

Nota van beantwoording zienswijzen

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Luchen voorziet de omgevingsplanwijziging Fazantlaan-Oost in de bouw van 52 woningen voor verschillende doelgroepen. Daarnaast komt er in het plangebied een groenzone waardoor er een verbinding ontstaat tussen Fazantlaan-Oost en Fazantlaan-West.

De ontwerp-omgevingsplanwijziging 'Fazantlaan-Oost' (Luchen) en de bijbehorende bijlagen hebben vanaf 27 november 2025 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoge versie van het plan lag ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Ook is het ontwerp toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel.

Ambtshalve wijzigingen

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

Regels

- 2.6 PM is vervangen door datum vaststelling (20 april 2026)
- 2.6 Verwijzing aangepast naar laatste versie Beeldkwaliteitsplan, januari 2026
- 2.35 Begrip 'supervisor' verwijderd
- 8.3.1 'supervisor' is vervangen door 'adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen welstandscommissie)'
- 8.3.1 Verwijzing aangepast naar laatste versie Beeldkwaliteitsplan, januari 2026

Motivering

- 6.9 conclusie uit aanvullende onderzoeken zijn toegevoegd en er wordt verwezen naar de te verlenen vergunning voor flora- en fauna-activiteit
- Bijlagen toegevoegd:
 - Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-Oost, Gemeente Geldrop-Mierlo (januari 2026)
 - Bijlage 14: Nesten- en holtentcheck populieren, Antea Group december 2025
 - Bijlage 15: Habitatbeoordeling kleine marterachtigen, Antea Group december 2025

Zienwijzen

Zienswijzen op ontwerp omgevingsplanwijziging Fazantlaan Oost	
Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente
Waterschap de Dommel - Zaaknummer 2891556	
<p>1.1 Het Waterschap De Dommel geeft aan dat aan de zuidzijde van het plangebied een riooltransportleiding ligt die afvalwater naar de slibverwerking in Mierlo transporteert. Om de werking, veiligheid en het beheer van deze leiding te waarborgen, verzoekt het waterschap om een beschermingszone van 3,5 meter aan weerszijden van de leiding (totaal 7 meter) vast te leggen in het omgevingsplan en op de verbeelding.</p>	<p>De zienswijze van het Waterschap De Dommel wordt overgenomen. In de verbeelding wordt een beschermingszone van 3,5 meter aan weerszijden van de riooltransportleiding (totaal 7 meter) opgenomen. De door het Waterschap bij de zienswijze aangeleverde relevante regels worden overgenomen en vastgelegd in de regels (artikel 9. Leiding - Riool) en motivering van het omgevingsplan.</p>
<p>1.2 Het Waterschap De Dommel stelt dat de waterbergingsopgave en de ambitie om hydrologisch neutraal te ontwikkelen wel zijn beschreven, maar nog niet juridisch zijn geborgd in de regels. Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen, waarin wordt vastgelegd dat ontwikkeling alleen is toegestaan indien hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld en minimaal 60 mm compenserende waterberging per m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd en in stand gehouden.</p>	<p>De zienswijze van het Waterschap De Dommel wordt overgenomen. Bij de ontwikkeling van het plan wordt compenserende waterberging geregeld in artikel 8.8.6 lid 1. middels een voorwaardelijke verplichting. De gemeente regelt dit voor het plan in de openbare ruimte. Als er verharding wordt aangebracht die niet in het beoogde plan staat, dient de eigenaar 60 mm compenserende waterberging per m² verhard oppervlak te realiseren op eigen terrein, conform artikel 8.8.6. lid 3.c.</p>
<p>1.3 Het Waterschap De Dommel geeft aan dat het plan een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak mogelijk maakt waardoor een watervergunning is vereist. Voor de aanvraag van deze vergunning is een uitgewerkt waterhuishoudkundig plan noodzakelijk, waarin het hemel en afvalwatersysteem technisch wordt uitgewerkt. Hoewel hierover al overleg heeft plaatsgevonden met het waterschap, benadrukt het waterschap dat het formele watervergunningtraject nog moet worden doorlopen.</p>	<p>Met dit TAM-omgevingsplan bieden we het planologisch kader waarbinnen de plannen nader kunnen worden uitgewerkt. In een later stadium worden de benodigde vergunningen zoals de watervergunningen aangevraagd.</p>