecht voor bouwen en gebruik.

3.2.6 Hoofdstuk 5 Kostenverhaal

Artikel 15 Algemene kostenverhaalsregels

Lid 1 Kostenverhaalsgebied

Voor de ontwikkeling van de woonlocatie Oudvensestraat-Zuid is in het omgevingsplan het kostenverhaalsgebied Oudvensestraat-Zuid opgenomen. De kostenverhaalsregels voor dit gebied zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de regels.
Het kostenverhaalsgebied volgt de afbakening van het gebied van deze woonlocatie waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd. Enkele delen van het gebied waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd zijn daarvan uitgezonderd:
De gronden waarvan de recreatieve functie wordt omgezet in een woonfunctie. Het betreft de gronden met de gebouwen waar recreatief verblijf mogelijk was. Hier zijn geen dusdanige verbouwingen voor nodig dat deze gebouwen kwalificeren als bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

Lid 2 Specifieke aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Degene die wil (ver)bouwen op een plek die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied is aangewezen als een kostenverhaalsplichtige activiteit, dient voordat hij start met de uitvoering de kostenverhaalsbijdrage (anders gezegd: de verschuldigde geldsom) betaald te hebben aan de gemeente. Daartoe moet hij, volgens artikel 13.18 lid 1 Omgevingswet, een kostenverhaalsbeschikking aanvragen, als hij geen kostenverhaalsovereenkomst met de gemeente heeft.

Om die beschikkingsaanvraag te kunnen behandelen heeft de gemeente tenminste de gegevens nodig die genoemd zijn in dit lid:

Ad a: een lijst met soort en aantal van de kostenverhaalsplichtige activiteiten is nodig opdat de gemeente kan bijhouden hoeveel van de aantallen er benut zijn die het omgevingsplan mogelijk maakt. Dit is voor de gemeente nodig om te kunnen nagaan of de kostenverhaalsregel voor het betreffende kostenverhaalsgebied nog actueel is. Nu de gemeente voor het betreffende kostenverhaalsgebied ervoor kiest om een bedrag per activiteit in rekening te brengen zijn deze gegevens ook nodig om de kostenverhaalsbijdrage voor de beschikkingslocatie te kunnen berekenen.
Ad b: de gemeente moet weten welke locatie het betreft. Nu de gemeente voor het betreffende kostenverhaalsgebied ervoor kiest om een bedrag per activiteit in rekening te brengen zijn deze gegevens nodig om de kostenverhaalsbijdrage voor de beschikkingslocatie te kunnen berekenen.
Ad c: op grond van artikel 13.18 lid 2 sub b Omgevingswet berekent de gemeente een bruto-kostenverhaalsbijdrage. Op het bedrag daarvan worden de kosten in mindering gebracht die de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking heeft gemaakt. Het gaat om de kosten die zijn gemaakt tot het moment van de aanvraag van de beschikking. En het kan alleen gaan om kosten voor werkzaamheden die de aanvrager zelf heeft verricht in aansluiting met de werken, werkzaamheden en maatregelen die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied zijn opgenomen voor de raming van de kosten. Het bedrag dat in mindering wordt gebracht kan niet hoger zijn dan de bedoelde raming ervan. Om te bepalen of dat het geval is, en om te bepalen of er niet te veel kosten in mindering worden gebracht, dient de aanvrager de facturen ervan te overleggen bij de aanvraag.

Lid 3 Aanspraak op vergoeding kosten inrichting openbare ruimte

Zoals uit de toelichting op lid 2 blijkt, worden kosten, die een aanvrager zelf heeft gemaakt voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, afgetrokken van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Veelal zullen dat kosten zijn die gemaakt zijn om de uitgeefbare gebieden, anders gezegd de kavel(s) waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd bouwrijp te maken. Het is ook mogelijk dat een aanvrager daarnaast kosten maakt voor de inrichting van (delen van) de openbare ruimte. De praktijk laat zien dat het inrichten van de openbare ruimte meestal plaatsvindt nadat de kavels bouwrijp zijn gemaakt en bebouwd worden. Op dat moment bestaat er geen recht meer op aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Want die beschikking is dan al verleend. De kosten van de inrichting van de openbare ruimte zijn echter wel geraamd in de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage. Als er geen mogelijkheid van vergoeding zou worden geboden, zou de aanvrager dergelijke inrichtingskosten tweemaal betalen, eenmaal via de kostenverhaalsbijdrage en eenmaal als opdrachtgever. Dat is niet de bedoeling. Daarom is in dit lid een regeling opgenomen voor vergoeding van die kosten.

De vergoeding hoeft overigens niet beperkt te zijn tot kosten van inrichting van de openbare ruimte. Het kan ook gaan om kosten die de aanvrager maakt op de kavel(s) waarvoor hij een kostenverhaalsbeschikking maakt. De situatie kan zich immers voordoen dat hij vroeg wil beschikken over zo'n beschikking en zijn uitgeefbare gronden nog niet bouwrijp heeft gemaakt. Dan kan hij aanspraak maken op de vergoeding daarvan. De kosten ervan zijn immers mee betrokken in de raming ervan in de kostenverhaalsregel.

Lid 4 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening
De betekenis van dit lid is dat, als de gemeente verzoeken om een tussentijdse eindafrekening verspreid over een kalenderjaar ontvangt, zij niet steeds per verzoek de herberekeningen hoeft te maken. De gemeente bundelt deze verzoeken en behandelt ze op één gezamenlijk moment in het jaar. Om dat goed te kunnen doen is vereist dat de verzoeken binnen 8 weken voor dat behandelmoment zijn ingediend. Worden ze later ingediend dan schuift de behandeling ervan dus door naar het volgende jaar.

Lid 5 Eindafrekening en aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening

Sublid 1 Eindafrekening
In sublid 1 wordt de termijn bepaald waarop de gemeente de eindafrekening vaststelt. Dit betreft een andere kwestie dan de behandeling van verzoeken om tussentijdse afrekening als bedoeld in lid 3 en lid 4 In lid 5 gaat het om een ambtshalve eindafrekening, dus niet op een (tussentijds) verzoek van de houders van kostenverhaalsbeschikkingen. Omdat zij reeds een eindafrekenbesluit (op hun verzoek) hebben gekregen, wordt voor hen niet opnieuw een eindafrekenbesluit in het kader van lid 5 genomen.

Het opstellen van een eindafrekening is bedoeld om vast te stellen of de ontvanger van een kostenverhaalsbeschikking niet te veel heeft betaald. Hij betaalt in een stadium dat niet alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en de kosten dus nog een raming betreffen. Als de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd kan zich de situatie voordoen dat sommige ervan goedkoper blijken te zijn uitgevallen en andere duurder. De Omgevingswet bepaalt dat, als het saldo van de totale werkelijk kosten lager is, de ontvanger van de kostenverhaalsbeschikking recht op terugbetaling als het herberekende bedrag meer dan 5% lager blijkt te zijn dan het betaalde bedrag. Hij krijgt dan het meerdere boven die 5%-meevaller terugbetaald met rente. De gemeente werkt daarvoor met de rekenrente die zij voor de eigen grondexploitaties hanteert in 2024. Met andere woorden: als er in totaalopzicht een meevaller is komt die met een marge van 5% ten gunste van de gemeente. Blijken de werkelijke kosten hoger te zijn dan hoeft, ook volgens de Omgevingswet, de houder van de kostenverhaalsbeschikking geen bedrag bij te betalen.

Om een herberekening te kunnen maken vanuit de werkelijke kosten kiest de gemeente ervoor om de eindafrekening op te stellen als alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid. Vervolgens is rekening gehouden met een bepaalde periode voor ontvangst en verzameling van de facturen.

De situatie kan zich voordoen dat weliswaar alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid, maar dat nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd. Dan doet zich de vraag voor hoe kan worden omgegaan met een eindafrekening voor degenen die na het moment van eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking vragen. Omdat de gemeente er met sublid 1 van dit lid van uit gaat dat deze eindafrekening plaatsvindt als alle voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen voltooid zijn, worden de werkelijke kosten dan geacht bekend te zijn. Dat betekent dat er geen verschil meer kan zijn tussen geraamde en werkelijke kosten. De kostenverhaalsbeschikkingen van degenen die deze aanvragen na de eindafrekening gaan per definitie uit van de werkelijke kosten. Omdat er geen verschil kan zijn, kan een recht op terugbetaling ook niet aan de orde zijn. Om die reden is in onder 15.5.1. onder 2 op voorhand duidelijk gemaakt dat er geen sprake kan zijn van zo'n terugbetaling.

Sublid 2 Aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening
Om het verzoek te kunnen behandelen heeft de gemeente de in dit sublid genoemde gegevens en bescheiden nodig.

Lid 6 Tijdvak voor het kostenverhaal
Voor het kostenverhaalsgebied gaat de gemeente, ten tijde van het eerste besluit tot vaststelling van de kostenverhaalsregel in het omgevingsplan voor het kostenverhaalsgebied uit van een periode van zes jaren tot

afronding. De gemeente is reeds enige tijd bezig geweest met de voorbereiding van deze bouwontwikkeling. Deze jaren zijn niet meegerekend bij de vaststelling van het tijdvak van de ontwikkeling. Gerekend is met een peildatum die is vastgesteld op 1 januari van het jaar waarin het besluit is genomen tot wijziging van het omgevingsplan met het oog op dit kostenverhaalsgebied. Daarmee wordt gedoeld op het eerste besluit tot wijziging van het omgevingsplan waardoor een kostenverhaalsregel voor dit kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan is opgenomen.

Voor de looptijd en de fasering is gerekend met het volgende:
- Prijspeil 1/1/2024, waarbij 2024 een voorbereidingsjaar is;
- Bouwrijp maken (inclusief aanleg weg/ovonde, waterberging en groen) 2025 en 2026;
- Verlening vergunning bouw: 2027 en 2028;
- Woonrijp maken 2029.

Met de aanduiding ‘eerste besluit’ wordt gedoeld op de mogelijkheid dat de gemeente de kostenverhaalsregel kan herzien door een besluit tot wijziging van het omgevingsplan op dit punt. Grondexploitatie is een dynamisch geheel. De raming van kosten kan veranderen (bijvoorbeeld door stijging of daling van arbeidsloon of prijzen van grondstoffen). Ook de periode kan veranderen. Veranderingen in de markt kunnen ertoe leiden dat de ontwikkeling sneller of juist langzamer verloopt. Het is daarom denkbaar dat het tijdvak onderhevig is aan aanpassing. Om een meetmoment te hebben moet duidelijk zijn wanneer de gemeente voor het eerst heeft besloten voor dit gebied een kostenverhaalsregel in het omgevingsplan op te nemen. Het werken met een prijspeildatum werkt door in de hoogte van de kostenverhaalbijdrage. De reden daarvan is dat de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet en er over die tijd rekening wordt gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerde zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). Door de prijspeildatum te koppelen aan het jaar waarin dat eerste besluit wordt genomen ontstaat er een meetmoment dat doorwerkt in de eindafrekening.

Lid 7 Opbrengsten

De opbrengsten voor woningen zijn geraamd op de bedragen van onderstaande tabel:

Tabel 3-1 Grondopbrengsten

	Aantal woningen	m² bvo	m² uitgeefbaar	Grondprijs per m² bvo	Grondprijs m²	Grondopbrengsten
Appartementen sociaal	18	1.170	594	€ 280	€ 552	€ 327.600
Appartementen duur	9	1.125	480	€ 580	€ 1.359	€ 652.500
Rijwoning sociaal (4.8m)	8		966	€ -	€ 280	€ 270.480
2-kap woning	4		869	€ -	€ 465	€ 404.085
Vrijstaande woning tuin west	2		711	€ -	€ 495	€ 351.945
Vrijstaande woning tuin noord	2		841	€ -	€ 460	€ 386.860
Totaal	**43**	**2.295**	**4.461**			**€ 2.393.470**

Per eigendom zijn de opbrengsten verdeeld conform de hierna opgenomen tabel:

Tabel 3-2 Grondopbrengsten per eigendom

	Aantal woningen	Aantal m² uitgeefbaar	Grond opbrengsten
Eigenaar1	0,1	5	€ 6.797
Eigenaar2	14,0	2.546	€ 1.026.510
Eigenaar3	2,0	841	€ 386.860
Eigenaar4	26,9	1.069	€ 973.303
Totaal	**43,0**	**4.461**	**2.393.470**

Deze prijzen zijn ontleend aan het Grondprijsadvies van 30 april 2024. Deze is als bijlage 1 bij deze motivatie gevoegd.

Lid 8 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen

In de begripsbepalingen is het begrip inbrengwaarde gedefinieerd. Deze is voor dit kostenverhaalsgebied geraamd door middel van taxatie, uitgevoerd door mevrouw N. S.C.M. van der Meijs, registertaxateur NVRT in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed en de heer ing. R. Homan, registertaxateur NVRT in de kamers

Landelijke agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed-Groot Zakelijk Vastgoed, verbonden aan het bureau Kendes. Het rapport van deze taxatie is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

In artikel 8.17 Omgevingsbesluit worden onder inbrengwaarden verstaan de onderdelen B1 tot en met B4. Deze zijn in dit artikel kort aangeduid met de termen:

a. Waarde van gronden en te slopen opstallen;
b. Kosten vrijmaken van rechten, etc.;
c. Kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels;
d. Saneringskosten en kosten van grondwerk.

Onderdeel d als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, is verdisconteerd in de raming zoals opgenomen in lid 9 en is daarom niet in de navolgende tabel opgenomen.

Tabel 3-3 Inbrengwaarden gronden, te slopen opstallen en sloopkosten

	m²	Inbrengwaarde gronden	Sloopkosten
Eigenaar1	6.713	74.039	€ -
Eigenaar2	6.507	1.095.000	€ 70.997
Eigenaar3	2.401	102.043	€ -
Eigenaar4	8.522	362.185	€ -
Totaal	**24.143**	**1.633.267**	**70.997**

Lid 9 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten

De tabel van dit lid geeft het overzicht van alle geraamde kosten.

Tabel 3-4 Overige kosten inclusief bovenwijkse kosten

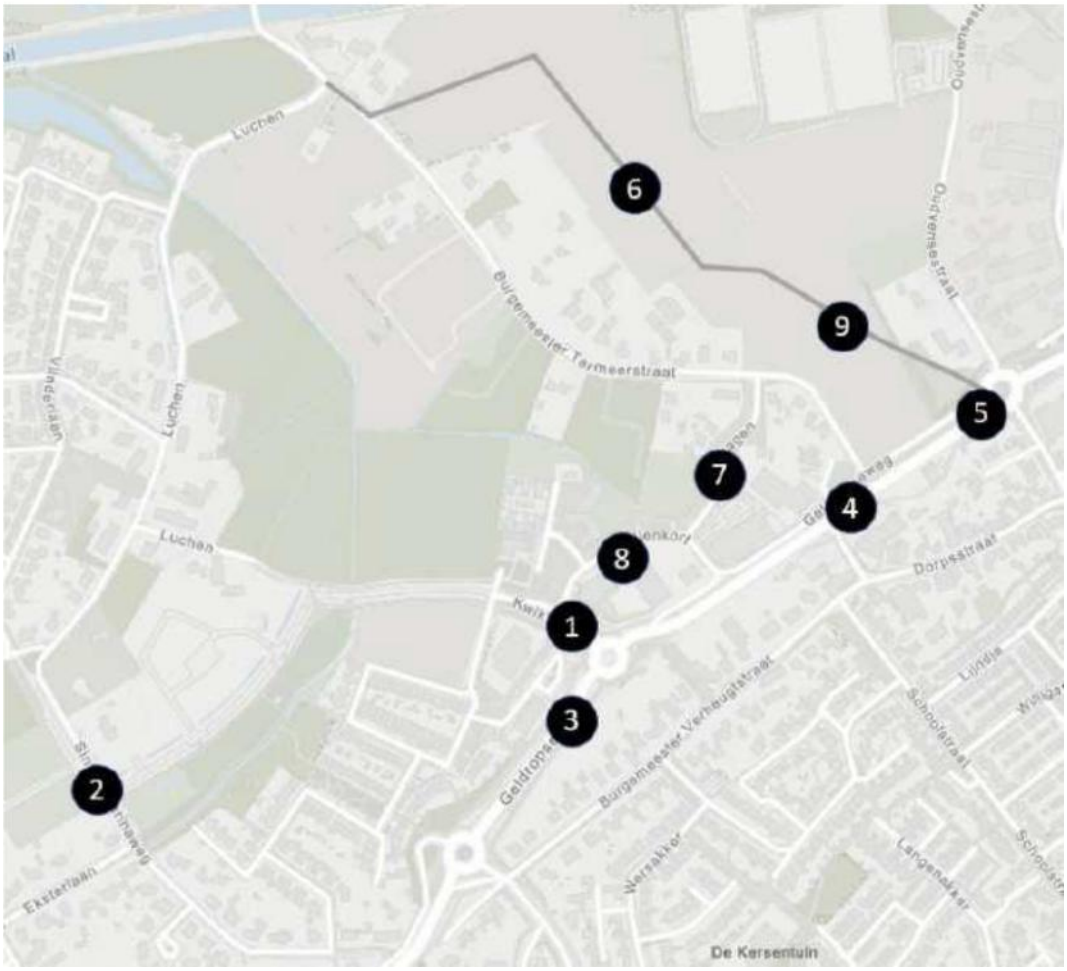
Onderzoek en milieukosten	€	75.000
Bouwrijpmaken	€	139.594
Woonrijpmaken	€	537.625
Tijdelijk beheer gronden en opstalle	€	20.317
Plankosten	€	333.329
Voorbereiding en toezicht	€	132.951
Planschade	€	20.000
Bovenwijkse voorzieningen	€	221.627
Totaal		**1.480.443**

De onderbouwing van deze raming is opgenomen in bijlage 3 Kostenraming.
Wat de plankosten betreft van het kostenverhaalsgebied zelf, het totaal van de raming ervan is opgenomen in de tabel van dit lid. De onderbouwing ervan is opgenomen in bijlage 4 Invulling plankostenscan. Deze bijlage betreft de toepassing van de regeling plankosten zoals opgenomen in de Omgevingsregeling, bijlage XIV. De raming is bepaald door invulling van de zogenaamde plankostenscan, die als hulpmiddel is geboden bij bijlage XIV van de Omgevingsregeling.
In de tabel worden de diverse werken, werkzaamheden en maatregelen voor 100% toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Deze werken, werkzaamheden en maatregelen worden alleen ten behoeve van het kostenverhaalsgebied verricht en leveren geen profijt op voor andere gebieden. Dat is anders voor het onderdeel bovenwijkse voorzieningen. Deze voorzieningen hebben een bovenwijks karakter; ze hebben een breder profijt hebben dan alleen voor de gronden in het kostenverhaalsgebied. Voor dat bredere profijt is het niet vereist dat die investeringen buiten het kostenverhaalsgebied worden gedaan. Het kan ook investeringen binnen het kostenverhaalsgebied betreffen.

Voor dit kostenverhaalsgebied zijn de Verbindingsweg met ovonde en de Ringweg-Oost aangemerkt als bovenwijkse voorziening.

Verbindingswegrondweg- ovonde

De verbindingsweg van rondweg naar ovonde heeft ook een functie voor verkeer vanuit de woonwijk Luchen. Ze worden ook aangelegd voor een deel van de woonwijk zoals deze reeds is gerealiseerd en een deel dat nog te realiseren is. Er is onderzoek gedaan naar verkeersbewegingen. Die zijn geëxtrapoleerd in verband met de extra ontsluiting. Dat geeft het overzicht van de figuur 3-1 Verkeersgeneratie waar de nummers corresponderen met de nummers in de tabel 3-5 Onderzochte wegen verkeersgeneratie.



Figuur 3-1 Onderzochte wegen verkeersgeneratie

Er is onderzoek gedaan naar verkeersbewegingen. Die zijn geëxtrapoleerd in verband met de extra ontsluiting. Dat geeft het overzicht van de volgende tabel waar de nummers corresponderen met de nummers in de figuur hiervoor.

Tabel 3-5 Verkeersgeneratie

Nr.	Straatnaam	Variant ovonde 2030	Variant ovonde 2031	Variant ovonde 2032	Variant ovonde 2033	Variant ovonde 2034
1	Kwikstaart	4900	4925	4949	4974	4999
2	Sint Catharinaweg	2500	2513	2525	2538	2550
3	Geldropseweg (west)	13900	13970	14039	14110	14180
4	Geldropseweg (oost)	12300	12362	12423	12485	12548
5	Geldropseweg (aansluiting rotonde oost)	12300	12362	12423	12485	12548
6	Ringweg oost	3300	3317	3333	3350	3366
7	Hooiwagen	1200	1206	1212	1218	1224
8	Bijenkorf	1300	1307	1313	1320	1326
9	Verbindingsweg rondweg-ovonde	2800*	2814	2828	2842	2856

*incl. verkeersgeneratie Luchen 3B zuid (afgerond 200)

Voor de toerekening van de weg met ovonde is de rij van nummer 9 relevant. Het verkeer dat door dit kostenverhaalsgebied wordt gegenereerd is overgenomen in het navolgende overzicht.

Tabel 3-6 Berekening verkeersgeneratie woningen kostenverhaalsgebied ontsloten vanaf de nieuwe weg

Woningtypes	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	2	8,2	16,4
Huur, huis, sociale huur	8	4,9	39,2

Koop, app, duur	9	7,1	63,9
Huur, app, goedkoop	18	3,6	64,8
Totaal (weekdag)	37		184,3
Totaal (werkdag)			204,6

Uit dit overzicht volgt dat de verkeersgeneratie 204,6 bedraagt. De rij van nummer 9 bevat een afronding naar 2.800. De basis is 2.600 (ontleend aan bladzijde 10 van het Verkeersrapport). Daar moet de 204,6 worden bijgeteld zodat het totaal op 2.804,6 komt. Toegerekend wordt dan204,6/2.804,6e deel. Dat is 7,26%.
De kosten bedragen € 1.844.628,- zodat bij 7,26% toerekening een bedrag van € 133.881 aan dit kostenverhaalsgebied wordt toegerekend.

Ringweg-oost

De aanleg van dit deel van de Ringweg-oost (nummer 6 op de figuur hiervoor, richting Nuenen) heeft ook een functie voor verkeer vanuit de woonwijk Luchen. De toename als gevolg van het kostenverhaalsgebied bedraagt 50/2.100e deel. Dat komt op 2,38%.
De kosten bedragen € 1.539.152 zodat bij 2,38% toerekening een bedrag van € 36.646 aan dit kostenverhaalsgebied wordt toegerekend.
De opgetelde bedragen van beide bovenwijkse voorzieningen zijn als totaal opgenomen in tabel 3-4 in de rij Bovenwijkse voorzieningen.
Een deel van de inbrengwaarden, zoals getaxeerd in bijlage 2 Taxatierapport inbrengwaarden, is ondergebracht bij de kosten van bovenwijkse voorzieningen. De reden daarvan is dat van de betreffende bovenwijkse voorzieningen niet 100% van de kosten aan het kostenverhaalsgebied is toegerekend, maar de proportionele delen. Om die reden zijn alleen die proportionele delen van de inbrengwaarden van de gronden voor die bovenwijkse voorzieningen betrokken.

Lid 10 en Lid 11 Rekenparameters, fasering en contante kosten en opbrengsten

Om rekening te houden met invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijgingen (indexering) zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Er is gedurende de tijdsduur van het gekozen tijdvak (lid 6) rekening gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerd zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). De parameters voor rente en indexering zijn opgenomen in de tabel van lid 10. De indexering voor kosten is anders dan voor de opbrengsten. De reden daarvan is dat in de huidige markt sprake is van hogere kostenstijgingen dan van opbrengstenstijgingen. Door rekening te houden met invloeden van rente en indexering ontstaan geraamde bedragen op eindwaarde. Aan de hand van de aangehouden disconteringsvoet zijn deze bedragen teruggerekend naar een waarde op de prijspeildatum (de netto contante waarde).

Tabel 3-7 Parameters

Rente	1%
Kostenstijging 2024	3%
Kostenstijging vanaf 2024	0%
Opbrengstenstijging	2%
Prijspeildatum	1-1-2024
NCW datum	1-1-2024
Einddatum	31-12-2029

Lid 11 geeft vervolgens de contante waarden van de kosten en opbrengsten door toepassing van deze parameters. Bij het contant maken is uitgegaan van tijdvak en fasering zoals toegelicht bij lid 6.

Tabel 3-8 Contante kosten

	NCW 1-1-2024
Inbrengwaarde gronden	€ 1.400.319
Sloopkosten	€ 71.633
Onderzoek en milieukosten	€ 75.672
Bouwrijpmaken	€ 143.257
Woonrijpmaken	€ 562.990
Tijdelijk beheer gronden en opsta	€ 21.105
Plankosten	€ 336.314
Voorbereiding en toezicht	€ 134.141
Planschade	€ 20.677
Bovenwijkse voorzieningen	€ 227.001
Totaal	**2.993.108**

Tabel 3-9 Contante opbrengsten per woningcategorie

	Aantal	Nominaal 1-1-2024	NCW 1-1-2024
Appartementen sociaal	18	327.600	338.353
Appartementen duur	9	652.500	673.916
Rijwoning sociaal (4.8m)	8	270.480	279.358
2-kap woning	4	404.085	417.348
Vrijstaande woning tuin west	2	351.945	363.497
Vrijstaande woning tuin noord	2	386.860	399.558
Totaal	**43**	**2.393.470**	**2.472.029**

Tabel 3-10 Contante opbrengsten per eigenaar

	Nominaal 1-1-2024	NCW 1-1-2024
Eigenaar 1	6.797	7.020
Eigenaar 2	1.026.510	1.060.202
Eigenaar 3	386.860	399.558
Eigenaar 4	973.303	1.005.249
Totaal	**2.393.470**	**2.472.029**

In de tabel met contante kosten is een post inbrengwaarde opgenomen. Zoals toegelicht bij lid 9 is daar de inbrengwaarde van de gronden voor de bovenwijkse voorzieningen niet in meegenomen. Voor het totaal is er een bedrag van € 1.633.267,- aan inbrengwaarden. Daarvan is € 232.947 in mindering gebracht voor de gronden van de bovenwijkse voorzieningen. Onder de post inbrengwaarden is daarom € 1.400.319 opgenomen als inbrengwaarden exclusief bovenwijkse voorzieningen.

Lid 12 Verhaalbare kosten en te verhalen kosten na macro-aftopping

Dit lid is ervoor bedoeld om duidelijk te maken wat het totaal aan geraamde kosten is. Artikel 13.14 lid 2 van de Omgevingswet verwoordt het zogenaamde principe van macro-aftopping: “Als de te verhalen kosten, verminderd met de door het bestuursorgaan ontvangen of te ontvangen bijdragen en subsidies van derden, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, kan het bestuursorgaan die kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten.”

Om te kunnen bepalen of alle kosten opwegen tegen de opbrengsten moeten ze met elkaar in verband worden gebracht. Voor dat doel is in lid het totaal weergegeven van de geraamde (contant gemaakte) kosten die in principe verhaalbaar zijn. Dit grijpt terug op de geraamde opbrengsten, zoals opgenomen in lid 7 maar dan contant gemaakt, en vergelijkt die met de totale contant gemaakte kosten, zoals opgenomen in lid 8 en lid 9. Ook subsidies en bijdragen van derden worden in deze vergelijking betrokken, namelijk door ze in mindering te brengen op het totaal aan contant gemaakte kosten. Door deze vergelijking wordt duidelijk tot welk niveau de kosten te verhalen vallen.

Tabel 3-6 Verhaalbare kosten

		NCW 1-1-2024
Bruto te verhalen kosten	€	3.079.950
Opbrengsten gronduitgifte	€	2.472.029
Maximaal te verhalen kosten	€	2.472.029

Lid 13 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

In de tabel van dit lid is opgenomen met welk bedrag (welke kostenverhaalsbijdrage) per activiteit is gerekend.

Met het bedrag per activiteit is hier bedoeld het bedrag per prijscategorie woning. Onderscheiden worden de volgende prijscategorieën:

- Sociale huur;
- Dure koop, zowel in rijen als in appartementen;
- Dure koop tweekapper;
- Dure koop vrijstaand Noord
- Dure koop vrijstaand West.

Deze woningprijscategorieën zijn opgenomen op de bijlage 1 bij de regels van voorliggend wijziging van omgevingsplan.

Voor deze woningprijscategorieën is gerekend met de grondprijzen zoals die ontleend zijn aan het Grondprijsadvies 1 mei 2024. Door deze bij elkaar op te tellen ontstaat een totaal aan grondopbrengsten. Vervolgens is voor elke woningprijscategorie een aandeel per eenheid van de betreffende woningprijscategorie bepaald, namelijk als volgt:

- 8 sociale huur rijwoningen – grondprijs € 280 per m^2
- 18 sociale huur appartemeten – grondprijs € 280 per m^2 bvo - oppervlakte 65 m^2 bvo per woning
- 9 vrije sector duur appartementen (koop) – grondprijs € 580 per m^2 bvo – oppervlakte 125 m^2 bvo per woning
- 4 2^1 kap woningen duur – grondprijs € 465 per m^2
- 2 vrijstaande woningen duur met tuin op westen – grondprijs € 495 per m^2
- 2 vrijstaande woningen duur met tuin op noorden – grondprijs € 460 per m^2

Totaal 43 woningen

Deze prijzen zijn vertaald naar een aandeel in de totale grondopbrengsten. Dat is gedaan omdat niet alle kosten verhaalbaar zijn, zoals blijkt uit lid 12. De verhaalbare kosten zijn daar 'afgetopt' op het niveau van de geraamde grondopbrengsten. In tabel 3-12 is dat aandeel vertaald naar aantallen gewogen eenheden. Dat is in diezelfde tabel vertaald naar maximaal te verhalen kosten voor het totaal aantal woningen per prijscategorie. Door het totaalbedrag aan te verhalen kosten per prijscategorie te delen op het aantal woningen in die categorie, wordt het bedrag van één woning in de betreffende categorie verkregen.

Tabel 3-12 Bijdrage per prijscategorie

	Aantal woningen	Grondprijs per m² bvo	Grondprijs m²	Gewicht	m² bvo	m² uitgeefbaar	Gewogen eenheden	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2024	Bruto bijdrage per m² bvo NCW 1-1-2024	Bruto bijdrage per m² NCW 1-1-2024
Appartementen sociaal	18	€ 280	€ 552	2,0	1.170	594	1.170	€ 338.353	€ 289	0
Appartementen duur	9	€ 580	€ 1.359	4,9	1.125	480	2.330	€ 673.916	€ 599	0
Rijwoning sociaal (4.8m)	8	€ -	€ 280	1,0	-	966	966	€ 279.358	€ -	€ 289
2-kap woning	4	€ -	€ 465	1,7	-	869	1.443	€ 417.348	€ -	€ 480
Vrijstaande woning tuin west	2	€ -	€ 495	1,8	-	711	1.257	€ 363.497	€ -	€ 511
Vrijstaande woning tuin noord	2	€ -	€ 460	1,6	-	841	1.382	€ 399.558	€ -	€ 475
Totaal	**43**	**€ -**	**€ 2.393.470**	**0**	**0**	**4.461**	**8.548**	**€ 2.472.029**		

Om dit te verduidelijken worden twee voorbeelden gebruikt. Het eerste voorbeeld betreft de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking voor 18 appartementen in de sociale huursector. In die beschikking wordt de kostenverhaalsbijdrage bepaald op 1.170 m^2 bvo (het aantal m2 bvo voor de 18 appartementen) maal € 289,-als de bruto-bijdrage per m^2 bvo voor sociale huurwoningen. Dat komt op een bruto-bijdrage van € 338.353,-. Dat betekent een bedrag van € 18.797,- per sociale huurwoning in een appartementenconstructie.
Het tweede voorbeeld betreft de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking voor een twee-onder-een-kapwoning. In die beschikking wordt de kostenverhaalsbijdrage bepaald op 869 m^2 kaveloppervlak maal € 480,-

als de bruto-bijdrage per m^2 voor twee-onder-een-kapwoningen. Dat komt op een bruto-bijdrage van 104.337,-. In de exploitatieopzet is met 4 van deze categorieën gerekend, zodat er in totaal gerekend is met € 417.348,-.

Het betreft bedragen die netto contant berekend zijn op de peildatum van 1 januari 2024. De kostenverhaalsbeschikkingen worden later aangevraagd, namelijk voordat de eigenaar de activiteit wil gaan uitvoeren. Dan behoort op het berekende bedrag een vermeerdering plaats te vinden met de rente. Daarmee wordt het rentepercentage bedoeld zoals dat in de rekenparameters is betrokken. Deze rente is opgenomen in lid 10 met de bij dat lid behorende tabel.

Deze bedragen vormen dan de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Vervolgens wordt, op basis van artikel 13.18 lid 2 Omgevingswet, de inbrengwaarde in aftrek gebracht van de gronden waarvoor deze beschikking wordt aangevraagd en, als de aanvrager kosten heeft gemaakt die zijn opgenomen in de kostenraming van tabel 3-4, dan worden deze ook in aftrek gebracht. Zie voor de te volgen handelwijze hierbij de toelichting op lid 2 ad c.

Artikel 16 Financiële bijdragen voor kostenverhaalsgebied Oudvensestraat-Zuid

De gemeente wenst financiële bijdragen te verhalen via het omgevingsplan. Echter, omdat er voor dit kostenverhaalsgebied sprake is van macro-aftopping, kan voor dit kostenverhaalsgebied zo'n bijdrage niet worden geëffectueerd. Daarom is er geen regel voor opgenomen.

Artikel 17 Locatie-eisen voor kostenverhaalsgebied Oudvensestraat-Zuid

Lid 1 Locaties voor woningbouwcategorieën

Bij dit lid hoort de bijlage Grondgebruikskaart bij de regels van voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Daarop is te zien in welk deel van het kostenverhaalsgebied voorzien wordt in bebouwing met sociale huurwoningen. Daar mogen alleen woningen in de sociale huur worden gerealiseerd en wel in gestapelde vorm. Deze regel betekent dat, als de aanvraag niet voorziet in realisatie van het genoemde aantal van de betreffende categorie, de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt geweigerd.

Lid 2 Doelgroepen voor sociale huurwoningen

Het betreft hier inkomensdoelgroepen. Ten aanzien van sociale huurwoningen houdt deze bepaling in dat, bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen, de aanvrager duidelijk moet maken dat de eigenaar/verhuurder de woningen verhuurt aan een huishouden (de huurder) binnen de aangewezen inkomensdoelgroep. Elke eventuele opvolgende verhuur dient plaats te vinden aan een huurder met een huishoudinkomen binnen de inkomensdoelgroep. Deze inkomensdoelgroep betreft een groep met een inkomen tot maximaal de inkomensgrens (zoals dat begrip is in de begripsbepalingen van het omgevingsplan). Het betreft de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.
Voor sociale huurwoningen geldt dat, ook na huurprijsstijgingen, de maximale huur niet uitkomt boven de liberalisatiegrens, zoals bedoeld in de begripsbepalingen.

Lid 3 Instandhoudingstermijnen sociale huurwoningen

Het doel van lid 2 is dat de betreffende woningen bij de betreffende inkomensdoelgroepen in gebruik komen. Met de instandhoudingstermijn is aangegeven tot welk moment na ingebruikname dit verzekerd moet zijn.

Lid 4 Omgevingsvergunning voor de inrichting van de openbare ruimte

Op de bijlage Grondgebruikskaart bij de regels van voorliggende wijziging van het omgevingsplan is aangegeven welke gronden als openbare ruimte zijn aangemerkt. De gemeente wenst deze gronden te verwerven, zoals in de toelichting op lid 6 is aangegeven. Mocht een eigenaar echter de aanleg van openbare ruimte in zelfrealisatie kunnen doen dan gelden bepaalde regels. Die houden allereerst in dat de aanleg van openbare ruimte moet overeenstemmen met de aanduiding 'overig openbaar' op de bijlage Grondgebruikskaart bij de regels van voorliggende wijziging van het omgevingsplan. En vervolgens dat er een vergunning nodig is voor aanleg. Voor de gemeente moet duidelijk zijn dat voldaan wordt aan de reguliere kwaliteit die de gemeente vereist voor aanleg van openbare ruimte en dat voldaan wordt aan de geldende aanbestedingsregels (inclusief het gemeentelijke inkoopbeleid). De reguliere kwaliteit is vervat in de documenten die in dit lid zijn genoemd.
Een plan van aanpak en een bestek worden vooraf vereist om te kunnen vaststellen dat de aanleg op een geordende manier verloopt.

Lid 5 Fasering en koppelingen activiteiten

Omgevingsvergunningen voor het bouwen van andere woningen dan sociale huurwoningen worden eerst verleend als op de gronden, die daarvoor zijn aangewezen in artikel 21.1, de sociale huurwoningen zijn gerealiseerd.

Lid 6 Te verwerven gronden

De gemeente wenst de gronden te verwerven zoals aangegeven op de bijlage Verwervingskaart bij de regels van voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De herinrichting wordt geïnitieerd door gemeente Geldrop-Mierlo. In de begroting is derhalve rekening gehouden met de te verwachten kosten. Als een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit een in het Omgevingsbesluit aangewezen bouwplan of functieverandering mogelijk maakt, en er verhaalbare kosten zijn, moeten die kosten in beginsel verhaald worden. Om deze reden heeft de gemeente middels deze omgevingsplanwijziging kostenverhaalregels opgenomen. Deze manier maakt het mogelijk verhaalbare kosten naar evenredigheid te verhalen op een initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling van het plangebied is gelet op voorgaande economisch uitvoerbaar.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Burgerparticipatie

Gemeente Geldrop-Mierlo vindt het belangrijk dat de omgeving in een vroegtijdig stadium wordt betrokken bij de voorbereiding van beleids- en besluitvorming. Om deze reden hebben heeft de gemeente de 'Participatie- en inspraakverordening Geldrop-Mierlo 2015' en een lijst met vastgestelde activiteiten voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor participatie verplicht is. Voor alle ruimtelijke initiatieven die niet of niet geheel binnen het omgevingsplan vallen hanteert de gemeente een gestructureerd planproces. Voor de gemeente geldt dat participatie verplicht is bij het opstellen van een omgevingsplan. Hieronder valt dus ook het wijzigen van het omgevingsplan.

Wijkontsluiting
Op 10 januari 2024 organiseerde de gemeente een inloopavond voor een drietal plannen die met elkaar verbonden zijn:

- Sportpark Oudven
    - Bestemmingsplan ter inzage voor bestaand deel van het Sportpark Oudvensestraat
    - Bestemmingsplan ter inzage voor de uitbreiding van het Sportpark Oudvensestraat
- De toekomstige ontsluiting in het gebied
- De toekomstige woningbouw Luchen 3B.

Van de inloopavond op 10 januari 2024 is een verslag gemaakt. Voor het verslag wordt verwezen naar bijlage 5. Ten aanzien van de wijkontsluiting werden twee varianten voor de wijkontsluiting van Luchen aan de Oudvensestraat geïntroduceerd:

- Variant 1: Een directe aansluiting op de Geldropseweg bij het Esso Tankstation. Deze optie kreeg weinig steun, voornamelijk vanwege zorgen over de veiligheid van fietsers en de mogelijke verkeersopstoppingen tijdens de spits.
- Variant 2: Het veranderen van de rotonde naar een ovonde (een grote ovale rotonde) met een ontsluiting naar Luchen 3B. Deze optie was de voorkeur van de meeste aanwezigen, hoewel er vragen waren over de inrichting van het fietspad op de rotonde.

Er waren ook enkele andere vragen en opmerkingen over de verkeerssituatie en de voorgestelde varianten. De gemeente heeft gereageerd op deze vragen, waarbij ze onder andere bevestigden dat de Oudvensestraat toegankelijk blijft voor langzaam verkeer en dat de Burgemeester Termeerstraat op de lange termijn autoluw zal worden gemaakt.

Het bestemmingsplan 'Sportpark Oudven' is op 22 april 2024 en het bestemmingsplan 'Uitbreiding Sportpark Oudvensestraat Mierlo' is op 10 juni 2024 door de raad vastgesteld. Voor het plangebied 3B en de ontsluiting worden in het vervolg kaders vastgesteld door de gemeenteraad, zodat er verder gegaan kan worden met het maken van ontwerpen voor dit deelgebied.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft aangegeven dat zij het initiatief neemt met betrekking tot de ontsluitingsmogelijkheden, nu de ingediende motie hierover beantwoord is. Dit betekent dat de gemeente actief werkt aan het vinden van de beste oplossingen voor de ontsluiting van de wijk.

Op 18 juni 2024 tijdens de periode waarin het omgevingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd, is er opnieuw een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze informatiebijeenkomst krijgen ingezetenen en belanghebbenden op een laagdrempelige manier de mogelijkheid om informatie te verkrijgen, vragen te stellen en hun mening te delen. Van deze informatieavond is een verslag gemaakt. Voor dit verslag wordt verwezen naar bijlage 6.

4.2.2 Vooroverleg en ter inzage legging

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 a 'Oudvensestraat -Zuid' heeft van 16 mei tot en met 27 juni 2024 ter inzage gelegen, zodat eenieder de gelegenheid heeft gekregen zienswijzen te geven op het plan. Gedurende de terinzagelegging zijn er 4 zienswijzen ingediend. Voor de zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota zienswijzen die als bijlage 7 aan dit TAM-omgevingsplan is toegevoegd. Hierin is aangegeven welke aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn gedaan en ook zij hierin de ambtshalve wijzigingen op het ontwerp TAM-omgevingsplan benoemd.

De gemeenteraad heeft op 16 september 2024 het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 'Oudvensestraat-Zuid' vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat direct beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. Dit is bepaald in art. 16.78, lid 1 van de Omgevingswet.

4.3 Handhaving

Handhaving op het gebied van de fysieke leefomgeving spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen, de maatvoering van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: 'elke handeling die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.' Handhaving is geen doel op zich maar draagt bij aan de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen die met het omgevingsplan worden beoogd en de bescherming van de verschillende belangen die worden gewaarborgd. Daarnaast bestaat vanuit de Omgevingswet de zorgplicht voor de fysieke leefomgeving door eenieder. Het niet naleven van een omgevingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is het een inbreuk op en aantasting van de belangrijkste waarborgen die de burger en bedrijven op gemeentelijk niveau hebben. De maatschappij mag immers verwachten en eisen van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het omgevingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Het niet naleven en niet handhaven van het omgevingsplan tast de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk het omgevingsplan te handhaven en te blijven handhaven.

5. Beleidskader Rijk, Provincie en Gemeente

5.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft een aantal wetten gebundeld over de leefomgeving. Daarbij behoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's; en
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan de prioriteit van sterke en gezonde steden en regio's. Daarnaast draagt het bij aan een duurzaam economisch groeipotentieel en het realiseren van ruimte voor klimaatadaptie. De ontwikkeling ligt in de regio 'Brainport Eindhoven'. Dit is een belangrijk technologisch innovatieve regio. Met de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt het gebied aantrekkelijker om te wonen en te werken. Dit draagt bij aan de economische groei van het gebied. De ontwikkeling maakt daarnaast een ovonde en waterberging mogelijk. De waterberging van 450m^3 wordt gerealiseerd ten behoeve van de kern Mierlo. Dit draagt bij aan een sterke en gezonde stad, waarbij rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie. De ovonde zorgt voor het beter bereikbaar maken van het gebied. Dit draagt bij aan de prioriteit van sterke en gezonde steden en regio's.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving wordt bepaald dat een Ladder voor duurzame verstedelijking nodig is voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. In het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en de onmogelijkheden om het in het stedelijk gebied/ stedelijk groen aan de rand van het stedelijk gebied te bouwen als bouwen buiten het stedelijk gebied/ het stedelijk groen aan de rand van het stedelijk gebied plaatsvindt.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt verder uitgewerkt in paragraaf 5.2.3. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Brabant geeft in haar Omgevingsvisie haar wensbeeld weer dat richting geeft in het formuleren van doelstellingen. Dit zo gehete Panorama is een toekomstbeeld waaraan de provincie met alle partijen wil werken. Het Panorama en de opgave om Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproef te laten zijn wordt in vier hoofdopgaven onderscheid. Deze hoofdopgaven zijn met elkaar verbonden en werken op elkaar in. De vier hoofdopgaven betreffen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad; en
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Met de Omgevingsvisie wil de provincie aangeven wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De Omgevingsvisie moet een richting geven aan de opgave zoals geformuleerd in de vier hoofdopgaven. Deze vier hoofdopgaven komen voort uit de basisopgave en zijn daarmee ook verankerd. Deze basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en

omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie betreft een ambitie die uitwerking behoeft in de nog vast te stellen programma's.

De basis opgave betreft een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Hieronder vallen bijvoorbeeld een schone bodem, landschappelijke aantrekkelijkheid en biodiversiteit. Elke ontwikkeling in Brabant moet bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit.

Werken aan de Brabantse energietransitie
Het doel binnen de provincie Brabant is het 100% verduurzamen van energie tot 2050. Tot 2030 is het doel om broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 ten minste met 50% te reduceren en ten minste 50% duurzame energie te gebruiken. Om het doel te behalen wordt een tweesporenbeleid door de provincie gehanteerd, namelijk:

- Verminderen energieverbruik; en
- Verduurzaming energie.

Werken aan een klimaatproof Brabant
Het doel binnen de provincie is om Brabant klimaatbestendig en waterrobuust in te richten tot 2050. Sinds 2020 handelt de provincie klimaatbestendig en waterrobuust. Het doel is om tot 2030 de eerste grote gebiedsopgaven ten behoeve hiervan te realiseren. Om dit doel te behalen wordt ingezet op:

- Klimaatslimme verstedelijking;
- Klimaatbestendig beeklandschap; en
- Robuust rivierenlandschap.

Werken aan de slimme netwerkstad
Het doel van de provincie tot 2050 is het stedelijk netwerk van Brabant te laten functioneren als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-west-Europese metropool. Daarbij moet Brabant zich gaan kenmerken als een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur. Het doel tot 2030 is voor Brabantse partijen om te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast moeten er belangrijke stappen zijn gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem, welke worden ondersteund door digitale ontwikkelingen. In de provincie is het belangrijk om de toenemende druk op de wegen te ondervangen. Brabant zet in op een robuust mobiliteitssysteem om te zorgen voor voldoende capaciteit tijdens pieken en calamiteiten. Om de doelen te bereiken wordt ingezet op duurzame verstedelijking zoals herbestemmen en slimme en duurzame mobiliteit.

Werken aan een concurrerende en duurzame economie
Het doel tot 2050 is voor de provincie op Brabant het top kennis- en innovatieregio in Europa te maken. Hierbij wil de provincie ook streven naar een economie die verregaand circulair is. Tot 2030 streeft de provincie er ook naar om Brabant de top-kennis en innovatieregio in Europa te maken. Daarbij wordt ook al ingezet op een circulaire economie en het verminderen van het gebruik van vernieuwbare grondstoffen met 50%. Hierbij zet de provincie in op een:

- Innovatieve en concurrerende economie;
- Circulaire economie; en
- Digitale economie.

Conclusie
Met de ontwikkeling wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd, maar wordt ook waterberging en nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dankzij de nieuwe ontsluiting wordt een nieuwe toegangsweg naar Groot Luchen gecreëerd. Deze weg draagt bij aan de Omgevingsvisie, aangezien een van de pijlers ziet op het ondervangen van drukte op de wegen. De waterberging draagt bij aan het klimaatbestendig maken van Luchen. Met de waterberging wordt ingespeeld op de klimaatveranderingen en het ondervangen van de daarmee gepaard gaande wateroverlast.

5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciaal beleid (o.a. de Omgevingsvisie) wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is de Ladder voor duurzame ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving verankerd.

Op het plangebied zijn de volgende werkingsgebieden gelegen:

- Geen attentiezone waterhuishouding;
- Aanwijzing milieubelastende activiteit binnen het werkingsgebied 'Diep grondwaterlichaam';
- Stedelijk gebied;
    - Ruimte-voor-ruimtekavels;
    - Windturbines in stedelijk gebied;
    - Duurzame stedelijke ontwikkeling;
    - Toedeling beheer vaarwegen;
    - Veehouderij in stedelijk gebied;
    - Natuur Netwerk Brabant;
- Beperking grootschalige logistiek;
- Salderingsgebied;
- Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf – RBV;
- Norm wateroverlast stedelijk gebied;
    - Omgevingswaarde wateroverlast stedelijk gebied.

Een omgevingsplan moet op grond van artikel 5.55 lid 1 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant bij het mogelijk maken van een stedelijke ontwikkeling ten behoeve van wonen, werken of voorzieningen een onderbouwing bevatten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat de ontwikkeling een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken (art. 5.55 lid 1)

Op grond van artikel 5.55 lid 1 dient de ontwikkeling te passen binnen de regionale afspraken, zoals bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken. Uit deze afdeling blijkt dat Gedeputeerde Staten samen met gemeenten, regio's en waterschappen tweemaal per jaar een regionaal omgevingsoverleg houdt, waarbij afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling en uitvoering van een integraal omgevingsbeleid. Daarbij stelt zij één keer per jaar een omgevingsagenda vast. Tot slot worden verschillende afspraken gemaakt bijvoorbeeld over duurzame verstedelijking en kwaliteitsverbetering van het landschap. Binnen de gemeente geldt de Omgevingsagenda Zuid¬Oost-Brabant. Daarin worden twee verhaallijnen gepresenteerd, namelijk de 'Duurzame schaalsprong Brainport' en de 'Nieuwe balans landelijk gebied'. Deze verhaallijnen worden gevormd door een aantal kaders en programma's zoals de Woondeal SGE. De beoogde ontwikkeling past binnen deze regionale afspraken, aangezien deze bijdraagt aan de volgende subopgaven uit de Omgevingsagenda: 'uitbreiding van de woningvoorraad' en 'verduurzamen bestaande bebouwde omgeving: energietransitie, klimaatadaptatie en waterveiligheid'.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 5.55 lid 2)

Goede omgevingskwaliteit (onder a)

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen wanneer ten eerste een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving. Op grond van bijlage I bij de omgevingsverordening is 'omgevingskwaliteit' de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. In de Omgevingsverordening is de 'gezonde leefomgeving' de omgeving die de fysieke en psychische gezondheid beschermt en bevordert. De herkomstwaarde ziet op het beschermen van erfgoed. Binnen het plangebied bevindt zich één gemeentelijk monument. Dit monument zal intact worden gehouden. Verder bevinden zich geen bouwwerken of gronden met een herkomstwaarde. Ook dient te worden gekeken naar de belevingswaarde. In de omgeving zijn ten westen van het plangebied voornamelijk woningen aanwezig. Ten oosten van het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven. De toevoeging van de verkeersbestemming, de waterberging en de woningen zullen dan ook, gelet op de reeds aanwezige functies, niet afdoen aan de belevingswaarde. Het verandert niet het karakter van de omgeving. De gebruikswaarde van de gronden wordt verhoogd. De gronden worden gebruikt voor de waterberging van Mierlo en staat daarmee ten dienste van de nieuwe woonwijk. Daarnaast wordt een ontsluitingsweg aangelegd voor Luchen, die het woongebied in Luchen beter bereikbaar maakt. De toekomstwaarde van de gronden wordt verhoogd door het realiseren van belangrijke openbare

voorzieningen zoals de ontsluitingsweg en de waterberging. De waterberging is daarnaast ook belangrijk om de klimaatadaptatie van Luchen te realiseren.

Zorgvuldig ruimtegebruik (onder b)
In de motivering bij de omgevingsverordening laat de provincie blijken dat stedelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken of voorzieningen plaats moeten vinden binnen stedelijk gebied. De ruimte binnen stedelijk gebied moet daarbij zo goed mogelijk worden benut. Hierbij moet gedacht worden aan meervoudig ruimtegebruik. Daarbij gelden nog de voorwaarden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt uiteengezet in paragraaf 5.2.3.

Duurzame energie (onder c)
Het is bij het bouwen van nieuwbouw woningen niet meer mogelijk aan te sluiten op aardgas. Hiermee wordt reeds het gebruik van fossiele brandstoffen verminderd.

Klimaatadaptatie (onder d)
Met het beoogde voornemen wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Binnen het plangebied worden verschillende waterbergingen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voorzien in de waterberging voor de activiteiten binnen het plangebied en de activiteiten in de rest van Luchen.

Duurzame mobiliteit (onder e)
Met de realisatie van de ovonde wordt tevens de toegankelijkheid van het gebied voor fietsers vergroot. Hiermee wordt tevens ingezet op duurzame mobiliteit.

Duurzame, concurrerende economie (onder f)
Het plangebied ligt nabij Brainport Eindhoven. Dit gebied is het hart van innovatie op technologisch gebied. De realisatie van nieuwe woningen nabij Brainport Eindhoven draagt bij aan het economische groei van het gebied door de aantrekking van mogelijk nieuwe werknemers.

5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 5.129g van het Bkl blijft een toets aan de Ladder ook met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing. In de Ladder is opgenomen dat, voor zover een omgevingsplan (of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dat met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de motivering worden ingegaan op de mogelijkheden die er binnen het bestaand stedelijk gebied zijn om in die behoefte te voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het omgevingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Een stedelijke ontwikkeling is volgens dit artikel ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening. Artikel 5.129g Bkl heeft geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving, maar is volgens jurisprudentie in beginsel 500m2 bvo. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Bij de toetsing aan de Ladder onder de Omgevingswet, is het uitgangspunt dat de bestaande jurisprudentie over de Ladder (onder de Bro) gebruikt kan worden.

Toetsing
Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden bezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor

woningbouw op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.).

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woongebied met 49 woningen. Van deze 49 woningen worden 6 woningen gerealiseerd binnen bestaande objecten. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve aan de orde.

Actuele behoefte
Rekening houdend met de bevolkingsgroei tot 2040 is in Geldrop-Mierlo een uitbreiding noodzakelijk van de woningvoorraad van circa 1.500 woningen. Dit betekent een groei van 8,7% ten opzichte van het jaar 2018 (tegenover 1,9% voor de periode 2012-2018).

Tot 2040 zal het aantal 60-plussers met ruim 25% en het aantal 80-plussers met 50% toenemen. Dit betekent dat de opgave de komende jaren sterk in het teken staat van voldoende woningaanbod creëren voor de oudere doelgroepen die steeds langer zelfstandig blijven wonen.

De ontwikkelingen vertalen zich vanzelfsprekend ook naar de gezinssamenstelling. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in het totaal aantal huishoudens in Geldrop-Mierlo neemt van 30% in 2017 toe tot 38% in 2040. Daar tegenover wordt een relatief sterke daling verwacht van het aantal huishoudens bestaande uit samenwonenden zonder kinderen. Dit betekent verder dat de vraag naar kleinere woningtypes de komende jaren sterk zal toenemen.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van zowel aaneengesloten woningen als appartementen. Dit sluit aan bij de behoefte van zowel ouderen door de realisatie van de appartementen als voor de eenpersoonshuishoudens door de realisatie van aaneengesloten woningen. De rest van het plangebied zal voorzien in vrijstaande woningen en twee-aan-een woningen. Deze woningen kunnen bijdragen aan de doorstroom van bijvoorbeeld scheefwoners en hiermee ervoor zorgen dat kleinere woningtypes vrijkomen.

Conclusie
De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Brainport Principles

In oktober 2017 hebben de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), waaronder Geldrop-Mierlo, een gezamenlijk afsprakenkader voor wonen opgesteld: ‘Afsprakenkader Wonen 2017’. De SGE-gemeenten brengen gezamenlijk het wonen verder door diverse overwegingen en uitgangspunten te hanteren. Dit afsprakenkader is opgesteld om de trek naar de Brainport te stroomlijnen. De economie in de Brainport groeit al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Dat zorgt voor extra werkgelegenheid en een positief migratiesaldo. Veel mensen willen zich graag vestigen in het SGE. Gevolg: een sterke huishoudensgroei en een aantrekkende woningmarkt.

Inmiddels is het ‘Afsprakenkalender Wonen 2017’ herijkt (Afsprakenkalender Wonen SGE 2022). Daarin worden de Brainport Principles grotendeels herbevestigd. Doel van dit nieuwe afsprakenkader is nieuwe afspraken te maken voor het regionaal omgaan met woningbouwplannen binnen de bestaande regionale Visie op wonen. Deze actualisatie is een aanvulling naar aanleiding van huidige en nieuwe ontwikkelingen. Met dit Afsprakenkader wordt vooruit gekeken naar de periode tot 2040; de periode waarover in de Woondeal, het MIRT en het Verstedelijkingsakkoord afspraken zijn en worden gemaakt. Dit Afsprakenkader Wonen biedt houvast en duidelijke kaders. COVID19 heeft laten zien dat een prettige woonomgeving een vereiste is voor een kwalitatief goed woon- en leefklimaat. De woningbouwafspraken hebben daarmee aan urgentie gewonnen.

De opgave die er ligt is meervoudig. In de eerste plaats: voldoende woningen om de groei van de bevolking op te vangen. De regio willen instromers kunnen aantrekken en starters en doorstromers vasthouden voor de regio. In de tweede plaats gaat het om de kwaliteit: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. Hoe bereiken we deze dubbele doelstelling? Hiervoor hebben de negen gemeenten

woningbouwafspraken gemaakt. Zij stemmen programmatisch de woningbouwproductie af, vanuit een gezamenlijke visie op het wonen. Vervolgens ontwikkelen zij gefaseerd de majeure en nieuwe projecten, zodat deze elkaar versterken en niet beconcurreren.

Om te voorzien in de opgaven zijn praktisch hanteerbare principes en gebruiken uitgewerkt. Deze principes en gebruiken gelden als bindend kader bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen. Het betreft de volgende zeven principes:

1. koesteren van identiteit;
2. ruimte voor innovatie;
3. invloed voor bewoners;
4. vraaggericht ontwikkelen;
5. aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
6. benutting regionaal schaalniveau;
7. gezonde verstedelijking.

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de grotere woningbouwontwikkeling Groot Luchen. Groot Luchen was al één van de bekende woningbouwbouwontwikkelingen die voordat in 2017 de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), waaronder Geldrop-Mierlo, het gezamenlijk afsprakenkader voor wonen 'Afsprakenkader Wonen 2017' hebben opgesteld. De ontwikkeling past daarmee ook helemaal in de herijking hiervan in de Afsprakenkalender Wonen SGE 2022. Het is daarmee niet noodzakelijk de woningen aan Oudvensestraat-Zuid nu afzonderlijk te motiveren binnen de bovenstaande principes.

Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met de brainport principles.

5.3.2 Woonvisie Stedelijk Gebied Eindhoven

In april 2019 is de Visie op Wonen, Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: SGE), opgesteld. Het SGE is een gebied bestaande uit de volgende gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Het SGE gebied is met Brianport Eindhoven een innovatieve regio. Het SGE streeft ernaar om en internationaal aansprekende centrumstedelijke cultuur in Eindhoven te realiseren met binnen het SGE stedelijke voorzieningen die daarbij passen. De woonmilieus en het stedelijk hart dienen aantrekkelijk te zijn om in de toekomst huisvesting te bieden met als doelgroep de werkende binnen het SGE. Met de groei en de veranderende samenstelling van de bevolking dient in de toekomst ingespeeld te worden op de woningbehoefte. De nieuwbouw dient in de toekomst zich te richten op 1 en 2-persoonshuishoudens. Daarnaast is het levensloopbestendig maken van woningen belangrijk in de toekomst. Bij het achterblijven van economische groei houdt de SGE vast aan het minimum van 2500 woningen netto per jaar (anti cyclus bouwen).

Het SGE zet daarnaast in op een leefbaar en gezond stedelijk gebied Eindhoven in 2040. In 2028 dient de woningvoorraad alle doelgroepen een kans te bieden, in een spreiding te voorzien van sociale huurwoningen door de wijken en op regionaal niveau. Daarnaast dient er een goede sociale cohesie in de wijk en buurten te bestaan. In 2028 dient dan ook in alle segmenten voldoende woningen te bestaan, waarbij de woningtekort is teruggedrongen tot maximaal 2%. Zowel het middenhuursegment als de sociale huurwoningen zijn voldoende aanwezig. In 2040 streeft de gemeente naar een goede, betaalbare en duurzame woning voor ieder huishouden. Het SGE streeft in 2028 dan ook naar een woningvoorraad, zowel huur als koop, die voldoende aanbod biedt aan middeninkomens. In 2040 is het doel om de match tussen de woningwensen en het woningaanbod bijna perfect te hebben en de dynamiek op de regionale woningmarkt gezond te krijgen.
Het SGE gebied is met Brainport Eindhoven een innovatieve regio en dit dient verbonden te worden aan de woningbouw. Het SGE zet in op innovaties rondom woningbouw, waarbij energieneutraal en circulair bouwen centraal staan. Daarnaast zet het SGE in op verdichting rondom OV knooppunten en op fietsafstanden van werklocaties. Hiermee wordt ook de leefbaarheid en veiligheid van de regio verbeterd. Het SGE wil in 2040 dan ook goed bereikbaar zijn en goede ontsluitingen per OV en fiets kennen.

De ontwikkeling sluit aan bij de woningbehoefte binnen de regio. Er worden namelijk appartementen en aaneengesloten woningen gerealiseerd. Hierdoor is er voor zowel ouderen als voor starters plaats binnen het

plangebied. De waterberging draagt bij aan een leefbaar en gezond stedelijk gebied, aangezien hiermee ingespeeld wordt op de klimaatveranderingen en de daarmee gepaard gaande wateroverlast.

Conclusie
De ontwikkeling is in lijn met de woonvisie Stedelijk Gebied Eindhoven.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

In de Omgevingsvisie wordt beschreven hoe de gemeente er nu uitziet en hoe deze er in de toekomst uit moet komen te zien. In de Omgevingsvisie van Geldrop-Mierlo zijn een zestal speerpunten opgenomen. Dit zijn de volgende:

1. Duurzaam netwerk
2. Doorlopend groen
3. Multifunctioneel buitengebied
4. Stralende middelpunten
5. Groene sociale wijken
6. Economische kracht

Duurzaam netwerk
De gemeente Geldrop-Mierlo stelt in haar omgevingsvisie dat zij in de toekomst duurzaam verbonden wil zijn met de stedelijke regio Eindhoven en de wereld om haar heen. De gemeente is voornemens om goed bereikbaar te zijn en zet in op duurzame vormen van vervoer.
De gemeente stelt de volgende doelen:

- Het realiseren van een netwerk van snelle en comfortabele fietsroutes.
- Het opheffen van barrières voor langzaam verkeer in de gemeente.
- Het treinstation centraler zetten en ander OV uitbouwen.
- Gebruik van elektrische auto’s en deelvervoer sterk laten toenemen.
- Doorgaand verkeer zo veel mogelijk om de gemeente heen leiden.

Doorlopend groen
De gemeente Geldrop-Mierlo zet in op robuuste doorlopende groenstructuren en een hogere biodiversiteit. Daarbij moeten er sterke ecologische verbindingen bijdragen aan de hogere biodiversiteit. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om een duurzame groene buffer tussen stedelijke gebieden aan te leggen. Hiermee wil de gemeente ook bijdragen aan de klimaatadaptatie.
De gemeente stelt de volgende doelen:

- Opheffen van barrières in het (regionale) natuurnetwerk.
- Aanvullen van het natuurlijke netwerk Brabant.
- Biodiversiteit versterken buiten natuurgebieden.
- Beter vasthouden aan gebiedseigen water.

Natuur en multifunctioneel buitengebied
In de ruimtelijke ordening is decennialang de nadruk gelegd op het scheiden van functies. De gemeente wil in de toekomst inzetten op het combineren van functies en haar buitengebied multifunctioneel maken. Daarnaast is een sterke economische basis vereist voor het platteland ten behoeve van de leefbaarheid, de werkgelegenheid en de instandhouding voor de kwaliteit van het landelijk gebied. De gemeente wil daarnaast energieneutraal zijn in 2050.

De gemeente stelt de volgende doelen:

- Passende functies vinden voor een vitaal landelijk gebied.
- Realiseren van een natuurinclusieve landbouw.
- Meer landschapselementen en een hogere ruimtelijke kwaliteit.
- Ruimte voor goed ingepaste opwekking van energie.
- Een klimaat adaptief buitengebied.

Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo)

De dorpscentra van Geldrop en Mierlo zijn niet alleen meer gericht op winkelen, maar ook op bijvoorbeeld wonen, verblijven en cultuur. De gemeente wil nieuw woningaanbod in het centra mogelijk maken die geschikt zijn voor zowel ouderen, alleenstaande als jongeren. 'Geldrop-Mierlo vermaakt en verweeft' is het motto van de gemeente. De gemeente stelt de volgende doelen:

- Het creëren van een centrum-woonmilieu (via de woningbouwimpuls).
- Vestigen van nieuwe functies.
- Organiseren van verbindende evenementen (lokaal, soms bovenlokaal/ regionaal).
- Realiseren Dommeldal als natuurpark.
- Versterken toegankelijkheid en beleefbaarheid van het kasteel.

Naar duurzame groene sociale woongebieden

De gemeente ambieert om aantrekkelijke groene woongebieden in haar gemeente te hebben. Het woning aanbod moet divers en flexibel zijn. Daarnaast moeten inwoners op een lange termijn hier kunnen wonen. De wijken moeten kunnen inspelen op het veranderende klimaat en burgers stimuleren tot gezond gedrag. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2040. Daarnaast moeten sociale problemen onder controle blijven en worden groepen met sociale economische problemen gespreid.
De gemeente stelt de volgende doelen:

- Het realiseren van een groene dooradering van de wijken en het nemen van andere klimaatbestendige maatregelen tegen wateroverlast en hitte.
- Het vernieuwen, transformeren en verduurzamen van het woonaanbod.
- De fiets vooropzetten in de wijken.
- Ruimte maken voor kansrijke ontmoetingsplekken.
- Basisvoorzieningen op bereikbare afstand houden.

Economische kracht

De gemeente wil in de toekomst een breed aanbod aan werkgelegenheid met een accept op de techniek, MKB, dienstverlening, centrumfuncties en recreatie. De bedrijventerreinen moeten daarnaast hoogwaardige werkgebieden zijn. De gemeente stelt de volgende doelen:

- Toekomstbestendig maken van onze bedrijventerreinen.
- Sterker neerzetten van een economisch profiel.
- Ruimte voor 'nieuwe vormen van werken' in wijken en centrum.
- Uitwerken van ons recreatief profiel.
- Ruimte voor kleinschalige (lokale) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing.
- Ruimte voor 'nieuwe vormen van werken' in wijken en centra.

Conclusie

Het voornemen sluit aan bij het speerpunt 'Duurzaam netwerk'. Met de nieuwe ovonde vergroot de gemeente haar bereikbaarheid en vermindert ook de verkeersdruk bij bestaande wegen. Daarnaast wordt met de waterberging beter ingespeeld op het veranderende klimaat en draagt daarmee bij aan een aantrekkelijk groen woongebied.

5.4.2 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

De Woonvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo biedt een doorkijk naar de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen op het thema 'wonen' van de gemeente, de ambities en de gewenste beleidskaders om deze ambities mogelijk te maken. De Woonvisie laat zien welke vraagstukken prioriteit krijgen in de gemeente tot 2028.

Woningvoorraad

In 2018 telde Geldrop-Mierlo 17.429 woningen. Het overgrote deel betrof koopwoningen, namelijk 11.331. Iets minder dan een derde van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot €200.000 en mag derhalve gerekend worden tot de sociale woningvoorraad. Het grootste gedeelte van de woningen heeft een WOZ-waarde tussen de €200.000 en €345.000 en wordt beschouwd als middeldure koop. Van de huurwoningen is 78% in eigendom van de woningcorporaties. Landelijk gezien is 29% van de huurwoningen in eigendom van woningcorporaties. Het overige is in eigendom van particuliere verhuurders. De woningvoorraad van corporaties en de helft van de woningvoorraad van particuliere verhuurders mag gerekend worden tot de sociale verhuur.

Plancapaciteit versus behoefte

Gelet op de bevolkingsgroei tot 2040 is in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2040 een uitbreiding noodzakelijk van de woningvoorraad van circa 1.500 woningen. De bestaande bouwplannen tot 2028 in Geldrop-Mierlo voorzien grotendeels in deze opgave. Ongeveer de helft van de plancapaciteit betreft harde plannen en de andere helft betreft zachte plannen. Dit betreffen voornamelijk middeldure tot dure koopwoningen en goedkope (sociale) huurwoningen en middeldure huurwoningen. De voorgenomen ontwikkeling behoort niet tot de harde plannen van de gemeente. Met het oog op toenemende vergrijzing en de noodzaak om steeds langer zelfstandig in de eigen thuisomgeving te blijven wonen is het goed om te zien dat het aandeel nultreden (geschikte) woningen in de bouwplannen significant is. Op dit moment is dat ruim 57% van alle geplande nieuwbouw in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2028.

Daarnaast is een percentage van 14,8% goedkope scheefwoners. Dit zijn huishoudens die in een goedkope woning wonen, maar eigenlijk zouden kunnen doorstromen naar een duurder segment woning. In 2021 betrof dit 15,6% van het aantal huishoudens. Dit staakt de doorstroom van mensen vanuit sociale woningen en drukt op de beschikbaarheid van sociale woningen voor de echte doelgroep. De focus ligt op het realiseren van kleinere betaalbare woningen voor ouderen en jongeren. Daarbij wordt ingezet op het toevoegen van sociale woningen, aangezien in de praktijk blijkt dat mensen langer in sociale woningen blijven wonen.

Uitgangspunten en hoofdlijnen woonbeleid

De strategische visie en het kernakkoord van de gemeente Geldrop-Mierlo en de visie op Wonen van het SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven) leiden tot een aantal uitgangspunten en hoofdlijnen voor het woonbeleid in de komende jaren. Zo dient de bestaande plancapaciteit optimaal benut te worden. Dit wordt gedaan door nieuwbouwinitiatieven streng(er) te toetsen op de mate waarin zij bijdragen aan de ambities van verduurzaming, levensloopbestendig wonen en de Brainport Principles. Daarnaast wordt ingezet op sociale woningen, maar er wordt ook gewaakt voor een overschot. Hierbij wordt rekening gehouden met doorstroomfrictie waardoor enige mate van overschot gewenst is. Tevens ligt de aandacht op doorstroming. Hiervoor wordt onder andere het aanbod meer in balans gebracht met de vraag. De kansen voor doorstroming liggen bij het stimuleren van de toevoeging van appartementen. Een aanpassing van het appartementenbeleid en appartementen is toegestaan in Mierlo.

Nieuw- en verbouwinitiatieven dienen te beantwoorden aan de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en moeten rekening houden met de duurzaamheidsopgave. Hier wordt bij toekomstige ontwikkelingen rekening mee gehouden. Hierbij sluit de gemeente aan bij de Duurzaamheidsnota. Met de uitdagingen die er nu liggen wil de gemeente ook graag vernieuwde concepten de ruimte bieden, zoals tinyhouses en kangoeroewoningen. Daarnaast gaat de gemeente nog in op beschermd wonen en maatschappelijke opvang, aanpak huisvestingsvraagstuk arbeidsmigranten en het nieuwe woonwagenbeleid.

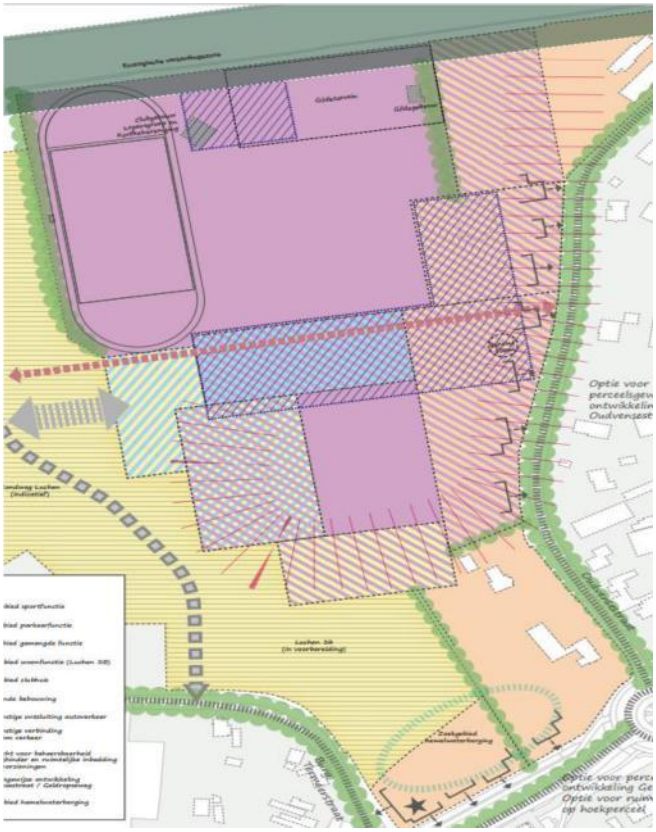
Om de ontwikkeling aan te laten sluiten op de meest actuele regionale planbehoefte is er getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toetsing is opgenomen in paragraaf 5.2.3. Hieruit blijkt dat is voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.4.3 Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving

Op 27 september 2021 is de Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo. Deze visie gaat over de invulling van het gebied Oudvensestraat en omgeving (Mierlo). De concrete aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wens om het gevestigde voorkeursrecht van de gemeente te bestendigen. Op de gronden (zie figuur 5-1) is een voorkeursrecht bestendigd voor de duur van drie jaren conform de artikelen 5 en 9 van de Wvg, tenzij binnen deze termijn een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het voorkeursrecht is van kracht geworden op 2 oktober 2018 en dit betekent dat het voorkeursrecht geldt tot en met 2 oktober 2021, tenzij de raad voor die tijd een Structuurvisie heeft vastgesteld. Nu deze structuurvisie op 27 september 2021 is vastgesteld, vervalt het gevestigde voorkeursrecht van echtswege op 27 september 2024. De gronden die aangewezen zijn in deze structuurvisie en waarop dus ook het voorkeursrecht voor geldt, vallen gedeeltelijk binnen het plangebied van Oudvensestraat-Zuid.

Figuur 5-1 Ligging en begrenzing van de gronden waarop voorkeursrecht is gevestigd

De aangewezen gronden in de structuurvisie zijn bedoeld om in te zetten voor grondgebonden woningen en bijbehorende voorzieningen zoals groen, wateropvang, parkeren en verkeer. In de structuurvisie is het plangebied voor de omgevingsplanwijziging aangewezen als zoekgebied voor gemengde functie en woonfunctie, alsmede voor hemelwaterberging. Zie hiervoor ook figuur 5-2.



Figuur 5-2 Structuurvisiekaart (bron: Visie Sportpark Oudven en omgeving)

Conclusie

Het voornemen sluit aan bij de 'Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving' gelet op de gebruikmaking van de gronden zoals deze zijn beoogd met het bestendigen van het voorkeursrecht.

6. Omgevingsaspecten

6.1 Mer-beoordeling

6.1.1 Kader

Het instrument milieueffectrapportage (mer) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

Voor ontwikkelingen geldt het wettelijk kader voor milieueffectrapportages dat is omschreven in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. De toepassingsregels zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (kolom 1) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-plicht of mer-beoordelingsplicht van toepassing zijn. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit kolom 2 en kolom 3. In kolom 2 zijn de gevallen opgenomen waarvoor een mer-plicht geldt en in kolom 3 zijn de gevallen opgenomen waarin een mer-beoordelingsplicht geldt.

6.1.2 Toetsing

De ontwikkeling van Oudvensestraat-Zuid valt onder de mer-categorie ““J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen”. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is vastgelegd dat voor een besluit over een omgevingsplan voor deze activiteit geen project-mer-plicht geldt, maar wel een mer-beoordelingsplicht. Deze mer-beoordeling is toegevoegd als bijlage 8 bij deze motivering.

6.1.3 Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse. Het voornemen heeft weliswaar mogelijke effecten, maar deze zijn in aard en omvang niet aanzienlijk. De onderzochte aspecten leiden geen van alle tot aanzienlijke milieueffecten die noodzaak geven tot het opstellen van een milieueffectrapport.

6.2 Geluid

6.2.1 Kader

Voor geluidgevoelige bestemmingen zijn geluidsgrenswaarden opgenomen waaraan een ontwikkeling getoetst moet worden. Aanvullend op deze wettelijke kaders heeft een gemeente de mogelijkheid om geluidbeleid op te stellen. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de ‘Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet Geldrop-Mierlo 2024’ vastgesteld op 30 december 2023.

De geluidsnormen zijn onder de Omgevingswet neergelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een omgevingsplan dient bij de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig gebouw ervoor te zorgen dat het geluid op dat gebouw niet de standaardwaarde overschrijdt (5.78t Bkl). De waardes die gelden worden weergegeven in tabel 6-1. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl. Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk indien geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel

mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.

Tabel 6-1 Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen (artikel 5 78t Bkl jo 5.87u Bkl)

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde** *(5.78t Bkl)*	**Grenswaarde** *(5.87u Bkl)*
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterrein	50 L_{den} 40 L_{night}	55 L_{den} 45 L_{night}

Geluidgevoelige gebouwen

Een geluidgevoelig gebouw is conform artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

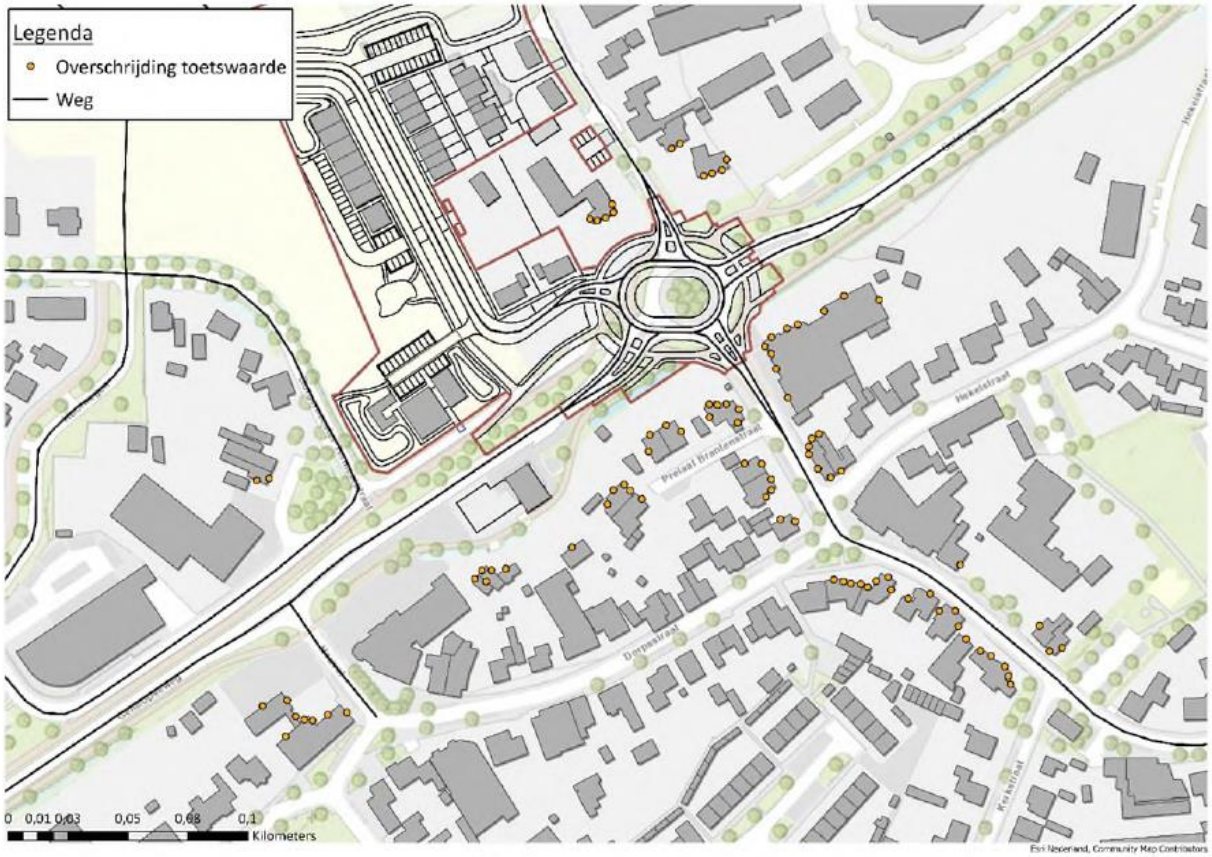
Dit geldt niet voor het gedeelte van het gebouw waar het omgevingsplan geen geluidgevoelige ruimte toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is. Onder een geluidgevoelig object wordt ook een geluidgevoelig gebouw verstaan, wat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

6.2.2 Toetsing

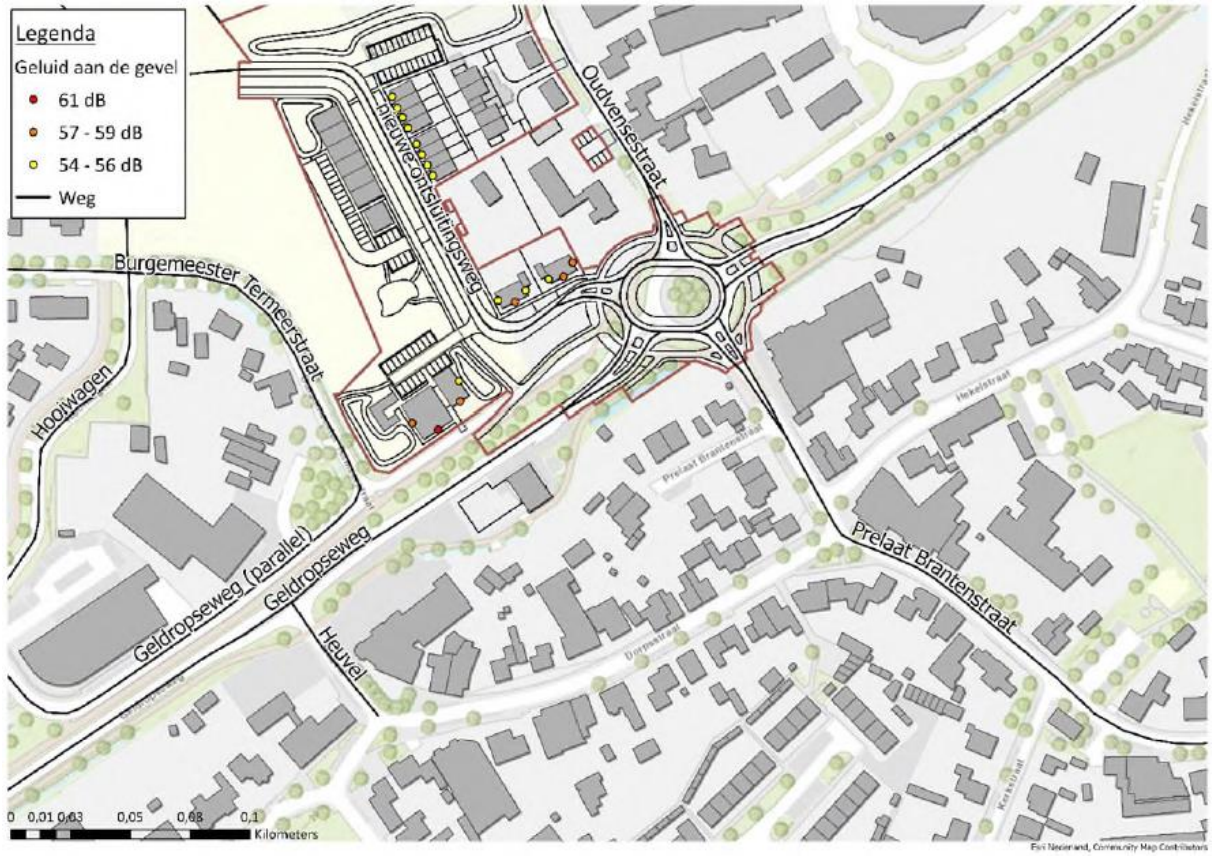
Ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, toegespitst op de inpasbaarheid van de nieuwe activiteit wonen en de wijziging van de nabijgelegen wegen. Dit akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze motivering.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het geluid na wijziging en aanleg van de weg bij 27 bestaande geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de standaardwaarde of – in het geval deze hoger is – hoger dan het geluid voorafgaand aan de aanleg en wijziging.

Bij 11 van de nieuwe gebouwen is er sprake van een overschrijding van de standaardwaarde. Het gaat hier om de 2 vrijstaande woningen nabij de ovonde, de 8 aaneengesloten woningen aan de nieuwe ontsluiting en het nieuwe appartementengebouw grenzend aan de Burgemeester Termeerstraat. Het geluid bij deze nieuwe woningen loopt op tot 61 dB. De rekenresultaten voor de nieuwe en bestaande geluidgevoelige gebouwen zonder toepassing van geluid reducerende maatregelen zijn weergegeven in figuren 6-1 en 6-2.



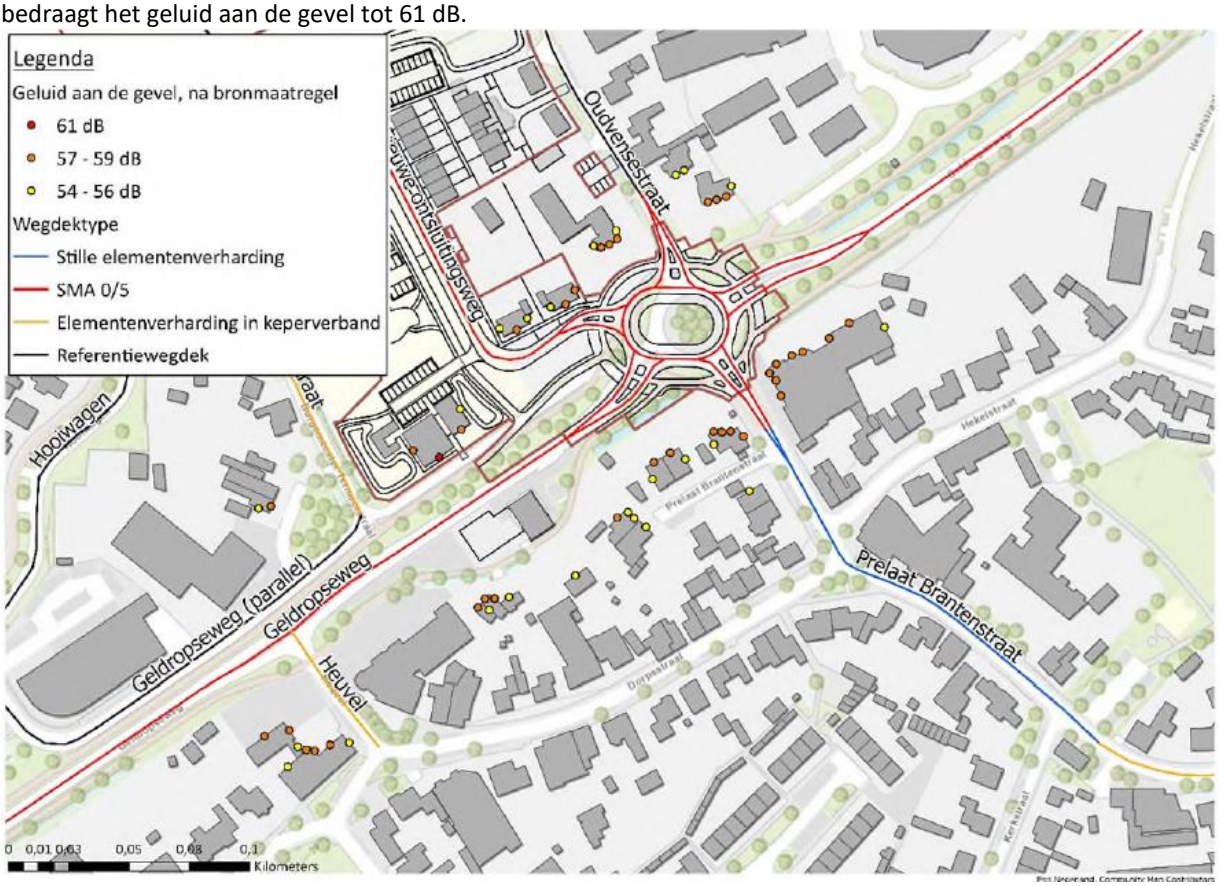
Figuur 6-1: Rekenpunten waar sprake is van een overschrijding van de toetswaarde bij bestaande geluidgevoelige gebouwen als gevolg van de wijziging.



Figuur 6-2: Nieuwe geluidgevoelige gebouwen waar het geluid hoger is dan de standaardwaarde als het gevolg van de gemeentewegen.

Maatregelen zijn onderzocht om het geluid te verlagen. De Geldropseweg betreft een gebiedsontsluitingsweg. Het verlagen van de maximum rijsnelheid is vanwege de verkeersfunctie van deze weg niet wenselijk. Op de Prelaat Brantenstraat en de nieuwe ontsluitingsweg geldt reeds een maximum rijsnelheid van 30 km/uur, hier kan de maximum rijsnelheid niet verder worden verlaagd.
Een bronmaatregel in de vorm van een geluidreducerend wegdektype ligt wel binnen de mogelijkheden. Op de Geldropseweg is momenteel SMA 0/5 gelegen. Een ander geluidreducerend wegdektype op de Geldropseweg is in dit geval – ten opzichte van SMA 0/5 – niet effectief.
Op de Prelaat Brantenstraat is momenteel elementenverharding in keperverband ('klinkerbestrating') gelegen. Hier kan een bronmaatregel in de vorm van stille elementenverharding worden aangebracht. Met een dergelijke bronmaatregel worden de overschrijdingen bij de bestaande woningen aan de Prelaat Brantenstraat weggenomen. De maatregel wordt geadviseerd over een lengte van circa 190 m.
Op de nieuwe ontsluitingsweg is gerekend met referentiewegdek. Hier is een wegdektype SMA 0/5 (als reeds gelegen op de Geldropseweg) voldoende om bij de 8 aaneengesloten woningen te voldoen aan de standaardwaarde (hier is uitgegaan van een lengte van 555 m).

Na toepassing van de bronmaatregelen is er nog sprake van een overschrijding van de toetswaarde bij 14 bestaande geluidgevoelige gebouwen. Daarnaast is er nog sprake van een overschrijding van de standaardwaarde bij de nieuwe geluidgevoelige gebouwen. Het gaat om twee vrijstaande woningen en twee gebouwen met gestapelde woningen over alle 4 de bouwlagen. De overschrijdingen van de standaardwaarde en het bijbehorende geluid aan de gevel is weergegeven in figuur 6.3. Wanneer de voorgestelde bronmaatregel niet wordt toegepast, is er bij 13 gebouwen langs de Prelaat Brantenstraat nog sprake van een overschrijding. Hier bedraagt het geluid aan de gevel tot 61 dB.



Figuur 6-3: Locaties met een overschrijding van de toetswaarde of standaardwaarde, na toepassing van stille elementenverharding op de Prelaat Brantenstraat en SMA 0/5 op de nieuwe ontsluitingsweg.

Aanvullend kunnen nog overdrachtsmaatregelen in overweging worden genomen. Gezien het dorpse karakter van de locatie en het behoud van de laanstructuur van de bomen is een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidscherm of geluidwal stedenbouwkundig niet gewenst door de gemeente. Een dergelijke maatregel is daarom niet verder inzichtelijk gemaakt.

Ontvangermaatregelen zijn redelijkerwijs wellicht nog mogelijk bij de nieuwbouwwoningen. Het geluid aan de gevel van deze woningen loopt op tot 61 dB. Het advies is buitenruimtes zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijde van de gebouwen te situeren. Indien dit niet gewenst is, kan worden overwogen eventuele balkons aan de hoog belaste zijdes zo te ontwerpen dat deze afsluitbaar zijn en dus dicht kunnen worden gezet, zodat hierachter een relatief geluidluwe (buiten)ruimte wordt gecreëerd.

Om te kunnen voldoen aan de geluidsvoorwaarden zijn in de regels bij van dit omgevingsplan aanvullende regels geluid opgenomen. Deze regel bevat aanvullende aanvraagvereisten en beoordelingsregels. Er moet een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai worden overlegd en als blijkt dat de standaardwaarde zoals bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden, ook een onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen. Op basis van de toetsing aan de beoordelingsregels geluid kan onder voorwaarde een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw worden verleend al dan niet met toevoeging van een vergunningsvoorschrift.

6.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.3 Trillingen

6.3.1 Kader

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten.

De regels voor trillingen zijn op verschillende plaatsen terug te vinden. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen.
In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat zijn eveneens regels voor trillingen opgenomen. Deze regels gelden voor trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Onder de Omgevingswet zijn de regels van trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen van activiteiten.

6.3.2 Toetsing

De meest relevante trillingsbronnen zijn wegverkeer, railverkeer en industriële activiteiten. Voor wegverkeer en railverkeer geldt dat dit afhankelijk is van het aandeel zwaar vrachtverkeer. Voor alle trillingsbronnen geldt dat trillingen afnemen als de afstand tot de bron groter wordt.

Voor trillingen door wegverkeer moet dan ook worden gekeken naar het aandeel zwaar vrachtverkeer en de ligging ten opzichte van het plangebied. In het geval van dit planvoornemen geldt dat op basis van het aandeel zwaar vrachtverkeer en de afstand tot het plangebied geen effecten van trillingshinder te verwachten zijn.

Voor trillingen door railverkeer moet dan ook worden gekeken naar het aandeel goederenvervoer en de ligging ten opzichte van het plangebied. In het geval van dit project geldt dat op basis van de afstand van 2 kilometer tot het plangebied geen effecten van trillingshinder te verwachten zijn.

Voor trillingen door industriële activiteiten moet worden gekeken naar de ligging ten opzichte van het plangebied. In het geval van onderhavige ontwikkelingen geldt dat op basis van de afstand tot het plangebied er geen effecten van trillingshinder te verwachten zijn gelet op de afstand tot industriële activiteiten.

6.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.4 Verkeer en parkeren

6.4.1 Kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. Ook kan bij ontwikkelingslocaties in een stedelijk gebied bijvoorbeeld een regeling opgenomen worden (in het omgevingsplan) die aan geeft dat er aangetoond moet worden dat het verkeer goed afgewikkeld kan worden of juist dat er geen of beperkte toename mag zijn van het autoverkeer op omliggende wegen. Bij het uitvoeren van een mobiliteitsonderzoek wordt getoetst aan het geldende beleid.

6.4.2 Toetsing

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 43 woningen en het omzetten van 6 recreatiewoningen naar permanente woningen. Tabel 6-2 toont de verwachte verkeersgeneratie per type woning. Voor de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van kengetallen (gemiddelde van de bandbreedte) van het CROW (publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren). Op basis van de Nota Parkeernormen gemeente Geldrop-Mierlo (november 2022) is de ontwikkeling gelegen in 'rest bebouwde kom' van een matig stedelijk gebied'. In totaal genereert de ontwikkeling (afgerond) 277 motorvoertuigbewegingen (mvt) per weekdag. Om het aantal verkeersbewegingen om te rekenen van weekdagcijfers naar werkdagcijfers moeten de mvt van woningen vermenigvuldigd worden met 1,11. Daarmee komt de verkeersgeneratie per werkdag neer op (afgerond) 308 mvt/werkdag.

Tabel 6-2 Berekening verkeersgeneratie

Woningtypes	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	5	8,2	41
Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	7,8	46,8
Koop, huis tussen/hoek	3	7,1	21,3
Huur, huis, sociale huur	8	4,9	39,2
Koop, app, duur	9	7,1	63,9
Huur, app, goedkoop	18	3,6	64,8
Totaal (weekdag)	49		277
Totaal (werkdag)			307,5

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande Oudvensestraat en via de nieuw aan te leggen weg naar Luchen. De komende periode wordt het ontwerp verder uitgewerkt tot een definitieve ontwerp. Waar nodig worden ook verkeersbesluiten voorbereid.

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte is getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid: Nota Parkeernormen (2022) van de gemeente Geldrop-Mierlo. Op basis van dit beleidsstuk komt de parkeerbehoefte van de ontwikkeling neer op (afgerond) 81 parkeerplaatsen. Tabel 6-3 toont de parkeerbehoefte per type woning.

Tabel 6-3 Berekening parkeerbehoefte

		Parkeernorm		Parkeerbehoefte		
Woningtype	Aantal	bewoners	bezoek	bewoners	bezoek	totaal
Koop, huis, vrijstaand	5	1,9	0,2	9,5	1	10,5
Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	1,8	0,2	10,8	1,2	12
Koop, huis, tussen/hoek	3	1,6	0,2	4,8	0,6	5,4
Huur, huis, sociale huur	8	1,3	0,2	10,4	1,6	12
Koop, app, duur	9	1,7	0,2	15,3	1,8	17,1
Huur, app, goedkoop	18	1,1	0,2	19,8	3,6	23,4
Totaal	49			70,6	9,8	80,4

In de ontwikkeling wordt voorzien in parkeren op eigen terrein voor wat betreft de vrijstaande en halfvrijstaande grondgebonden woningen. Het bezoekersparkeren wordt in de openbare ruimte opgenomen net als het parkeren voor de sociale huurwoningen. Het parkeren voor de appartementen is in de directe omgeving van de appartementen voorzien zoals zichtbaar op de figuren 2.2. en 2.3 in deze toelichting. Er is daarmee ruim voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in de parkeerbehoefte.

6.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.5 Bodemkwaliteit

6.5.1 Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

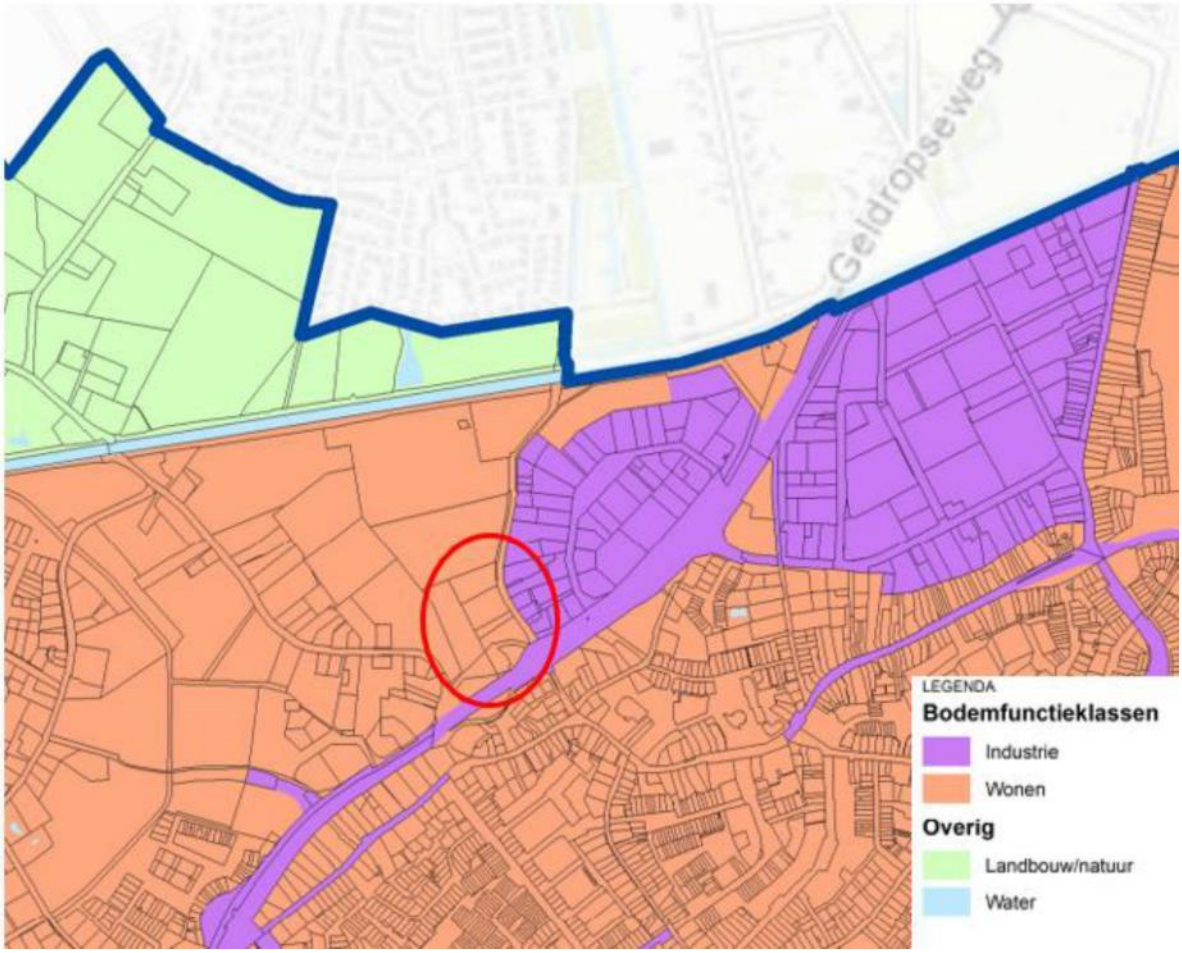
De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen

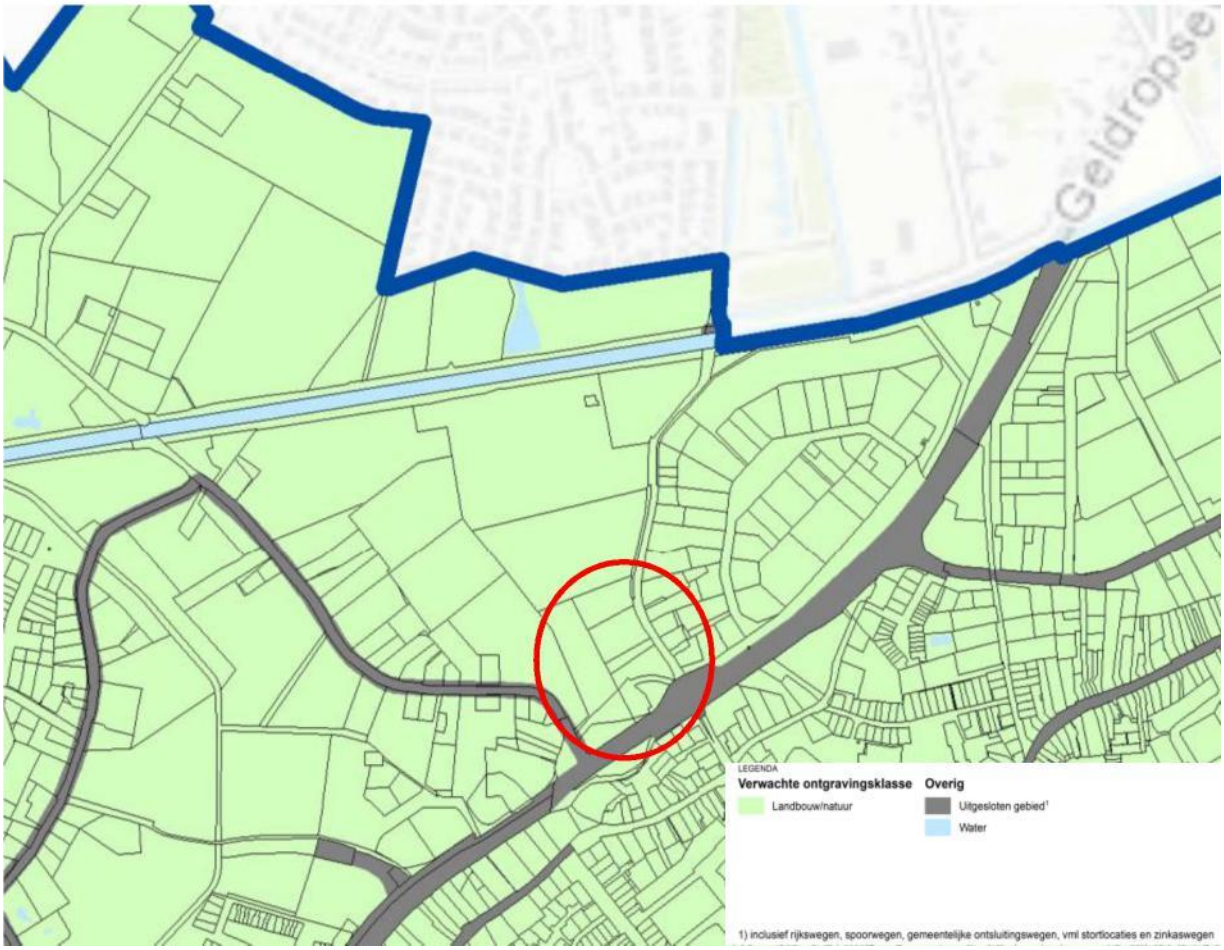
Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

6.5.2 Toetsing

Gemeente Geldrop – Mierlo beschikt over een bodemkwaliteitskaart (versie juli 2021). De gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt zijn reeds bestemd als 'agrarisch'. Op de bodemkwaliteitskaart in figuur 6-4 zijn de bodemfuncties weergeven. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied reeds de bodemfunctieklasse 'wonen' en voor een klein deel 'industrie' heeft. Figuur 6-5 geeft aan dat de ontgravingskwaliteit van zowel de boven- als ondergrond ter plaatse het plangebied Landbouw/Natuur betreft. De bodemkwaliteit op de locatie wordt geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik.



Figuur 6-4 Uitsnede Bodemkwaliteitskaart (bodemfunctieklasse) Geldrop-Mierlo, plangebied rood omcirkeld (bron: Bodemkwaliteitskaart Geldrop-Mierlo)



Figuur 6-5 Uitsnede Bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart) Geldrop-Mierlo, plangebied rood omcirkeld. (bron: Bodemkwaliteitskaart Geldrop-Mierlo)

6.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.6 Cultureel erfgoed

6.6.1 Kader

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is de definitie van cultureel erfgoed opgenomen. Dit omvat monumenten, archeologische vindplaatsen, historische stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, en ander cultureel erfgoed zoals beschreven in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is verplicht om bij de belangenafweging de aspecten van historische (steden)bouwkunde en historische geografie te betrekken, zowel voor beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De bescherming van erfgoed wordt verder geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 lid 1). Dit geldt ook voor het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed (artikel 5.131 Bkl).

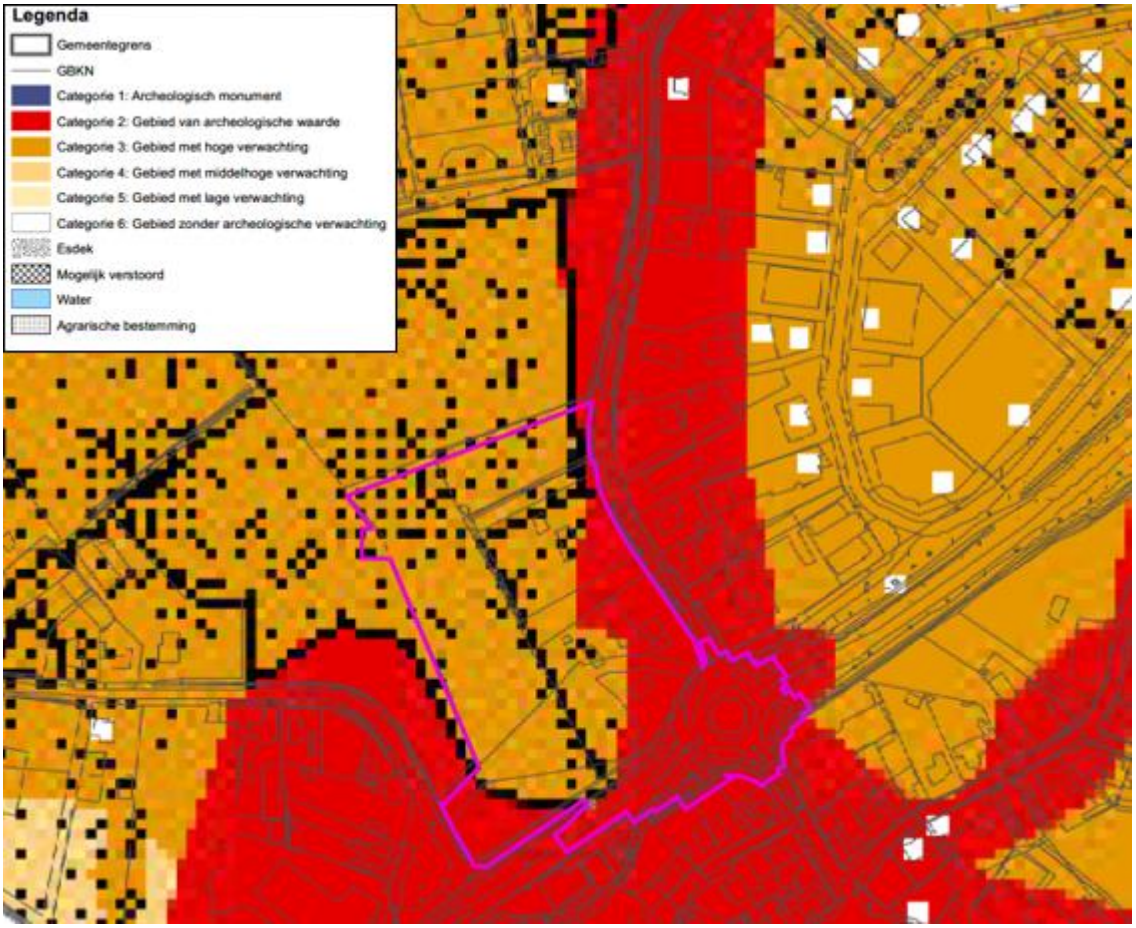
De gemeente kan lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen.

Voor de bescherming van het landschap geldt in Nederland het Europees landschapsverdrag, dat erkent dat landschappen een integraal onderdeel vormen van de fysieke leefomgeving. Artikel 1.2 lid 1 sub g van de Omgevingswet classificeert 'landschappen' als een onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het landschapsbeleid kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, provincie of gemeente.

6.6.2 Toetsing

Archeologie

Gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over een archeologisch beleidsplan waar de Archeologische beleidskaart onderdeel van uitmaakt. De Archeologische beleidskaart bevat alle bekende archeologische waarden binnen Geldrop-Mierlo. Deze archeologische waarden zijn aangeduid door middel van categorieën. Binnen het plangebied gelden categorie 2 (gebied van archeologische waarde) en categorie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting). Binnen het plangebied bevindt zich tevens voor een deel esdek. Zie hiervoor figuur 6.6.



Figuur 6-6 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Geldrop-Mierlo met plangrens in paars

In gebieden aangeduid als categorie 2 is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Het gaat hier ook om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

In gebieden aangeduid als categorie 3 geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m en 0,5 m onder maaiveld bij esdek en bij die gronden die al jarenlang als agrarische gronden in gebruik zijn.

Momenteel zijn de locatie(s) en dieptes van de toekomstige bodemverstoringen nog niet bekend. Benodigde onderzoeken ten aanzien van de ontwikkeling dienen te worden uitgevoerd indien uitvoering wordt gegeven aan de ontwikkelingen binnen het plangebied. Nu de archeologische verwachtingen in kaart zijn gebracht voor het plangebied middels de Archeologische beleidskaart, worden deze verwachtingen overgenomen in voorliggende omgevingsplanwijziging.

Cultuurhistorie en landschap

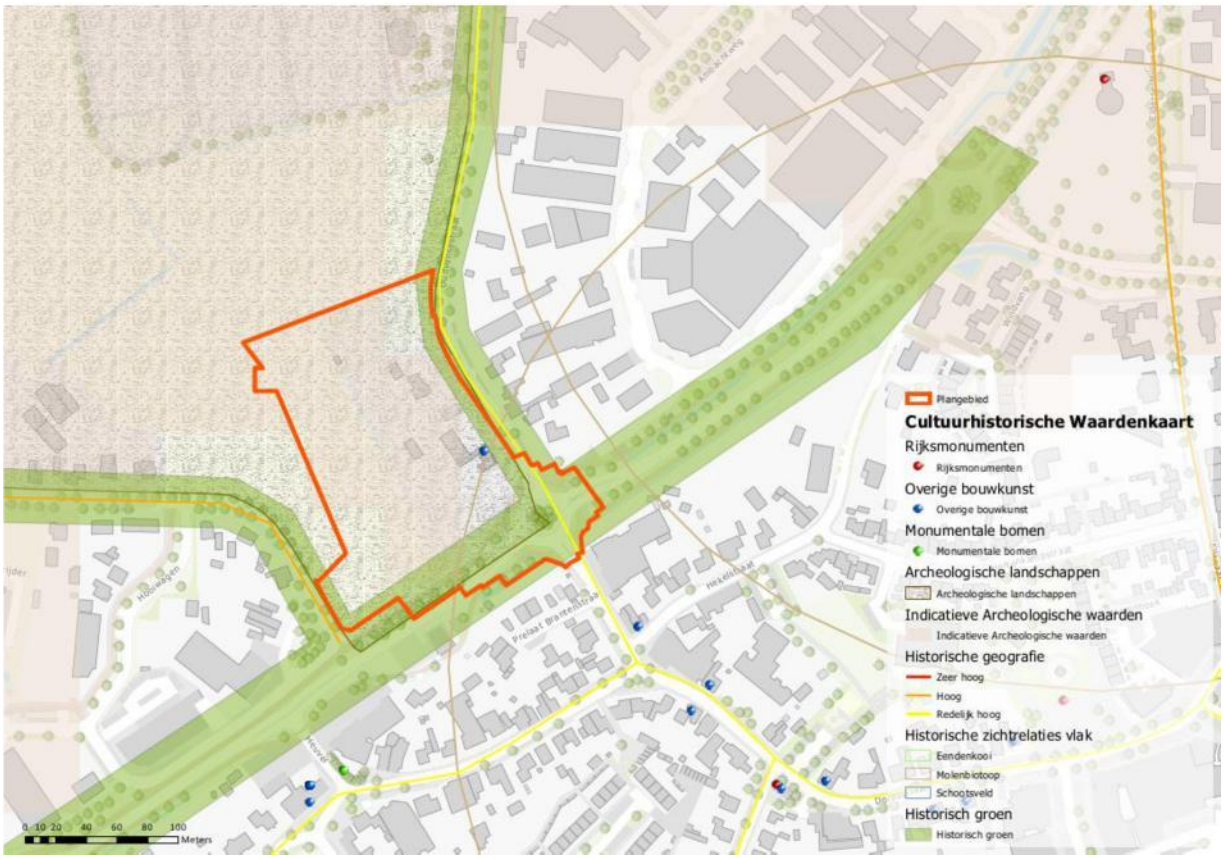
Het plangebied bevindt zich in regio ‘Kempen’. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. De ontwikkelingsstrategie voor De Kempen geschiedt door:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Het zuidoostelijke deel van het plangebied is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen binnen de contour ‘historisch zichtrelatie vlak: Molenbiotoop’. De aanwijzing ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ vloeit voort uit bestemmingsplan ‘Inbreidingslocaties’ van de gemeente Geldrop-Mierlo zoals te zien in figuur 6-7. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. Tevens geldt dat voor zover gelegen op een afstand van 100 m tot en met 300 m gemeten van de voet van de molen, geen bouwwerken mogen worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de op de plankaart aangeduide molen, vermeerderd met 3,12 m. Dit betekent dat bouwwerken in het plangebied een maximale hoogte hebben van 11,75 m.

Figuur 6-7 Uitsnede plangebied met plangrens in rood. Aanwijzing van de molen d.m.v. de rode pijl. Molenbiotopen aangeduid met gele cirkel. Molenbiotoop geldend in plangebied aangeduid met blauwe kleur.

De toelichting van bestemmingsplan ‘Inbreidingslocaties’ beschrijft dat de molenbiotoop een cirkelvormige zone is rondom windmolens, met een straal van 400 m vanaf de molen. Ook hanteert het bestemmingsplan de 400 m in de verbeelding, in tegenstelling tot de 300 m die wordt beschreven in de regels van ditzelfde bestemmingsplan. De zone is van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht op) de molen. Deze zone dient met de nodige zorg te worden ingericht. Vanaf een afstand van 100 meter vanuit het middelpunt van de molenbiotoop, geldt de volgende formule: H=x/n+c*z. De beoogde ontwikkelingen voor onderhavig plan belemmeren de molenbiotoop niet, gelet op de al bestaande bebouwing binnen de molenbiotoop.



Figuur 6-8 Uitsnede plangebied Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant met plangrens in rood

Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich geen MIP-panden (Monumenten Inventarisatie Project) of rijksmonumenten. Binnen de grenzen van het plangebied bevindt zich één gemeentelijk monument. Dit monument is gelegen aan de Oudvensestraat 1 in Mierlo. Het gaat hier om het hoofdgebouw van het perceel. Dit monument is in Figuur 6-8 aangegeven met een blauwe speld, binnen de lijnen van het plangebied. Het gemeentelijk monument wordt in de omgevingsplanwijziging wederom aangewezen als gemeentelijk monument.

De Oudvensestraat is aangeduid als een lijn van redelijk hoge waarde. De Burgemeester Termeerstraat is aangeduid als een lijn van hoge waarde. De laanbeplanting met zomereiken en moeraseiken (overwegend daterend uit de periode 1850-1920), welke zich onder andere langs de Oudvensestraat, Burgemeester Termeerstraat en Geldropseweg bevindt, is aangeduid als redelijk hoge waarde. De laanbeplanting is in figuur 6¬8 zichtbaar middels de groene stroken.

Het plangebied bevindt zich binnen ‘Landschap 30’. Dit is geclassificeerd als Archeologisch landschap en heeft de naam ‘Helmondse Akkers’. Landschap 30 kenmerkt zich door een zeer hoge dichtheid aan bekende vindplaatsen, hetgeen blijkt uit het hoge aantal waarnemingen per km2 en het relatief grote aandeel AMK-terreinen. Binnen dit gebied wordt ingezet op het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan de waarden en kenmerken van de omgeving of het gemeentelijk monument. Het voorziet in een evenwichtige groei en ontwikkeling van Geldrop-Mierlo, waarbij de karakteristieke landschappen en historische elementen behouden blijven.

6.6.3 Conclusie

De huidige dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 3’ alsmede de bestaande beperkingengebieden zijn in voorliggend wijziging omgevingsplan overgenomen waar nodig. Het gemeentelijk monument wordt in de omgevingsplanwijziging wederom aangewezen als gemeentelijk monument. Voorgaande zorgt voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden en de cultuurhistorie in het plangebied. Benodigde onderzoeken dienen plaats te vinden indien uitvoering wordt

gegeven aan de ontwikkelingen. Vanuit het aspect cultureel erfgoed zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.7 Omgevingsveiligheid

6.7.1 Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).
Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

6.7.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bronnen aanwezig die relevant zijn vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid. Figuur 6-9 toont deze bronnen. Op de hierna genoemde afstanden tot het plangebied zijn aanwezig:

- Op 175 meter is het bedrijf Maref Metaalbewerking B.V. gelegen, waarbij een plaatsgebonden risico van één op de miljoen per jaar geldt.
- Op 584 meter is het bedrijf GNT Nederland B.V. gelegen, waarbij een plaatsgebonden risico van één op de miljoen per jaar geldt.
- Ten noordwesten van het plangebied is op 570 meter een Obragas gasdrukregel- en meetstation van de N.V. Nederlandse Gasunie gelegen, waarbij een plaatsgebonden risico van één op de miljoen per jaar geldt. Op 550 meter is een brandaandachtsgebied gelegen. Op 563 meter geldt een plaatsgebonden risico van één op de 100 miljoen per jaar en op 590 meter is een buisleiding gelegen.
- Ten noordoosten van het plangebied is op 1,1 kilometer een brandaandachtsgebied gelegen. Op 1,2 kilometer geldt een plaatsgebonden risico van een op de 100 miljoen per jaar. Op 1,2 meter ligt een milieubelastende activiteit in de vorm van het hotel de Carlton de Brug.
- Ten zuiden ligt op een afstand van circa 20 meter een tankstation.

Figuur 6-9 ligging diverse bronnen t.o.v. het plangebied

De milieubelastende activiteiten van de bedrijven ten oosten van het plangebied vormen geen beperkingen. De plaatsgebonden risico's liggen niet over het plangebied heen en bevinden zich op een grote afstand tot het plangebied. Hetzelfde geldt voor de brandbeveiligingscontouren, welke zijn aangeduid in het paars, bij de leidingen ten noordwesten en ten oosten van het plangebied. Deze bevinden zich op een grote afstand van het plangebied en overlappen het plangebied niet. Bij deze leidingen bevinden zich ook plaatsgebonden risico's van één op de 100 miljoen, welke zijn aangeduid in het groen. Ook deze overlappen het plangebied niet en bevinden zich op een dermate grote afstand dat er geen belemmering wordt verwacht. Gelet op de grote afstand van de bronnen tot aan het plangebied kan gesteld worden dat omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Het tankstation heeft op de plankaart een contour voor een plaatsgebonden risico, zoals weergegeven in figuur 6-10. Deze contour is niet gelegen in het plangebied. Hierdoor zijn er geen risico's te verwachten voor het plangebied. Daarnaast is het tankstation in de praktijk geen verkooppunt met lpg vulpunt. Omgevingsveiligheid vormt hier dan ook geen belemmering.

Figuur 6-10 plaatsgebonden risico tankstation ten zuiden van het plangebied, aangeduid met zwarte cirkel

6.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.8 Waterbelang

6.8.1 Kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijks beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een geohydrologisch onderzoek voor de waterhuishouding uitgevoerd. Vervolgens worden de verschillende waterhuishoudkundige belangen afgewogen. In de onderzoeken worden niet alleen de wateraspecten opgenomen, maar ook welke maatregelen genomen kunnen worden op het gebied van onder andere klimaatadaptatie.

6.8.2 Toetsing

Voor onderhavig plan is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit waterhuishoudkundig is opgenomen als bijlage 10. Onderstaand wordt de conclusie van het waterhuishoudkundig plan beschreven.

Oppervlaktewater

Het gebied valt op de waterscheiding tussen twee stroomgebieden. Het stroomgebied van de Luchense Wetering in het westen. En in het oosten de B-watergang langs de Oudvensestraat. Deze B-watergang komt tot afstroming op het Eindhovense kanaal dat ten noorden van het plangebied is gelegen. Binnen het plangebied liggen enkele C-watergangen. Op basis van het ontwerp blijft de watergang vanuit het gebied naar de watergang langs de Oudvensestraat behouden en word de watergang in het midden van de ontwikkeling gedempt.

Grondwater
Op basis van het verkennend waterhuishoudkundig plan van Luchen 3B uit 2022 en de Dino database blijkt de GHG binnen het gebied van het plangebied Oudvensestraat Zuid circa NAP +18,6 m te bedragen. Het plangebied heeft een ontwateringsdiepten van tussen de 0,7 m en 2,15 m-mv.

Infiltratie
Binnen het plangebied zijn leemlagen aanwezig die invloed hebben op de infiltratie mogelijkheden binnen het gebied. Uit infiltratieonderzoek is gebleken dat de verticale en horizontale infiltratiesnelheid vrij laag is. Hierdoor zal lokale infiltratie middels wadi's of infiltratiedrains (zonder verbetering van het hydraulisch contact) al snel leiden tot hoge grondwaterstanden en tot wateroverlast.

Verhard oppervlak
Het totale afvoerend verhard oppervlak welke afwatert is 1,44 ha. Hierbij is ook rekening gehouden met de bestaande watergang op binnen het plangebied.

Hoogte plangebied
Op basis van de GHG die op circa NAP +18,60m ligt en de ontwatergingseisen is het minimale straatpeil in de deelgebieden bepaald op ca. NAP +19,3m. Om aan te sluiten op de omgeving is het een aanbeveling om het maaiveld op te laten lopen naar NAP +19,50m.

Waterberging
In het plangebied is een beschikbare berging aanwezig van 1.350 m² wadi's. Met een stijghoogte van 0,50 m is hier 941 m³ berging aanwezig rekening houdend met de taluds. Met een benodigde berging van 866 m³ op basis van het beleid van het waterschap is er ruim voldoende berging aanwezig. Bij een maximale peilstijging tot aan straatpeilniveau van 0,70m kan de worst-case benadering net niet binnen het huidige gereserveerde oppervlak worden geborgen. Vanuit het waterhuishoudkundig plan wordt geadviseerd rekening te houden met een stijghoogte van 0,5m.

Conclusie
Uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat de voorzieningen, zoals deze zijn opgenomen in het schetsontwerp, voorzien in voldoende waterberging. Op basis van gewenste ontwateringsnormen is er mogelijk op een enkele locatie ophoging nodig. Met de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels zijn de voorzieningen geborgd.

6.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect waterbelang zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.9 Ecologie

6.9.1 Kader

In het Bkl zijn regels opgenomen voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Voorheen werd dit geregeld in de Wet natuurbescherming.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en /of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

6.9.2 Toetsing

Ten aanzien van de stikstofdepositie is een onderzoek verricht om na te gaan of de ontwikkeling tot significante effecten kan leiden op beschermde natuur. Ten behoeve van de ontwikkeling is tevens een natuurtoets uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken worden hieronder beschreven.

Stikstof
De stikstofberekening is uitgevoerd voor een woningbouwontwikkeling en een mogelijke nieuwe ontsluitingsweg. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 11. Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator voor beide fasen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

Natuurtoets
Onderstaand wordt de uitkomst van de natuurtoets per onderdeel beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 12.

Soortenbescherming
Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Ow) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels, vleermuizen en zoogdieren. Voor deze soortgroepen is nader onderzoek nodig. Door het nemen van maatregelen worden negatieve effecten voorkomen en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Het nader onderzoek is weergeven in volgende tabel. Voor de overige soort(groep)en is beoordeeld dat vervolgstappen niet aan de orde zijn. Voor deze soorten en vrijgestelde soorten geldt wel de zorgplicht.

Tabel 6-4: Beschrijving nader onderzoek

Soort(groep)	Onderzoeksmethode
Vogels met een jaarrond beschermd nest (huismus)	Om de aan- of afwezigheid van de huismus aan te kunnen tonen, is nader onderzoek noodzakelijk. Voor de huismus bestaat dit nader onderzoek uit twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april tot en met 15 mei of tijdens 3 gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni (BIJ12, 2023)
Vleermuizen (gebouwbewonende soorten)	Mochten de woningen aan Oudvensestraat 1 en/of 3 worden gesloopt of daken worden aangetast dan geldt het volgende: Om de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (o.a. gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis) aan te kunnen tonen, is nader onderzoek conform het meest recente vleermuisprotocol noodzakelijk. Dit onderzoek bestaat uit minimaal vijf bezoeken verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober).
Vleermuzien (essentiële vliegroutes)	Bij verwijdering of aantasting van lijnvormige elementen (bomen- en struikenrijen) die aanwezig zijn in het plangebied dient nader onderzoek uit te worden gevoerd. Om de aan- of afwezigheid van essentiële vliegroutes aan te kunnen tonen, is nader onderzoek conform het meest recente vleermuisprotocol noodzakelijk. Dit onderzoek bestaat uit minimaal twee bezoeken verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober).

In de volgende tabel is aangegeven dat een overtreding van de Ow voor een aantal soorten op voorhand kan worden voorkomen door het treffen van maatregelen. Door het nemen van maatregelen worden negatieve effecten voorkomen en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Tabel 6-5: Beschrijving maatregelen om overtreding van de Ow te voorkomen.

Soort(groep)	Maatregel
Vogels met een jaarrond beschermd nest (huismus)	Werken buiten het broedseizoen is een maatregel om overtreding te voorkomen.
Vleermuizen	Mochten de woningen aan Oudvensestraat 1 en 3 niet worden gesloopt en de daken niet worden aangetast dan geldt het volgende: Er wordt geadviseerd 's avonds geen werkzaamheden uit te voeren zodat het gebruik van licht niet noodzakelijk is. Om tijdens de realisatiefase verstoring te voorkomen is het belangrijk dat, indien verlichting nodig is, het noodzakelijk is dat er geen verlichting of aangepaste vleermuizenverlichting richting de bebouwing wordt geplaatst. Ook tijdens de gebruiksfase wordt geadviseerd geen extra verlichting richting bestaande woning(en) te plaatsen.
Steenmarter	Het doden van dieren bij de kap- en graafwerkzaamheden kan worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen (ecologische werkprotocol) en het ecologisch begeleiden van de werkzaamheden

Zorgplicht
In het plangebied kunnen soort(groep)en aanwezig zijn waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van de zorgplicht voor soorten. Maatregelen waaraan gedacht kan worden bij de invulling van de zorgplicht bij voorliggend planvoornemen zijn weergegeven in de volgende figuur.

Tabel 6-6: Voorbeelden van zorgplicht gerelateerde maatregelen voor soorten.

Soort(groep)	Maatregel
(Grondgebonden) zoogdieren en amfibieën (egel en gewone pad).	• Voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied kort maaien. • Stapvoets rijden tijdens het maaien. • In één richting maaien zodat dieren tijdig kunnen vluchten, in de richting van een vluchtmogelijkheid. Bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een ruigte of bosschage. • Overdag werken en geen gebruik maken van kunstmatige verlichting. • Voorkom of beperk de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom het direct schijnen op groenelementen zoals bosschages en ruigtes. • Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen verblijven. • Voorkom het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april tot en met augustus).

Onder de Ow dient nadere aandacht te worden besteed aan soorten van de Rode Lijsten. Onder de Ow kunnen provincies beleidskaders opstellen over hoe en met welke soorten (van de Rode Lijsten) rekening dient te worden gehouden in het kader van de Zorgplicht. Vooralsnog zijn deze aanvullende beleidskaders nog niet opgesteld. In de voorliggende rapportage is daarom gekozen voor het opnemen van waarnemingen van de Rode Lijst soorten in de NDFF in het plangebied. Door middel van de maatregelen beschreven in tabel 3.4 kunnen op negatieve effecten worden gemitigeerd op (een deel van) de opgenomen Rode Lijst soorten.

Gebiedsbescherming
In de volgende tabel worden de conclusies ten aanzien van Natura2000-gebieden weergeven.

Tabel 6-7: Conclusies Natura 2000-gebieden

Soort(groep)	Natura2000
Zijn er Natura 2000-gebieden aanwezig waarop effecten kunnen optreden?	Ja, Strabrechtse Heide & Beuven (op circa 2,7 kilometer afstand).
Treden er negatieve effecten op of zijn deze te verwachten?	Ja, er kan sprake zijn van verzuring en vermesting door stikstofdepositie.

Zijn er vervolgstappen aan de orde? Omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit of akkoord van de provincie noodzakelijk?	Ja, er dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.
Zijn er Natura 2000-gebieden aanwezig waarop effecten kunnen optreden?	Nog onbekend

In de volgende tabel worden de conclusies ten aanzien van NNB-gebieden weergeven.

Tabel 6-8: Conclusies NNB-gebieden

Soort(groep)	**NNB**
Op welke afstand van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde NNB-gebied?	Circa 150 meter.
Is er sprake van toetsing van externe werking in de betreffende provincie?	Ja
Is er sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of is dit te verwachten?	Nee
Zijn er vervolgstappen aan de orde? Afstemming met het bevoegd gezag aan de orde?	Nee
Op welke afstand van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde NNB-gebied?	Nee

Overig provinciaal beleid
Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van Groenblauwe Mantel of rust- en foerageergebieden van ganzen en smienten. Er zijn geen effecten aan de orde.

Beschermde houtopstanden bebouwingscontour houtkap
In (de directe omgeving van) het plangebied zijn bomen aanwezig. Mochten er als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden houtopstanden worden gekapt of mogelijk worden aangetast dan is een nadere toetsing beschermde houtopstanden noodzakelijk. In deze nadere toetsing wordt in eerste instantie bepaald of de houtopstanden beschermd zijn, en zo ja onder welk beschermingsregime (buiten de bebouwingscontour houtkap en/of Omgevingsplan). Daarnaast wordt in de nadere toetsing houtopstanden bepaald of eventuele vervolgstappen noodzakelijk zijn. Mogelijke vervolgstappen bij kap van bomen zijn: een melding houtkap (op basis van Bal – Omgevingswet) of een omgevingsvergunning houtkap (gemeentelijke beleid). Ook kan het noodzakelijk zijn een Boom Effect Analyse (BEA) op te stellen, waarbij wordt getoetst in hoeverre bomen in de invloedssfeer daadwerkelijk negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden ondervinden.

6.9.3 Conclusie

De stikstofdepositie belemmert verdere besluitvorming niet. Uit de natuurtoets blijkt dat er nader onderzoek nodig is voor de percelen Oudvensestraat 1 en 3. Gelet hierop is een artikel opgenomen in de regels van dit plan ten aanzien van sloop-, verbouw- en grondwerkzaamheden. Vanuit het aspect ecologie zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.10 Luchtkwaliteit

6.10.1 Kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de emissie van stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties. Dit is opgenomen in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3.

6.10.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 49 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer.
In het kader van goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit getoetst. Met de NIBM-tool (versie 2022) is de maximale toename van de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} berekend als gevolg van het extra verkeer. De NIBM-tool gaat uit van de voor luchtkwaliteit meest ongunstige situatie en berekent daardoor het maximale effect. Onderstaand is de berekening met de NIBM-tool opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	277
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,41**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,06**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6-11: uitkomst van NIBM-tool

Op basis van de uitkomst van de NIBM-tool worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit de voorgenomen ontwikkeling in niet betekenende mate bijdraagt aan de toename van luchtverontreinigende stoffen.

6.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.11 Bedrijven en milieuzonering

Het begrip “milieubelastende activiteit” (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu

kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip. Het Bal wijst in hoofdstuk 3 een aantal mba's aan waarvoor het Rijk algemene regels stelt. Deze subgroep mba's wordt verder aangeduid als 'Bal-mba's'. In deze paragraaf worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld "Milieubelastende activiteiten" en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van "activiteiten". Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee "milieubelastende activiteiten" worden bedoeld.

6.11.1 Kader

Onder de Omgevingswet is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, waarbij het werken met milieucategorieën voor bedrijven komt te vervallen en de regeling daarvoor wordt vervangen door direct milieuregels in het omgevingsplan op te nemen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'. Ook onder deze nieuwe regeling blijven de doelen van milieuzonering, zoals deze onder de Wro golden, gelden. Deze doelen betreffen de volgende: het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen en het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Het toepassen van de 'milieuzonering nieuwe stijl' is echter vrijwillig. Er kan op een andere wijze getoetst worden aan de milieunormen. Er dient in ieder geval te worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt wanneer er voldoende afstand wordt gehouden tussen de milieubelastende activiteiten en de woonactiviteiten. Wat voldoende is, hangt af van de aard en omvang van de milieubelastende activiteiten. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' biedt hierbij nog steeds een basis voor een indicatie voor de inpasbaarheid van de activiteit en kan nog steeds worden gebruikt.

De VNG-brochure bevat maat een onderscheid tussen "gemengde gebieden" en "rustige woonwijk". Bij gemengde gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht.

Tabel 6- 9 toont de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand.

Tabel 6-9 Milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

6.11.2 Toetsing

Het plangebied kan worden getypeerd als rustige woonwijk. Ten oosten van het plangebied bevinden zich meerdere bedrijven. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich woningen, maar ook bedrijven, horeca en een verkooppunt motorbrandstoffen. Ten westen van het plangebied bevindt zich een woongebied, maar ook bedrijven. Tot slot bevindt zich ten noorden van het plangebied een sportvoorziening. Ten behoeve van de uitbreiding van deze sportvoorziening is op 13 december 2023 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

De bedrijven ten oosten van het plangebied betreffen bedrijven met een milieucategorie 2 of 3. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 tot 100 m. Tevens bevinden zich hier ook bedrijfswoningen. Een aantal bedrijven liggen binnen deze contour zoals te zien in tabel 6-5. De bedrijven worden echter reeds beperkt door de woningen aan de Oudvensestraat. De nieuw te bouwen woningen vormen daarmee geen nieuwe belemmering voor deze bedrijven.

Tabel 6-10 Inventarisatie bedrijven ten oosten van het plangebied

Bedrijf	Adres	Circa afstand tot plangebied
Dier en Dokter Mierlo	Geldropseweg 8A	79 m
LICO Innovations	Geldropseweg 8A	79 m
Centillien	Geldropseweg 8B	79 m
Meerdere bedrijven	Ambachtweg 75-75A	42 m
By Acte	Ambachtweg 73	90 m
Euroram-Rockmaster B.V.	Ambachtweg 71	79 m
Rob Teller Handelonderneming/ Klaassens Custom	Ambachtweg 61(a)	41 m
Autobedrijf Stephen Schats	Ambachtweg 53	129 m

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich volgens de planregels een verkooppunt motorbrandstoffen met LPG vulpunt. In de praktijk betreft dit een verkooppunt zonder LPG vulpunt. Hiervoor geldt een contour met een plaatsgebonden risico. Deze ligt niet binnen het plangebied.

Ten westen van het plangebied vinden zich een aantal bedrijven. Het gaat daarbij om milieucategorie 2 en 3.1. Hiervoor gelden richtafstanden van respectievelijk 30 m en 50 m. Alleen de bedrijven aan de Geldropseweg 10 liggen op een kortere afstand van het plangebied, maar deze worden reeds beperkt door de woningen aan de Burgemeester Termeerstraat. Hierdoor werken de nieuw toe te voegen woningen niet belemmerend voor de bedrijven ten westen van het plangebied.

6.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.12 Duurzaamheid

6.12.1 Kader

De gemeente heeft het Programma duurzaamheid vastgesteld voor de jaren tot en met 2026. Dit programma bestaat uit een beleidsdeel en een uitvoeringsagenda. In de uitvoeringsagenda beschrijft de gemeente hoe het beleid concreet wordt uitgewerkt door het benoemen van onder andere onderzoeken en projecten. In het Programma stelde de gemeente een aantal ambities, opgaven en doelen vast. Deze zijn opgedeeld in drie thema's, namelijk energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Klimaatadaptie wordt apart in paragraaf 6.14 beschreven. Om richting de ambities voor 2040 te bewegen, zijn er in de strategie 2023-2026 opgaven benoemd ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit. Globaal zie de gemeente de volgende opgaven op het gebied van duurzaamheid:

- Versnellen van de verduurzaming van woningen en bedrijfspanden (energiebesparing, zon op dak)
- Verduurzamen van welzijns-, onderwijs- en sportaccommodaties
- Benutten van kansen voor grootschalige energiewinning in de vorm van zonneparken
- Het optimaliseren van afvalscheiding om het percentage restafval tot nagenoeg 0% terug te dringen
- Realiseren van een passende kosten- en opbrengstenverdeling ten aanzien van respectievelijk de afvalinzameling en -verwerking en de productie en verkoop van grondstoffen
- Gebieden die onderdeel zijn van Natuur Netwerk Brabant omvormen naar natuur om het aandeel natuur in Geldrop-Mierlo te vergroten
- Opheffen van barrières in het (regionale) natuurnetwerk, zodat diersoorten zich vrijer kunnen bewegen zonder verstoring door menselijke activiteiten

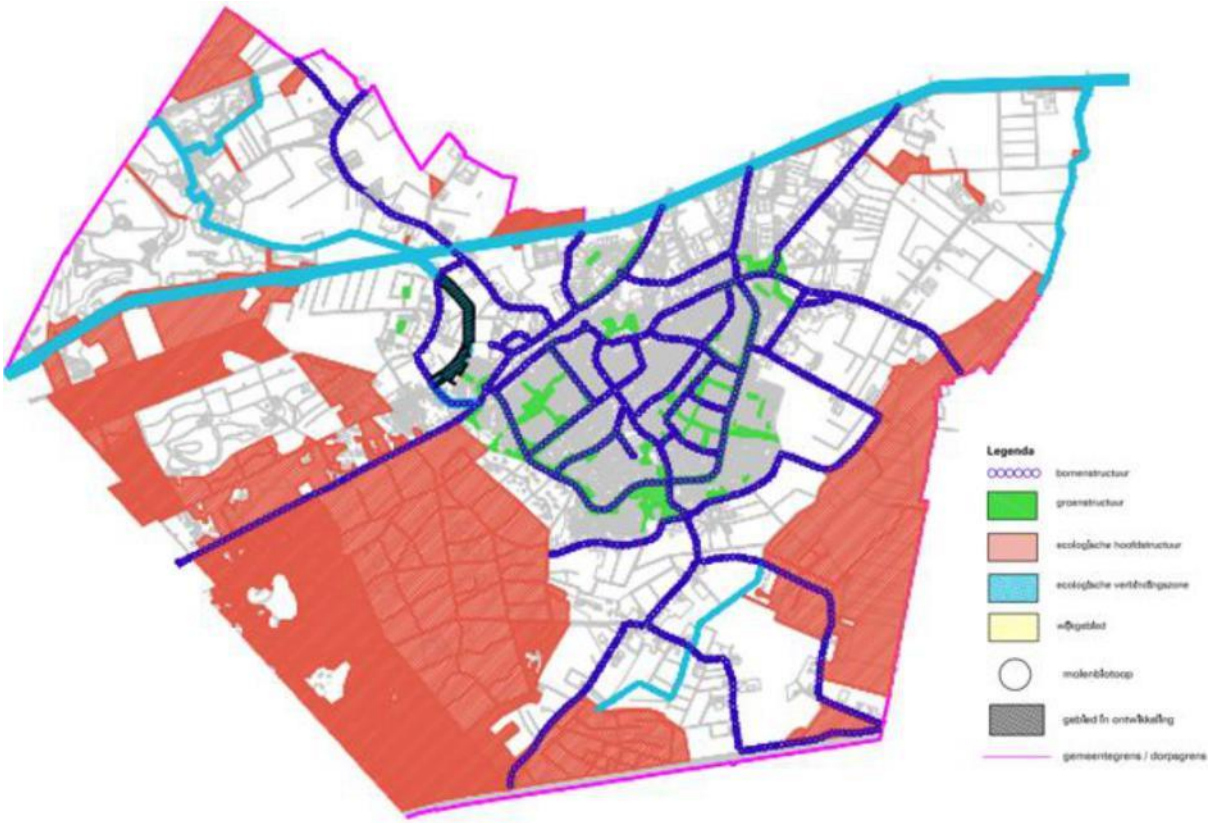
- Bij gebiedsontwikkelingen sterker onderscheiden van natuur met en zonder recreatie, versterken van de biodiversiteit en verbeteren van het vasthouden van gebiedseigen water
- Vergroten van hoeveelheid groen binnen de bebouwde kom ten behoeve van biodiversiteit, klimaatadaptatie en vitaal leven.

6.12.2 Toetsing

Met onderhavig planvoornemen kan de gemeente inzetten op een duurzamere leefomgeving door de ontwikkeling te laten aansluiten op de ambities ten aanzien van duurzaamheid.

Naast de geldende vereisten voor energieneutraal bouwen, kan de gemeente met de komst van nieuwe woningen hier nog meer richting aan geven. Nieuwbouwprojecten kunnen energie efficiënt worden ontworpen door gebruik te maken van hoogwaardige isolatie, energiezuinige apparaten en systemen en hernieuwbare energiebronnen zoals zonnepanelen of warmtepompen. Het doel is om de energiebehoefte te minimaliseren en zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam op te wekken.
De nieuwe wijkontsluiting en nieuwbouwprojecten dragen
bij aan de biodiversiteit door groene ruimtes te integreren in het ontwerp van het project. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van groene daken of gevels, het creëren van leefgebieden voor lokale flora en fauna of het gebruik van inheemse plantensoorten in de landschapsarchitectuur.

Met de realisatie van de ontwikkeling zet de gemeente zoveel mogelijk in op het behouden van bestaand groen. De bestaande landschapsstructuren en patronen zijn de basis voor een goede structuur. Groen raamwerk dient zoveel mogelijk te worden behouden. Met het behouden van groen raamwerk draagt de gemeente bij aan leefbaarheid, kwaliteiten duurzaamheid. Groen raamwerk is onderverdeeld in ‘bomenstructuur’ en ’groenstructuur’. Dit raamwerk is vastgelegd in het ‘Groenbeleidsplan 2014-2024’. In figuur 6-12 is de bomen- en groenstructuur in Mierlo afgebeeld, waarbinnen het plangebied valt.



Figuur 6-12 Bomen- en groenstructuur Mierlo

Bomenstructuur

De bomenstructuur vormt het groene raamwerk zelf. Dit is opgebouwd uit bomenlanen. Het zijn op zichzelf staande elementen die met elkaar in verbinding staan en die een verbinding vormen tussen de grotere groenvlakken. Het zijn de groene aders van de gemeente. Ook het groen waar de structuurbomen in staan, zoals bermen of beplantingsstroken, behoort tot de structuur, zelfs als dit niet op kaart is ingetekend (omdat dit onduidelijk is op de gebruikte schaal).

Groenstructuur

De grotere groenvlakken vormen de groenstructuur en zorgen voor de invulling en versteviging van het raamwerk. Het zijn vlakken die voor een dorp of wijk van belang zijn. Ze vormen de groene dooradering van de wijken. Daarnaast zijn ook groene accentpunten opgenomen in de groenstructuur. Hierbij kan het gaan om oriëntatiepunten zoals rotondes maar ook om solitaire bomen of een groepje van een aantal bomen bij elkaar. Vaak markante plekken, maar omgekeerd kan ook: een plek wordt juist markant door het groen dat er staat. Er is gekozen om de groenstructuur per dorp en vervolgens per wijk te beschrijven.

Overig groen

Het overige groen valt buiten het raamwerk en wordt bestempeld als overig groen. Overig groen is belangrijk voor de direct omwonenden en dus wordt in de overige modules beschreven hoe de gemeente hiermee omgaat als het gaat om bijvoorbeeld inrichting of bescherming.

6.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.13 Gezondheid

6.13.1 Kader

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken, bijvoorbeeld regels voor het beweegvriendelijk maken van de omgeving. Milieunormen zijn in het verleden ook gesteld om gezondheid te beschermen.

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

De GGD geeft een praktische invulling aan dit kader door middel van verschillende kernwaarden met bijbehorende gezondheidsadviezen. De GGD heeft de volgende kernwaarden opgesteld:

1. rookvrije omgeving;
2. aantrekkelijke plekken;
3. gezond gewicht;
4. wonen en druk verkeer;
5. voorzieningen dichtbij;
6. actief vervoer;
7. fiets- en ov-verbindingen;
8. gezond binnenklimaat;
9. prettig wonen
10. geschikte woningen.

Verder stelt de GGD dat het voldoen aan de wettelijke normen niet automatisch betekent dat er geen gezondheidseffecten kunnen optreden. In het GGD omgevingsadvies zijn daarom gezondheidskundige advieswaarden opgenomen. De GGD heeft gezondheidskundige advieswaarden voor de thema's luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, elektromagnetische velden (straling), veehouderijen en akkerbouw.

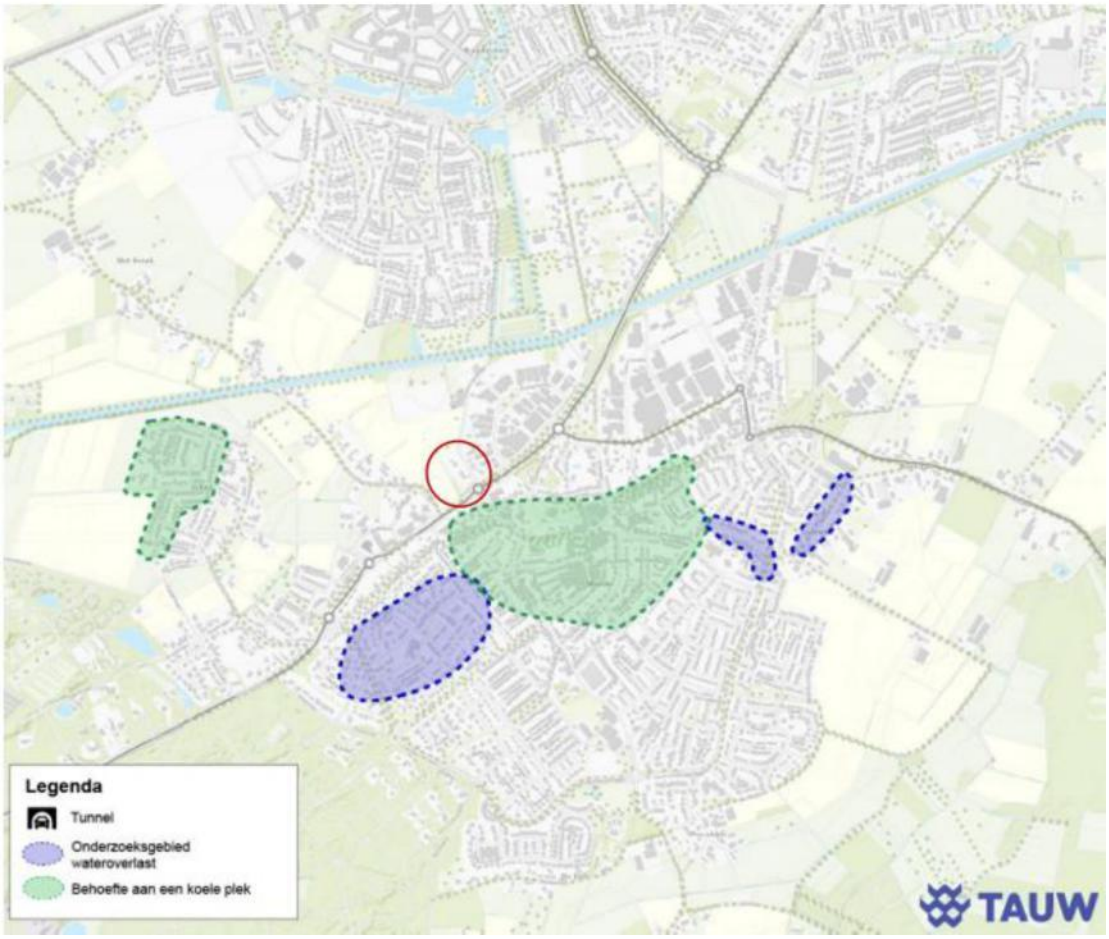
6.13.2 Toetsing

Tijdens de bouwfase kan het beoogde ontwerp van de onderliggende motivatie tijdelijke verstoringen veroorzaken in luchtkwaliteit, geluid, trillingen en bodem. Deze gezondheidseffecten zijn minimaal gelet op de tijdelijkheid.

De beoogde ontwikkelingen bevorderen de leefomgeving van bewoners. De waterberging zorgt voor het opvangen van overtollig regenwater. Nieuwbouwwoningen kunnen bijdragen aan de groei van de gemeenschap door het aantrekken van nieuwe bewoners, maar zorgen ook voor de doorstroming van doelgroepen. Dit kan leiden tot een toename van de economische activiteit, nieuwe banen en een grotere diversiteit binnen de gemeenschap. De wijkontsluiting zorgt ervoor dat de woningen alsmede het sportpark aan de Oudvensestraat, zoals gepland in het voorstel, adequaat toegankelijk zijn. Bovendien zorgt de ontsluiting voor een evenredige verdeling van de verkeersdrukte. Voorgaande draagt bij aan het welzijn van (toekomstige) bewoners.

Extreme hitte wordt door klimaatverandering een steeds groter probleem. De extreme hitte heeft ook effect op hoe men zicht voelt (de productiviteit neemt bijvoorbeeld af), maar is ook gevaarlijk. RIVM geeft aan dat hitte een gezondheidsrisico kan vormen voor ouderen, chronisch zieken en mensen met overgewicht en kinderen, maar ook andere mensen die niet goed voor zichzelf kunnen zorgen.

Uit het onderzoek "de hittebestendige stad" van de HvA blijkt dat schaduw de beste manier is om de gevoelstemperatuur omlaag te brengen en dat toename van verdamping door het aanleggen van zoveel mogelijk groene en blauwe oppervlakken op stadsschaal de effectiefste manier is om de luchttemperatuur naar beneden te krijgen. Daarom wordt de gemeente zo in dat het ook in hete periodes aantrekkelijk is om buiten te zijn. Dit wordt gedaan door meer groen en water in het bebouwd gebied in te passen, om zo groene wijken te creëren. Dit worden ook wel 'koele plekken' genoemd. Een koele plek is een plek van minstens 200m^2 die koeler is dan de dorpskernen. zorgen dat er koele plekken in de directe omgeving zijn (binnen 100 meter) voor zorginstellingen, woningen zonder tuin en basisscholen. Voor woningen met tuin en bedrijventerreinen hanteert de gemeente een afstand 300 meter. De locaties waar onze prioriteit ligt voor koele plekken zijn weergeven in figuur 6.13. Hoewel het plangebied niet valt binnen de locaties voor koele plekken, betekent dit niet dat de gemeente niet inzet op verkoeling buiten deze locaties en dus onderhavig planvoornemen. Hiermee draagt de gemeente voor een gezonde leefomgeving. Uit ons Programma Duurzaamheid vloeit ook de ambitie voort om meer in te zetten op het vergroten van de hoeveelheid groen voor onder andere ten aanzien van vitaal leven.



Figuur 6-13 Kaart waarin de plekken voor de ambities t.a.v. Hittestress zijn opgenomen waarbij het plangebied rood is omcirkeld (bron: Klimaatadaptieplan Uitvoeringsagenda 2023 Geldrop-Mierlo)

6.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect Gezondheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.14 Klimaatadaptatie

6.14.1 Kader

Het klimaat verandert: het wordt warmer er natter. Ook zijn er vaker lange periodes van droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd. Klimaatadaptatie is een opgave voor én door iedereen. De gevolgen van klimaatverandering zijn opgedeeld in vier thema's: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.
We hebben ambitieuze doelen op het gebied van klimaatadaptatie. Ons Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatieplan & Uitvoeringsagenda beschrijft de uitdagingen en onze ambities voor klimaatadaptatie en de vier gerelateerde thema's. In onze gemeente zijn de thema's hitte, droogte en wateroverlast vooral relevant. Overstromingen zijn beperkt gezien de waterstand van de rivier de Dommel. de gemeente heeft een aantal belangrijke klimaatadaptatie-uitdagingen geïdentificeerd en pakken deze als volgt aan:

1. **Wateroverlast**: Water in gebouwen en water op straat bij extreme neerslag voorkomen en de bereikbaarheid van ontwikkelingen langs hoofdwegen en andere wegen waarborgen.
2. **Hitte**: Voldoende koele plekken in de openbare ruimte creëren en zorgen voor ruimte voor groen en water in bebouwde gebieden.
3. **Droogte**: Schade aan infrastructuur, groenvoorzieningen, waardevolle bomen en negatieve effecten op de waterkwaliteit, natuur en landbouw voorkomen.

4. **Ruimtelijke aanpassingen**: Klimaatadaptief ruimtegebruik in het centrum bevorderen en klimaatadaptieve nieuwbouw stimuleren.

6.14.2 Toetsing

Dit plan is een goed voorbeeld van een kans om meerdere doelen te bereiken. Door de voorgestelde waterbergingskelders in dit plan aan te leggen, wil de gemeente ervoor zorgen dat water wordt vastgehouden en de straten minder snel overstromen. Waterberging is belangrijk voor overstromingsbeheer, bescherming van infrastructuur, bescherming van ecosystemen, beheer van droogte en verbetering van de waterkwaliteit. Door de realisering van een nieuwe wijkontsluiting kunnen direct inzetten op het begaanbaar houden van wegen tijdens hevige regenbuien.

Vergroening zorgt voor verkoeling bij extreme hitte en betere afwatering bij extreme regenval. Het zorgt er ook voor dat water beter wordt vastgehouden. Meer groen biedt voordelen bij extreme hitte, omdat planten minder warmte opnemen en uitstralen dan bijvoorbeeld tegels. Zoals al beschreven in paragraaf 6.14, zet de gemeente ook in op koele plekken vanwege toenemende hitte. Door het behouden en toevoegen van vergroening in het plangebied kunnen de risico's van extreme hitte beperkt worden en kan de afwatering bij extreme regenval verbeterd worden. Daarom zet de gemeente ook in op klimaatadaptieve nieuwbouw. de gemeente is voornemens de 'Landelijke maatlat Groene klimaatadaptieve bebouwde omgeving' toe te passen. Bij bouwplannen is reeds het uitgangspunt dat voor elke vierkante meter verhard oppervlak compensatie moet worden geboden met regenwaterberging (60 mm per vierkante meter). Met dit plan streeft de gemeente naar een water robuuste en klimaatbestendige ontwikkeling.

6.14.3 Conclusie

Vanuit het aspect klimaatadaptatie zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.15 Infrastructuur en/of kabels en leidingen

6.15.1 Kader

Kabels en leidingen vervullen verschillende functies. De omvang en inhoud, en daarmee het risico bij beschadiging, verschilt hierdoor ook. Daarnaast kunnen kabels en leidingen in zowel openbare als gronden gelegen zijn, waardoor verschillende belangen geraakt worden. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn de bestaande regels met betrekking tot de bescherming van kabels en leidingen opgenomen. Dit bestaat uit de ruimtelijke regels (beheersverordeningen en bestemmingsplannen) en de bruidsschat.
De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant:

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).[1]

6.15.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling wordt beoordeeld via de regels in (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan. In het omgevingsplan is te zien dat binnen en in de nabijheid van het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Hieronder worden ook de kabels en leidingen uit artikel 3.101 Bal verstaan.

[1] Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

6.15.3 Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

7. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een wijkontsluiting, waterberging en woningbouw. De gewenste ontwikkelingen zijn op basis van het geldend ruimtelijk kader niet mogelijk. In deze motivatie is duidelijk gemaakt hoe het omgevingsplan juridisch houdbaar is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voornemen heeft geen negatieve effecten op milieu-en/of omgevingsaspecten. Waar nodig worden maatregelen getroffen die voortvloeien uit de onderzoeken. Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1700 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl