

Ruimtelijke onderbouwing Bouwvlak Luchen 5, Mierlo

17 februari 2016



Ruimtelijke onderbouwing bouwvlak Luchen 5, Mierlo

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	
1.2 Leeswijzer	
2. PLANBESCHRIJVING	1
2.1 Locatie	
2.2 Planbeschrijving	
2.3 Geldend bestemmingsplan	
2.4 Planopzet	
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	3
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid	
3.3 Gemeentelijk beleid	
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	12
4.1 Bodemkwaliteit	
4.2 Water	
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	
4.4 Natuur en soorten	
4.5 Luchtkwaliteit	
4.6 Geurhinder	
4.7 Externe veiligheid	
4.8 Bedrijven en milieuzonering	
4.9 Geluid	
4.10 Verkeer	
5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	
6. CONCLUSIE	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Luchen' uit 2006 is de ontwikkeling voorzien van de nieuwe woonwijk Luchen. In totaal omvat het plan Luchen circa 720 woningen (en eventueel zorgwoningen), een bedrijventerrein, water- en groenvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en een woonwagenlocatie. 40 appartementen zijn in het plan komen te vervallen. De verwachting is dat het resterende aantal van 720-750 dicht benaderd zal worden binnen de grenzen van het moederplan Luchen. Inmiddels is bestemmingsplan 'Groot Luchen' vastgesteld en in werking getreden. Dit bestemmingsplan vervangt onder andere het bestemmingsplan 'Luchen'. Groot Luchen ziet bovendien op een groter plangebied.

Bij de aankoop van de gronden voor de realisering van de woonwijk door de gemeente zijn afspraken gemaakt met de eigenaar van het perceel Luchen 5. Hierop was een boerderij aanwezig. De gemeente is akkoord gegaan met de sloop van de boerderij en het realiseren van 2 nieuwe bouwkavels voor vrijstaande woningen op het perceel. Eén bouwtitel was reeds aanwezig vanwege de boerderij. Daar wordt nu ook gebouwd. De andere kon om milieutechnische redenen (de geurcirkel van Luchen 7-11) tot nu toe nog niet planologisch gerealiseerd worden. Inmiddels is dat wel het geval. De eigenaar van het perceel wil het bouwvlak voor deze woning nu planologisch vastleggen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de locatie, planopzet en het geldend bestemmingsplan omschreven. Hoofdstuk 3 gaat over het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid, voor zover relevant voor dit plan. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie binnen het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de planologische en milieuhygiënische aspecten van het plan. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische planopzet en in hoofdstuk 6 worden de economische - en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

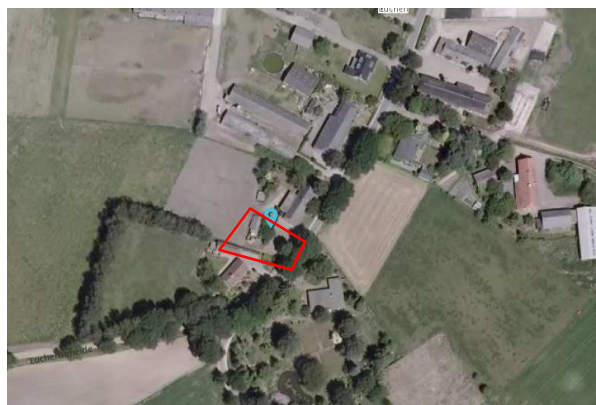
2.1 Locatie

Het plangebied ligt ten westen van de kern Mierlo, centraal binnen de uitbreidingswijk Luchen (zie figuur 2.1). Het plan Luchen wordt in verschillende fasen ontwikkeld.

Onderhavig plan betreft een bestemmingsplan voor het toevoegen van een bouwvlak voor de bouw van 1 woning. De locatie grenst aan het plan Luchen, fase 2. De locatie is op luchtfoto aangeduid in figuur 2.2 en de begrenzing van het bestemmingsplan op figuur 2.3 weergegeven. Het gebied is thans in gebruik als (voormalig agrarisch) woonperceel.



Figuur 2.1 Ligging van de woonwijk Luchen. De rode stip is de bouwlocatie.



Figuur 2.2. Ligging van de planlocatie



Figuur 2.3 Begrenzing van de bouwlocatie (de te verkopen kavel)

2.2 Planbeschrijving

Dit plan maakt het mogelijk 1 nieuwe, vrijstaande woning te bouwen op het perceel, gelegen tussen Luchen 1 en Luchen 5.

2.3 Geldend bestemmingsplan

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft op 14 augustus 2006 het bestemmingsplan 'Luchen' vastgesteld. Dit plan omvat de volledige woningbouwontwikkeling van de wijk Luchen. Op 3 april 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant het plan goedgekeurd waardoor het onherroepelijk is geworden.

Inmiddels is bestemmingsplan 'Groot Luchen' vastgesteld op 14 december 2015. Dit bestemmingsplan vervangt onder andere het bestemmingsplan 'Luchen'.

De bestaande bestemming is Wonen-2. Er is een bouwvlak aanwezig ter plekke van de voormalige boerderij, waar een nieuwe woning kan worden gebouwd. Dit deel van het perceel is inmiddels verkocht. Op het deel van het perceel dat resteert is het volgens het bestemmingsplan niet mogelijk een woning te bouwen, omdat er geen bouwvlak aanwezig is.

Voor de woningen is niet eerder een vergunning verleend. Een vergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Van een uitbreiding van bestaande hoofdgebouwen is geen sprake. Dit betekent dat een vergunning verleend moet worden voor een nieuwe woning.

Aan het bouwen van een woning kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1. De uitgebreide procedure van de Wabo is van toepassing. Medewerking kan alleen worden verleend als dit niet in strijd is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat.

2.4 Planopzet

Het plan behelst het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor het opnemen van een bouwvlak. De bouwregels van het geldende bestemmingsplan (Groot Luchen) worden in acht genomen.



Figuur 2.4 Aanduiding van het beoogde bouwvlak

In de navolgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR), die in maart 2012 is verschenen, zijn door het Ministerie van Infrastructuur & Milieu de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de hoofddoelen heeft het Rijk een keuze gemaakt om de sturingsfilosofie te wijzigen. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

De uitgangspunten van de structuurvisie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

3.1.2 Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn water (hierna: Krw) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Krw is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. Doel is in 2015 de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in orde te hebben. In het verleden zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Krw moet in deze verschillende soorten regels meer eenheid brengen. De Kaderrichtlijn Water vindt zijn doorwerking in het waterbeleid van de gemeente en het waterschap.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2009-2015 (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de KRW zijn opgesteld. Voor ruimtelijke aspecten geldt het plan tevens als structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Investeren in het

waterbeheer is nodig zodat Nederland een veilig en welvarend waterland kan blijven, rekening houdend met ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie.

Het hoofddoel van het NWP is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. De ambitie is dat water meer bepalend wordt bij besluitvorming over (grote) ruimtelijke ontwikkelingen.

De strategie bestaat uit:

- meebewegen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen benutten;
- adaptieve aanpak;
- toekomstgericht samenwerken binnen en buiten het waterbeheer.

De strategie betekent ruimte geven aan water en rekening houden bij ruimtelijke plannen met de waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Naast versterking van de watertoets en ruimtelijke reserveringen wordt gewezen op het belang om de wateropgaven op kaart te zetten. Zo wordt voor alle belanghebbenden in een gebied duidelijk waar welke wateropgave ligt en hoe deze kan worden afgewogen, gecombineerd en gerealiseerd met andere opgaven.

3.1.4 Natura 2000

De Europese Unie heeft het initiatief genomen voor 'Natura 2000', een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn ook aangegeven als Natura 2000-gebied. Het is niet toegestaan om zonder vooraf toegekende vergunning nieuwe activiteiten in deze gebieden uit te voeren. Nederland heeft haar Natura 2000-gebieden officieel aangemeld bij de Europese Unie.

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied dan wel in een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Ook in de nabijheid van het plangebied liggen geen dergelijk gebieden. Er zijn dan ook geen significant negatieve effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.

3.1.5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
- indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Uit de definitie van een stedelijke ontwikkeling blijkt dat de bouw van 1 woning niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Desondanks kan geconstateerd worden dat voldaan wordt aan de verschillende treden, omdat:

- De SVIR zich richt op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.
- Voor wat de betreft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geldt, dat het plan voorziet in de actuele behoefte, als onderdeel van het plangebied Luchen (zie hiervoor de paragraaf 3.3.2 van deze onderbouwing).
- Voorts is de locatie gelegen in bestaand stedelijk gebied en een voorbeeld van inbreiding. Daarmee wordt aan stap 2 van de ladder voldaan.

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

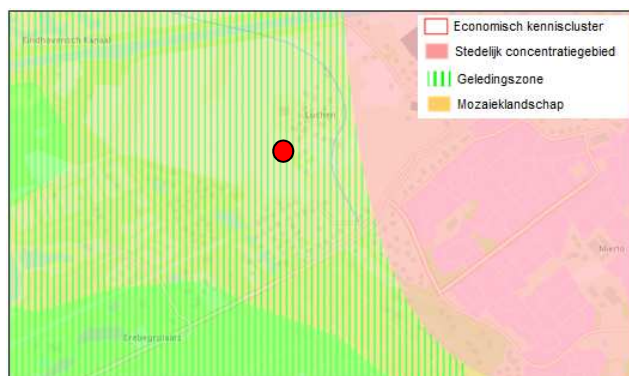
Beleid

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening, die 1 januari 2011 in werking is getreden, geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten. Bij de vaststelling van deze Structuurvisie zijn de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 vervallen.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren. In de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Geledingszone'.



Figuur 3.1 Uitsnede visiekaart Structuurvisie Ruimtelijke ordening (bron: Structuurvisie Ruimtelijke ordening van provincie Noord-Brabant)

Uitgangspunt voor het stedelijk concentratiegebied is dat het merendeel van de verstedelijkingsopgave, waaronder wonen en werken, in dit gebied wordt opgevangen. Voor wonen is het beleid er op gericht om in stedelijke concentratiegebieden het migratieoverschot van de hele provincie op te vangen. Ten aanzien van bedrijven is het beleid er op gericht om de ruimtebehoefte op te vangen in onder meer stedelijke concentratiegebieden. Het stedelijk concentratiegebied biedt in principe ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de kernen in het landelijk gebied. Hierbij is het belangrijk dat er voldoende bedrijventerreinen geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van dit soort bedrijven. Zorgvuldig ruimtegebruik wordt hierbij centraal gesteld. Het is daarom belangrijk dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte op de (middel)zware bedrijventerreinen. Bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden en dienen daarom in principe geweerd te worden van (middel) zware bedrijventerreinen, waardoor oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen wordt tegengegaan.

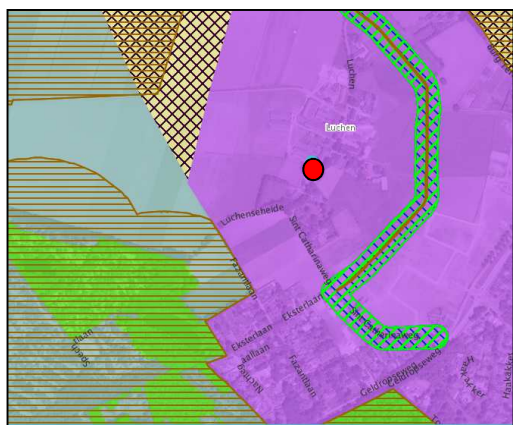
Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wil de provincie de positie van deze kennisclusters versterken. Dit zorgt voor een sterkere positie in (inter)nationaal verband. Voor de versterking van de kennisclusters is het belangrijk om werklocaties te ontwikkelen die wat betreft soort bedrijven, ruimtelijke kwaliteit en uitstraling passen bij het kenniscluster. Het plangebied ligt in het kenniscluster van zuidoost Brabant, dat is gericht op Brainport met high tech, life sciences & medische technologie, food & nutrition.

De provincie zet in op behoud en ontwikkeling van groene geleidingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geleidingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening Ruimte

Beleid

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening ruimte staan de juridisch bindende regels. De provinciale Verordening ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant. Op dit moment geldt de Verordening Ruimte 2014. Het plangebied ligt op de kaart behorend bij de Verordening binnen bestaand stedelijk gebied, zie onderstaande figuur 3.2 (paarse kleur = bestaand stedelijk gebied).



Figuur 3.2 Uitsnede kaart Verordening ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Als gevolg van de verordening kunnen stedelijke ontwikkelingen, i.c. nieuw woongebied en herstructurering bestaand bedrijventerrein, plaatsvinden binnen de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Voorliggend plangebied voldoet aan deze voorwaarde. Voorziet het bestemmingsplan in nieuwbouw van woningen, dan dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Overwegingen

Het bestemmingsplan is een voortzetting van het bestemmingsplan Luchen 2006 en past binnen de regionale afspraken. Er is daarom nu geen aanleiding deze locatie in het RRO in te brengen.

Conclusie

Onderhavig plan is niet strijdig met de Verordening Ruimte.

3.2.3 Beleid waterschap

In deze paragraaf is het waterbeleid en de waterhuishoudkundige uitgangspunten van het waterschap De Dommel beschreven.

Waterbeheerplan

In het kader van het huidige overheidsbeleid (Nationaal Waterplan 2009-2015 en Waterwet) en het beleid van het Waterschap De Dommel dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Het beleid van het Waterschap is opgenomen in het Waterbeheersplan 2010-2015. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In hoofdlijnen betekent dit dat het bestaande grondwater- en oppervlaktewaterregime intact moet blijven, oftewel er dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Hemelwater wat valt ter plaatse van daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het regionale afwateringsstelsel. Voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen

hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden gehanteerd. De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. Hiervoor hanteert het Waterschap een bergingsnorm en een maximale toegestane landbouwkundige afvoer.

De huidige bergingsnorm houdt in dat een bui met een herhalingsstijd van 10 jaar + 10 % binnen het plangebied gelegen voorzieningen geborgen dient te worden. Daarnaast dient aangegeven te worden wat de verwachte gevolgen zijn van een bui met een herhalingsstijd van 100 jaar + 10%. Bij deze bui mag geen schade ontstaan aan onder andere gebouwen.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de volgorde schoon houden-scheiden-zuiveren. Afvoer van schoon water naar het gemengd stelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens. Verder dienen bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts dienen in alle gevallen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht.

Voor het totale overzicht van de uitgangspunten wordt verwezen naar de "Handreiking watertoets" (oktober 2012) van waterschap De Dommel.

Keurbeleid

Binnen de keur wordt onderscheid gemaakt tussen vergunningsplichtige ingrepen en de meldingsplichtige ingrepen die binnen de algemene regels van het Waterschap vallen. De keur is van

toepassing in het gebied. Voor het totale overzicht van de vergunnings- en meldingsplichtige ingrepen en de algemene regels wordt verwezen naar het keurbeleid van het Waterschap.

Overwegingen

In het kader van het bestemmingsplan heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met het destijds beschreven watersysteem. De uitgangspunten van dit watersysteem zijn ook van toepassing op voorliggend plan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo december 2010

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Luchen is aangeduid als woongebied in ontwikkeling. Luchen wordt genoemd als één van de laatste uitbreidingsgebieden waar woningbouw wordt toegestaan. Dit plan voldoet aan de regionale woningbouwafspraken en de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

3.3.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Regionaal woningbouwprogramma

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt onderdeel uit van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven). In december 2012 heeft de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2012-2021 voor de 21 SRE-gemeenten vastgesteld. Uit dit RWP vloeit voort dat de gemeente in de periode 2010-2021 totaal 1504 woningen dient toe te voegen. Hier is een verdeling voor de periode tot en met 2019 aan gekoppeld van 28% sociale woningbouw en 72% vrije sector. Na deze periode zal de opgave 25% sociale woningbouw en 75% vrije sectorbouw bedragen.

De bijbehorende prijsgrenzen worden ieder jaar door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stedelijke Regio Eindhoven vastgesteld.

Gemeentelijke Woonvisie

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de lokale Woonvisie 2014-2030 vastgesteld. In deze Woonvisie 2014-2030 geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft.

Ten aanzien van nieuwbouw wordt gesteld dat de gemeente nu al een hoger percentage woningen in de sociale sector kent dan afgesproken in het RWP en dat ze zich daarom op dit moment met name zal richten op nieuwbouw in de vrije sector voor jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeierende ondernemers. Uit de bevolkingscijfers is te zien dat Geldrop-Mierlo een daling kent van het aantal jonge gezinnen. Dit blijkt onder meer uit het feit dat de afgelopen vijf jaar het aantal kinderen tot 10 jaar is gedaald. Ook is het aantal mensen tussen 30 en 40 jaar afgenomen. Dit is een trend die niet wenselijk is, omdat de gemeente vitaal wil blijven en daarvoor alle leeftijdscategorieën goed vertegenwoordigd wil zien.

De ruimtelijke plannen zijn flexibel en gericht op het faciliteren van initiatiefnemers, zoals beleggers, corporaties, individuen of groepen, waarbij gemeentes geen actief grondbeleid gaan voeren. Op deze manier liggen het tempo van de gebiedsontwikkeling en de marktopname gelijk.

Het bouwen van een nieuwe woning op de planlocatie past in bovenstaande beleidsdoelstellingen.

3.3.3 Luchen Weteringpark

Als gevolg van de herijking van de plannen voor woningbouw in de wijk Luchen is op 19 mei 2014 het bestemmingsplan “Luchen Weteringpark” vastgesteld. In de toelichting wordt op diverse onderdelen ook ingegaan op de omgeving van dat plangebied. Daarin valt ook onderhavige projectlocatie, zodat uit genoemd bestemmingsplan ook de nodige beleidsinformatie en onderbouwing is te halen.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

In het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden vastgesteld of de voorgenomen vorm van bodemgebruik vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien ter plaatse mogelijk is en welke vervolgacties eventueel noodzakelijk zijn om dit mogelijk te maken. Hiertoe moet inzicht worden verschaft in de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied.

In november 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele perceel Luchen 5, dus inclusief de naastgelegen locatie waar reeds gebouwd wordt. Met de onderzoeksstrategie voor “onverdachte locaties”, waartoe de locatie na het vooronderzoek werd gerekend, zijn dertien boringen verricht. Er zijn grond- en watermonsters genomen. Na de analyse bleek dat de grondwaarden niet verhoogd zijn. De geconstateerde lichte verontreiniging van het grondwater met metalen zijn te relateren aan de regionale problematiek.

Geconcludeerd is dat er voor de bestemmingswijziging en de bouw van woningen op het perceel geen belemmeringen zijn op het gebied van bodemgesteldheid. Sinds het onderzoek hebben geen activiteiten op het perceel plaatsgevonden en is de bodemgesteldheid onveranderd gebleven.

4.2 Water

Het Rijk heeft voor alle ruimtelijke plannen de opstelling van een zogenaamde waterparagraaf verplicht gesteld als onderdeel van de watertoets. In deze paragraaf wordt de afstemming tussen waterhuishouding en ruimtelijke ordening in het licht van de integrale afweging expliciet in beeld gebracht. De watertoets is een beoordeling van de ruimte, die bij ruimtelijke ontwikkelingen voor water behouden blijft, vooral in relatie tot veiligheid en overlast.

Ten behoeve van het plan Luchen is een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd naar een duurzame inrichting van de waterhuishouding. In het rapport “Waterhuishoudingsplan; Plan Luchen, te Mierlo” (Grontmij, 5 juli 2013) is het ontwerp van de toekomstige waterhuishouding, passende binnen de gefaseerde ontwikkelingen, beschreven.

Beleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Deze uitgangsprincipes zijn opgenomen in de beleidsnotitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas, juli 2006, bestuurlijk vastgesteld 14 november 2007). De beleidsuitgangspunten zijn:

- het bestaande grondwater- en oppervlaktewaterregime dient intact te blijven, oftewel er dient

hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Hemelwater wat valt ter plaatse van daken en verhardingen, mag niet versneld worden afgevoerd naar het regionale afwateringssysteem;

- voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden gehanteerd. De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. Hiervoor hanteert het waterschap een bergingsnorm en een maximale toegestane landbouwkundige afvoer;
- ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de voorkeursvolgorde schoon houden, scheiden en tenslotte zuiveren. Afvoer van schoon water naar het gemengd stelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens. Verder dienen bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de voorkeursvolgorde dienen in alle gevallen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoon houden) te worden onderzocht;
- de huidige bergingsnorm houdt in dat een bui die statistisch gezien 1 keer in de 10 jaar voorkomt + 10% binnen het plangebied geborgen dient te worden. Bij een bui die statistisch gezien 1 keer in de 100 jaar voorkomt + 10% mogen water op straat situaties ontstaan, mits er geen onacceptabele schade optreedt (bijvoorbeeld aan gebouwen). De waterberging dient volledig boven GHG te liggen. Voor het berekenen van de berging dient het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) gehanteerd te worden;
- bij het berekenen van de waterberging mag een afvoercoëfficiënt (landbouwkundige afvoer) meegenomen worden. Volgens het waterschap geldt voor de afvoer uit het plangebied een afvoercoëfficiënt van 0,87 l/s.ha. Deze waarde gelden bij een T=10 + 10%. Bij een T=100 + 10% geldt een twee maal zo grote afvoer.

Er wordt met voorliggend plan enige toename in het verhard oppervlakte voorzien (1 woning), waardoor de effecten van het plan op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse beperkt zijn.

Het waterschap De Dommel heeft bij totstandkoming van het moederplan aangegeven in te kunnen stemmen met het waterhuishoudkundig plan dat voor dit gebied is opgesteld. Bij de uitvoering van het opvolgend bestemmingsplan plan Luchen-Weteringpark is rekening gehouden met de uitgangspunten van het waterhuishoudkundig plan. Hierop zal ook in onderhavig plan worden aangesloten.

Berging/infiltratie

Bij een verhard oppervlak van 250 m² (bouwvlak 140 m² + bijbouwen 90 m²) zal conform de berekening met de HNO-tool 11 m³ waterberging/-infiltratie op het perceel moeten plaatsvinden. Dat kan via een grindkoffer, kratten, waterdoorlatende bastrating of een bergingsvijver. De waterberging dient volledig boven de GHG te liggen. Die is eerder bepaald op ca. 18,60 + NAP. Bij een minimale aanleghoogte van 19,8 m + NAP (zie hieronder bij 'peil') betekent dit een voorziening van 11 m³ : 1,20 (verschil tussen peil en GHG) = 9,1 m².

Peil

De aanleghoogte van de weg is maatgevend voor het bouwpeil van de gebouwen. Het bouwpeil zal minimaal 0,2 m hoger moeten liggen dan de aanleghoogte van de weg. Een en ander moet op de plaatselijke situatie worden afgestemd. Afgaande op de grondwaterstanden in het gebied is in het moederplan Luchen bepaald dat de minimale aanleghoogte 19,8 m + NAP is.

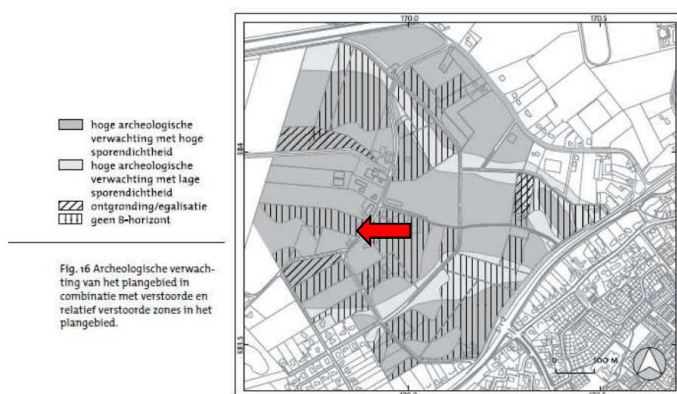
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring en vernietiging van archeologische vindplaatsen, vooral indien sprake is van graafwerkzaamheden. In het kader van ruimtelijke plannen dient de archeologische waarde van gebieden te worden beoordeeld en desnoods te worden onderzocht. Archeologische bronnen geven een indicatie van de archeologische verwachtingswaarde van gebieden danwel de trefkans van archeologische vindplaatsen.

Voor het oorspronkelijke bestemmingsplan Luchen zijn in 2005 door Amsterdams Archeologisch Centrum (AAC) een archeologische bureaustudie en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. In de jaren daarna zijn fasen 1 en 2 verder onderzocht door middel van proefsleuven door Grontmij. Bij fase 2 is in 2008 door Archol een gedeelte vlakdekkend opgegraven. Op dit deel van het plangebied rusten geen voorschriften of restricties meer ten aanzien van archeologie bij bodemingrepen.

In november 2014 is door SRE Milieudienst / Omgevingsdienst Zuidoost Brabant in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Luchen Weteringpark voor het gehele plangebied Luchen een archeologische quick scan uitgevoerd, om de uitkomsten van de diverse archeologische onderzoeken en opgravingen op een rij te zetten. De quick scan is opgenomen in de bijlagen.

In het onderzoek van 2006 is een verwachtingenkaart opgenomen die laat zien dat op het plangebied een lage verwachting gold als gevolg van het feit dat geen B-horizont is aangetroffen in verband met verstoring.

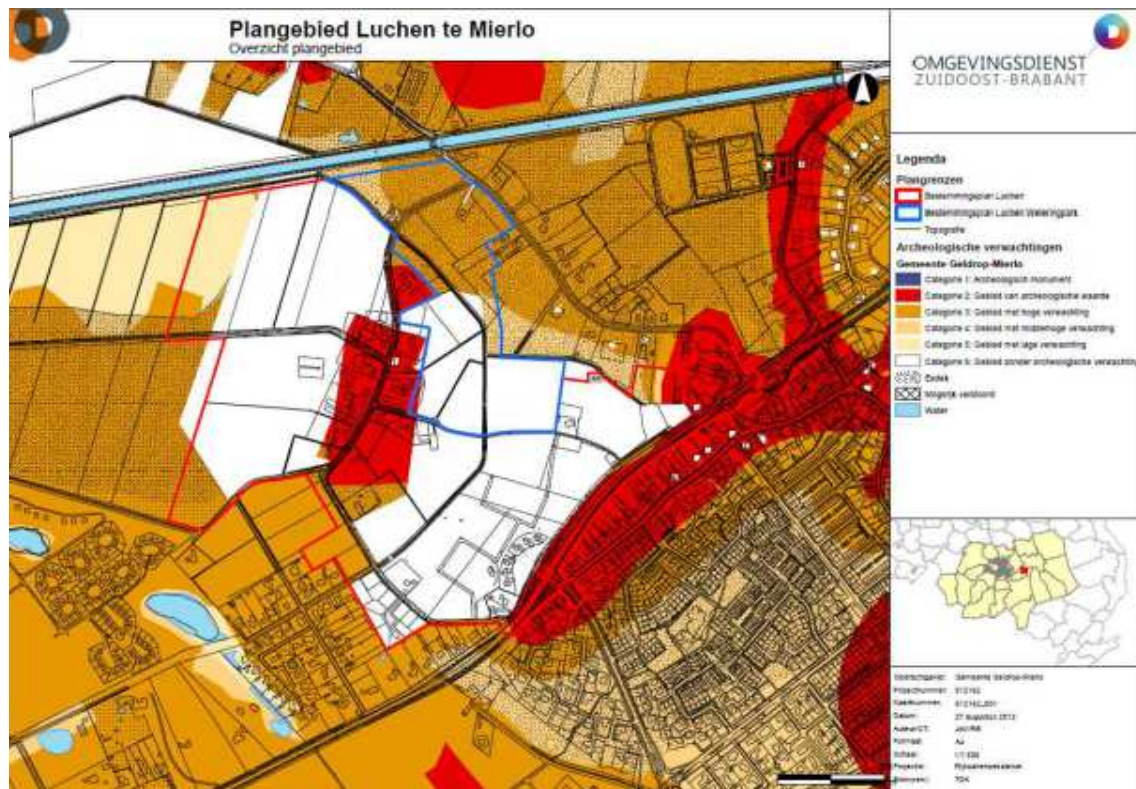


Figuur 4.1: Archeologische verwachtingenkaart moederplan Luchen

In algemene zin is toen door AAC een proefsleuvenonderzoek geadviseerd in het plangebied Luchen. Dit is voor fase 2 in februari en maart 2008 uitgevoerd. Er zijn 119 proefsleuven getrokken. Men concludeerde dat in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied een ruim 3 ha grote vindplaats aanwezig is bestaande uit nederzettingssporen uit de periode Late Bronstijd-Midden IJzertijd. De elders in het plangebied aangetroffen greppels “scoorden” laag, zodat niet van een behoudenswaardige vindplaats mag worden gesproken. In de proefsleuf dichtst bij de projectlocatie zijn geen sporen aangetroffen, zie nevenstaande figuur.



De projectlocatie zelf maakte geen onderdeel uit van de onderzoekslocatie. Daarom is de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente van belang (zie figuur 4.2). Het perceel is aangeduid als een locatie van archeologische waarde (categorie 2).



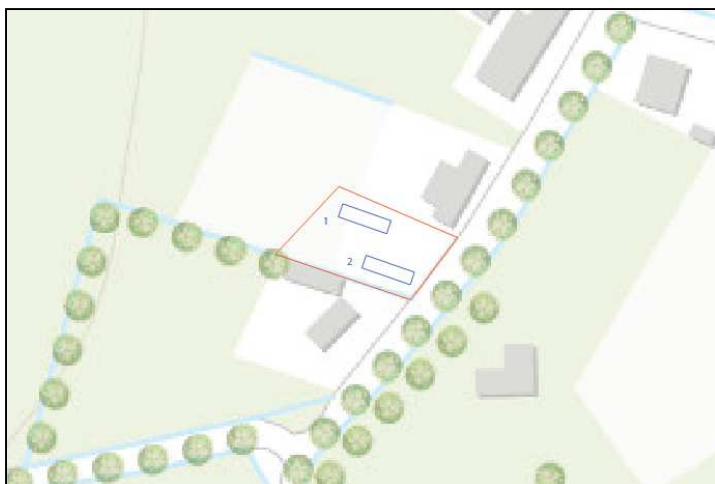
Figuur 4.2 Archeologische verwachtingen Luchen

In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij andere categorieën en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Het gaat hier ook om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld. Dat is hier het geval. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Grontmij.

Proefsleuvenonderzoek

Door de reeds aanwezige kennis over het gebied is besloten geen bureauonderzoek uit te voeren, maar direct door te gaan naar het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek op het betreffende perceel. Het doel van de proefsleuven, conform het PvE, is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde hoge archeologische verwachting, zoals geformuleerd op de erfgoedkaart van de gemeente Geldrop-Mierlo. Daarbij dient de aan- of afwezigheid van archeologische waarden vastgesteld te worden en een beeld bepaald te worden van hun ruimtelijke en (cultuur)landschappelijke context. Indien delen van een vindplaats worden aangetroffen dient de inhoudelijke en fysieke kwaliteit (aard, datering, karakter, omvang, gaafheid, conservering) van de vindplaats bepaald te worden.

Bij het inventariserend veldonderzoek, uitgevoerd op 30 juli 2015, zijn twee proefsleuven van circa 15 bij 4 m aangelegd, waardoor 12 % van het plangebied onderzocht is. Conform het PvE zijn tijdens het onderzoek sporen gecoupeerd, gedocumenteerd én afgewerkt om tot een inschatting van de kwaliteit en conservering van de sporen te komen. In figuur 4.3 de locatie van de proefsleuven.



Afbeelding 4.3 Locatie proefsleuven

Duidelijke structuren en sporenclusters werden bij het onderzoek niet aangetroffen. Het plangebied ligt in gebied met dekzandwelingen. In het westen van het plangebied is direct onder de moderne bouwvoor een circa 70 cm dik intact plaggendek aanwezig met daaronder een verspitte podzolgrond. In het oosten van het plangebied is het bodemprofiel deels verstoord door een laag met veel fijn puin. Dit is veroorzaakt door de sloop van een schuur die hier tot kort heeft bestaan. Onder deze verstoring zijn nog een dunne akkerlaag aanwezig met spitsporen aan de onderzijde. Hier zijn geen resten van een podzolbodem aangetroffen en de spitsporen zijn erg donker van kleur, wat doet vermoeden dat hier geen esdek boven heeft gelegen. Opvallend was dat het plaggendek en de verspitte podzol geen vondsten bevatten, waardoor deze lagen niet gedateerd konden worden. Het plaggendek is mogelijk zo schoon, omdat ze is opgebouwd uit heideplaggen. Mogelijk zijn deze direct van de heide het land op gegaan. Voor de aanleg van het esdek is in ieder geval in het westen van het plangebied een podzolbodem aanwezig geweest. Wat voor podzol de menglaag is, is lastig te zeggen.

Bij het archeologisch onderzoek zijn enkel wat spitsporen onderin het plaggendek aangetroffen en een enkel spoor bestaande uit een sloot, die parallel lag aan de zuidgrens van het perceel. De dunne spoelbandjes onderin de sloot tonen dat deze water heeft bevat. De sloot is vrij fors: 2,5 meter breed en 0,74 meter diep. In de opvullingslaag van de sloot – dempingsfase- is een scherfje steengoed (15e -17e eeuw) en een scherfje grijsbakkend (13e-15e eeuw) aardewerk aangetroffen. Mogelijk is de sloot een vroege voorganger van de perceelgrens, die ook al op de kadastrale minuut uit begin 19e eeuw te zien is.

Het gebied lijkt lang als akker in gebruik te zijn geweest en minimaal vanaf het begin van de 19e eeuw als weiland. Dit correspondeert met het feit dat dit perceel ook op de 1811-1832 kaart onbebouwd is. Pas in de 20^e eeuw is het gebied bebouwd met een schuur die inmiddels gesloopt is. Omdat in het plangebied geen archeologisch behoudenswaardige vindplaats is aangetroffen, is geadviseerd om het plangebied vrij te geven.

Beoordeling

Het bevoegd gezag heeft geconcludeerd dat het veldonderzoek en de rapportage voldoen aan de gestelde eisen uit het PvE. De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Het bevoegd gezag stemt dan ook in met de vrijgave van het perceel voor het aspect archeologie.

4.4 Natuur en soorten

Voor het bestemmingsplan “Luchen Weteringpark” is in juli 2013 is een quickscan flora en fauna en een voortoets uitgevoerd (zie bijlage). Onderhavig plangebied is daarbij ook meegenomen.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied Luchen, behoudens de loop van de Luchense Wetering, geheel buiten de EHS ligt. Ook ligt het gebied buiten de Groenblauwe mantel. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen

directe of indirecte gevolgen voor beschermde natuurwaarden in de EHS of POG. Er behoeft geen “nee, tenzij”-procedure te worden doorlopen.

Voor wat betreft de toets aan de Flora- en faunawet blijkt dat het voorgenomen initiatief naar verwachting geen gevolgen heeft voor de instandhouding van soorten beschermd binnen tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet. Wel is van belang dat aanwezige bomen en bestaande bebouwing door verschillende vleermuissoorten gebruikt kunnen worden om te foerageren, te migreren en/of als vaste verblijfplaats. Voorts broeden in het plangebied Boerenwaluw, Huismus en Zwarte kraai. De broedlocaties van Boerenwaluw en Huismus blijven in stand. Zwarte kraai kan (eventueel) uitwijken naar de omgeving van het plangebied. Beschermde plantensoorten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden van tabel 2 en 3 komen in het plangebied niet voor vanwege het ontbreken van geschikt biotoop.

In het plangebied komen algemene soorten voor die vallen onder het beschermingsregime tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ingrepen een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het gaat onder andere om Bruine kikker, Brede wespenorchis, Egel en Mol.

De uitvoerder van het project is verplicht conform de Flora- en faunawet de bijbehorende zorgplicht (artikel 2 lid 1 en 2) toe te passen. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven is afhankelijk van de activiteiten die in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling benodigd zijn. Als voorbeeld kan worden geadviseerd om de velling van bomen en verwijdering van houtige opslag, indien dat nodig is, buiten het broedseizoen, zijnde de periode 15 februari tot en met 31 augustus, uit te voeren.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam ‘Wet luchtkwaliteit’. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. De ‘Wet luchtkwaliteit’ bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit derogatie;
- Besluit maatregelen richtwaarden.

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer wordt in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 een nieuwe titel 5.2 ‘luchtkwaliteitseisen’ opgenomen. Deze regelgeving is van toepassing op de buitenlucht en is niet van toepassing op een arbeidsplaats.

Niet in betekenende mate

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen nader luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd.

In de Regeling NIBM is de vertaling gemaakt van de 3% bijdrage naar omvang van ruimtelijk economische projecten. Als sprake is van een overschrijding van de grenswaarde kan getoetst worden of er een 3%, zijnde 1,2 µg/m³, verslechtering is van de luchtkwaliteit.

Wanneer sprake is van een bijdrage van 3% of meer kan het project doorgang vinden wat betreft het aspect luchtkwaliteit, wanneer aan één van de overige hiervoor genoemde voorwaarden wordt voldaan.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Het woongebied Luchen voldoet aan de criteria van NIBM, zodat gesteld kan worden dat het plan niet in betekende mate bijdraagt.

Het aantal woningen (namelijk 1) ligt ver onder de drempels van de Regeling NIBM. Het plan hoeft daarom niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Uit de jaarlijkse rapportage luchtkwaliteit van de gemeente Geldrop-Mierlo blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn.

4.6 Geurhinder

De enige veehouderij met invloed op de planlocatie is het melkrundvee bedrijf op het adres Luchen 8. Nieuwe woningen of andere gevoelige geurgevoelige objecten kunnen worden gebouwd op een afstand van minimaal 100 meter vanaf de stallen van dit bedrijf. Op de verbeelding van het geldend bestemmingsplan is de geurzone van 100 meter opgenomen. De planlocatie ligt buiten deze zone, zodat op dit punt geen belemmering is voor de bouw van de woning.

Oorspronkelijk was de geurcontour van het varkensbedrijf Luchen 7-11 een belemmering voor deze ontwikkeling, maar die veehouderij is inmiddels gesaneerd.



Figuur 4.4 Geurcontour Luchen 8. De rode stip is de bouwlocatie

4.7 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en op transport van gevaarlijke stoffen. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle objecten gelegen. Ook is er geen transportlijn voor gevaarlijke stoffen in de buurt. Op dit punt zijn geen belemmeringen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die een beperkende invloed uitoefenen op de realisatie van een woning op de projectlocatie.

4.9 Geluid

Bij de ontwikkeling van bouw- en bestemmingsplannen worden akoestische effecten betrokken, zodat voorkomen wordt dat het aantal geluidgehinderden toeneemt. De projectlocatie ligt aan een voormalige landbouwweg die inmiddels binnen de bebouwde kom is aangewezen waar een snelheidsregime van 30 km/h geldt. Derhalve is verder akoestisch onderzoek niet nodig.

4.10 Verkeer

De projectlocatie is direct ontsloten op de voormalige landbouwweg Luchen, die in het woningbouwplan Luchen is opgenomen. Op dit punt zijn geen belemmeringen.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De gemeente heeft met de initiatiefnemer in het verleden afspraken gemaakt over de realisatie van deze bouwka­vel en het kostenverhaal. Het verhaal van de exploitatiekosten is daarmee verzekerd.

De voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd. Gedurende 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

6. CONCLUSIE

Het plan voor het planologisch realiseren van een bouwka­vel op het perceel Luchen 5 getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Belangen van derden worden niet geschaad en er zijn geen belemmeringen wat betreft milieuhygiënische aspecten.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving

in opdracht van de erven Van den Eijnden, p/a Eksterlaan 2, 5731 XV Mierlo