

GEMEENTE LANDERD

Vrijstellingsverzoek voor het oprichten van een woning
met toepassing van een
Artikel 3.10 WRO - procedure voor de locatie:
Schutsboomstraat 14 te Schaijk
Gemeente Landerd.



Omgeving van de planlocatie aan de Schutsboomstraat te Schaijk

Initiatiefnemer:
Dhr. en Mw. Manders
Hoekstraat 12
5374 GB SCHAIJK

INHOUDOPGAVE

Bladzijde

1.0	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	
1.2	Initiatiefnemer	
1.3	Procedure	
2.0	RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
2.1	Artikel 3.10 WRO	
2.2	Leeswijzer	
2.3	Situering van de projectlocatie	
2.4	Gebiedsprofiel	
	- Situatie en ligging van de projectlocatie	
	- De wijdere omgeving	
	- Foto's omgeving	
	- Kadastrale situatie	
2.5	Projectprofiel	
	- Verbouwingsplan	
2.5	Het woningontwerp	
	- Bestaande situatie	
2.6	Het woningontwerp	
2.7	Programma	
2.8	Beleid	
	- Algemeen	
	- Provinciaal Streekplan	
	- StructuurvisiePlus gemeente Landerd (SV+)	
	- Strategie kernen	
2.9	Afwijkingen van het bestemmingsplan	
	- Het vigerend bestemmingsplan	
	- Mededeling toepassing vrijstelling	
2.10	Waarvoor zal vrijstelling worden verleend	
2.11	Relatie met het bestemmingsplan	
3.0	OVERIGE WEGINGSCRITERIA	
3.1	Wegverkeerslawaaai	
3.2	Bodemonderzoek	
	- Algemeen	
3.3	Milieuhinder	
	- Algemeen	
3.4	Water	
	- Algemeen	
	- Conclusies	
3.5	Luchtkwaliteit	
	- Inleiding	
	- Luchtverontreiniging door het plan	
3.6	Archeologie	
	- Algemeen	
3.7	Flora en Fauna	
	- Algemeen	
	- inventarisatie en conclusie	
3.8	Verkeer en parkeren	
	- Conclusie	
3.9	Duurzaamheid en ontwikkelingen	
	- Algemeen	
3.10	Uitvoerbaarheid	
	- Algemeen	
4.0	ONDERBOUWING EN CONCLUSIE	
	- Algemeen	

1.0 INLEIDING

De voorliggende vrijstellingsprocedure "Schutsboomstraat 12, Schaijk" heeft betrekking op het verbouwen van een bestaand bouwwerk tot een woning op een voormalige vestiging van het Wit-Gele-Kruisgebouw aan de Schutsboomstraat no. 14 te Schaijk in de gemeente Landerd.

1.2 Aanleiding

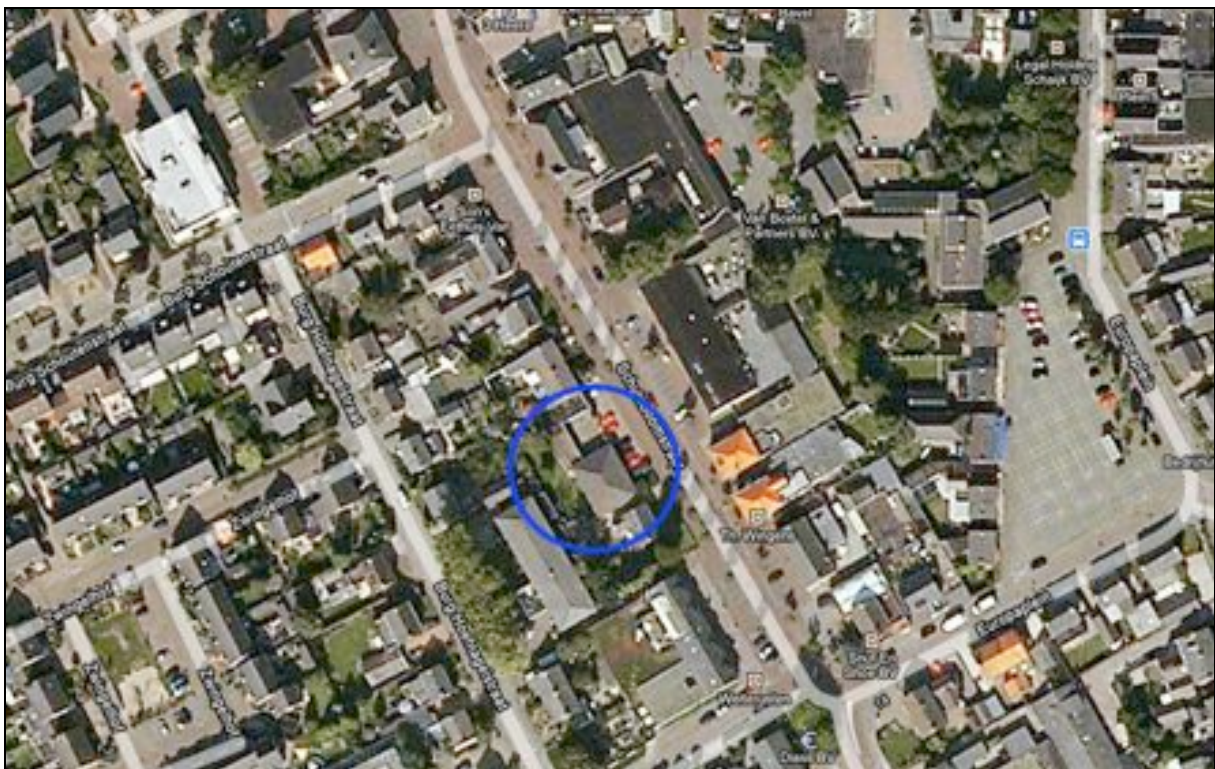
Op 20 oktober jl. hebben de initiatiefnemers bij het College van B&W een verzoek ingediend om medewerking te verkrijgen aan het wijzigen van de bestemming Centrumdoeleinden (maatschappelijke voorzieningen) voor het perceel Schutsboomstraat 14 te Schaijk in een woonbestemming. Bij haar brief van 20 november jl. wil het College in beginsel en onder voorwaarden medewerking verlenen aan het verzoek.

1.2 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer zijn de Hr. en Mw. Manders , Hoekstraat 12, 5374 GB te SCHAIJK.

1.3 Procedure

De projectprocedure "Schutsboomstraat 12, Schaijk" voorziet in een vrijstelling van de bestemmingsvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Kom Schaijk-2004", vastgesteld bij Raadsbesluit op 23 december 2004, goedgekeurd door gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 26 juli 2005 onder no. 1065657.



luchtfoto van de omgeving van de projectlocatie aan de Schutsboomstraat te Schaijk Bron:Google

2.0 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

2.1 Artikel 3.10 WRO

Het voornemen tot het oprichten van een woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.10 Wro kan de gemeenteraad besluiten om de vigerende bestemming te wijzigen en een projectbesluit te nemen. Artikel 3.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om, ter verwezenlijking van het voorgestane project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan, vrijstelling te verlenen van dat bestemmingsplan. Voorwaarde daarbij is, dat dit besluit wordt voorzien van een 'een goede ruimtelijke onderbouwing'.

2.2 Leeswijzer

In deze rapportage wordt op grond van een integrale projectbenadering, aan de hand van een gebiedsprofiel en een projectprofiel aangegeven wat de invloeden van het project op de omgeving is. Daarnaast beoogt deze rapportage inzicht te geven in de wenselijkheid van het project. Het project dient in het gebied te passen, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het project zich verhoudt tot de aanwezige waarden in het gebied. Aan de hand van een stedenbouwkundige onderbouwing, de cultuurhistorische waarden, de uitvoeringsaspecten ten aanzien van het milieu en de civieltechnische aspecten zal de gevraagde ruimtelijke onderbouwing compleet worden gemaakt. Ook wordt aangegeven wat de afwijkingen van het bestemmingsplan zijn en waarvoor de vrijstelling wordt aangevraagd.

2.3 Situering van de projectlocatie

Het voorliggende project is gesitueerd op het perceel van het voormalige Wit-Gele-Kruisgebouw aan de Schutsboomstraat 14 binnen de bebouwde kom van de kern Schaijk gemeente Landerd. Op onderstaande topografische figuur is aangegeven waar de projectlocatie is gelegen.



Uitsnede Topografische kaart met aanduiding van de projectlocatie in de kom van Schaijk

2.7 Gebiedsprofiel

- Situatie en ligging van de projectlocatie

Het project ligt aan de zuidelijke ontsluitingsweg, binnen de bebouwde centrum, van de kom Schaijk. Het pand is in de 60-er jaren van de vorige eeuw gebouwd voor maatschappelijke doeleinden maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van de Schutsboomstraat. De Schutsboomstraat is de oude verbindingsweg vanuit de kern Schaijk, via de Zeelandsche Dreef, naar Zeeland.



topografische kaart uit 1910

Nog steeds is de Schutsboomstraat een belangrijke ontsluitingsweg voor de aanliggende woonbuurten aan de zuidzijde van de kern Schaijk. De Schutsboomstraat sluit in het zuiden aan op de N324, de oude Rijksverbindingsweg tussen Nijmegen en 's-Hertogenbosch.

- De wijdere omgeving

In de wijdere omgeving van de projectlocatie is de Schutsboomstraat bebouwd met in hoofdzaak vrijstaande of halfvrijstaande bebouwingen. De bebouwingen bestaan in hoofdzaak uit één a twee bouwlagen met veelal een zadeldak waarvan de nokrichting parallel aan de straat is gesitueerd en zijn gelegen op relatief ondiepe kavels. De gebouwen zijn op de straat georiënteerd en hebben of een kleine voortuin of hebben ter plaatse van winkels en andere detailhandelsbedrijven aan de straatzijde een parkeerverharding. De wat oudere bebouwingen, uit het begin van de vorige eeuw, zijn loodrecht op de straat gesitueerd. In de loop van de tijd, en met name aan het zuidwestelijk deel van de omgeving, zijn op de achterzijde uitbreidingen voor de bestaande detailhandelsbedrijven gerealiseerd.



Detail luchtfoto

bron: Google Maps



Straatbeeld locatie Schutsboomstraat 14

De relatief bredere verkavelingen aan de westzijde van de straat, vaak bebouwd met grotere bouwwerken en woningen, sluiten aan de tuinzijde direct aan op de achtertuinen van de Burgemeester Hoefnagelstraat. Aan de westelijke straatzijde zijn naast woonbestemmingen ook gemengde (middenstand-) functies gelegen.

Het profiel van de Schutsboomstraat bestaat uit een rijbaanbreedte van ca. 5.5 meter met aan weerszijden aanliggende groen, voet- en fietspaden die, nabij winkels, overgaan in parkeerverhardingen. Het wegprofiel wordt, daar waar geen parkeervoorzieningen aanwezig zijn, begeleid met mooie bomenrijen.

- Foto's omgeving



Schutsboomstraat; straatbeeld in noordelijke richting; richting centrum

- Beeld van de Schutsboomstraat



Entree Schutsboomstraat aan de zuidzijde



Schutsboomstraat; bebouwingsstructuur



De directe omgeving van de projectlocatie

- Kadastrale situatie

Het plangebied is gelegen aan de Schutsboomstraat 14 te Schaijk, gemeente Landerd. kadastraal bekend als gemeente Landerd, kern Schaijk, sectie C, nummer 2547. Oppervlakte: circa 725 m2.



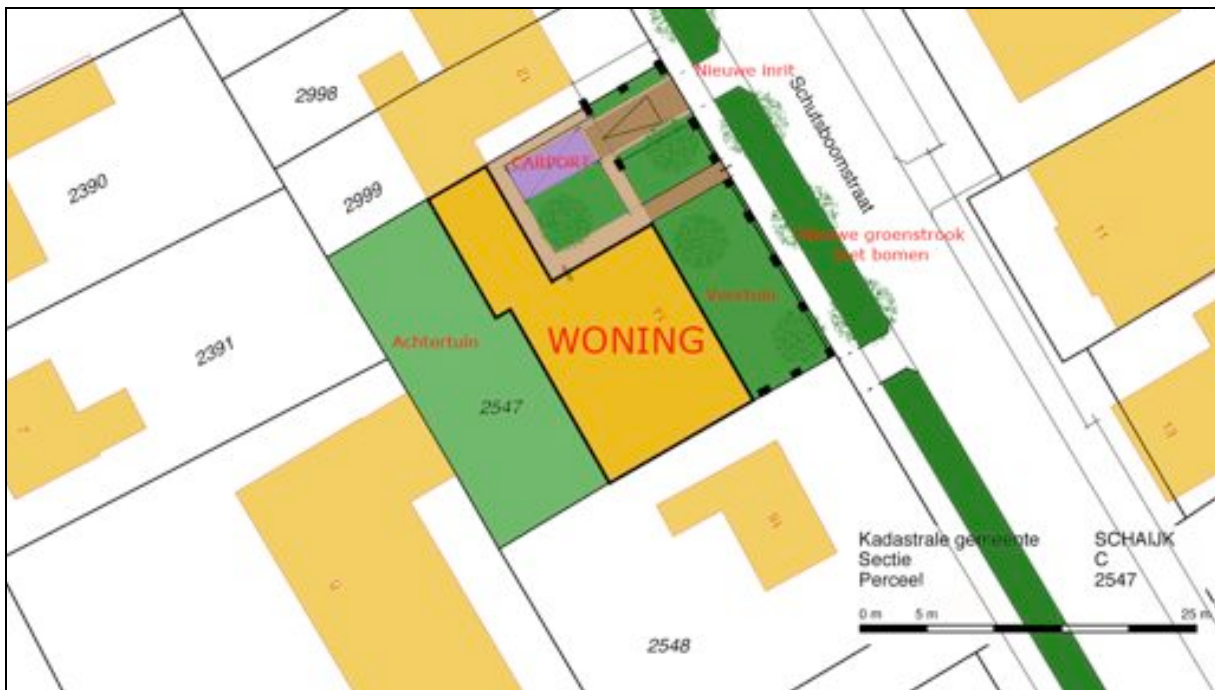
Kadastrale situatie nabij Schutsboomstraat 14 te Schaijk, gemeente Landerd

2.5 Projectprofiel

- Verbouwingsplan

Het voormalige Wit- Gele- Kruisgebouw wordt omgebouwd tot een woning. De verschijningsvorm, het bestaande architectonische beeld, van het pand zal niet worden aangetast. Inpandig zullen, ten behoeve van de functieverandering, enige bouwkundige onderdelen worden aangepast en toegevoegd. Zo worden ten behoeve van het gebruik naar de functie wonen aan de buitenzijde enkele deuren en daklichten toegevoegd. In de bestaande patio aan de straatzijde zal een, op de architectuur afgestemde, carport worden gebouwd. Mettertijd zal voor deze bouwkundige aanpassingen een bouwaanvraag worden ingediend.

Aan de straatzijde worden de bestaande parkeerplaatsen opgeheven. Ter plaatse wordt een voortuin met bomen, hagen en groen aangelegd. Ook kan de aan de straat gelegen openbare groenstrook worden voortgezet en worden beplant met bomen en onderbegroeiing.



Impressie ligging en toekomstige inrichting van de woonomgeving

De ligging en oriëntatie van de woning blijft gericht op de Schutsboomstraat. Vanaf de straatzijde is de woning goed zichtbaar. Via de oprit en een pad naar de voordeur is de woning bereikbaar. De bestrating van de inrit en het pad zal bestaan uit gebakken klinkerverhardingen. Op eigen terrein zullen 2 parkeervoorzieningen aanwezig zijn; één onder de carport en één op de oprit.

2.8 Het woningontwerp.

Onderstaand wordt een beeld gegeven van de verbouwingactiviteiten die noodzakelijk zijn om de bestaande functie om te zetten naar een woonfunctie. Zoals eerder is aangegeven zullen aan de buitenzijde, behoudens enkele kleine toevoegingen, geen veranderingen plaats vinden.

De woning wordt als 'levensloop-bestendige-woning' ontworpen. De materialisering is afgestemd op de bestaande architectuur. Naast de gebruikelijke woonruimten op de begane grond is er ook een slaap- en badkamer ingericht. Alle materialen zijn als duurzaam aan te merken en voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidscriteria. Onderstaand is de bestaande en nieuwe situatie verbeeld in een schetsplan.

- Bestaande situatie



Bouwvergunning uit 1954



Verbouwingsvoorstel

2.7 Programma

- Algemeen

In het bestuursakkoord zijn de toekomstige taakstellingen voor de gemeente Landerd opgenomen. Voor de uitwerking hiervan is, samengevat gesteld, dat volgens het rijks- en provinciaal beleid het wonen in centrum en komgebieden bevorderd kan worden en de betreffende locaties voor herontwikkeling, voor o.a. woningbouw, in aanmerking kunnen komen. Het beleid is ondermeer uitgewerkt in de gemeentelijke Woonvisie Landerd waarin het woningbouwprogramma is opgenomen. De te ontwikkelen woning past binnen dit programma.

2.8 Beleid

- Algemeen

In deze paragraaf worden de relevante beleidsuitgangspunten van de overheden voor de ontwikkeling van dit project nader aangegeven.

- Provinciaal Streekplan

Eén van de centrale thema's van het provinciaal Streekplan Brabant in Balans van 2002 is zuinig ruimtegebruik. Dit kan gerealiseerd worden door middel van herstructureren, intensiveren en inbreiden. Binnen het thema duurzaam ruimtegebruik dienen de binnen- en buitenstedelijke ruimten zo goed als mogelijk te worden benut. Het voorliggende project levert een bijdrage aan de intensivering van het bedoelde duurzame ruimtegebruik.

- StructuurvisiePlus gemeente Landerd (SV+)

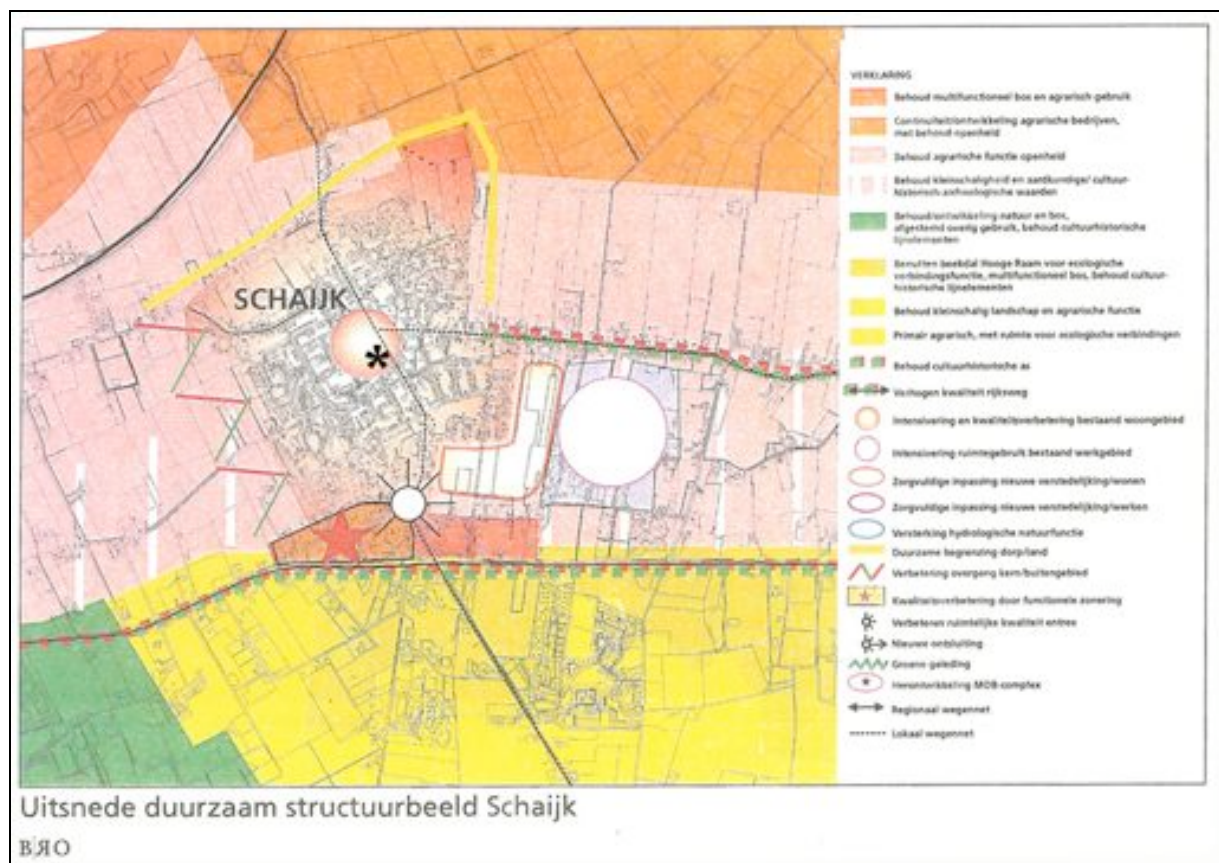
De gemeente Landerd wil met deze StructuurvisiePlus richting geven aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners. Een richting die zowel recht doet aan de gebiedsspecifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen de gemeente Landerd, alsook aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren.

Met de Structuurvisie-Plus kiest de gemeente voor het nadrukkelijk inzetten van het programma voor een kwaliteitsverbetering van haar grondgebied, zowel binnen als aan de randen van de kernen.

- Strategie kernen

De gemeente Landerd stelt efficiënt en zuinig ruimtegebruik, een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en de mogelijkheid om in de eigen kern te kunnen (blijven) wonen binnen aanvaardbare ruimtelijke kwaliteitskaders, als belangrijke uitgangspunten van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de kernen:

- er wordt waar mogelijk prioriteit gegeven aan verdichtings/inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties. Bestemmingsplannen zullen hierop worden getoetst.
- voor alle kernen is zo nodig op grond van de bestaande kwaliteiten een aantal duurzame verstedelijkingsgrenzen opgenomen;
- in samenspraak met partijen zal een verbeteringsslag plaats moeten vinden in bestaand stedelijk gebied, die onder andere moet leiden tot een efficiënter gebruik van de ruimte en bestaande bebouwing;
- tenslotte is het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving een belangrijk streven voor alle kernen.



Kaartuitsnede uit: StructuurvisiePlus kern Schaijk met aanduiding * locatie

Het projectvoornemen past in de strategie en in de beleidsuitgangspunten van de StructuurvisiePlus.

2.9 Afwijkingen van het bestemmingsplan

- Het vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan "Kom Schaijk-2004 is door de Raad van de gemeente Landerd op 23 december 2004 vastgesteld en door G.S. op 26 juli 2005 goedgekeurd.

De locatie is bestemd voor "Centrumdoeleinden". Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan, aangezien wonen op grond van artikel 7 van de voorschriften alleen mogelijk is op de verdiepingen van de gebouwen boven de begane grondlaag.

Grondgebonden woningen zijn alleen toegestaan voor zover aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan. Het aantal woningen mag binnen de vigerende regeling niet worden vergroot. In het plan kan geen medewerking worden verleend met een binnenplanse ontheffing.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Schaijk-2004" met aanduiding *locatie

Via een vrijstelling met toepassing van een Artikel 3.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) kan het oprichten van de woning met bijbehorende voorzieningen mogelijk worden gemaakt.

- Mededeling toepassing vrijstelling

Bij haar brief van 20 november 2009, kenmerk: /M.D.J.C. 2009/10032, heeft het College bepaald dat zij voor de projectlocatie een vrijstellingsprocedure wil voeren. Als voorwaarde is gesteld dat vooraf aan de start van het project een planschadeovereenkomst wordt gesloten. Het vrijstellingsverzoek dient gepaard te gaan met een 'goede ruimtelijke onderbouwing' waarin gemotiveerd moet worden aangegeven waarom de vrijstelling verleend moet worden.

2.10 Waarvoor zal vrijstelling worden verleend

Er wordt een vrijstelling van de bestemmingsplan voorschriften gevraagd voor de verbouwing tot een woning op het perceel van het voormalige Wit-Gele-Kruis-gebouw onder de hierna volgende uitgangspunten:

- Het gebruik van de gronden is gericht op een woonfunctie;
- De goothoogte zal maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoogte zal maximaal 8 meter zijn;
- De oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- Het perceel mag voor maximaal 60% worden bebouwd, met dien verstande dat 40% van het perceel niet met bouwwerken mag worden bebouwd;

- De goothoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
- De bijgebouwen mogen tot op de achterste perceelsgrens worden gesitueerd;
- Stijl en het karakter van de bestaande toegepaste architectuur dient in stand te worden gehouden.

2.11 Relatie met het bestemmingsplan.

Het zelfstandig projectbesluit dient, zodra de vrijstelling is verleend, als bijlage opgenomen te worden in het vigerende bestemmingsplan "Kom Schaijk - 2004--".

3 OVERIGE WEGINGSCRITERIA

3.1 Wegverkeerslawaaï

De ontwikkeling voorziet in de bouw van geluidgevoelige bebouwing zoals bedoeld in Artikel 82 van de Wet geluidhinder. Voor de openbare straat waaraan de woning gesitueerd wordt geldt een zogenoemde 30 km/h regime. Er mag worden voorondersteld dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

De nieuwe constructies aan de woning wordt uitgevoerd conform het vigerende Bouwbesluit waarbij de effecten van het wegverkeerslawaaï aan de binnenzijde van de woningen niet hoger dan 35 dB(A) zal zijn. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op aan de projectuitvoering van dit plan.

3.2 Bodemonderzoek

- Algemeen

Voor de uitvoering van de bestemmingswijziging van centrumdoeleinden naar een woonbestemming worden, conform de beginselen en uitgangspunten van de Wet Bodembescherming, geen grondwerkzaamheden uitgevoerd.

Milieuhygiënisch gezien zijn er, aan de voorgenomen projectuitvoering, geen beperkingen of belemmeringen verbonden.

3.3 Milieuhinder

- Algemeen

De realisering van de woningen levert geen belemmering op ten aanzien van de in de omgeving aanwezige bedrijven.

3.4 Water

- Algemeen

De locatie is in gebruik als kantoorlocatie voor de Thuiszorg. De kantoorruimten wordt omgebouwd tot woonruimten. Nieuwe interne- en externe water- en huishoudelijke riolen worden op de bestaande aan- en afvoeren aangesloten. In het algemeen wordt het waterbeheer op de projectlocatie verbeterd omdat de ruimte ter plaatse van de bestaande parkeerverharding aan de straatzijde als tuin wordt ingericht.

- Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging geen negatieve effecten heeft op het lokale en regionale watersysteem.

3.5 Luchtkwaliteit

- Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer uitgebreid met hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriele regelingen. Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het 'Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen' (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Daarnaast is de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die aanwijzingen geeft welke concrete grens geldt voor woningbouw, inrichtingen etc. voor wat betreft de grens tussen "niet in betekenende mate-" en "in betekenende mate bijdragen". Plannen die niet meer dan 1% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. Dit ligt vast in artikel 4, lid 1 van het Besluit. In de regeling is nader uitgewerkt dat een woningbouwplan met minder dan 500 woningen en één ontsluitingsweg, minder dan 1% bijdraagt.

- Luchtverontreiniging door het plan

De verbouw van een kantoorgebouw tot een woning omvat de toevoeging met 1 woning. Volgens de regeling 'Niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen) hoeft dit plan niet getoetst te worden aan de eisen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer, omdat het niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.6 Archeologie

- Algemeen

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor her archeologische bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: -"Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen"- . Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de verstoring van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen.

Het archeologiebeleid van de gemeente Landerd is, in overeenstemming met het verdrag van Valletta, er op gericht bodemarchief zoveel als mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarde en aard en omvang van de bodemingrepen.

Met de verbouwing van het kantoorpand tot een woning worden geen grond- en bodemwerkzaamheden verricht die mogelijke bestaande archeologische waarden zouden aantasten. Geconcludeerd kan worden dat de verbouw niet tot aantasting van mogelijke archeologische waarden zal leiden.

3.7 Flora en Fauna

- Algemeen

Voor de aanwezigheid van bijzondere Flora- of Fauna kenmerken is in eerste instantie de betreffende website, het Natuurloket, van het Ministerie van Landbouw geraadpleegd. Op het betrokken terrein zijn geen soort- of gebiedsbeschermingen bekend zoals bedoeld in de Flora- en Faunawet. Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij ruimtelijke onderbouwingen worden nagegaan of er sprake is van negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

- inventarisatie en conclusie

Het voorterrein van het voormalige kantoor is met verharding ingericht. De verharding wordt door een tuin vervangen. Gesteld kan worden dat de planontwikkeling een positief effect op de bestaande- en aanliggende natuurwaarde. Er wordt immers 40% meer natuur, door de aanleg van tuinen en overige begroeiingen, gerealiseerd.

Noodzaak tot nader onderzoek is derhalve niet aan de orde.

3.8 Verkeer en parkeren

- Conclusie

De woning op de projectlocatie wordt via een inrit op de Schutsboomstraat ontsloten. Ten aanzien van het parkeren wordt in het algemeen uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein zullen twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3.9 Duurzaamheid en ontwikkelingen

- Algemeen

De gemeente Landerd streeft naar het duurzaam ontwikkelen van ruimtelijke plannen. Binnen de kaders van het beleid ten aanzien van het bouwen van woningen wordt gewezen op:

- Flexibel en levensloop bestendig ontwerpen en bouwen;
- Toepassing van het covenant Duurzaam bouwen in Landerd;
- Het covenant Aanpasbaar bouwen en
- Toepassing van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

3.10 Uitvoerbaarheid

- Algemeen.

Voor de ontwikkeling van de locatie wordt een 'ontwikkelingsovereenkomst' en een 'planschadeovereenkomst' met het gemeentebestuur van Landerd aangegaan. In de overeenkomst zal worden vastgelegd dat kosten voor de ontwikkeling, aanleg, uitvoering en oplevering van het project in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het plan wordt financieel-economisch uitvoerbaar geacht.

4 ONDERBOUWING EN CONCLUSIE

- Algemeen

Het project wordt passend geacht op grond van de volgende overwegingen die elders in deze ruimtelijke onderbouwing nader zijn uitgewerkt:

- Het project voorziet in de opheffing van een verkeersaantrekkende locatie;
- Het project voorziet in een passende invulling en vormt daarnaast een versterking van de bestaande (woon) bebouwingsstructuur;
- Het voldoet aan provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- Er zijn geen milieutechnische problemen;
- Het plan valt binnen het woningbouwbeleid;
- Cultuurhistorische- en de Natuurwaarden worden niet aangetast;
- Milieuhygiënisch bezien, zijn er geen belemmeringen;
- Bodem- en waterkwaliteit voldoen;
- De Wet geluidhinder legt in akoestische zin geen beperkingen op;
- Het waterbeheer wordt verbeterd;
- De uitvoering vindt binnen het gestelde duurzaam beleid en ontwikkeling plaats;
- Het plan is economisch uitvoerbaar.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OPGESTELD DOOR



projectnummer: 2009-122-RO/3.10



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	SCHAALJK
12345	Huisnummer	Sectie	C
—	Kadastrale grens	Perceel	2547
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een compleet overzicht, EINDHOVEN, 13 januari 2010
De afzender aan het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de inderhoudende rechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aan dit uitbreidelnummer geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de inderhoudende rechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.