

Geldrop 7 mei 2024

onderwerp Raadsinformatiebrief TAM-
Omgevingsplan Oudvensestraat-Zuid
registratienr 2077892

Beste leden van de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

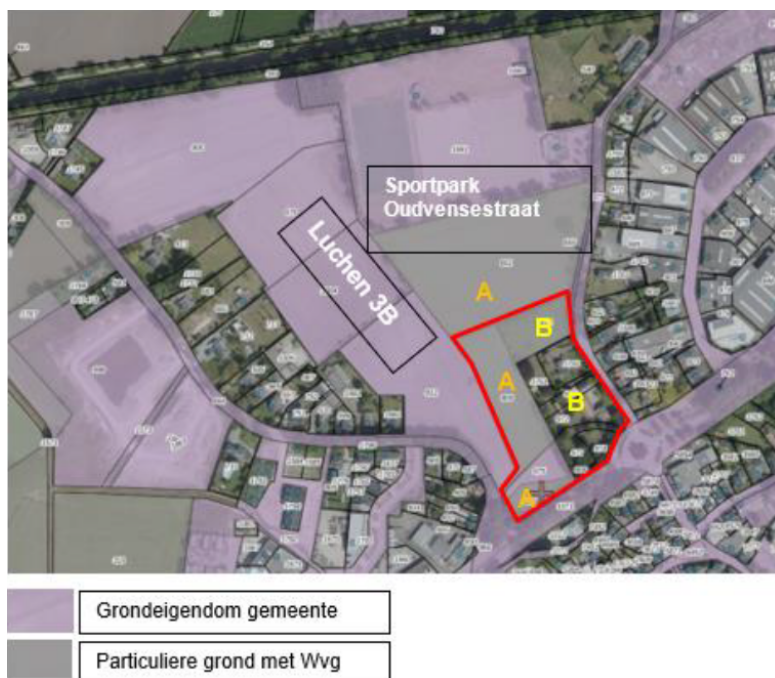
Op 14 mei heeft het college van Burgemeesters en Wethouders besloten om een TAM-Omgevingsplan voor het gebied Oudvensestraat-zuid in procedure te brengen. Met deze brief informeren wij u reeds over de achtergrond van dit besluit.

Grondeigendom en WVG

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

Te zien is dat op alle gronden van grondeigenaar A de WVG is gevestigd. Voor de familie in het bezit van de gronden aangeduid met "B", is dit enkel voor het noordelijke perceel.

De WVG op de percelen 807, 809 en 812 verloopt op 27 september 2024. Door nu een TAM-Omgevingsplan in procedure te brengen kan de gemeenteraad hier op 16 september 2024 een besluit over nemen. Indien het TAM-Omgevingsplan wordt vastgesteld, zal de WVG met 5 jaar verlengd worden. Op basis van dit plan kan de gemeente de gesprekken continueren om de benodigde gronden te verwerven. De ruimtelijke en financiële kaders voor de grondverwerving van de benodigde gronden in dit plangebied zijn dan bekend. De WVG voor het perceel van grondeigenaar A ten noorden van het plangebied wordt verlengd via het bestemmingsplan uitbreiding sportpark Oudven (besluitvorming in de raad van juni 2024).



Wat is het TAM-Omgevingsplan?

Onder de nieuwe omgevingswet (01-01-2024) zijn er nieuwe instrumenten voor het doorlopen van ruimtelijke procedures, die integrale ontwikkelingen mogelijk maken, geïntroduceerd. Tot de nieuwe instrumenten behoort het TAM-Omgevingsplan. TAM staat voor tijdelijk alternatieve maatregel, IMRO staat voor informatiemodel ruimtelijke ordening, dit werd ook gebruikt onder de oude wetgeving. Een TAM-Omgevingsplan wordt toegepast wanneer er een wijziging op het omgevingsplan moet worden voorbereid en de gemeente technisch nog niet voldoende voorbereid is om een wijziging van het omgevingsplan via de nieuwe wet- en regelgeving te realiseren.

Omdat de gemeente Geldrop-Mierlo nog geen omgevingsplan heeft, en voor dit gebied ook de WVG verlengd dient te worden, is de enige manier om plannen mogelijk te maken voor deze locatie momenteel de TAM-Omgevingsplan. Deze tijdelijke maatregel kunnen gemeentes gebruiken tot en met 31-12-2024. Met deze tijdelijke maatregel wordt de wijziging van het omgevingsplan op de nu bekende wijze gepubliceerd (op ruimtelijkeplannen.nl).

Net als het oude bestemmingsplan bestaat een TAM-Omgevingsplan uit een set regels, een verbeelding en een motivatie (toelichting). Aangezien er nog geen overeenstemming is bereikt met de betrokken grondeigenaren dienen tevens kostenverhaalregels te worden opgenomen. Dit is vergelijkbaar met een exploitatieplan onder de oude wet, waarbij het nu wordt geïntegreerd in het TAM-Omgevingsplan.

De termen "BOPA" en "programma" zijn andere instrumenten die ruimtelijke plannen mogelijk maken onder de omgevingswet. Een BOPA is een concreet besluit terwijl het wijzigen van het omgevingsplan een besluit van algemene strekking is. Het heeft het rechtskarakter van een beschikking (= eenmalige toestemming om activiteit uit te voeren). Daarnaast biedt de BOPA geen mogelijkheid om de WVG te verlengen. Het programma biedt ook geen oplossing, omdat de WVG



al is opgelegd middels een structuurvisie. Daarom mag ditzelfde instrument (hoewel nu onder een andere naam, het programma) niet nogmaals ingezet worden voor verlenging van de WVG.

Het TAM-Omgevingsplan is een tijdelijk plan waardoor het op een later tijdstip verwerkt dient te worden in het omgevingsplan.

Complexiteit van het gebied

Bij de invulling van het gebied dient met veel factoren rekening te worden gehouden, waarbij de belangrijkste factoren zijn:

1. Uitbreiding sportpark Oudven, ten noorden van het plangebied. Er dient rekening gehouden te worden met een geluidscontour. Op de raadsvergadering van juni 2024 wordt de uitbreiding van het sportpark behandeld.
2. Ten oosten van het plangebied ligt het industrieterrein Oudven. Hier gelden milieucontouren
3. Ten behoeve van de kern Mierlo is er behoefte aan een waterberging van 480m³ water. De meest geschikte locatie voor deze waterberging is het zuidelijke deel van dit plangebied.
4. De extra ontsluiting voor zowel dit plangebied als de wijk Luchen, dient gerealiseerd te worden in dit plangebied. In oktober 2022 heeft de raad een motie ingediend over een eventuele extra ontsluiting. Hiertoe zijn twee varianten onderzocht: de variant waarbij er een aantakking op de Geldropseweg wordt gerealiseerd en een "ovonde", waarbij de bestaande rotonde wordt uitgebreid. Voor een aantakking op de Geldropseweg is enkel grond van grondeigenaar A nodig. Voor de ovonde zijn gronden van zowel A als B nodig.

Op 10 januari 2024 heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden over een drietal onderwerpen (ontsluiting, Luchen 3B en sportpark). Hieruit bleek dat er meer draagvlak was voor de ovonde, dan de aantakking op de Geldropseweg. Dit sentiment was ook terug te zien bij de beeldvormende presentatie aan de commissie ruimte van 22 januari 2024.

Uit deze twee momenten bleek dat het draagvlak het grootst was voor de variant "ovonde". Daarom wordt de aannahme gedaan, dat de raad de voorkeur zal uitspreken voor de ovonde.

Het initiatief voor verdere uitwerking met betrekking tot de extra ontsluiting, ligt bij het college van Burgemeester & Wethouders (zie beantwoording van de artikel 17 vragen van DPM maandag 22 april 2024). Het initiatief om de ovonde verder uit te werken, is terug te zien in het TAM-Omgevingsplan, gebaseerd op de aannahme dat er hier het meeste draagvlak voor is.

Naast de ruimtelijke complexiteit, is de situatie ook complex vanwege het eigenaarschap van de gronden. Met grondeigenaar A is de gemeente al langere tijd in gesprek over verwerving van de grond. Ook voor de gronden aangeduid met "B" worden al geruime tijd gesprekken gevoerd over de ruimtelijke mogelijkheden voor dat gebied. In januari 2022 heeft de familie van gronden B een plan ingediend bij de gemeente voor de realisatie van 71 appartementen. Dit voorstel is destijds aangehouden, omdat de ontwikkeling in relatie staat met de overige ontwikkelingen in het



omliggende gebied en deze destijds nog onvoldoende concreet waren. Daarnaast was het plan nog niet in volledigheid uitgewerkt: zo werd er geen rekening gehouden met de omliggende hindercontouren in het gebied, ontbrak er voldoende parkeergelegenheid en was uitvoering van beleid rondom groen en waterberging nog niet uitgedacht.

Wat maken we mogelijk via het TAM-Omgevingsplan?

- Het TAM-Omgevingsplan voorziet in ruimtelijke en financiële kaders voor dit gebied. Hierdoor kunnen de gesprekken met de grondeigenaren gecontinueerd worden. Daarnaast helpen deze kaders met het vervolg geven aan deelgebied Luchen 3B
- Er wordt invulling gegeven aan gemeentelijke belangen;
 - o Een extra verkeersontsluiting voor het gebied (en de wijk Luchen), in de vorm van een ovonde (aannee gebaseerd op participatie avond 10 januari, commissie ruimte 22 januari en verkeerskundig oogpunt)
 - o Een waterberging van 480m3 ten behoeve van de kern Mierlo

Vervolg

Het college van Burgemeester & Wethouders heeft besloten het TAM-Omgevingsplan ter inzage te leggen. Omwonenden hebben gedurende 6 weken de tijd om te reageren op het plan, in de vorm van een zienswijze. De officiële bekendmaking is raadpleegbaar via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-215064.html>. Via de bekendmaking kunt u ook de stukken raadplegen. Het plan kunt u ook vinden via www.ruimtelijkeplannen.nl of <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels>, met identificatiecode "NL.IMRO.1771.TAMOPH22aOudvenZd-ON01".

Ook worden er uitnodigingen verstuurd aan omwonenden, voor een informatieavond over het TAM-Omgevingsplan. Deze avond zal naar verwachting plaatsvinden in week 24/25. De gemeenteraad ontvangt ook een uitnodiging via de Griffie. De grondeigenaren A en B worden direct op de hoogte gesteld van het besluit van het college van B&W.

Ondertussen worden de noodzakelijke onderzoeken voor het TAM-Omgevingsplan uitgevoerd. De uitkomsten hiervan worden toegevoegd aan het plan. Indien nodig, worden er aanpassingen gedaan aan het plan (ambtshalve wijzigingen), voorafgaand aan besluitvorming door de gemeenteraad op 16 september 2024.

De gesprekken met de grondeigenaren zullen gecontinueerd en geïntensiveerd worden, met het voornemen om de grond te verwerven.

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester