



Fazantlaan-Oost Luchen
TAM IMRO motivering

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0498504.100
revisie 06
25 februari 2026

Fazantlaan-Oost Luchen

TAM IMRO motivering

projectnummer 0498504.100

revisie 06

25 februari 2026

Auteur(s)

L. Berendsen

E. Braat

Opdrachtgever

Gemeente Geldrop-Mierlo

Postbus 10101

5660 GA GELDROP

datum	beschrijving	vrijgave
25 februari 2026	definitief	CS

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3.	Toetsing aan omgevingsplan	10
3.1	Geldend ruimtelijk kader	10
3.2	Strijdigheden met omgevingsplan	12
3.3	Overige verordeningen	12
4.	Uitvoerbaarheid	13
4.1	Economische uitvoerbaarheid	13
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
4.2.1	Ter inzagelegging	13
4.2.2	Participatie omgeving	13
5.	Toetsing aan algemene beleidskaders en programma's	14
5.1	Rijksbeleid	14
5.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	14
5.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB'S)	14
5.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
5.2	Provinciaal beleid	16
5.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
5.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	17
5.2.3	Beleidskader Wonen en Werken	18
5.3	Regionaal beleid	19
5.3.1	Brainport Principes	19
5.3.2	Woonvisie Stedelijk Gebied Eindhoven	20
5.4	Gemeentelijk beleid	21
5.4.1	Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo	21
5.4.2	Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028	23
5.4.3	Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022	24
6.	Omgevingsaspecten	25
6.1	Mer-beoordeling	25
6.2	Geluid	25
6.3	Trillingen	26
6.4	Verkeer en parkeren	27
6.5	Bodemkwaliteit	28
6.6	Archeologie en cultureel erfgoed	30
6.7	Omgevingsveiligheid	34
6.8	Waterbelang	36
6.9	Ecologie	38
6.10	Luchtkwaliteit	41
6.11	Bedrijven en milieuzonering	42
6.12	Duurzaamheid	43
6.13	Gezondheid	44
6.14	Klimaatadaptatie	46
6.15	Infrastructuur en/of kabels en leidingen	49

7.	Juridische toelichting	51
7.1	De Omgevingswet	51
7.2	Het omgevingsplan	51
7.3	Aanpassen van het omgevingsplan	51
7.4	Wat is een TAM-omgevingsplan?	51
7.5	Toelichting op de regels van het TAM-omgevingsplan	51
7.5.1	Preambule	51
7.5.2	Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	52
7.5.3	Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten	52
7.5.4	Hoofdstuk 3 Algemene regels	53
7.5.5	Hoofdstuk 4 Overgangsbepalingen	53

8.	Conclusie	54
-----------	------------------	-----------

Bijlagelijst

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-Oost, Gemeente Geldrop-Mierlo januari 2026
- Bijlage 2: Nota van Zienswijzen, Gemeente Geldrop-Mierlo februari 2026
- Bijlage 3: Verslag informatieavond Fazantlaan-Oost, Gemeente Geldrop-Mierlo juni 2025
- Bijlage 4: Mer-beoordeling, Antea Group november 2025
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek, Antea Group oktober 2025
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek, Milon september 2024
- Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek, Antea Group juli 2025
- Bijlage 8: Proefsleuvenonderzoek, VUhbs december 2020
- Bijlage 9: Selectieadvies Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (2022-nr. 92)
- Bijlage 10: Proefsleuvenonderzoek, Transect april 2024
- Bijlage 11: Selectieadvies Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (2024-nr. 164)
- Bijlage 12: Waterhuishoudkundigplan, Royal HaskoningDHV januari 2025
- Bijlage 13: Natuurtoets, Antea Group mei 2025
- Bijlage 14: Nesten- en holtentcheck populieren, Antea Group december 2025
- Bijlage 15: Habitatbeoordeling kleine marterachtigen, Antea Group december 2025
- Bijlage 16: Stikstofonderzoek, Antea Group november 2025

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens het westen van de kern van Mierlo verder uit te breiden middels de uitbreidingswijk 'Fazantlaan-Oost'. Fazantlaan-Oost is onderdeel van de eerder vastgestelde plannen voor Groot Luchen. Fazantlaan-Oost wordt gerealiseerd ten oosten van Fazantlaan-West (Luchen), vastgesteld op 16 september 2024. De uitbreidingswijk betreft de realisatie van een gevarieerd woningbouwprogramma met maximaal 52 woningen.

De beoogde realisatie van Fazantlaan-Oost past niet binnen het omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het doel van deze wijziging van het omgevingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen op basis waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

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:

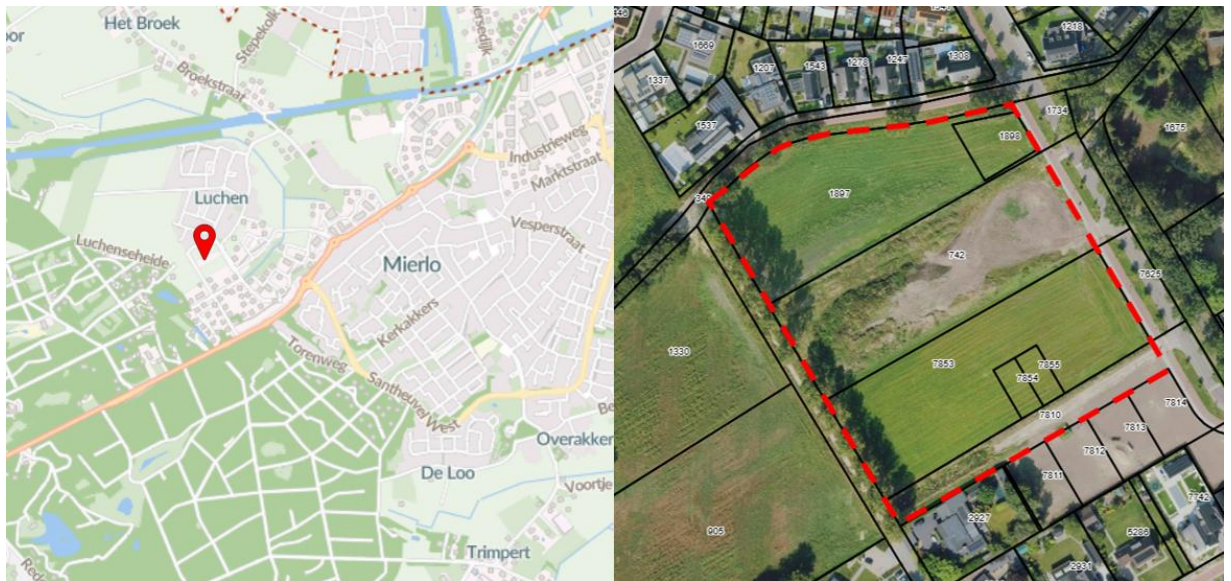
- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

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.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern van Mierlo in de woonwijk Luchen. Mierlo is een plaats in de gemeente Geldrop-Mierlo, ten oosten van Eindhoven, in de provincie Noord-Brabant. Het plangebied wordt begrensd door de Koolmees en bestaande woningen van de wijk Luchen in het noorden, de Vlinderlaan en een woning in het oosten, enkele woningen in het zuiden en een braakliggend perceel in het westen, wat ontwikkeld wordt tot Fazantlaan-West. De ligging van het plangebied is weergegeven in Figuur 1-1 en kent de volgende kadastrale percelen:

- MLO01-1897
- MLO01-1898
- MLO01-742
- MLO01-7853
- MLO01-7854
- MLO01-7855
- MLO01-7810



Figuur 1-1 Ligging plangebied (bron: Streetsmart)

1.3 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit negen hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk vormt een inleiding op de omgevingsplanwijziging. In hoofdstuk 2 van deze motivering is de visie op het plangebied gegeven. In deze hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het omgevingsplan getoetst. In hoofdstuk 4 komt de voorbereiding en participatie aanbod. De hoofdstukken 5 en 6 geven de achtergronden en motivering op de gemaakte keuzes weer. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 6 komen de omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 7 wordt de financiële haalbaarheid getoetst. In hoofdstuk 8 wordt een samenvatting gegeven en antwoord gegeven op de vraag of de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Het middelste perceel (MLO01-742) is in de huidige situatie tijdelijk in gebruik als gronddepot. De overige percelen bestaan momenteel uit braakliggende graspercelen met een wadi in het zuidwesten. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich in het noorden, oosten en zuiden voornamelijk woningen. Op circa 250 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een bosachtige omgeving met het vakantiepark Roompot Bospark 't Wolfsven en bijhorende zwemplas.



Figuur 2-1 Huidige situatie plangebied (bron: Streetsmart)

Historisch perspectief

Op historisch kaartmateriaal wordt duidelijk dat rond 1900 de eerste woningen zijn gebouwd in het noorden van de huidige uitbreidingsplannen van Groot Luchen. Rond 1965 werden ook de eerste woningen ten zuiden van het plangebied gerealiseerd. Deze woningen zijn gedurende de jaren '80 langzamerhand onderdeel geworden van Mierlo doordat er werd uitgebreid ten westen van de kern van Mierlo. Vanaf 2010 tot op heden zijn rondom het plangebied steeds meer woningen gebouwd waardoor Luchen een steeds grotere woonwijk wordt ten westen van Mierlo.

Verkeersstructuur/ontsluitingen

Het plangebied wordt door drie wegen begrensd: de Koolmees in het noorden, Vlinderlaan in het westen en de Kuifmees in het zuiden. De Fazantlaan in het oosten betreft een fietsverbinding. De gehele wijk Luchen wordt ontsloten door de Geldropseweg op circa 300 tot 400 meter ten zuiden van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

De uitbreidingswijk 'Fazantlaan-Oost' betreft de realisatie van maximaal 52 nieuwbouwwoningen. Het woningaanbod is gevarieerd met rijwoningen, twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen. De verschillende woningen betreffen verschillende categorieën; sociale huur, betaalbare koop, koop vrije sector en drie zelfbouwwoningen.

De 8 vrijstaande woningen zijn gesitueerd in het noorden (5) en zuidoosten (3) van het plangebied. De 6 twee-onder-één-kapwoningen zijn gesitueerd aan de rand van het plangebied in het oosten (4) en in het zuiden (2). De 35 rijwoningen bevinden zich verdeelt over het midden en westen van het plangebied. Daarnaast bevindt zich in

het noordoosten een vrijstaande woning en in het zuiden 2 twee-onder-één-kapwoningen in de woningcategorie voor zelfbouw. In het westen van het plangebied wordt daarnaast een groenstrook gerealiseerd met waterbergende maatregelen in het noorden en zuiden. Verdeeld over het plangebied worden verder diverse bomen geplaatst. De wadi in het zuidwesten van het plangebied blijft behouden.



Figuur 2-2 Toekomstige situatie plangebied

Verkeersstructuur/ontsluitingen

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie via meerdere wegen ontsloten. Centraal door het plangebied is een ontsluitingsweg gesitueerd die de wijk ontsluit via de Vlinderlaan. Ook in het zuiden van het plangebied wordt een ontsluitingsweg, de Kuifmees aangesloten op de Vlinderlaan. Voor het verkeer in het westen geldt dat Fazantlaan-Oost wordt aangesloten op de reeds vastgestelde plannen van Fazantlaan-West, hier bevinden zich ook fiets en wandelverbindingen. In het oosten wordt het plangebied voor langzaam verkeer ook aangesloten aan de bestaande fietsverbinding langs de Vlinderlaan.

Beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-Oost

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft een beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) ontwikkeld om de toegevoegde waarde van het gebied te vergroten (zie bijlage 1). Het BKP sluit aan op een reeks eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplannen voor Luchen. In het beeldkwaliteitsplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte.

De gerealiseerde delen van Groot Luchen bepalen voor een aanzienlijk deel de ruimtelijke context van het plangebied. Evenals de gebiedsontwikkeling van Luchen Fazantlaan-West. Daarnaast zijn er ook bestaande structuren waarop aangesloten moet worden bij de planontwikkeling.

De principes zijn:

1. Behoud en versterk de bestaande structuren;
2. Groenruimte als 'groene long' tussen Fazantlaan-West en Oost;
3. Creëer een overzichtelijke ontsluiting;
4. Hecht zorgvuldig aan met omgeving;

5. Alzijdige woonvelden zorgen voor een kwalitatieve begrenzing van de openbare ruimte;
6. De groene openbare ruimtes bieden ruimte aan speelgelegenheden en waterberging.

Aan het stedenbouwkundig plan liggen een aantal ontwerpprincipes ten grondslag. Deze principes hebben geleid tot de ruimtelijke invulling van het stedenbouwkundig plan Fazantlaan-Oost. Een aantal uitgangspunten van de voorliggende ontwikkeling zijn hieronder beschreven.

In Luchen staat het “dorps bouwen” centraal. Kleinschaligheid en eenvoud in vorm en verscheidenheid in bebouwing. De kap is een herkenbaar en dominant onderdeel van de bebouwing. Herkenbaarheid van de individuele woning staat centraal. De architectuur van de woningen is divers, soms opvallend en/of soms ondergeschikt aan het geheel. In Fazantlaan-Oost is ruimte voor verschillende woningtypen. De oriëntatie en interactie van de woning met de openbare ruimte is belangrijk. Dit vergroot de belevingswaarde van de woningen. Anderzijds zorgt dit voor extra zicht op de openbare ruimte waardoor de sociale veiligheid toeneemt.

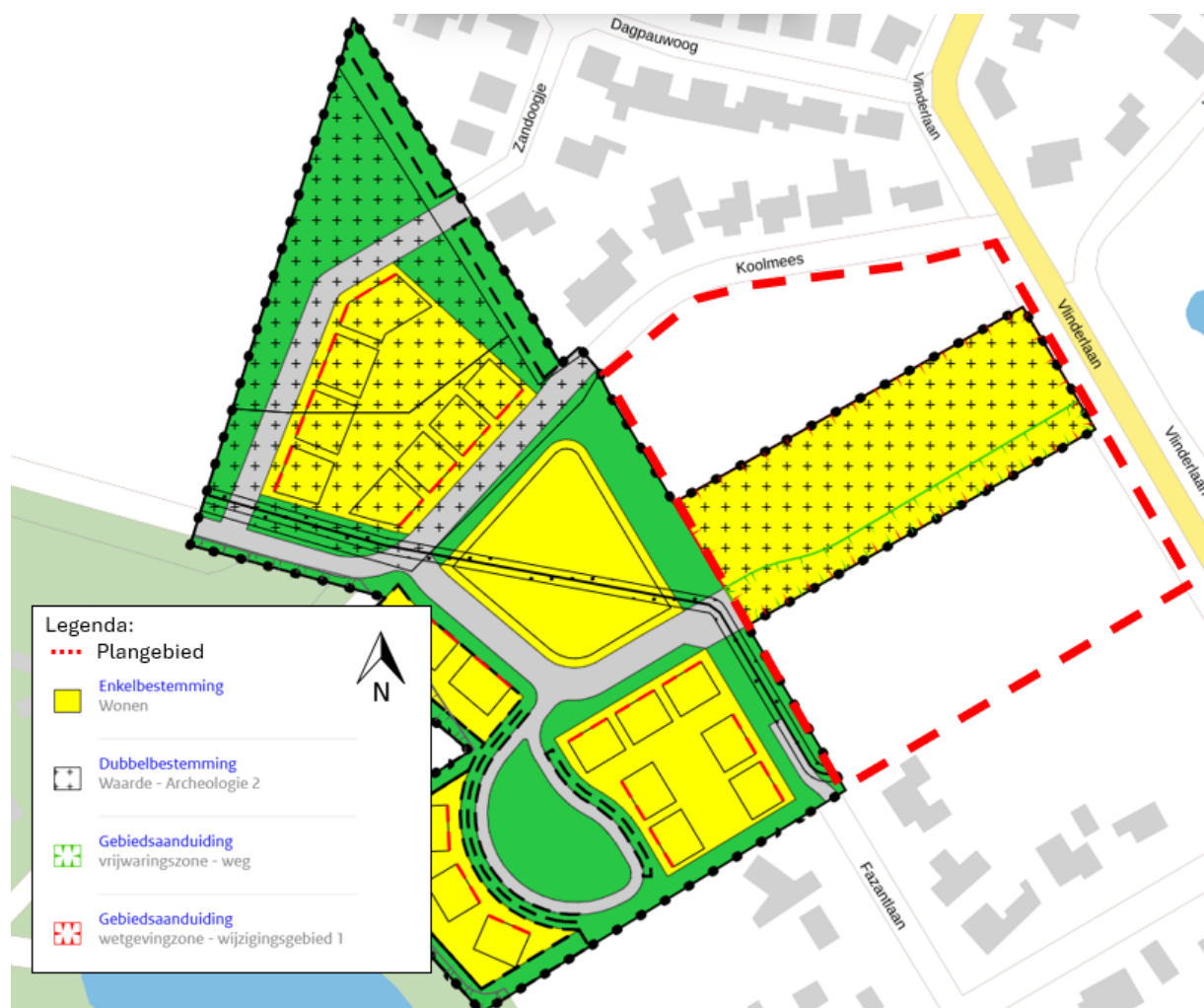
3. Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Geldend ruimtelijk kader

Fazantlaan-Oost is gesitueerd ten westen van de kern van Mierlo. Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen en bestemmingsplannen. 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.

Bestemmingsplan 'Fazantlaan-West (Luchen)' (16 september 2024)

Het vigerend planologisch kader voor het middelste perceel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Fazantlaan-West (Luchen)', vastgesteld op 16 september 2024. Binnen het plangebied geldt ter plaatse van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen' (zie Figuur 3-1). Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1'. Daarnaast geldt in het zuiden van het middelste perceel de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg'.



Figuur 3-1 Uitsnede bestemmingsplan 'Fazantlaan-West (Luchen)'

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-weg'. Met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'

Deze gronden zijn aangewezen voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Er is een archeologisch onderzoek nodig indien de graafwerkzaamheden meer dan 500 m² of dieper dan 0,3 m-mv gaan.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg'

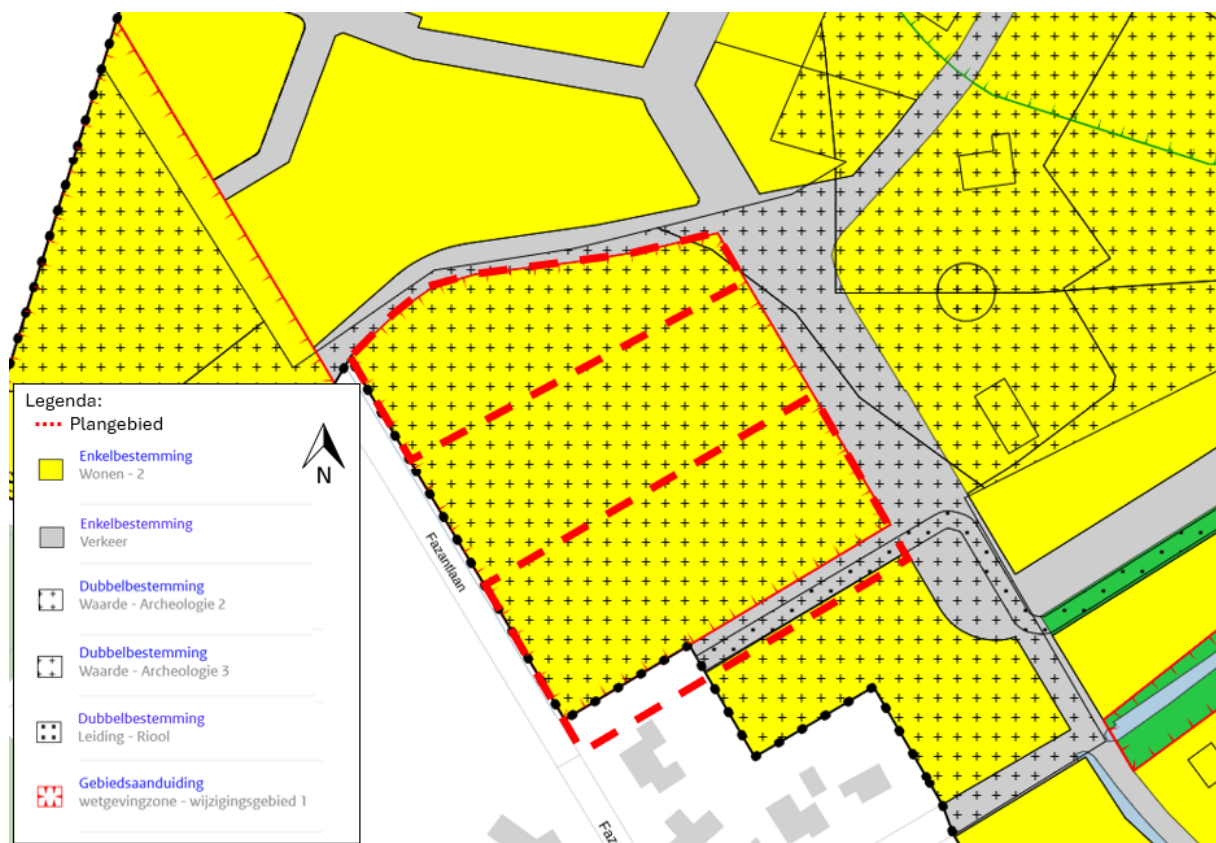
Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen nieuwe bouwwerken toegestaan die een toekomstige aanleg van een ontsluitingsweg kunnen belemmeren.

Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'

Burgemeester en wethouders waren bevoegd de bestemming ter plaatse van deze gebiedsaanduiding te wijzigen ten behoeve van het opnemen van een bouwvlak voor de bouw van woningen. Onder de Omgevingswet bestaan wijzigingsgebieden zoals die onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestonden niet meer in dezelfde vorm.

Bestemmingsplan 'Groot Luchen' (14 december 2015)

Het vigerend planologisch kader voor de percelen in het noorden en zuiden van het plangebied is het bestemmingsplan 'Groot Luchen', vastgesteld op 14 december 2015. Binnen het plangebied geldt ter plaatse van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen -2' en 'Verkeer'(zie Figuur 3-2). Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1'. In het noordoosten van het plangebied bevindt zich een klein oppervlakte met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.



Figuur 3-2 Uitsnede bestemmingsplan 'Groot Luchen'

Enkelbestemming 'Wonen -2'

De voor 'Wonen -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Enkelbestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bermen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'

Deze gronden zijn aangewezen voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Er is een archeologisch onderzoek nodig indien de graafwerkzaamheden meer dan 500 m² of dieper dan 0,3 m-mv gaan.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

Deze gronden zijn aangewezen voor het behoud en bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Er is een archeologisch onderzoek nodig indien de graafwerkzaamheden meer dan 500 m² of dieper dan 0,5 m-mv gaan.

Dubbelbestemming 'Leiding – Riool'

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de (ondergrondse) rioolwatertransportleiding met een vrijwaringszone ter breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'

Burgemeester en wethouders waren bevoegd de bestemming ter plaatse van deze gebiedsaanduiding te wijzigen ten behoeve van het opnemen van een bouwvlak voor de bouw van woningen. Onder de Omgevingswet bestaan wijzigingsgebieden zoals die onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestonden niet meer in dezelfde vorm.

3.2 Strijdigheden met omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling van het plangebied tot de uitbreidingswijk Fazantlaan-Oost past niet binnen het omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Geldrop-Mierlo. Voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen -2' geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan zijn binnen het bouwvlak. Voor het gehele plangebied geldt dat geen bouwvlak is opgenomen en de voorliggende ontwikkeling derhalve niet past binnen het omgevingsplan.

De voorliggende motivering biedt de juridisch planologische basis voor de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Fazantlaan-Oost.

3.3 Overige verordeningen

In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de provinciale verordening. In hoofdstuk 6 wordt bij de toetsing per milieuaspect getoetst aan de relevante regelgeving (o.a. instructieregels Bkl, Bruidsschat en lokale verordeningen binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan).

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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. In 2025 zijn de gronden van het plangebied aangekocht door de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het initiatief is hiermee economisch uitvoerbaar.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de Omgevingswet staat het actief laten meebeslissen, meedenken, adviseren en informeren van de omgeving centraal. De mate en participatie verschilt per project. 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 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.

4.2.1 Ter inzagelegging

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b 'Fazantlaan-Oost' is gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er is één zienswijze ontvangen op het ontwerp omgevingsplan. De zienswijze is ingediend door het Waterschap De Dommel en heeft betrekking op de beschermingszone riooltransportleiding, de waterbergingsopgave en het watervergunningstraject. De voorgestelde wijzigingen uit de zienswijze zijn in afstemming met de gemeente Geldrop-Mierlo verwerkt in het TAM-omgevingsplan. De Nota zienswijzen is toegevoegd als bijlage 2 bij deze motivering.

4.2.2 Participatie omgeving

Op 26 juni 2025 heeft een informatiebijeenkomst over de woningbouwontwikkeling Fazantlaan-Oost plaatsgevonden. De opkomst was groot: ruim 150 mensen bezochten de avond. Tijdens deze inloopavond zijn belangstellenden geïnformeerd over het concept stedenbouwkundig plan, de beoogde woningtypes en de planning van het project. Ook waren er themastands zoals 'water', 'groen' en 'infrastructuur'. Bezoekers konden in gesprek gaan met ambtenaren en de ontwikkelaar, en een enquête invullen. De bijeenkomst werd positief ervaren en de input is na de zomer 2025 verwerkt in het plan. De belangrijkste bevindingen van de participatiebijeenkomst zijn vastgelegd in een verslag (zie bijlage 3).

5. Toetsing aan algemene beleidskaders en programma's

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Kader

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft een aantal wetten gebundeld over de leefomgeving. Daarbij behoort ook één Rijkvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Toetsing

De ontwikkeling van de uitbreidingswijk Fazantlaan-Oost draagt bij aan ruimte voor klimaatadaptatie door waterberging te realiseren voor de beoogde woningen. Daarnaast draagt het bij aan een duurzaam economisch groeipotentieel. 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. Met de voorliggende ontwikkeling wordt de ontwikkeling en de toenemende groei van de gemeente Geldrop-Mierlo en specifiek Mierlo ondersteund, wat bijdraagt aan sterke en gezonde steden en regio's.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de NOVI.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB'S)

Kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in getreden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gewijzigd in de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de rijksinstructieregels. De hoofdonderwerpen van deze regels zijn:

- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van de gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van de instructieregels;
- De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of rijk, belemmert.

Toetsing

In hoofdstuk 6 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dat hoofdstuk wordt per omgevingsaspect ingegaan op de relevante instructieregels.

Conclusie

Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten uit het Bkl.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

In paragraaf 5.1.5.4 artikel 5.129g van het Bkl staat de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit artikel is van toepassing op 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 en die voldoende substantieel is. Met de toevoeging van dit artikel in het Bkl is beoogd vanuit een oogpunt van ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Er wordt daarom rekening gehouden met:

- De behoefte aan stedelijke ontwikkeling; en
- Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1 Bkl laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat er bij een toename van het maximaal aantal toegestane woningen met meer dan 11 sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien woningen reeds zijn toegestaan; slechts de contouren en enkele kwalitatieve aspecten veranderen, voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in een wijziging van functie die dermate groot van aard is dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling conform de definitie van de Ladder. Hiermee is een formele toets aan de Ladder niet noodzakelijk. Wel dient onderbouwd te worden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

In de periode 2022 t/m 2030 is de behoefte voor de gemeente Geldrop-Mierlo 1.575 woningen (bruto) op basis van de woondeal Zuidoost-Brabant. In dezelfde woondeal worden in Geldrop-Mierlo twee sleutelprojecten genoemd. Dat zijn Luchen en Centrumimpuls. Deze zijn gezamenlijk goed voor circa 1.300 woningen. Voor de totale regio uit de woondeal Zuidoost-Brabant is de bruto behoefte 45.130. Om met name de hightechindustrie te stimuleren zijn recent aanvullende afspraken gemaakt welke zijn vastgelegd in de Beethovendeal. Het is aannemelijk dat hiermee de totale behoefte van de regio, en daarop in Mierlo, in de praktijk aanzienlijk hoger ligt. Dit sluit ook aan bij de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant uit 2023.

Kwalitatief is in de woondeal afgesproken dat ingezet wordt op twee derde betaalbare woningen op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Hiertoe worden gerekend: sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot de middenhuurgrens en betaalbare koopwoningen. In de regio Zuidoost-Brabant vertaalt dit zich naar een bruto toevoeging van 30.100 betaalbare woningen. Daarnaast wordt concreet ingezet op 30% sociale huur. Om voldoende sociale huurwoningen te kunnen realiseren, wordt waar nodig ook naar herziening van bestaande afspraken gekeken. Dit mag niet ten koste gaan van de snelheid van realisatie van het totale plan. Het resterende deel betaalbare woningen wordt op regioniveau onderverdeeld in 16% middeldure huur en 20% betaalbare koop.

Het planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 52 nieuwbouwwoningen met een gevarieerd woningprogramma. De verschillende woningen betreffen verschillende categorieën; sociale huur, betaalbare koop, koop vrije sector en zelfbouwwoningen. In totaal worden 9 sociale huurwoningen, 20 betaalbare koopwoningen, 6 koopwoningen onder de NHG-grens en 14 koopwoningen in de vrije sector en 3 zelfbouw woningen gerealiseerd.

Conclusie

De gemeente en Woondeal regio hebben een aanzienlijke opgave rond woningbouw. Omdat het plangebied reeds bestemd is voor wonen is er feitelijk geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling conform de definitie van de Ladder. Wel is duidelijk dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het geven van invulling aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de gemeente en het marktgebied.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Kader

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

1. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
2. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
3. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
4. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De vier hoofdopgaven komen voort uit de basisopgave en zijn daarmee ook verankerd. Deze basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. 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. Het doel is om tot 2030 de eerste grote gebiedsopgaven ten behoeve hiervan te realiseren.

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 Noordwest-Europese metropool. Het doel tot 2030 is voor Brabantse partijen om te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied.

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. Tot 2030 streeft de provincie er ook naar om Brabant de top-kennis en innovatieregio in Europa te maken.

Toetsing

Met de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Fazantlaan-Oost wordt een groene omgeving gerealiseerd met voldoende waterberging in het westen van het plangebied. Dit draagt bij aan het werken aan een klimaatproof Brabant met een waterrobuuste inrichting. Daarnaast wordt met de uitbreiding van de kern van Mierlo ingezet op het transformeren van het bestaand bebouwd gebied en het aantrekkelijker maken van de provincie als innovatieregio.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

5.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Kader

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.

In de omgevingsverordening staan regels voor:

1. Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
2. Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgroningen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgroningen en de Verordening natuurbescherming.

Instructieregels voor gemeenten

De instructieregels gelden voor bestemmingsplannen en voor omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Toetsing

Onderstaand worden de relevante werkingsgebieden met daaruit volgende rechtstreekse regels voor het plangebied behandeld.

Kaart 1: Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen

Vanuit deze kaart is het plangebied aangewezen als een gebied waar geen attentiezone voor waterhuishouding is. Ook is het een diepgrondwaterlichaam. De watergerelateerde aspecten worden beoordeeld in de weging van het waterbelang in hoofdstuk 6, paragraaf 6.8.

Kaart 2 Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden

In het plangebied liggen geen aardkundige, cultuurhistorische en/of groenblauwe waarden. Instructieregels met betrekking tot dit onderwerp zijn niet van toepassing op voorliggende ontwikkeling.

Kaart 3: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

De effecten op beschermde natuurgebieden worden beoordeeld in de natuurtoets, zie hiervoor hoofdstuk 6, paragraaf 6.9.

Kaart 4: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

De watergerelateerde aspecten worden beoordeeld in de weging van het waterbelang, zie hiervoor hoofdstuk 6, paragraaf 6.8.

Kaart 5: Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Vanuit deze kaart is het plangebied aangewezen als stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling die past binnen de instructieregels van het stedelijk gebied.

Daarnaast geldt in het plangebied een beperking op grootschalige logistiek. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen grootschalige logistiek gerealiseerd. Instructieregels met betrekking tot dit onderwerp zijn niet van toepassing op voorliggende ontwikkeling.

Kaart 6: Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied

Vanuit deze kaart is het plangebied aangewezen als een salderingsgebied waar instructieregels gelden voor de oppervlakte van dierenverblijven voor hokdieren. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen dierenverblijven voor hokdieren gesaneerd. Instructieregels met betrekking tot dit onderwerp zijn niet van toepassing op voorliggende ontwikkeling.

Kaart 7: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Vanuit deze kaart is het plangebied aangewezen als een gebied waar instructieregels gelden voor de norm van wateroverlast stedelijk gebied. De watergerelateerde aspecten en de toetsing aan het waterschapbeleid worden beoordeeld in de weging van het waterbelang in hoofdstuk 6, paragraaf 6.8.

Kaart 8: Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur

Vanuit deze kaart is het plangebied niet aangewezen als een gebied waar instructieregels gelden voor gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten. Instructieregels met betrekking tot dit onderwerp zijn niet van toepassing op voorliggende ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

5.2.3 Beleidskader Wonen en Werken

Kader

Het beleidskader Wonen en Werken is een update van het Brabantse verstedelijkingsbeleid. Dit beleidskader bevat een uitwerking van beleid voor de opgave Sterk stedelijk netwerk uit de Omgevingsvisie op het gebied van wonen en werken. Het beleidskader legt daarbij beleidskeuzes vast en bevat op hoofdlijnen de uitvoeringsstrategie die daarbij hoort.

Het ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant dat samen met Rijk en regio's is gemaakt, is daarbij een belangrijke bouwsteen.

Passende woningen en duurzame werklocaties

Doordat de verstedelijkingsopgave veel andere opgaven raakt, is een samenhangende aanpak nodig die de verbinding met die andere belangen legt. Daarmee is de wens om de ontwikkeling van steden en dorpen slim te benutten en ook in te zetten op leefbaarheid, gezondheid, klimaat, energietransitie, circulariteit en mobiliteit. Bijzondere aandacht krijgen de vraag naar voldoende, passende woningen en de verduurzaming van werklocaties waarbij 'het juist bedrijf op de juiste plek' het uitgangspunt is.

Omdat het beleidskader Wonen en Werken de beleidskeuzes voor wonen en werken vastlegt, is er ook een plan-MER gemaakt. In dit plan-MER zijn verschillende alternatieven met elkaar vergeleken en is beschreven wat de effecten van het voorgenomen beleid zijn. Provinciale Staten hebben het beleidskader Wonen en Werken in mei 2024 vastgesteld.

Uitvoering

Om het beleidskader te realiseren, is de Uitvoeringsagenda Wonen en Werken vastgesteld. Hierin staan de maatregelen en acties die de provincie inzet om uitvoering te geven aan de doelen en ambities uit het beleidskader Wonen en Werken. Samengevat gaat het vanuit de 'actielijn wonen' om:

- samenwerken aan voldoende en betaalbare woningbouw: gemeenten, woningcorporaties, Rijk en provincie hebben in maart 2023 bestuurlijke afspraken gemaakt over de wonen-opgaven in vier Regionale Woondeals. Wij bewaken de voortgang en uitvoering van de afspraken via regionaal overleg en doorwerking in gemeentelijke woningbouwplannen.
- kennis, onderzoek en monitoring: voor een actueel beeld van trends en ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt spelen wij een actieve rol op het vlak van onderzoek, monitoring, prognoses en kennisontwikkeling.
- bouwen en wonen: de wonen-opgaven richten zich vooral op de beschikbaarheid van voldoende (hard) planaanbod, met in het bijzonder aandacht voor de betaalbaarheid en voor woningbouw die aansluit op de veranderende vraag. Onze inzet richt zich op tempo maken met de bouw van woningen, met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik én vanuit een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod. Ook ligt er een grote opgave rond het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het verduurzamen van de bouw.

Toetsing

Met de realisatie van de uitbreidingswijk Fazantlaan-Oost worden 52 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het woningaanbod is gevarieerd met rijwoningen, twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen. De verschillende woningen betreffen verschillende categorieën; sociale huur, betaalbare koop, koop vrije sector en drie zelfbouwwoningen. De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het samenwerken aan voldoende en betaalbare woningen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleidskader Wonen en Werken.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Brainport Principles

Kader

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 aantrekkelijke 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 wil 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.

Toetsing

De voorliggende ontwikkeling van Fazantlaan-Oost maakt onderdeel uit van de grotere woningbouwontwikkeling Groot Luchen. Groot Luchen was al één van de bekende woningbouwontwikkelingen 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 ontwikkeling van de Fazantlaan-Oost nu afzonderlijk te motiveren binnen de bovenstaande principes.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Brainport Principes.

5.3.2 Woonvisie Stedelijk Gebied Eindhoven

Kader

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 een 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 het 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.

Toetsing

De ontwikkeling sluit aan bij de woningbehoefte binnen de regio. Met de ontwikkeling van Fazantlaan-Oost, wordt een divers woningaanbod gerealiseerd met onder andere sociale huur, koop in verschillende sectoren en zelfbouw. Hierdoor is er voor verschillende doelgroepen plaats in het plangebied. De waterberging en het realiseren van groen in het plangebied draagt bij aan een leefbaar en gezond stedelijk gebied.

Conclusie

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

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo

Kader

In de Omgevingsvisie wordt beschreven hoe de gemeente er nu uit ziet 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 deelsvervoer 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 is 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 woningaanbod 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.

Toetsing

Het voortnemen sluit aan bij het speerpunt 'Doorlopend groen'. In het westen van het plangebied wordt met de realisatie van de groenstrook en waterbergende maatregelen, de biodiversiteit versterkt buiten natuurgebieden. Ook in de rest van de te realiseren wijk wordt groen gerealiseerd, dit draagt bij aan het speerpunt 'naar duurzame groene sociale woongebieden'.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo.

5.4.2 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

Kader

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 ontwikkeling van Groot Luchen behoort tot de harde plannen van de gemeente Mierlo. De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreidingswijk van de totale plannen van Groot Luchen.

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 woonwagengebeid.

Toetsing

Met de ontwikkeling van Fazantlaan-Oost, wordt een divers woningaanbod gerealiseerd met onder andere sociale huur, koop in verschillende sectoren en zelfbouw. Dit draagt bij aan de balans in de woningvoorraad in de gemeente Geldrop-Mierlo. Om de ontwikkeling aan te laten sluiten op de meest actuele regionale planbehoefte is daarnaast getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toetsing is opgenomen in paragraaf 5.1.3. Hieruit blijkt dat is voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028.

5.4.3 Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022

Kader

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Geldrop-Mierlo vormen de uitgangspunten voor deze doelgroepenverordening.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de realisatie van maximaal 52 nieuwbouwwoningen. Het woningaanbod is gevarieerd met rijwoningen, twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen. De verschillende woningen betreffen verschillende categorieën; sociale huur, betaalbare koop, koop vrije sector en drie zelfbouwwoningen. De doelgroepenverordening hanteert het begrip 'sociale koopwoning', dit begrip komt overeen met het begrip 'betaalbare koop' uit de regionale begrippenlijst Wonen 2025 van de woningmarktregio metropoolregio Eindhoven. Binnen de voorliggende ontwikkeling worden 20 betaalbare koopwoningen en 9 sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze woningen vallen onder de werking van de Doelgroepenverordening. Met deze wijziging van het omgevingsplan is in de regels vastgelegd dat dit aantal moet worden opgericht en dat deze conform de instandhoudingstermijn in stand moeten worden gehouden. Derhalve wordt voldaan aan de doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022.

6. Omgevingsaspecten

6.1 Mer-beoordeling

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.

Toetsing

De ontwikkeling van Fazantlaan-Oost 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 4 bij deze motivering.

Conclusie

Gelet op de beoordeelde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

6.2 Geluid

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.

Geluidbronsort	Standaardwaarde	Grenswaarde
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}

Tabel 6-1 Standaardwaarde (5.78t Bkl) en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen (5.78u Bkl)

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.

Toetsing

Door Antea Group is in oktober 2025 een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de inpasbaarheid van de voorliggende ontwikkeling te beoordelen met betrekking tot geluid (zie bijlage 5). Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van zowel de rand van het plangebied als de geprojecteerde gevels wordt voldaan aan de standaardwaarde voor gemeentewegen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Hiermee wordt ook voldaan aan de Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het geluid ten gevolge van de aanleg van nieuwe wegen is beoordeeld. Er zijn geen bestaande geluidgevoelige gebouwen binnen het onderzoeksgebied gelegen. De nieuwe wegen voldoen hiermee aan de beoordelingscriteria. Ook de indirecte akoestische effecten als gevolg van veranderend verkeer en een wijziging in het geluidoverdrachtsgebied zijn beschouwd. Uit deze beschouwing blijkt dat er geen sprake is van significante indirecte akoestische effecten.

Gezien wordt voldaan aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en de beleidsregels van de gemeente Geldrop-Mierlo is een maatregelafweging, beschouwing van de aanvaardbaarheid van het gecumuleerd geluid, of vastlegging van het gezamenlijk geluid is zowel ter plaatse van de nieuwbouw als de bestaande bebouwing niet aan de orde. Het geluid van gemeentewegen vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het omgevingsplan en de verdere invulling van de Fazantlaan-Oost.

Conclusie

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

6.3 Trillingen

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.

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.

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

Toetsing

Voor trillingen door wegverkeer wordt 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 van de omliggende wegen 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. Het plangebied ligt op een afstand van 2 kilometer tot het spoor, op basis van deze afstand zijn geen effecten van trillingshinder te verwachten zijn.

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

Conclusie

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

6.4 Verkeer en parkeren

Kader

De functiewijziging zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. 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 heeft parkeerbeleid opgesteld 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.

Toetsing

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 52 woningen. Tabel 6-2 toont de verwachte verkeersgeneratie per type woning. De verkeersgeneratie behorende bij de toekomstige woningen is bepaald aan de hand van CROW-publicatie "Parkeerkcijfers 2024". De gemeente Geldrop-Mierlo valt op basis van de omgevingsadressendichtheid van het CBS onder de categorie 'matig stedelijk'. Het plangebied valt in de categorie 'rest bebouwde kom'. In totaal genereert de voorgenomen ontwikkeling een verkeersgeneratie van 360,4 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Dit komt neer op 131.546 motorvoertuigbewegingen per jaar.

Categorie	Aantal woningen	Kengetal verkeersgeneratie (gemiddeld)	Mvt/weekdag
Huur, huis, sociale huur	9	4,4	39,6
Koop, huis, tussen/hoek	26	7,1	184,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	8	7,8	62,4
Koop, huis, vrijstaand	9	8,2	73,8
Totaal			360,4

Tabel 6-2 De verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande Vlinderlaan en in het westen aangesloten op Fazantlaan-West. Bij het vastgestelde bestemmingsplan Fazantlaan-West is reeds een vrijwaringszone opgenomen voor deze ontsluitingsweg, de verwachting is dat de Vlinderlaan kan voorzien in de toekomstige verkeersgeneratie.

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) 96 parkeerplaatsen. Tabel 6-3 toont de parkeerbehoefte per type woning.

Categorie	Parkeernorm			Parkeerbehoefte		
	Aantal	Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoek	Totaal
Huur, huis, sociale huur	9	1,3	0,2	11,7	1,8	13,5
Koop, huis, tussen/hoek	26	1,6	0,2	41,6	5,2	46,8
Koop, huis, twee-onder-een-kap	8	1,8	0,2	14,4	1,6	16
Koop, huis, vrijstaand	9	1,9	0,2	17,1	1,8	18,9
Totaal	52			84,8	10,4	95,2

Tabel 6-3 Berekening parkeerbehoefte

Uitgangspunt is dat parkeren wordt opgelost op eigen terrein. In de ontwikkeling wordt voorzien in parkeren op eigen terrein voor wat betreft de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Voor de overige woningtypen en bezoekers wordt parkeren in de openbare ruimte gerealiseerd. In totaal worden 98 parkeerplaatsen gerealiseerd, 34 parkeerplaatsen op eigen terrein en 64 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in de Nota parkeernormen.

Conclusie

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

6.5 Bodemkwaliteit

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).

Toetsing

In september 2024 is door Milon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor drie deellocaties (zie bijlage 6). Deellocatie 1 en 2 betreffen het noordelijke – en zuidelijke perceel van het voorliggende plangebied (zie Figuur 6-1).



Figuur 6-1 Luchtfoto deellocatie 1 en 2 (geel omrand).

Het verkennend bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. De eventuele risico's van de aangetoonde verhoogde waarden worden met het oog op de voorgenomen eigendomstransactie als beperkt ingeschat. Bij toekomstige graafwerkzaamheden of andere activiteiten dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde bodemkwaliteit.

In juli 2025 is door Antea Group een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen voor het middelste perceel (zie bijlage 7). Onderstaand wordt de conclusie van het verkennend bodemonderzoek beschreven.

Grond

In de grond is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde. Er is een licht verhoogd gehalte cadmium gemeten. Aangezien dit ook het geval is op de naastliggende percelen gaat het hier vermoedelijk om een verhoogde achtergrondconcentratie.

Asbest

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grond is geen asbest aangetoond.

Grondwater

De grondwaterstand was op 8 juli 2025 1,92 m -mv. In het grondwater is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde. Er zijn licht verhoogde gehalten aan nikkel, koper, naftaleen en chlooretheen gemeten.

Conclusie

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

6.6 Archeologie en cultureel erfgoed

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).

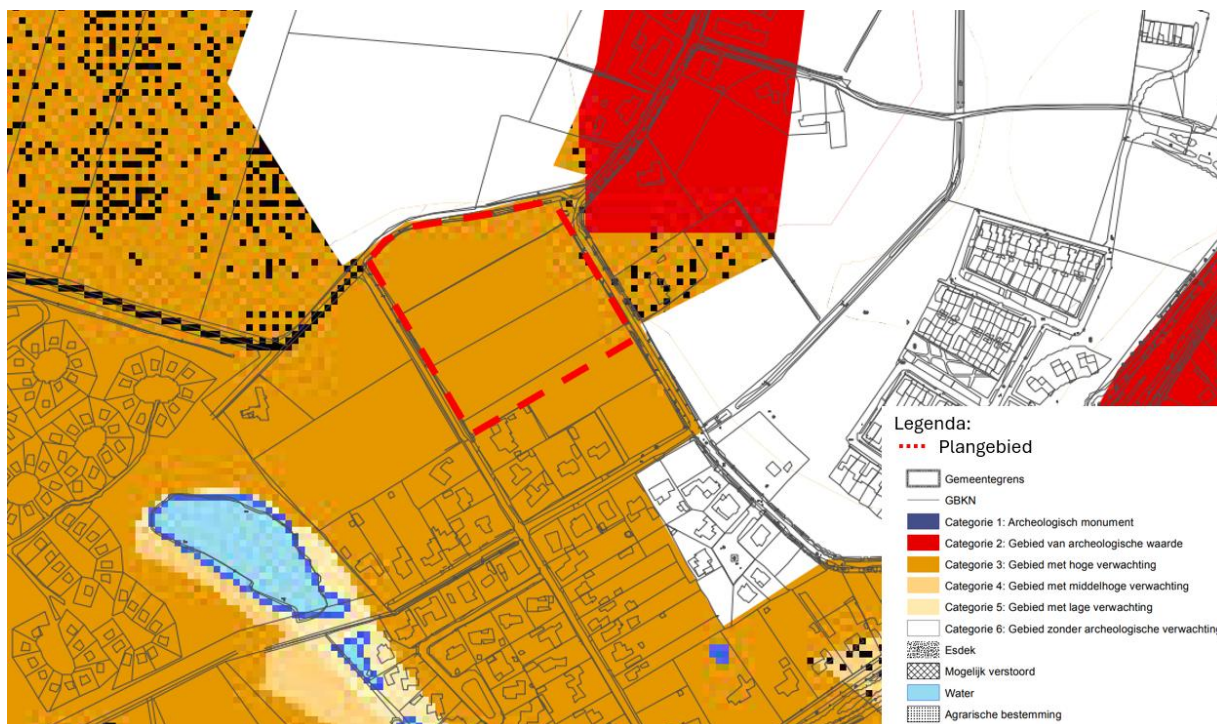
De gemeente kan lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen.

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.

Toetsing

Archeologie

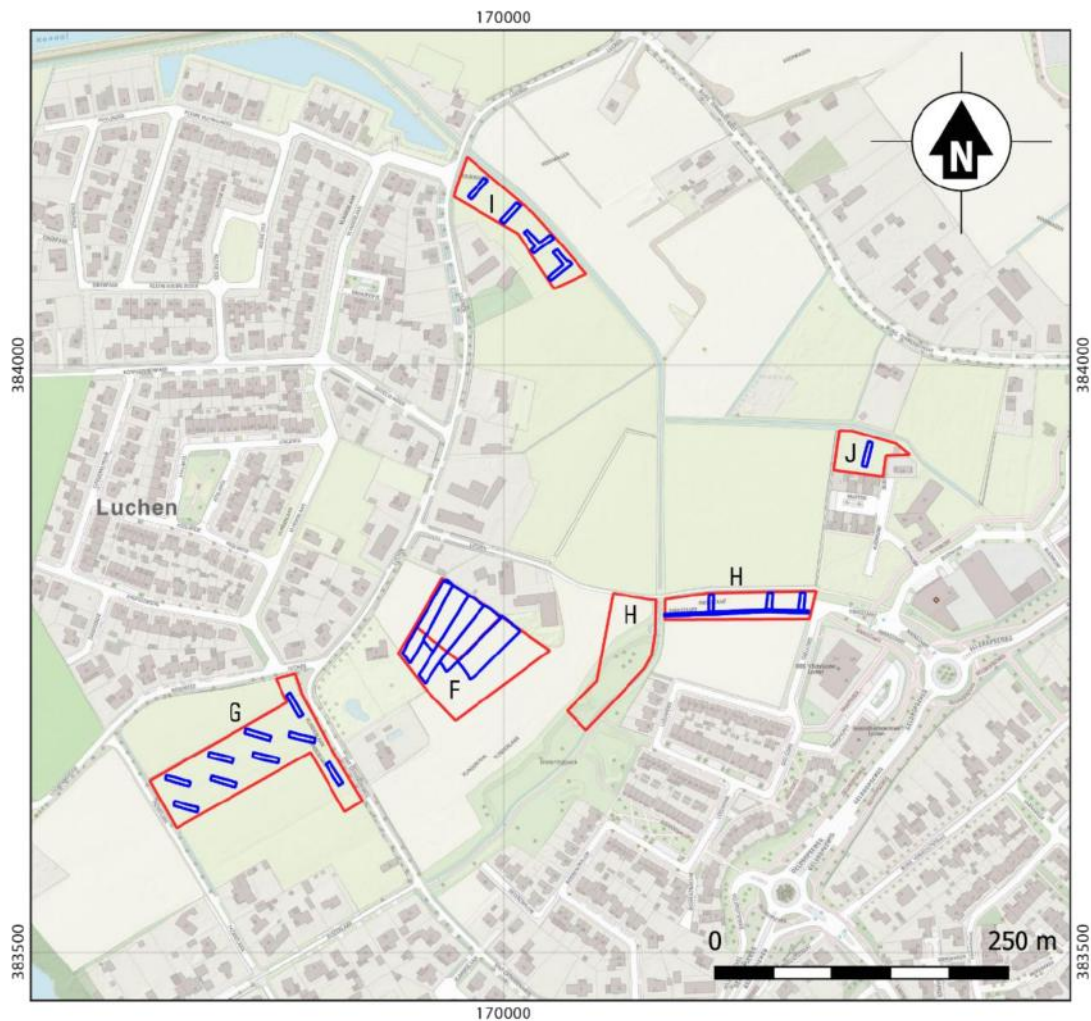
Gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over een archeologisch beleidsplan waar de Archeologische beleidskaart onderdeel van uitmaakt. De Archeologische beleidskaart bevat alle bekende archeologische waarden binnen Geldrop-Mierlo. Deze archeologische waarden zijn aangeduid door middel van categorieën. Binnen het plangebied geldt categorie 3 (gebied met hoge archeologische verwachting). Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich tevens voor een deel esdek. Zie hiervoor Figuur 6-2.



Figuur 6-2 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Geldrop-Mierlo

In gebieden aangeduid als categorie 3 geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten 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 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen binnen het plangebied. Voor deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van plangebieden 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.

Ten behoeve van de archeologische waarde is in opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo in december 2020 door VUhs een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor vijf deelgebieden (zie bijlage 8). Deelgebied G betreft het middelste perceel van de voorliggende ontwikkeling Fazantlaan-Oost, zie Figuur 6-3.



Figuur 6-3 De ligging van de deelgebieden (rood omkaderd) (bron: VUHbs, december 2020)

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de voorliggende ontwikkeling geen behoudenswaardige vindplaatsen zijn aangetroffen. In mei 2022 is middels een selectieadvies van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (2022-nr. 92) ingestemd met het advies voor vrijgave van perceel G (zie bijlage 9).

Voor de percelen van Fazantlaan-Oost waar nog geen archeologisch onderzoek voor uit is gevoerd is in april 2024 door Transect een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van Fazantlaan-West (zie bijlage 10). Uit het onderzoek blijkt dat voor het noordelijk en zuidelijk perceel van Fazantlaan-Oost geen vervolgonderzoek nodig is en archeologische vrijgave wordt geadviseerd, zie Figuur 6-4.



Figuur 6-4 Advieskaart (bron: proefsleuvenonderzoek Transect 2024)

In juli 2024 is middels een selectieadvies van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (2024-nr. 164) (zie bijlage 11) ingestemd met het advies voor vrijgave van de gronden van het noordelijk en zuidelijk perceel van het voorliggende plangebied.

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 plangebied is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie Figuur 6-5) gelegen op lage dekzandruggen, dit is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied. Verder zijn er in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden gelegen.



Figuur 6-5 Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (herziening 2025)

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultureel erfgoed zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.7 Omgevingsveiligheid

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.

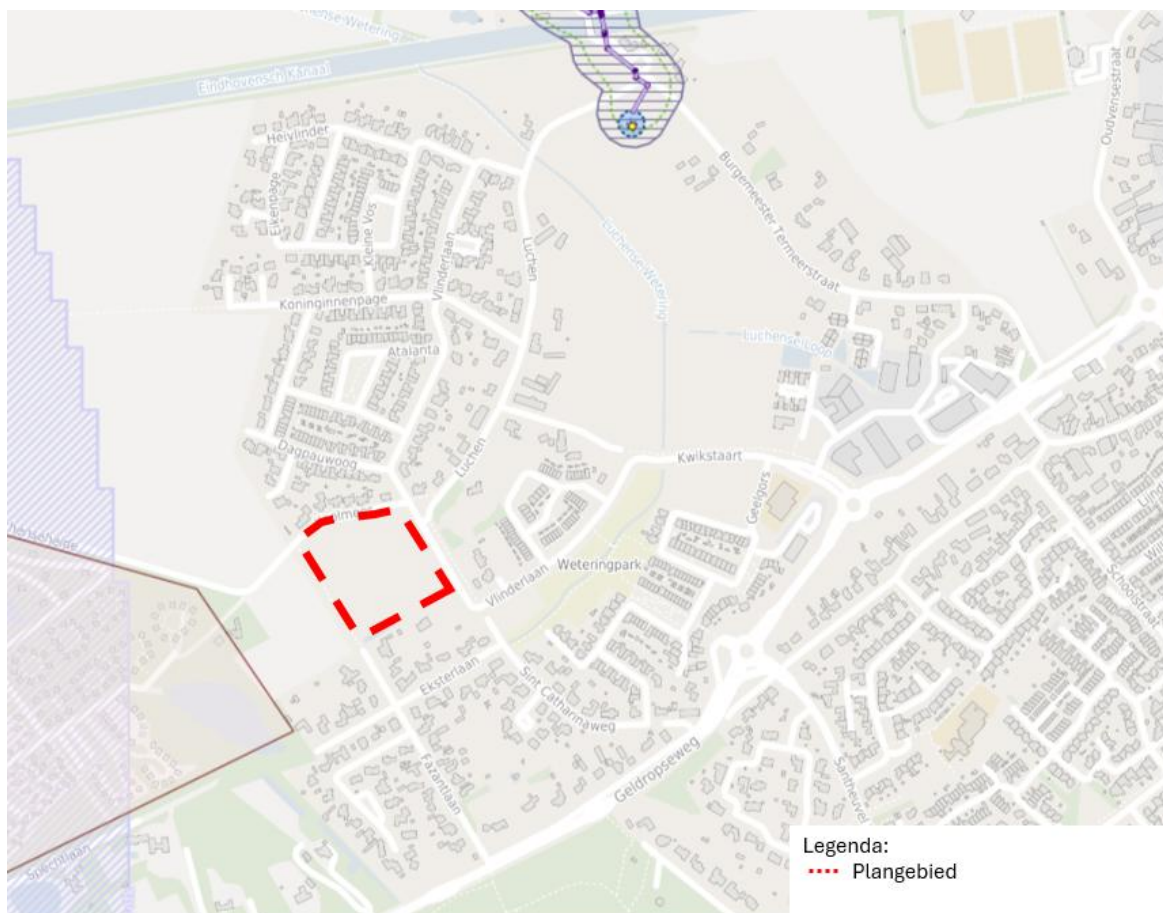
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties 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).

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende risicobronnen aanwezig die relevant zijn vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid (zie Figuur 6-6).

In het westen van het plangebied is op circa 300 meter een gifwolkaandachtsgebied gelegen. Een gifwolkaandachtsgebied is een gebied waar als gevolg van een ongeval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Het plangebied valt niet binnen dit aandachtsgebied. Nadere toetsing is niet nodig. Daarnaast is ten noordoosten van het plangebied op 565 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 en een brandaandachtsgebied. Vanwege de grote afstand is nadere toetsing niet benodigd. Verder zijn er in de directe omgeving geen aandachtsgebieden of plaatsgebonden risico's gelegen.



Figuur 6-6 Ligging diverse bronnen t.o.v. plangebied

Conclusie

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

6.8 Waterbelang

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 rijksbeleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een ontwikkeling wordt vaak een 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.

Toetsing

Voor de ontwikkeling van Luchen, deelgebied Fazantlaan (West en Oost), is door Royal HaskoningDHV in januari 2025 een waterhuishoudkundig plan opgesteld (zie bijlage 12). Onderstaand wordt de conclusie van het waterhuishoudkundig plan beschreven voor het voorliggende plangebied van Fazantlaan-Oost.

Grondwater/ontwatering

Het plangebied varieert in hoogte tussen NAP +19,10m en NAP +21,45m. Er is geen riolering aanwezig in het plangebied, maar er is een gemengde riolering in de Fazantlaan ten zuiden van het plangebied. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Er is een leemlaag op ca. 2,5 m-mv. waargenomen. De gemiddelde grondwaterstand ligt op NAP +18,0 m. De GHG ligt op NAP +18,60 m en de GLG op NAP +17,60. Het nieuwe maaiveld dient verder afgestemd te worden op de omgeving. Het straatniveau van

de Koolmees ten noorden van het plangebied ligt op ca. NAP +20,4m, het straatniveau van de Fazantlaan ten zuiden van het plangebied op ca. NAP +20,20m. Indien deze hoogte ongeveer wordt aangehouden worden geen problemen voorzien ten aanzien van de ontwatering. Op basis van gewenste ontwateringsnormen is er op een enkele locatie ophoging nodig. Dit geldt voor het perceel ten zuiden van de Koolmees.

Waterberging

Waterschap de Dommel hanteert het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. In het geval van het toenemen van verhard oppervlak kan bij het dimensioneren van de compensatie 60 mm per toename verhard oppervlak als vertrekpunt voor de maximale compensatieplicht worden gehanteerd. Gemeente Geldrop-Mierlo heeft een bergingseis van 60 mm op eigen terrein vanaf 1 januari 2023. Daarnaast is de minimale ontwateringsdiepte onder woning 1,0 m, onder straatpeil 0,7 meter en onder groenvoorzieningen en tuinen 0,5 meter.

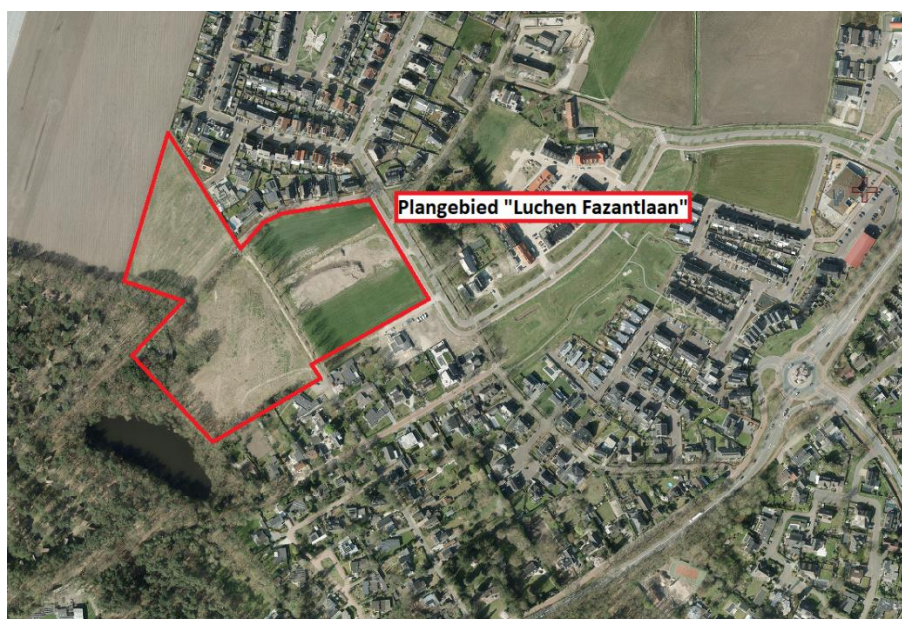
Het verhard oppervlak ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is in Tabel 6-4 weergegeven.

	Bruto Oppervlak m ²	Afvoerend oppervlak m ²
Type: Geschakeld	3.632	3.269
Type: Vrijstaand of twee-onder-een-kap	5.977	4.184
Type: Tiny-house	-	-
Infrastructuur	4.676	4.676
Retentievoorziening	1.524	0
Overig/groen	5.299	530
Totaal	21.108	12.659

Tabel 6-4 Overzicht bepaling totaal oppervlak en afvoerend verhard oppervlak

De bergingsopgave is in beeld gebracht op basis van de bergingseis van 60 mm, conform het beleid van het waterschap. Conform het beleid van de gemeente dient deze waterberging in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd. In specifieke situaties kan het wenselijk of noodzakelijk zijn af te wijken van de standaardregels en een gebied binnen de gemeente als 'uitzonderingsgebied' vast te stellen. Dit kan bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling.

De ontwikkeling van 'Luchen Fazantlaan' is door de gemeente Geldrop-Mierlo aangewezen als zo'n uitzonderingsgebied, zie Figuur 6-7. Waterberging voor de voorliggende ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd buiten eigen terrein.



Figuur 6-7 Uitzonderingsgebieden waterberging (bron: Verordening Waterberging)

Uitgaande van de eis van het waterschap moet er voor het plangebied een waterberging van 760 m³ gerealiseerd worden. De gemeente kiest ervoor om de totaal benodigde berging in openbaar gebied te realiseren. Er worden

twee wadi's aangelegd als waterbergende functies als onderdeel van het landschap. In het noorden en zuiden worden watergangen gerealiseerd. Om aan de bergingseis te voldoen is aanvullende waterberging noodzakelijk. Met aanvullende ondergrondse maatregelen, zoals IT-riolering met lavakoffers, Bufferblock en Rockflow wordt de benodigde berging ingevuld. Particuliere kavels worden aangesloten op het gemeentelijke hemelwatersysteem dat onderdeel uitmaakt van de collectieve bergingsvoorziening.

Conclusie

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

6.9 Ecologie

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

Toetsing

In mei 2025 is door Antea Group een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 13). Doel van de natuurtoets is om inzicht te krijgen in de beschermde soorten en beschermde gebieden in en rondom het plangebied. De resultaten uit dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Soortbescherming

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor de volgende soortgroepen: boombroedende vogels met een jaarrond beschermd nest, algemene broedvogels, zoogdieren (vleermuizen en wezel) en amfibieën. Voor deze soorten geldt het (of de directe omgeving van) plangebied mogelijk als essentieel leefgebied. Voor boombroedende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten en boombewonende vleermuissoortengeldt dat mogelijk nader onderzoek nodig is. In Tabel 6-5 zijn de conclusies ten aanzien van deze beschermde soorten opgenomen.

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?	Nader onderzoek nodig?	Maatregelen?	Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit Ow aan de orde?
Boombroedende vogels met een jaarrond beschermd nest (sperwer, ransuil)	Ja, nestgelegenheid in omringende hoog opgaande bomen.	Mogelijk, zie Tabel 6-6	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Vogels (algemene broedvogels)	Ja, nestgelegenheid in opgaande begroeiing	N.v.t.	Ja, zie Tabel 6-7	Nee
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) - verblijfplaatsen	Ja, hoog opgaande bomen geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen	Mogelijk, zie Tabel 6-6	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Zoogdieren (wezel)	Ja, randen (gronddepot) geschikt voor verblijfplaatsen	Nee	Ja	Ja
Amfibieën (alpenwatersalamander, poelkikker, rugstreeppad)	Ja, wadi geschikt als voortplantingswater	Nee	Ja, zie Tabel 6-7	Nee
Vrijgestelde soorten	Zie Tabel 6-8			

Tabel 6-5 Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming

In Tabel 6-6 is aangegeven dat er mogelijk nader onderzoek nodig is naar boombroedende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, boombewonende vleermuissoorten, wezel en amfibieënsoorten. De beschrijving van dit nader onderzoek wordt in Tabel 6-6 uiteengezet.

Soort	Onderzoeksmethode
Boombroedende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten	Alleen bij werken in broedseizoen Nadere inspectie naar aanwezigheid van geschikte nesten gedurende het bladloze seizoen (tussen half november en half maart). Indien geschikte nesten aanwezig zijn, dient nader onderzoek met ten minste vier gerichte veldbezoeken in de periode 1 maart tot en met 15 mei (BIJ12, 2023) uitgevoerd te worden.
Boombewonende vleermuissoorten	Alleen bij uitstraling nachtelijke verlichting op bomen Nadere inspectie naar aanwezigheid van geschikte boomholten gedurende het bladloze seizoen (tussen half november en half maart). Indien geschikte boomholten aanwezig zijn in te kappen bomen, dient nader onderzoek volgens het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden met ten minste vier gerichte veldbezoeken verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober).
Wezel	Opstellen van een habitatbeoordeling en daarna direct een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aanvragen

Tabel 6-6 Beschrijving nader onderzoek

Omdat werkzaamheden in het broedseizoen niet kunnen worden uitgesloten, is door Antea group in december 2025 een nesten- en holtentcheck populieren uitgevoerd (zie bijlage 14). Uit de nesten- en holtentcheck blijkt dat in de te kappen populieren geen beschermde soorten aanwezig zijn. Wel dient bij de kap rekening gehouden te worden met broedvogels die (globaal) tussen maart en september in de populieren nesten kunnen hebben.

Voor boombewonende vleermuissoorten geldt dat nader onderzoek niet benodigd is, bij de werkzaamheden zal geen uitstraling van nachtelijke verlichting aanwezig zijn.

Voor de wezel is in december 2025 door Antea Group een habitatbeoordeling kleine marterachtigen opgesteld (zie bijlage 15). In een klein deel van het plangebied zijn verscheidene elementen aanwezig die van belang zijn voor de wezel. Dit betreft jaarrond aanwezige potentieel geschikte verblijfplaatsen en potentieel (essentieel) foerageergebied door voldoende prooideraanbod. Hierdoor is aanwezigheid van de wezel jaarrond niet uitgesloten binnen het onderzoeksgebied. Met het planvoornemen wordt vegetatie weggehaald en grondverzet gepleegd in geschikt leefgebied voor de wezel. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige verblijfplaatsen en foerageergebied voor de wezel worden aangetast. Om deze reden is een vergunningsaanvraag flora- en fauna-activiteit voor de wezel benodigd. Deze vergunning flora- en fauna-activiteit is aangevraagd. In de planregels van dit plan is geborgd dat uitvoering van grondwerkzaamheden en het verwijderen van groenelementen uitsluitend is toegestaan wanneer de vergunning is verleend.

In Tabel 6-7 is aangegeven dat een overtreding van de Ow voor een aantal soorten op voorhand kan worden voorkomen door het treffen van maatregelen. Deze maatregelen zijn in Tabel 6-7 uiteengezet. Door het nemen van deze maatregelen worden negatieve effecten voorkomen en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Soort(groep)	Maatregelen
Algemene broedvogels	Werken buiten het broedseizoen.
Rugstreepad	Voorkomen van ontstaan van laagten met stagnerend water tijdens uitvoeringswerkzaamheden. Indien dit niet voorkomen kan worden, dienen de gecreëerde laagten te worden afgeschermd met amfibieënschermen tijdens het voortplantingsseizoen van rugstreepad (april-augustus).

Tabel 6-7 Beschrijving maatregelen om overtreding van de Ow te voorkomen.

Daarnaast blijkt dat er in het plangebied soort(groep)en aanwezig (kunnen) 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 Tabel 6-8.

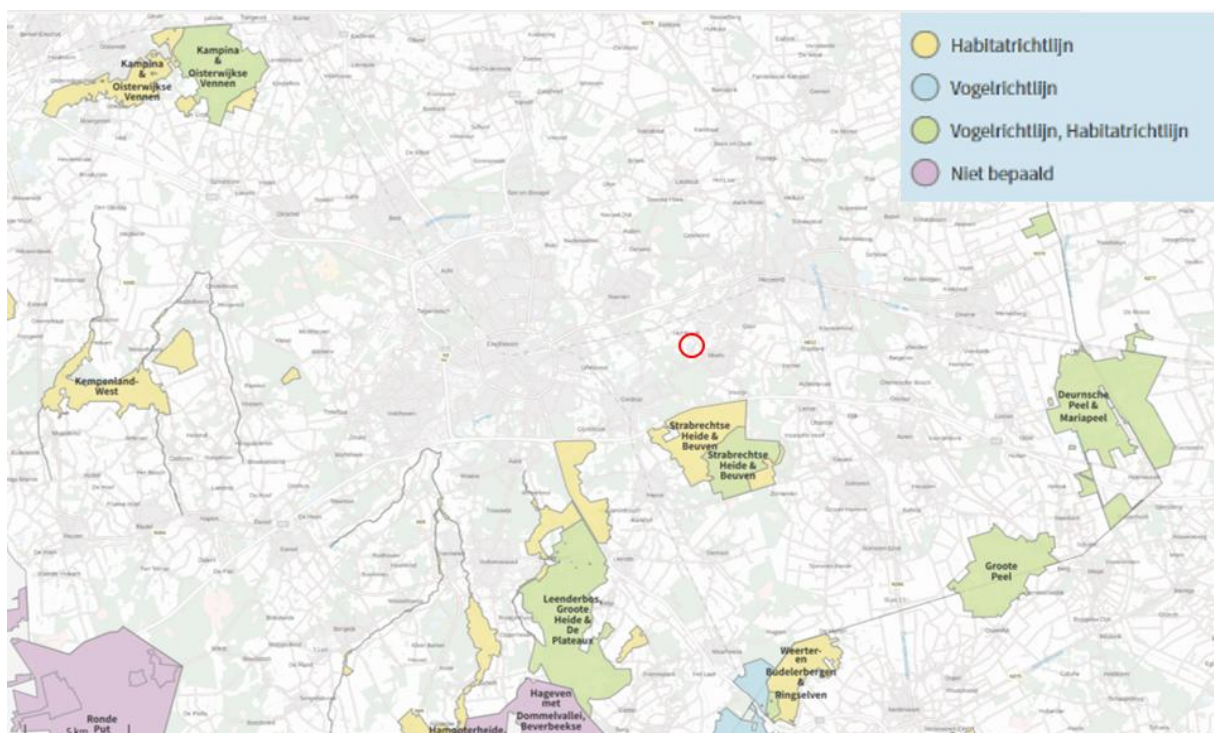
Soort(groep)	Maatregel
Grondgebonden zoogdieren (alle soorten)	Voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied kort maaien tijdens stapvoets rijden in richting van een vluchtmogelijkheid.
Amfibieën	Werken in de richting van een vluchtmogelijkheid bij werkzaamheden in de directe omgeving van de wadi.

Tabel 6-8 Voorbeelden van zorgplicht gerelateerde maatregelen voor soorten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven ligt op circa 2,5 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied en is aangewezen op basis van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Daarnaast zijn er in een straal van 25 km nog enkele Natura 2000-gebieden aanwezig.



Figuur 6-8 Ligging Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (rode cirkel). Bron: AERIUS-calculator, versie 2025.0.1.

De Natura 2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van de storingsfactoren, zoals verdroging of geluid- en lichtverstoreng. Gezien de afstand tot stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden en de voorgenomen werkzaamheden zijn effecten als gevolg van vermisting en verzuring door stikstofdepositie tijdens de realisatiefase en/of de gebruiksfase niet op voorhand uit te sluiten. De enige manier om inzicht te krijgen in de aard en omvang van het effect van stikstofdepositie is het uitvoeren van een stikstofberekening, hier wordt later in de paragraaf verder op ingegaan.

Natuur Netwerk Brabant

In het plangebied is geen NNB-gebied aanwezig, maar het plangebied ligt wel nabij een NNB-gebied. Als gevolg van het planvoornemen kan er sprake zijn van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied door externe werking. In 2015 is het bestemmingsplan Groot Luchen vastgesteld met binnen het plangebied de bestemming wonen. Hierbij is een afweging gemaakt ten aanzien van mogelijke effecten op NNB. In onderhavig planvoornemen wordt niet afgeweken voor de destijds bestemde woonvolumes en infrastructuur. Het voorliggende plan zal niet tot effecten op NNN leiden in de omgeving van het plangebied. Vervolgstappen ten aanzien van NNN zijn niet aan de orde.

Overig provinciaal beleid

Het plangebied ligt tegen gebied met Groenblauwe waarden. Als gevolg van het planvoornemen kunnen er effecten optreden. De kleine afwijking t.o.v. geldend bestemmingsplan in onderhavig planvoornemen leidt niet tot aantasting. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Beschermde houtopstanden

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn bomen aanwezig. Met de voorliggende ontwikkeling wordt een boom gekapt. Deze boom is geen onderdeel van een beschermde houtopstand, nadere toetsing beschermde houtopstanden is daarom niet noodzakelijk.

Stikstofonderzoek

Door Antea Group is in november 2025 een stikstofonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 16). Om stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden te berekenen is gebruik gemaakt van het verplicht gestelde rekenprogramma AERIUS Calculator (versie 2025.0.1). Hiermee is de emissie voor de realisatiefase en gebruiksfase berekend. Voor de realisatiefase is 2026 als rekenjaar aangehouden. De gebruiksfase is gemodelleerd in het rekenjaar 2027. Er is geen referentiesituatie betrokken bij de onderhavige berekeningen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator 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.

Conclusie

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

6.10 Luchtkwaliteit

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 luchtregeleers 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 bedrijfsemisies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de emissie van stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) 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 NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 52 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdrage'. 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 2025) is de maximale toename van de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ 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, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	360,4
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,44
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 6-9 uitkomst van NIBM-tool

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

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 zuiveringstechnisch 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.

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 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.

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

Tabel 6-9 Milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van de uitbreidingswijk Fazantlaan-Oost. Met het planvoornemen worden 52 woningen gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen zoals groen en parkeren. Woningen worden aangemerkt als milieugevoelige functies. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen (agrarische) bedrijvigheid. Een nadere beschouwing is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

6.12 Duurzaamheid

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 vier thema's, namelijk; energie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Klimaatadaptatie 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.

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.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). 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. Het ontwerp van het voorliggende plan sluit aan bij de doelstellingen uit het Programma Duurzaamheid, gericht op het vergroten van het aandeel groen binnen de bebouwde kom ter bevordering van biodiversiteit, klimaatadaptatie en een vitaal leefmilieu. Aan de westzijde van het plangebied wordt een groenstrook gerealiseerd, gecombineerd met de mogelijkheid tot waterberging. Daarnaast worden binnen het plangebied groene ruimtes en diverse bomen geïntegreerd. De bomen rondom het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden. Daarnaast wordt met de realisatie van het plan ingezet op diverse aanvullende maatregelen voor klimaatadaptief bouwen. Anterieur zijn afspraken gemaakt over groene erfafscheidingen en het percentage verharding. Daarnaast kan nog gedacht worden aan een groen dak of natuurdak, groene gevels, neststenen voor vogels, nestkasten voor vleermuizen of hotels en stenen voor insecten.

Conclusie

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

6.13 Gezondheid

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 lawaaige 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 gezondheidkundige advieswaarden opgenomen. De GGD heeft gezondheidkundige advieswaarden voor de thema's luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, elektromagnetische velden (straling), veehouderijen en akkerbouw.

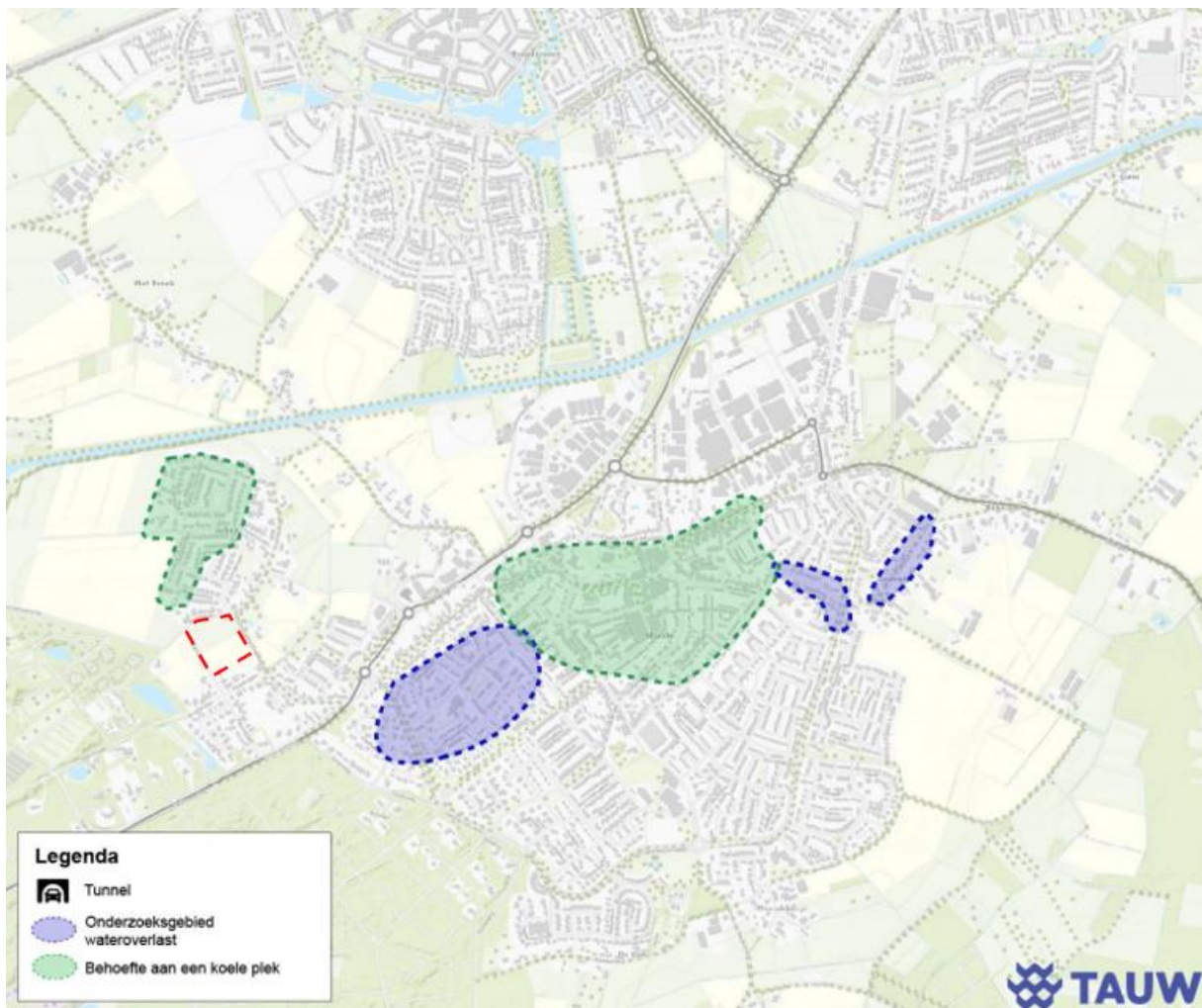
Toetsing

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 ontwikkeling bevordert de leefomgeving van bewoners. De waterberging in het westen van het plangebied 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.

Extreme hitte wordt door klimaatverandering een steeds groter probleem. De extreme hitte heeft ook effect op hoe men zich 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 ingericht 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 200 m² die koeler is dan de dorpskernen. Voor woningen met tuin en bedrijventerreinen hanteert de gemeente een afstand 300 meter. De locaties waar volgens de gemeente Geldrop-Mierlo de prioriteit ligt voor koele plekken in bebouwd gebied zijn weergegeven in Figuur 6-10. 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. Daarnaast is te zien dat in Luchen, ten noorden van het plangebied, behoefte is aan een koele plek. Binnen het plangebied wordt een koele plek gerealiseerd. In het westen wordt een groenstrook inclusief wadi's gerealiseerd, deze groenstrook heeft een oppervlakte van ongeveer 4000 m². Rondom de wadi's worden bomen geplaatst die verkoeling zullen bieden. De koele plek voldoet daarmee aan de minimale oppervlakte van 200 m² en bevindt zich voor alle te realiseren woningen binnen een straal van 300 meter.

Hiermee draagt de gemeente bij aan een gezonde leefomgeving. Uit het 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 6-10 Kaart waarin de plekken voor de ambities t.a.v. Hittestress zijn opgenomen waarbij het plangebied rood is omkaderd (bron: Klimaatadaptatieplan Uitvoeringsagenda 2023 Geldrop-Mierlo)

Conclusie

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

6.14 Klimaatadaptatie

Kader

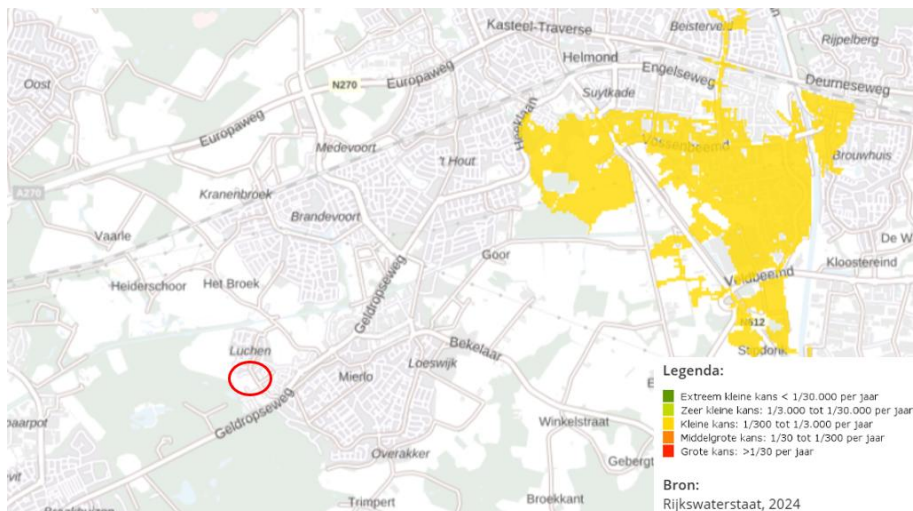
Het klimaat verandert: het wordt warmer er natter. Ook zijn er vaker lange periodes van droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd. Klimaatadaptatie is een opgave voor én door iedereen. De gevolgen van klimaatverandering zijn opgedeeld in vier thema's: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft ambitieuze doelen op het gebied van klimaatadaptatie. Het Programma Duurzaamheid en Klimaatadaptatieplan & Uitvoeringsagenda beschrijft de uitdagingen en de ambities voor klimaatadaptatie en de vier gerelateerde thema's. In de 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.

Toetsing

Wateroverlast

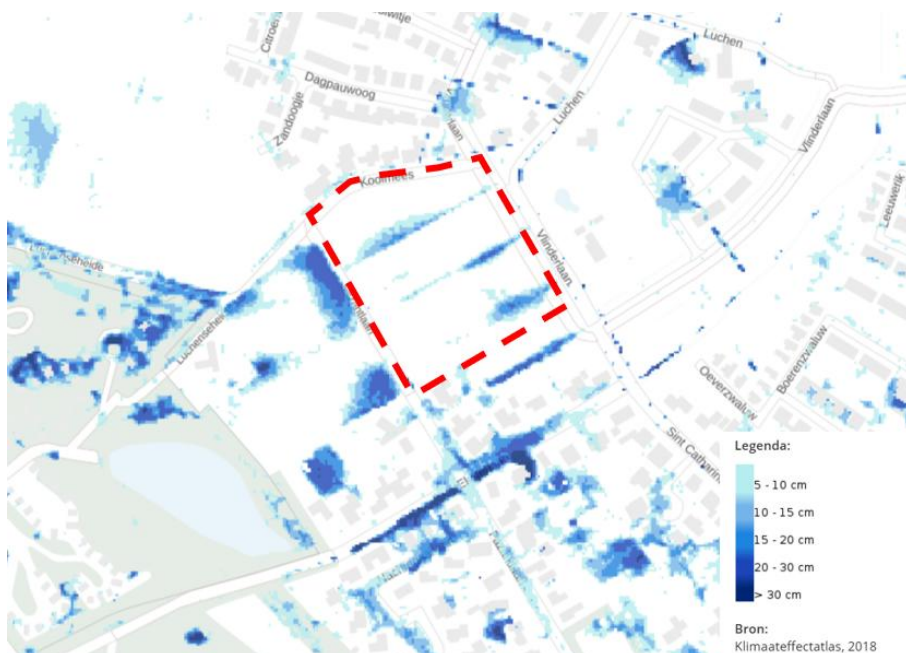
De kans op een overstroming verschilt per gebied. Een groot deel van Nederland kan bij een overstroming onder water komen te staan. De kans op een overstroming wordt groter door klimaatverandering. Rivieren hebben meer piekafvoer en de zeespiegel stijgt. Of een gebied gevoelig is voor overstroming is afhankelijk van de hoogte en inrichting van het gebied. De Atlas Leefomgeving laat de kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier zien (zie Figuur 6-11). Voor het plangebied (in rode contour) geldt geen overstromingskans.



Figuur 6-11 kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier (bron: Atlas Leefomgeving)

Korte, hevige buien zullen naar verwachting steeds vaker voorkomen. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. Het is daarom niet de vraag of, maar vooral waar de wateroverlast zal optreden, en welke gevolgen te verwachten zijn. Figuur 6-12 (Atlas Leefomgeving, 2024) geeft inzicht in waar water op straat blijft staan na een extreme bui. De kaart is gemaakt met een rekenmodel (Rainfall overlay). Voor het model is een regenbui gebruikt die in het huidige klimaat eens per 100 jaar voorkomt.

Uit de kaart blijkt dat binnen het plangebied weinig tot geen wateroverlast zal ontstaan bij een hevige bui. In de toekomst zal verharding worden toegevoegd binnen het plangebied. Zoals ook uit de weging van het waterbelang (paragraaf 6.8) blijkt zal ten behoeve van de verharding voldoende grond aanwezig zijn waarbinnen water in de grond kan zakken en is de kans op wateroverlast als gevolg van het voornemen minimaal.



Figuur 6-12 Water op straat bij extreme regenbui, plangebied in blauw omlijnd (bron: Atlas Leefomgeving)

Hittestress

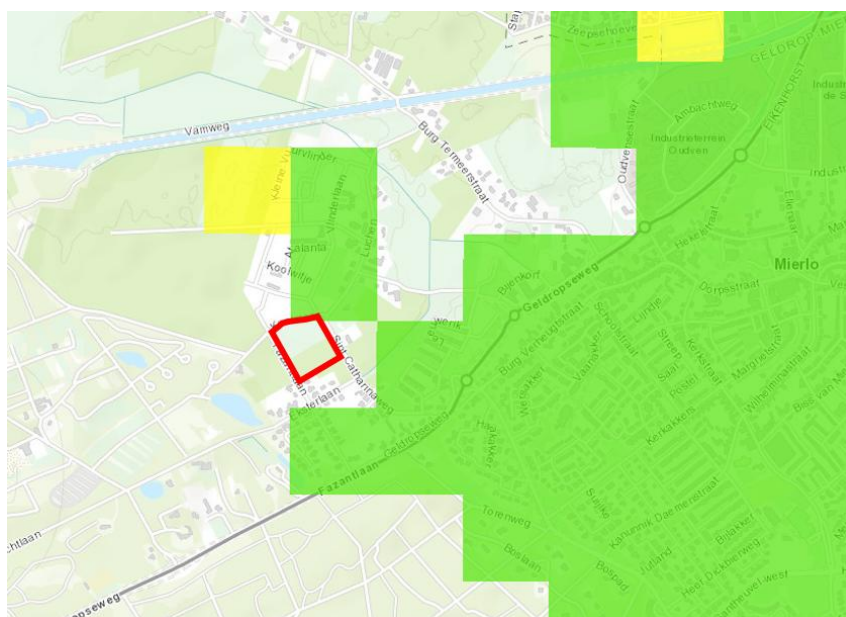
Klimaatverandering leidt niet alleen tot extremere buien, maar ook tot meer hittegolven. Vanwege het hitte-eilandeffect is de hittestress in stedelijk gebied gemiddeld hoger dan in het omliggende landelijk gebied. In Figuur 6-13 is de mate van mogelijke hittestress weergegeven. Hierin is duidelijk te zien dat plekken met veel bomen en beschutting meer verkoeling bieden. In het plangebied kan de temperatuur hoog oplopen omdat in de huidige situatie geen plekken zijn waar bomen of bebouwing schaduw bieden. Enkel aan de randen van het plangebied groeien bomen. Op plekken waar meer groen of water is, is de gevoelstemperatuur lager. Door de beoogde ontwikkeling neemt de verharding binnen het plangebied toe, maar wordt ook water en groen gerealiseerd. Meer groen biedt voordelen bij extreme hitte, omdat planten minder warmte opnemen en uitstralen dan bijvoorbeeld tegels. Daarom zet de gemeente Geldrop-Mierlo ook in op klimaatadaptieve nieuwbouw. De gemeente is voornemens de 'Landelijke maatlat Groene klimaatadaptieve bebouwde omgeving' toe te passen.



Figuur 6-13 Gevoelstemperatuur op een zomerse dag (bron: Atlas Leefomgeving)

Droogte

Bij droogteschade is sprake van een tekort aan grondwater. In het plangebied is er gematigd ruimte voor water in de grond (zie Figuur 6-14). De ontwikkeling leidt daarbij tot een toename van verhard oppervlak. Door de realisering van waterberging en infiltratiekansen in het plangebied neemt de droogtestress in het plangebied niet significant toe.



Figuur 6-14 Infiltratiekansen (bron: Klimateffectatlas)

Conclusie

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

6.15 Infrastructuur en/of kabels en leidingen

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:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
- 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);
- 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);
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
- 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).

Toetsing

De beoogde ontwikkeling wordt beoordeeld via de regels in (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan. In het omgevingsplan is te zien dat in het zuiden van het plangebied een rioolleiding aanwezig is (zie Figuur 6-15). Een rioolleiding wordt gezien als een buisleiding voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten (artikel 3.101 e Bal). Voor de rioolleiding is in het omgevingsplan een beschermingszone opgenomen van 3,5 meter aan weerszijde vanaf de hartlijn van de leiding. De rioolleiding is gelegen in het zuiden van het plangebied. Ter plaatse van het westelijke gedeelte van de leiding blijft de bestaande wadi behouden, voor het oostelijke gedeelte geldt dat de verkeersbestemming behouden blijft met de realisatie van de Kuifmees. Met het voorliggende plan worden daarmee geen nieuwe bouwwerken toegestaan ter plaatse van de leiding. Daarnaast is in het stedenbouwkundigplan rekening gehouden met de beschermingszone van 3,5 meter aan weerszijde vanaf de hartlijn van de leiding.



Figuur 6-15 Dubbelbestemming 'Leiding - Riool' (ruimtelijkeplannen.nl)

Verder zijn binnen en in de nabijheid van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen, als verstaan in artikel 3.101 van het Bal, aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

7. Juridische toelichting

7.1 De Omgevingswet

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden en vereenvoudigt de regels voor de leefomgeving. Deze wet geldt voor iedereen in Nederland en bundelt regels over natuur, milieu, bouwen en wonen in één kader.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 Wat is een TAM-omgevingsplan?

Voor 2024 en 2025 is een tijdelijke maatregel genomen, zodat het omgevingsplan van de gemeente gewijzigd kan worden met gebruik van de 'oude' bestemmingsplan standaarden van het 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening' (IMRO). Dit is bedoeld voor gemeenten die hun omgevingsplan om technische redenen nog niet kunnen wijzigen in het formaat STOP/TPOD. 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.

7.5 Toelichting op de regels van het TAM-omgevingsplan

De regels van het TAM-omgevingsplan lijken op de regels van een bestemmingsplan. Ze geven aan voor welke activiteiten de gronden gebruikt mogen worden en voor welke activiteiten ook niet. In het wijzigingsbesluit zijn de volgende regels opgenomen:

7.5.1 Preambule

De preambule zorgt ervoor dat het TAM-omgevingsplan in samenhang met het omgevingsplan gelezen kan worden. Door de preambule wordt bijvoorbeeld het TAM-omgevingsplan gelezen als Hoofdstuk 22b, waardoor

de artikelen gelezen moeten worden als artikel 22b1, 22b2, etc. Hiermee wordt duidelijk dat het TAM-omgevingsplan juridisch gezien een onderdeel is van het definitieve nieuwe deel van het omgevingsplan en ook als zodanig moet worden gelezen.

7.5.2 Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

Algemeen

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.

Beleidsregel

Ook is in dit artikel de verhouding met de vastgestelde beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan' opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan maakt geen onderdeel uit van het omgevingsplan en kan dan ook separaat door de gemeenteraad worden gewijzigd. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan het geldende beeldkwaliteitsplan op het moment van de ontvangst van een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

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.

7.5.3 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, wegen en (fiets)paden, in- en uitritten en parkeervoorzieningen. Hier mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Er geldt een uitzondering op de vergunningplicht. Het verbod uit artikel 22.26 van de bruidsschat vervalt als wordt volgens de regels van artikel 6.3.1 en het gaat om een bouwwerk dat in artikel 22.27 is toegestaan.

Artikel 7 Verkeer

Met de functie 'Verkeer' worden de benodigde voorzieningen voor verkeer en verblijf, wegen, straten en paden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bermen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Hier

mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Er geldt een uitzondering op de vergunningplicht. Het verbod uit artikel 22.26 van de bruidsschat vervalt als wordt volgens de regels van artikel 7.3.1 en het gaat om een bouwwerk dat in artikel 22.27 is toegestaan.

Artikel 8 Wonen

Deze functie is opgenomen ten behoeve van de bouw van nieuwbouwwoningen binnen het plangebied. Met de functie 'Wonen' wonen in twee-aaneen gebouwde, vrijstaande en aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt, met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, aan huis verbonden beroepen en afvalvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de ruimtelijke kwaliteitskaders zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Dit wordt getoetst door de adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen welstandscommissie). In dit artikel zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergronds bouwen. Er gelden aanvullende regels voor parkeren. In artikel 8 Wonen is een uitzondering op de vergunningplicht van artikel 22.26 van de bruidsschat opgenomen.

Binnen alle locaties Wonen tezamen worden ten minste 9 woningen in het sociale huursegment en 20 woningen in het sociale koopsegment gerealiseerd en in stand worden gehouden conform de Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022 of de rechtsopvolger daarvan.

Het splitsen van een woning of het verhuren van kamers is vergunningplichtig. Er zijn beoordelingsregels in de regels opgenomen. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan als voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

Tot slot is een voorwaardelijke verplichting waterberging (op eigen terrein) opgenomen. Gronden binnen de locatie 'Wonen' mogen alleen in gebruik genomen worden als aan deze regel voor waterberging wordt voldaan.

Artikel 9 Leiding – Riool

Op de gronden waar ook de functie 'Leiding - Riool' is opgenomen, geldt een beschermingszone voor de rioolwatertransportleiding. Ten behoeve van (de bescherming van) de rioolwatertransportleiding mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Voor het bouwen ten behoeve van andere toegestane functies gelden aanvullende beoordelingsregels. Tot slot geldt een omgevingsvergunningsvereiste voor het uitvoeren van (bepaalde) werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

7.5.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelteregel

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.

Artikel 11 Bouwrijp maken

Dit artikel bepaalt dat het bouwrijp maken pas mag starten nadat de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit met betrekking tot de wezel is verleend.

7.5.5 Hoofdstuk 4 Overgangsbepalingen

Artikel 12 Overgangsrecht bouwwerken

Dit artikel bevat standaard overgangsrecht voor bouwen.

Artikel 13 Overgangsrecht gebruik

Dit artikel bevat standaard overgangsrecht voor gebruik.

8. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van de uitbreidingswijk Fazantlaan-Oost. De gewenste ontwikkeling is 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 1800 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, sensing 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 ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl