

Bestemmingsplan Groot Luchen

Gemeente Geldrop-Mierlo

Vast te stellen



Bestemmingsplan Groot Luchen

Gemeente Geldrop-Mierlo

Vast te stellen

Rapportnummer:	211x07811.084678_1
Datum:	2 november 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw Claudia Terlouw, de heer Gabriel van Houtert
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Paul Gerards, Eveline Kramer, Wanda Blommensteijn en Niels Paree
Trefwoorden:	Groot Luchen, woningbouw, conserverend, ontwikkelingsgericht, 825 woningen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Voor woningbouwproject Luchen is in 2006 het moederplan vastgesteld met een uit te werken woonbestemming. Uitwerking heeft deels plaatsgevonden met 2 uitwerkingsplannen en een bestemmingsplan. Het grootste gedeelte van het originele plangebied is daarvoor uitgewerkt. Nu wordt een bestemmingsplan voorbereid voor de rest van het originele plangebied en een beperkte uitbreiding daarvan. Het gebied tussen de Oudvensestraat en de Burgemeester Termeerstraat wordt aan het originele plangebied toegevoegd. Voor dit deel wordt een nieuwe uitwerkingsplicht voor woningbouw opgelegd. Het bestemmingsplan heeft deels een beherend karakter en deels een ontwikkelingsgericht karakter. In totaal mogen in Groot Luchen 825 woningen worden gerealiseerd, inclusief de reeds bestaande woningen.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering en planbegrenzing	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	17
2.4 Gemeentelijk beleid	20
3. BESCHRIJVING PLAN	23
3.1 Achtergrond planvoornemen	23
3.2 Algemene opzet woongebied Luchen	24
3.3 Specifieke gebiedsbeschrijving	28
4. ONDERZOEK	37
4.1 Bodem	37
4.2 Externe veiligheid	38
4.3 Flora en fauna	41
4.4 Kabels, leidingen en molenbiotopen	45
4.5 Luchtkwaliteit	46
4.6 Milieuzonering	47
4.7 Geurhinder veehouderijen	51
4.8 Waterhuishouding	52
4.9 Geluidhinder (wegverkeer)	56
4.10 Archeologie	57
4.11 Cultuurhistorie	58
4.12 Verkeer en parkeren	59
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
5. JURIDISCHE ASPECTEN	63
5.1 Planonderdelen	63
5.2 Opzet planregels	63

6. UITVOERBAARHEID	69
6.1 Economische uitvoerbaarheid	69
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70

7. HANDHAVING	73
----------------------	-----------

8. PROCEDURE	75
---------------------	-----------

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Analyse Ladder duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: QRA hogedruk aardgasleidingen in Geldrop-Mierlo dd. 28-10-2013
- Bijlage 3: Quickscan Archeologie Luchen e.o. (3^e herziening)
- Bijlage 4: Samenvattend overzicht bodemonderzoeken
- Bijlage 5: Quickscan Flora en fauna Groot Luchen
- Bijlage 6: Infiltratieonderzoek & Waterparagraaf
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 8: Reacties vooroverleg
- Bijlage 9: Zienswijzen en Nota van beantwoording

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

In 2006 is voor het oorspronkelijke plangebied van Luchen een bestemmingsplan vastgesteld (moederplan Luchen). De al lange tijd bestaande woningen zijn in dat bestemmingsplan door middel van een specifieke regeling bestemd. De rest van het plangebied is globaal bestemd door middel van een uit te werken woondoeleindenbestemming.

Inmiddels is het grootste deel van dit oorspronkelijke plangebied uitgewerkt in een tweetal uitwerkingsplannen. Een deel van het gebied is al ingevuld met woningen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en bijbehorende voorzieningen. Een deel van het gebied is nog niet bebouwd, maar al wel bouwrijp gemaakt. Voor een deel van het plangebied, Luchen Weteringpark (het groene centraal gelegen gebied) is in 2014 een apart bestemmingsplan vastgesteld. Een laatste deel van het oorspronkelijke gebied is nog steeds globaal bestemd.

Aan het oorspronkelijke plangebied worden drie gebieden toegevoegd. Dat zijn twee kleinere gebieden te westen en zuid-westen van het moederplan. Het derde gebied is het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat. Dit gebied is pas na 2006 toegevoegd aan de beoogde ontwikkelingen en is daarom niet meegenomen in het moederplan. Het gebied is nu nog agrarisch bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied. Wel is al tot tweemaal toe een voorbereidingsbesluit genomen, met het oog op de ontwikkeling tot woongebied. Ook heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo besloten de hoofdontsluiting door dit gebied te laten lopen. De hoofdontsluiting doorkruist alle hierboven beschreven gebieden.

Dit is één van de redenen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het grootste deel van het gebied. Daarnaast nadert de datum waarop het moederplan moet worden herzien. Ook vanwege het feit dat de ontwikkelingen in de verschillende gebieden, niet los gezien kunnen worden van elkaar, is gekozen voor één nieuw bestemmingsplan. De nog te ontwikkelen gebieden bieden gezamenlijk een gevarieerd aanbod van woningen en voorzieningen, dat inspeelt op de bestaande behoefte. Het nieuwe bestemmingsplan biedt rechtszekerheid over de totale toekomstige ontwikkeling.

Enkel het gebied Luchen Weteringpark wordt niet meegenomen in het nieuwe plangebied, aangezien dit zeer recent is vastgesteld.

Gezien het bovenstaande zijn in het nieuwe plangebied vijf verschillende gebieden aan te wijzen. Deze verschillende gebieden worden hieronder benoemd en beschreven. In het vervolg van deze toelichting worden deze benamingen gebruikt.

Gebied 1: Bestaand bebouwd gebied:

Dit zijn locaties waarop woningen van oudsher en van voor de vaststelling van moederplan Luchen aanwezig zijn, langs de bestaande wegen in het gebied. Het betreft onder andere de woningen aan de Sint Catharinaweg, aan Luchen en aan de Burgemeester Termeerstraat.

Gebied 2: Nieuw bebouwd gebied:

Dit zijn de locaties waarop woningen gerealiseerd zijn na de vaststelling van moederplan Luchen. Deze locaties zijn met name te vinden in het gebied dat parallel loopt aan de Geldropseweg en in het gebied ten westen van de weg Luchen. Ook aan de Burgemeester Termeerstraat zijn enkele woningen gerealiseerd.

Gebied 3: Bouwrijp gebied:

Een gedeelte van de gronden ten westen van de weg Luchen is nog niet bebouwd, maar al wel bouwrijp gemaakt. Dit geldt ook voor een klein gedeelte van het gebied dat parallel loopt aan de Geldropseweg en voor de nog vrije percelen op het bedrijventerrein.

Gebied 4: Globaal bestemd gebied:

Een gedeelte van het moederplan is nog niet uitgewerkt in specifieke bestemmingen. Dit zijn verschillende 'vlekken' in het oorspronkelijke plangebied, bijvoorbeeld rondom het aan te leggen Weteringpark, en aan de westzijde van de Burgemeester Termeerstraat.

Gebied 5: Overig gebied:

Dit zijn de gebieden die na 2006 aan het plangebied zijn toegevoegd en nu nog geen (globale) woonbestemming hebben. Dit zijn verspreide gebieden aan de (zuid)west- en oostzijde van het oorspronkelijke plangebied.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied Geldrop-Mierlo	8-11-2010	nvt
Uitwerkingsplan Luchen fase 1	29-1-2008	nvt
Uitwerkingsplan Luchen fase 2	23-8-2011	nvt
Luchen	14-8-2006	3-4-2007

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd als een gecombineerd conserverend / ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Daar waar vanwege het ontwikkelingsgericht karakter van het bestemmingsplan een aanvullende motivering noodzakelijk is, is dit aangegeven onder het kopje 'Ontwikkelingen'.

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in [hoofdstuk 2](#). Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in [hoofdstuk 3](#) beschreven onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten. In [hoofdstuk 4](#) wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in [hoofdstuk 5](#). In [hoofdstuk 6](#) wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In [hoofdstuk 7](#) is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op dit plan. Tot slot volgt in [hoofdstuk 8](#) een beschrijving van de gevoerde procedure.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (Rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd 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, in stand houden 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.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.

- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Ontwikkelingen

Het conserverende deel van het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is dan ook in lijn met het Rijksbeleid. Voor het plangebied geldt dat het nationale belang ten aanzien van het radarverstoringsgebied rechtstreeks doorwerkt in het plangebied. Op dit punt is echter vanwege de beperkte bouwhoogte van de nieuwe bebouwing, die aansluit bij de bestaande bebouwing in het gebied, geen aantasting van het nationaal belang voorzien.

Structuurvisie buisleidingen

Op de visiekaart van de op 12 oktober 2012 vastgestelde Structuurvisie Buisleidingen is te zien dat ten noorden van het plangebied een indicatief tracé ligt voor nieuwe buisleidingen van nationaal belang. De verbindingen op de visiekaart zijn zodanig gekozen dat het aantal ruimtelijke of externe-veiligheidsknelpunten beperkt blijft. Waar lokaal wel ruimtelijke knelpunten optreden kunnen deze doorgaans opgelost worden, bijvoorbeeld door het versmallen of verleggen van de strook. Externe-veiligheidsknelpunten zijn eveneens met passende maatregelen op te lossen. Het onderhavige indicatieve tracé is in het Barro niet nader uitgewerkt. Hier geldt op grond van het Barro dan ook geen voorkeustracé van 70 meter breed en geen zoekgebied van 250 meter. Voorts is het plangebied reeds lange tijd voorzien als woningbouwontwikkelingsgebied. De Structuurvisie Buisleidingen werkt dan ook niet belemmerend voor de planvorming.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundamenten;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen

Ontwikkelingen

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Ontwikkelingen

Het conserverende deel van het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is dan ook in lijn met het Rijksbeleid. In de separate bijlage met de toets aan

de ladder voor duurzame verstedelijking wordt nader in gegaan op het aspect ' duurzame verstedelijking'.

In de in de separate bijlagen opgenomen analyse is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uit de provinciale woning- en huishoudensprognoses blijkt dat de komende jaren nog een significante behoefte is aan nieuwe woningen in Geldrop-Mierlo. Dit wordt versterkt door de extra opgave die de gemeente in het kader van het BSGE-convenant heeft. De realisatie van het woningbouwplan Luchen vult deze behoefte voor een groot deel. Kwalitatief sluit het woonmilieu aan op de behoefte. Woningbouw zal gedifferentieerd plaatsvinden om de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen met kinderen, senioren, kenniswerkers uit Eindhoven, et cetera) van woningen te kunnen voorzien. Hiermee is ook in kwalitatieve zin de behoefte aanwezig. De woningen worden grotendeels binnen het bestaand stedelijke gebied gerealiseerd, een voorwaarde uit trede 2 van de Ladder. Daar waar buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd, is in het bovenstaande aangegeven dat geschikte inbreidingslocaties ontbreken en dat realisatie van de woningen, groen, water en infrastructuur, essentieel is voor het kwalitatief kunnen afronden van woningbouwplan Luchen. De ontwikkeling is dusdanig gesitueerd, tegen het bestaande bebouwde gebied aan, dat sprake is van een goede ontsluiting voor verschillende vervoersstromen (langzaam verkeer, auto, bus). Hiermee wordt ook aan de derde trede voldaan.

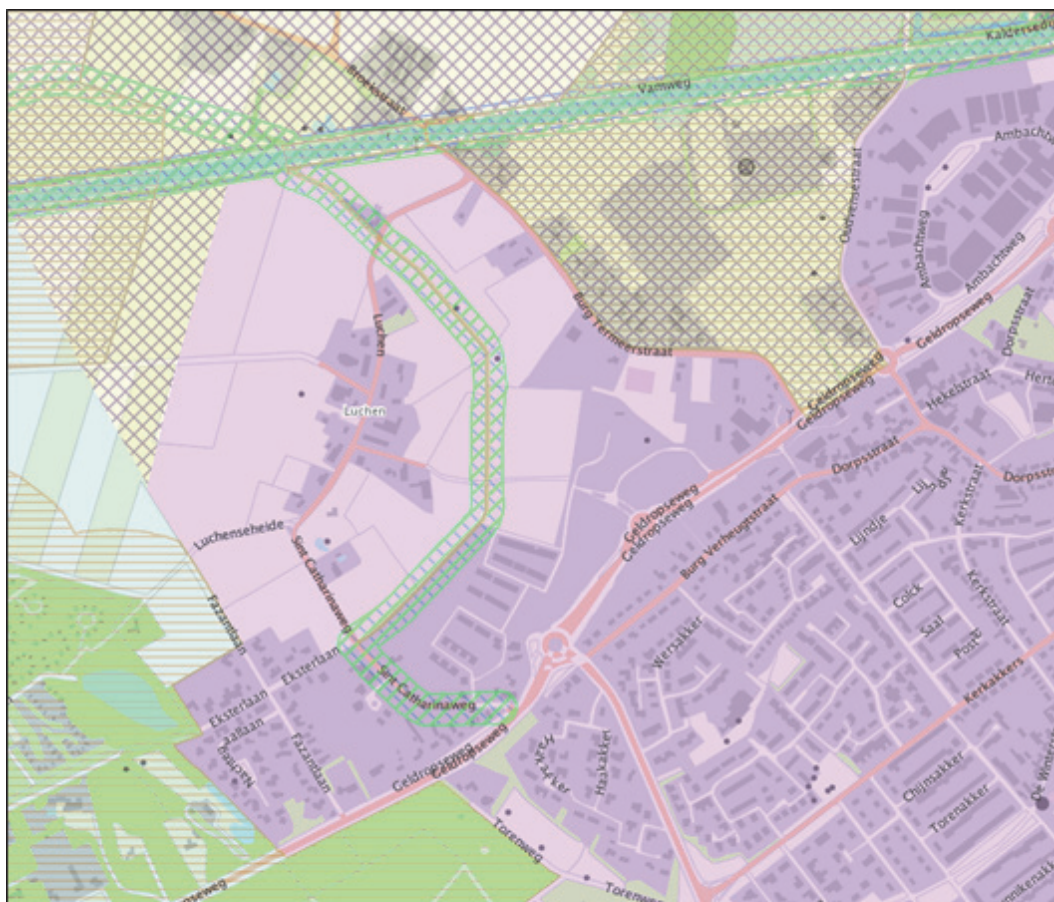
Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Daarnaast heeft in 2015 voor het zuidwestelijke gedeelte van Luchen een kaartaanpassing van de Verordening Ruimte plaatsgevonden.

Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het grootste deel van het plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Het grootste deel van gebied 5, het overig gebied heeft de aanduidingen gemengd landelijk gebied en zoekgebied verstedelijking (stedelijk concentratiegebied). De zuidwestelijke uitbreiding ligt volgens de verordening Ruimte eveneens in zoekgebied verstedelijking. Hier grenst het plangebied aan de Groen-blauwe mantel. Met de kenmerken van dit aangrenzende gebied wordt rekening gehouden bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Langs het Eindhovens kanaal ligt een zone die is aangewezen als Ecologische hoofdstructuur.



Kaartfilter



Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

-  Aanduiding - Ecologische verbingszone
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Beperkingen veehouderij
-  Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
-  Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Gemengd landelijk gebied
-  Structuur - Groenblauwe mantel

Afbeelding 2.1. uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte 2014¹

¹ Dit kaartbeeld laat nog niet de wijziging van de Verordening zien voor het zuidwestelijke terreindeel aan de Luchenseheide. Dit gebied is inmiddels aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'

Onder het bestaand stedelijk gebied vallen ieder geval: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

In de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling kan verstedelijking plaatsvinden. De realisatie van bijvoorbeeld nieuwe woongebieden is dan ook, onder voorwaarden, mogelijk.

Op de themakaarten ‘Natuur en Landschap’, ‘Cultuurhistorie’ en ‘Agrarische ontwikkelingen en windturbines’ zijn voor het plangebied geen specifieke waarden aangegeven.

Ten aanzien van het kaartbeeld van Verordening Ruimte 2014 wordt vermeld dat de zuidwestelijke uitbreiding ingevolge de vastgestelde wijziging ‘Verordening Ruimte 2014-kaartaanpassingen’ grotendeels is gelegen in zoekgebied verstedelijking.

Ontwikkelingen

Het conserverende deel van het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is daarmee in lijn met de Verordening Ruimte 2014.

De ontwikkelingen vinden grotendeels plaats in het bestaand stedelijk gebied en gedeeltelijk in het zoekgebied verstedelijking.

Het maximum aantal te realiseren woningen is in lijn met de regionale woningbouwprogrammering. De stedelijke ontwikkeling sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied en houdt rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied en de naaste omgeving.

Gebied 5 (overig gebied) is later toegevoegd aan het oorspronkelijke plangebied van Luchen. Niet alleen is dit gebied gelegen in ‘zoekgebied stedelijke ontwikkeling’, ook is dit gebied een logische afronding van het gebied Luchen. Het grootste gedeelte van gebied 5 is een gebied dat is gelegen tussen het stedelijk gebied van Luchen en de Burgemeester Termeerstraat aan de ene kant en het bedrijventerrein Oudven, de woningen aan de Oudvensestraat en het sportpark Oudven aan de andere kant. Dit gebied ligt als het ware ingeklemd tussen de stedelijke ontwikkelingen.

Ook de toevoeging aan de zuid-west zijde is een voorbeeld van een dergelijk gebied, ingeklemd tussen de woonbebouwing aan de Fazantlaan en recreatiepark 't Wolfsven aan de ene kant en het al bebouwde gebied van Luchen aan de andere kant. Het gebied was in de Verordening Ruimte 2014 aangeduid als ‘groen-blauwe mantel’ vanwege de bufferfunctie tussen de woonwijk en de nabijgelegen EHS. De Verordening is in 2015

gewijzigd en het gebied heeft grotendeels de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' gekregen. Het toevoegen van woningbouw in dit gebied is via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Een voorwaarde is dat voldoende rekening gehouden wordt met de kenmerken van het aangrenzende gebied in zijn algemeenheid en de EHS in het bijzonder.

De beperkte uitbreiding aan de westzijde van het oorspronkelijke plangebied, is een logische afronding van de structuren in het al bouwrijp gemaakt gebied van Luchen. De uitbreiding zorgt voor een luchtige afronding van dit deel van het gebied en creëert een geleidelijke overgang naar het buitengebied. Dit gebied ligt in tegenstelling tot de andere toegevoegde gebieden minder ingeklemd tussen de bestaande stedelijke ontwikkelingen en zal om die reden pas in de laatste fase ontwikkeld worden.

Op de als bestaand stedelijk gebied aangewezen gronden vindt in beperkte mate uitbreiding plaats van voorzieningen, in de vorm van gemengde doeleinden en maatschappelijke voorzieningen. De Verordening Ruimte geeft hier geen nadere regels over, specifiek voor dit type bestemmingen.

Daarnaast wordt de begrenzing van het bedrijventerrein aan de Bijenkorf gewijzigd in verband met de gewijzigde ontsluiting van het gebied. Doordat de ontsluiting tegelijkertijd een deel van de bedrijfsbestemming overbodig maakt, is per saldo geen sprake van toevoeging van vierkante meters bedrijventerrein. Dit past binnen de regionale afspraken. Het bedrijventerrein is pas recentelijk aangelegd en nog niet geheel gerealiseerd. Herstructurering is dan ook niet aan de orde. De aard en type bedrijvigheid is in lijn met de bestaande bouw- en gebruiksrechten. In de regels is een beperking opgenomen ten aanzien van de maximum omvang van bouwpercelen van bedrijven, van maximaal 5000 m².

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

Aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan. De ontwikkeling kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Voldaan wordt aan de Ladder duurzame verstedelijking. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor wat betreft de naaste omgeving (bodemkwaliteit, waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Het gebied is reeds lange tijd aangewezen als woningbouwlocatie. De nieuwe functies passen dan ook in de omgeving. Negatieve effecten op de omgeving zijn niet voorzien. Er is sprake van een goede aansluiting op (openbaar)vervoersassen.

Kwaliteitsverbetering

Ten aanzien van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap (voor zover gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied), wordt vermeld dat een bijdrage wordt geleverd aan de rood voor groen regeling. De kwaliteitsverbetering die wordt nagestreefd bestaat uit de aanleg van het Weteringpark, aanleg van natuurlijk groen in de extensief

bebouwde gebieden en de aanleg van het eerste deel van de EVZ richting kanaal. Tezamen is hier een investering van € 1.403.000,- mee gemoeid, enkel gericht op kwaliteitsverbetering.

Deels is deze bijdrage al geleverd vanuit het gebied Luchen, aan de verbetering van de EVZ Gijzenrooi. Het landschapsplan Gijzenrooi fase in is in 2012 en 2013 gerealiseerd, met onder andere een bijdrage van € 70.000,- vanuit het project Luchen. Dit bedrag is destijds in het leven geroepen als 'groene' compensatie voor de 'rode' ontwikkelingen in Luchen.

Daarnaast is in het plangebied zelf voorzien in de aanleg van het Weteringpark. In het Weteringpark zal de Luchense Wetering een prominente ligging krijgen. Taluds worden verflauwd om het gebied ook als waterberging te laten functioneren. De inrichting zal natuurlijk zijn ondersteund door inheemse beplanting, bomen en taluds. Een padenstructuur maakt het gebied toegankelijk, zodat de bewoners hier ook optimaal gebruik van kunnen maken.

Grofweg bestaat het park (groen en blauw) zelf uit een oppervlakte van ongeveer 6 hectare. Met de realisatie van dit park is een investering van ruim 2 miljoen euro gemoeid.

Daarnaast is sprake van 'secundair' park. Rondom het park wordt gekozen voor een extensief bebouwd gebied. Uit de verhouding uitgeefbaar voor wonen/ groen blijkt dat nog eens ruim 3,5 hectare rondom de woningen groen zal worden ingericht.

In een strook langs het kanaal, over de volledige breedte van het plangebied is voorzien in de ontwikkeling van de Ecologische hoofdstructuur. Deze zone is uiteraard bestemd als 'Natuur – EHS' waarbij voor het omgevingsvergunningstelsel is aangesloten op de verbodsbepalingen zoals vermeld in artikel 9 van de VR 2014. Stedelijke ontwikkelingen kunnen hier niet plaatsvinden. Deze zone is tevens bedoeld en aangeduid als gebied voor behoud en herstel watersystemen. Dit houdt in dat er in beginsel geen grotere oppervlakteverhardingen (> 100 m²) mogen worden aangebracht en dat er een verbod rust op het ophogen van gronden. Tevens geldt dat bij de afweging voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor dergelijke werken de waterbeheerder wordt gehoord en dat deze werken geen belemmering vormen voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van de watersystemen.

De aanduiding voor gebied voor behoud en herstel watersystemen is ook opgenomen over de Luchense Wetering tot aan de Sint Catharinaweg/hoek Eksterlaan.

Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben provinciale staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 17 maart 2014. Hierna wordt in gegaan op de beleidslijnen uit de partiële herziening 2014.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleedingszones tussen steden
11. Goed bereikbare voorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor het nieuwe bestemmingsplan voor woningbouwgebied Luchen zijn alleen provinciaal belang nummer 2 (multifunctioneel landelijk gebied) en 7 (concentratie van verstedelijking) aan de orde.

Structurenkaart

Het gebied waar fase 1 in ligt, ligt in het stedelijk concentratiegebied. De beperkte uitbreidingen van fase 1 liggen in het gemengd landelijk gebied en zoekgebied verstedelijking. Fase 3 ligt geheel in het gemengd landelijk gebied en in het zoekgebied verstedelijking.

Ontwikkelingen, zoals wonen in het gemengd landelijk gebied dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Gebiedspaspoort De Kempen

Naast het algemene beleid is in de structuurvisie is per gebied in Noord-Brabant een gebiedspaspoort opgenomen. Op Geldrop-Mierlo is het gebiedspaspoort van de Kempen van toepassing. Eén van de uitgangspunten in de Kempen is het versterken van het groene mozaïeklandschap. In Luchen kan en zal dit plaatsvinden door:

- de stedelijke ontwikkeling van het dorp Mierlo te laten bijdragen aan het dorpsse wonen. Landelijke uitstraling van de bebouwing is één van de uitgangspunten. Keuzes in de vorm van de bebouwing (onder andere standaard 1,5 bouwlaag met kap in landelijke volumes met de mogelijkheid om hierin te variëren) en van de materialen zullen hiervoor zorgen. Daarnaast is sprake van een relatief open gebied, met name door het Weteringpark dat het gebied Luchen zal doorsnijden en de relatief lage bebouwingsdichtheid;
- de uitbreiding van de bebouwing wordt vormgegeven met zorg voor een groene overgang (lage dichtheid----vrije kavels vormen deze rafelige rand en een natuurlijke begrenzing van de kavels) van de dorpsrand naar het omliggende landschap. Een belangrijke nieuwe groenstructuur (Weteringpark) wordt bovendien ontwikkeld.

Een ander uitgangspunt is het verbeteren van de relatie van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond met het landschap. In Luchen gebeurt dit door:

- goede verbindingen met het buitengebied te realiseren. Zowel door vormgeving van de straten (laanbeplanting richting het buitengebied, als uiteraard door het Weteringpark (groene wig) wordt deze goede verbinding gerealiseerd);

Ontwikkelingen

Het conserverende deel van het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is daarmee in lijn met de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014.

De nieuw te realiseren woningen, voorzieningen en bedrijven in de verschillende delen van het plangebied zijn gelegen binnen het stedelijk concentratiegebied en zoekgebied verstedelijking. Woningbouw op deze locaties is in lijn met de Structuurvisie. Het meest westelijk terreindeel waar fase 1 mee wordt uitgebreid en het meest zuidwestelijk gelegen terreindeel liggen in het gemengd landelijk gebied/groen-blauwe mantel, echter zijn zij in de Verordening Ruimte tevens aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. Woningbouw ter plaatse is dan ook mogelijk.

Provinciaal waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 (vastgesteld 22 december 2009) bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien is het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vastgesteld. Als uitgangspunt wordt hierbij de voortzetting en uitvoering van bestaande afspraken gehanteerd, voor zover dat mogelijk is binnen de randvoorwaarden van het Europese en natio-

nale waterbeleid. Daarnaast wordt onder andere meer aandacht besteed aan cultuurhistorie, aardkundige en archeologische waarden, recreatie en biodiversiteit, ook buiten de EHS.

Ontwikkelingen

Voor wat betreft het conserverende deel van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan in lijn met het provinciaal waterplan. Hiervoor gelden reeds juridisch-planologische rechten. Voor wat betreft het ontwikkelingsgericht deel van het bestemmingsplan wordt in de waterparagraaf (paragraaf 4.8) nader ingegaan op het aspect 'water' binnen het plangebied.

2.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Eindhoven / Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Op 17 december 2009 heeft de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)² het 'Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020' vastgesteld. Bij dit woningbouwprogramma is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuid-oost-Brabant als uitgangspunt genomen. Hierbij is er sprake van een flexibel woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument.

De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn - willen behouden.

Uit het RWP vloeit voort dat de gemeente Geldrop-Mierlo in de periode 2010-2015 totaal 750 woningen dient toe te voegen in de verdeling: 28% sociale woningbouw en 72% vrije sector woningbouw. In de periode 2015-2020 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de taakstelling om 600 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Ook hier zal wederom een onderverdeling voor worden gemaakt naar sociale en vrije sectorwoningbouw. De bijbehorende prijsgrenzen worden ieder jaar door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van het samenwerkingsverband Stedelijke Regio Eindhoven vastgesteld.

Op 28 juni 2012 is de Woonvisie Regio Eindhoven 'Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' vastgesteld. De visie richt zich op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

- *Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten:* De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Kenniswerkers hebben geen specifieke woonwensen en zijn daarmee dus gewoon onderdeel van de reguliere woningmarkt. Maar om de kenniswerkers blijvend te

² De naam van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is gewijzigd in Metropool Regio Eindhoven (MRE)

kunnen binden aan de regio is het belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. De aanwezigheid van lage-lonen-arbeidsmigranten is permanent. Zij vragen tijdelijke of zelfs structurele woonruimte. Een steeds groter wordend deel vestigt zich hier permanent. Zij dienen benaderd te worden als een gewone woningzoekende.

- *Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied:* Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het streven “naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied” is een complexe en veelomvattende uitdaging, die door deze ontwikkelingen wel noodzakelijk is. Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van de Metropoolregion Eindhoven (MRE) is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil de regio waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.
- *Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad:* De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Het MRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad regionaal te agenderen en te communiceren.

De regionale woningbouwopgave wordt voorts periodiek afgestemd in de Regionale Agenda Wonen RRO Zuidoost-Brabant. In de meest recente editie, daterend van 26 november 2014, is regionaal afgestemd dat tot 2024 voor de gemeente Geldrop-Mierlo een bouwopgave geldt van 1390 woningen. Daarbovenop is, op basis van de regionale afspraken die gemaakt zijn in het BSGE Convenant (2013) extra opgave in verband met de Eindhovense overloop van 255 woningen.

De bouwplannen passen binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt.

Ontwikkelingen

Voor wat betreft het conserverende deel van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan in lijn met de Woonvisie Regio Eindhoven. Hiervoor gelden reeds juridisch-planologische rechten. Voor wat betreft het ontwikkelingsgericht deel van het bestemmingsplan wordt vermeld dat de rechtstreeks en indirect te realiseren nieuwe woningen passen binnen het regionaal woningbouwprogramma. Voor wat betreft de indirecte bouw-titels dient ten tijde van uitwerking/wijziging nogmaals te worden aangetoond dat voldaan zal worden aan het Regionaal woningbouwprogramma, waaronder de dan geldende verdeling tussen sociale woningbouw en vrije sector woningbouw.

Waterbeleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn (naast het eerder genoemde Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant), het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;

- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm³). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Ontwikkelingen

Voor wat betreft het conserverende deel van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan in lijn met het provinciaal waterplan. Hiervoor gelden reeds juridisch-planologische rechten. Voor wat betreft het ontwikkelingsgericht deel van het bestemmingsplan wordt in de waterparagraaf (paragraaf 4.8) nader ingegaan op het aspect 'water' binnen het plangebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Geldrop-Mierlo december 2010

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Groot 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.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is in het regionaal overleg vormgegeven. Zie hiervoor onder de paragraaf 'Regionaal beleid'.

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030

In december 2014 is de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030 vastgesteld. In de Woonvisie geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De Woonvisie heeft een perspectief tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Woonvisie geeft daarbij invulling aan de ambities van de gemeente op het gebied van het wonen. Deze zijn:

- De gemeente investeert in de doelgroepen jonge gezinnen, kenniswerkers en door groeiende ondernemers om zich in Geldrop-Mierlo te vestigen.
- Geldrop-Mierlo wil een toekomstbestendige gemeente zijn die in balans is met een gezond klimaat.

³ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

- De gemeente biedt garanties dat de fysieke kwaliteit van het wonen ook op langere termijn gewaarborgd is. Dit betekent dat nieuwe woningen toekomstbestendig ontwikkeld worden. Voor de bestaande woningvoorraad betekent dit dat bewoners zich veilig thuis moeten voelen en langer gezond in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

Ontwikkelingen

Voor wat betreft het conserverende deel van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan in lijn met de Woonvisie. Hiervoor gelden reeds juridisch-planologische rechten. Voor wat betreft het ontwikkelingsgericht deel van het bestemmingsplan speelt het bestemmingsplan in op de bovenstaande ambities door middel van het realiseren van een evenwichtige verdeling tussen het aandeel sociale woningbouw en vrije sector bouw. Dit zal in lijn zijn met de ten tijde van uitwerking geldende regionale woningbouwcijfers. Op deze wijze wordt ook de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad versterkt. Door middel van een zo ruim mogelijke uitwerkingsregeling ontstaat ruimte om in de toekomst de woningen zo te realiseren als dan noodzakelijk is in het kader van de woonwensen en levensloopbestendigheid van de woningen.

3. BESCHRIJVING PLAN

3.1 Achtergrond planvoornemen

De gemeente Geldrop-Mierlo is ten westen van de kern Mierlo de woonwijk Luchen aan het realiseren. In totaal omvat het plan maximaal 825 woningen (waarvan ca. 200 woningen reeds gerealiseerd zijn), 2 hectare bedrijventerrein, water- en groenvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen (zoals een brede school) en een woonwagenlocatie. Dit plan wordt in fasen ontwikkeld.

De huidige situatie op de woningmarkt zorgt ervoor dat de realisatie van het woongebied Luchen niet verloopt zoals vooraf gepland. Enerzijds zal het aantal woningen niet binnen de planperiode afgerond kunnen worden. Anderzijds heeft een gewijzigde opgave ervoor gezorgd dat gekozen is voor een gewijzigde inrichting van het gebied.

Ten opzichte van de situatie in 2006 is het plangebied vergroot. Om het dorpse en groene karakter van het plangebied te behouden en zelfs te versterken, is gekozen voor het versterken van het groene hart van het gebied, het Weteringpark. Er is gekozen voor een robuust groen park, centraal gelegen in het plangebied. Direct rondom dit gebied is sprake van extensieve woningbouw. Daarbuiten is meer ruimte voor stedelijke ontwikkelingen. Bestemmingsplan Groot Luchen vormt als het ware de stedelijke schil rondom het groene hart van Groot Luchen.

Meer specifiek worden drie gebieden toegevoegd aan het oorspronkelijke plangebied. Dat zijn twee kleinere gebieden ten westen en zuid-westen van het moederplan. Het derde gebied is het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat. Dit gebied is pas na 2006 toegevoegd aan de beoogde ontwikkelingen en is daarom niet meegenomen in het moederplan. Het gebied is nu nog agrarisch bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied. Wel is al tot tweemaal toe een voorbereidingsbesluit genomen, met het oog op de ontwikkeling tot woongebied. Ook heeft de gemeenteraad van Geldrop Mierlo besloten de hoofdontsluiting door dit gebied te laten lopen. De hoofdontsluiting doorkruist alle hierboven beschreven gebieden. Het besluit om de ontsluiting op deze wijze aan te leggen is gebaseerd op onderzoek dat kort hiervoor is uitgevoerd door het bureau Goudappel-Coffeng. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorziene ontsluiting de toekomstige aantallen verkeersbewegingen ruimschoots kan verwerken.

Dit is één van de redenen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het grootste deel van het gebied. Daarnaast nadert de datum waarop het moederplan moet worden herzien. Ook het feit dat de ontwikkelingen in de verschillende gebieden, niet los gezien kunnen worden van elkaar, is gekozen voor één nieuw bestemmingsplan. De nog te ontwikkelen gebieden bieden gezamenlijk een gevarieerd aanbod van woningen en

voorzieningen, dat inspeelt op de bestaande behoefte. Het nieuwe bestemmingsplan biedt rechtszekerheid over de totale toekomstige ontwikkeling.

Enkel het gebied Luchen Weteringpark wordt niet meegenomen in het nieuwe plangebied, aangezien dit zeer recent is vastgesteld. De volledige stedelijke schil rondom dit Weteringpark wordt nu logischerwijze in één bestemmingsplan meegenomen.

3.2 Algemene opzet woongebied Luchen

De algemene doelstelling van de opzet van de woonwijk Luchen zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Luchen' uit 2006 is het realiseren van een woonwijk welke door aard en opzet aansluit bij de omgeving. Deze doelstelling blijft gehandhaafd voor Groot Luchen.

Dorpse uitstraling

Het uitgangspunt is dat het nieuwe woongebied een dorpsachtige uitstraling zal krijgen. Het groen zal een prominente plek innemen. De combinatie van groen en water, zoals de groene open ruimte rondom de Luchense Wetering in het middengebied en de ecologische verbindingszone langs het Eindhovens kanaal, vormt één van de belangrijkste dragers van het plan. Het vroegere kerkpad (nu een voetpad dat een verbinding vormt tussen de weg Luchen via de wetering naar de ventweg parallel aan de Geldropseweg) blijft gehandhaafd en is in de uitwerking opgenomen als wandelpad.

Woningen

Uitgangspunt is een relatief lage woningdichtheid in Luchen. Er worden alleen grondgebonden woningen in de wijk gebouwd op relatief ruime kavels. Langs de Luchense wetering is plaats voor extensieve woningbouw met een uitgesproken architectuur. De tuinen vloeien natuurlijk over naar het groen in de vorm van beplanting en hagen. Het streven is om bij de realisatie van de woonwijk de aanwezige hoogteverschillen in het landschap te respecteren.

Om een dorpse sfeer te waarborgen, moet aandacht worden besteed aan detaillering, zowel in architectuur als in het openbaar gebied. Vloeiende overgangen van kleinere openbare ruimten in het gebouwde gebied naar het open landschap zijn essentieel. De structuur van wegen, sloten en verkaveling komt voort uit het bestaande landschap. Kleinschaligheid, eenvoud in vorm, verscheidenheid in bebouwing vormen de uitgangspunten voor de architectuur. De entree van de wijk vanaf de Geldropseweg zal een bijzondere begeleiding krijgen. Hier zijn een brede school en een kleinschalig bedrijventerrein voorzien. Als overgangszone tussen het bedrijventerrein en de Burgemeester Termeerstraat is een zone bestemd waarin woon-werkcombinaties kunnen worden toegeestaan. Ook zullen er woningen gebouwd worden door de geluidwerende voorziening als stedenbouwkundig accenten. Eén perceel kan een bijzondere invulling krijgen. Hieraan is

een gemengde bestemming toegekend. Dit perceel is bedoeld als overgang tussen het bedrijventerreinen het woongebied en kan de entree nog verder versterken.



Afbeelding 3.1: inrichtingsvoorstel Weteringpark

Groenstructuur

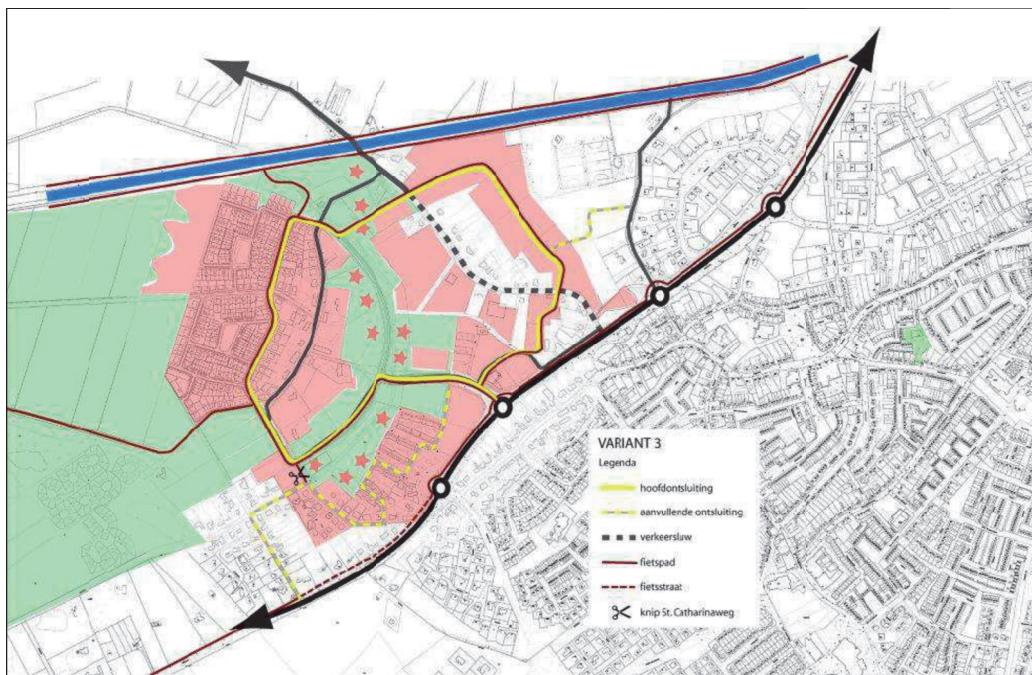
De reeds aanwezige historische laanbeplanting aan de St. Catharinaweg, aan de Burg. Termeerstraat en aan de weg Luchen bestaat voor het grootste deel uit inlandse eiken. Over het algemeen is de conditie van de bomen goed te noemen. Deze laanbeplanting wordt waar mogelijk gehandhaafd tot behoud van het landelijke karakter van deze wegen. Langs de nieuwe hoofdontsluiting zal ook een duidelijke laanbeplanting worden aangelegd. In de woonstraten zal de beplanting een antwoord geven op de stedenbouwkundige invulling.

Bestaande sloten en greppels blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. De grootste waterloop van het gebied, de Luchense Wetering zal straks de groenblauwe long vormen van het stedenbouwkundig plan en zal een belangrijke drager zijn van het Weteringpark. Het Weteringpark zal ingericht worden als een natuurlijk ingericht groengebied. De oorspronkelijke Wetering zal in het gebied blijven lopen, waarbij de taluds aan weerszijden een afwisselend karakter (steil en flauw) hebben. De taluds worden natuurlijk ingericht. Op prominente plekken zorgen grote bomen voor accenten in het park. Wandelpaden maken het gebied toegankelijk. Ook speelplekken zorgen dat het park gebruikt zal worden door jong en oud. Waar mogelijk zal biodiversiteit het uitgangspunt zijn bij het maken van plantingskeuzes. Dit kan een extra dimensie geven aan het park.

Ontsluiting

De wijk Luchen krijgt een duidelijke ontsluitingsstructuur. De wijk krijgt een interne ring die via een nieuwe rotonde op de Geldropseweg aansluit. De hele wijk wordt opgenomen in een 30 km-zone.

Op 16 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een besluit genomen over de gewenste ontsluitingsstructuur van het gehele ontwikkelingsgebied Luchen. Gekozen is voor een gefaseerde uitvoering van 2 varianten. Deze is in onderstaande afbeelding weergegeven. Hierbij wordt in aansluiting op de bestaande wegenstructuur een verbinding gemaakt tussen de Bijenkorf en de Burgemeester Termeerstraat. Ook wordt een doorsteek gemaakt tussen de ringstructuur en de Oudvensestraat (uitsluitend bedoeld voor langzaamverkeer en calamiteiten). De begrenzing van deze weg is nog niet bepaald. Dit zal in het uitwerkingsplan voor het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat nader worden uitgewerkt aan de hand van de gewenste verkaveling voor het gebied.



Afbeelding 3.2: ontsluitingsstructuur

Het gedeelte van de beoogde hoofdontsluitingstructuur dat via het Weteringpark loopt is in het bestemmingsplan voor dit deelgebied met een wijzigingsbevoegdheid geregeld. Tot het moment dat aan deze wijzigingsbevoegdheid invulling wordt gegeven en de weg feitelijk is aangelegd, zal het verkeer tijdelijk via de Burgemeester Termeerstraat en de weg Luchen geleid worden.

Langzaam verkeer

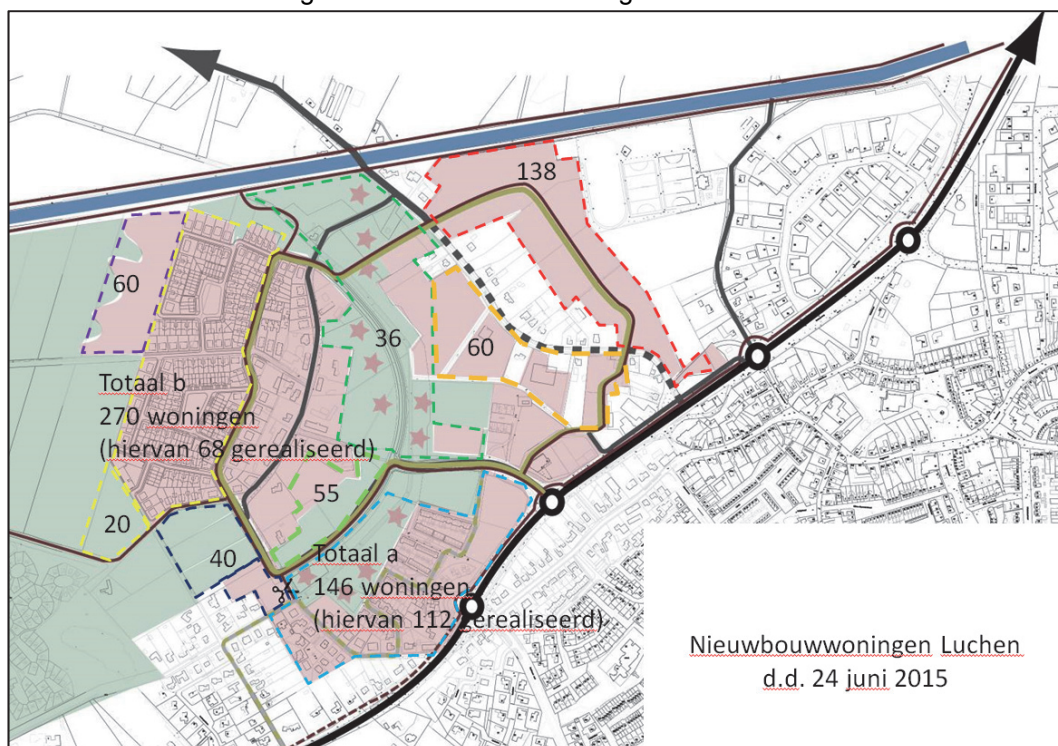
Naast de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt een fietsstructuur aangelegd. Vanuit beide aansluitingen op de Geldropseweg, bij de Santheuvel West en rotonde Luchen, worden fietsverbindingen met vrijliggende fietspaden gerealiseerd die aansluiten op de fietsroute langs het Eindhovens Kanaal. Deze fietspaden maken deel uit van het regionale fietsnetwerk. De woonstraten zijn zodanig ingericht dat geen vrijliggende fietspaden nodig zijn, fietsers kunnen hier naast het gemotoriseerde verkeer in de straat rijden.

De brede school, de fysiotherapiepraktijk, de geluidsmuur met de woningen en het kleinschalig bedrijventerrein maken onderdeel uit van de entree. De verschillende functies vervullen een belangrijke rol in de sfeerbepaling en uitstraling van de wijk.

Het kerkpad blijft gehandhaafd op de huidige plek. Dit wordt de wandelverbinding tussen de nieuwe rotonde en de weg Luchen.

3.3 Specifieke gebiedsbeschrijving

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een onderscheid gemaakt in verschillende gebieden. Deze verschillende gebieden zullen na ontwikkeling van het volledige plangebied een diversiteit aan sferen laten zien. Verschillen in typologieën, bouwstijlen en intensiteit zorgen voor onderscheid tussen de verschillende gebieden en voor een gevarieerd totaalgebied. Dit gebied kan hierdoor inspelen op de bestaande behoefte en voldoet aan de uitgangspunten die voor het totale plangebied zijn gesteld. In onderstaande afbeelding is het totaalprogramma aan woningen in Groot Luchen weergegeven en de stand van zaken ten aanzien van het gerealiseerde aantal woningen.



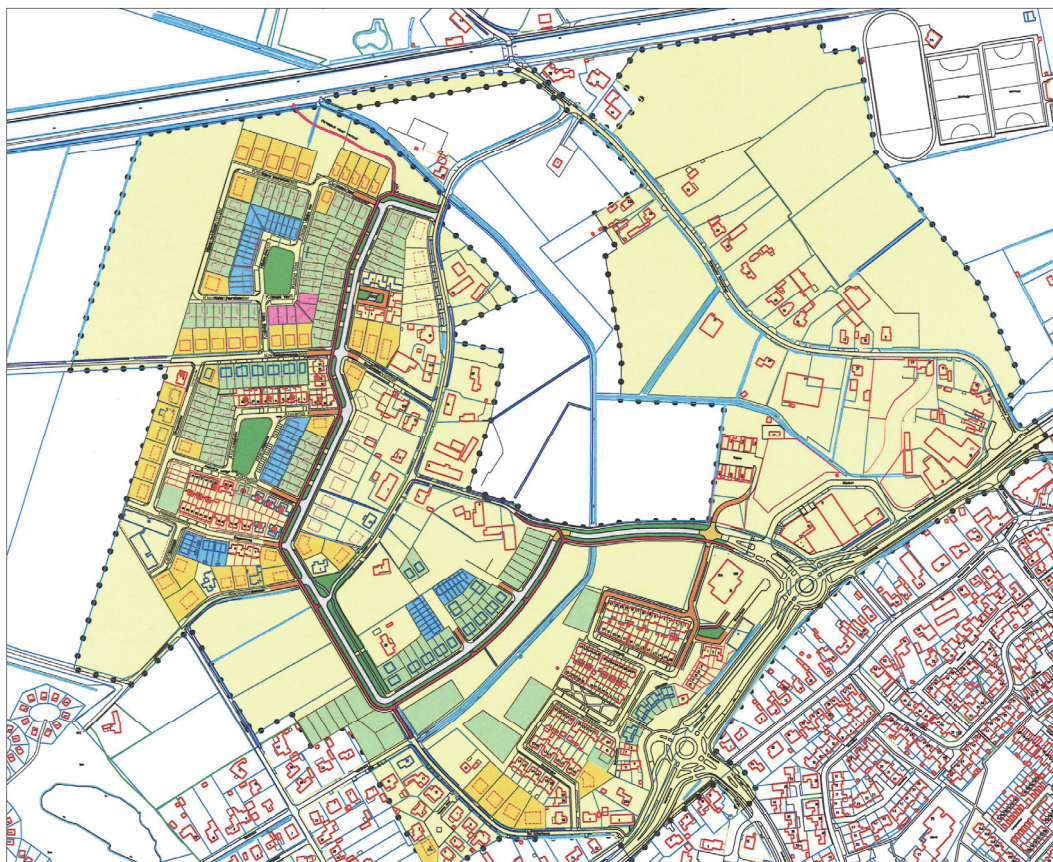
Afbeelding 3.3: stand van zaken gerealiseerde en nog te bouwen woningen Luchen

Bestaand bebouwd gebied.

De van oudsher bestaande woningen bevinden zich met name langs de Sint Catharinaweg, de weg Luchen en de Burgemeester Termeerstraat. De woningen zijn rechtstreeks bestemd in het moederplan Luchen. Het karakter van deze wegen met laanbeplanting en ook de bebouwing langs deze wegen wordt zoveel mogelijk in stand gehouden. Dat betekent dat ingezet wordt op het behoud van bestaande structuren en bebouwing. Dit wil niet zeggen dat geen woningen toegevoegd zullen worden, maar slechts in beperkte mate. De nieuwe woningen geen afbreuk doen aan het karakter van de bestaande woning.

De hoofdontsluiting van het gebied ontziet de bestaande wegen. Dat betekent dat een deel van de hoofdontsluiting parallel aan de Sint Catharinaweg wordt aangelegd. De be-

staande wegen worden ook enkele malen gekruist. Dat zal leiden tot een minimale aanpassing van de bestaande structuren.



Afbeelding 3.4: weergave bestaande gerealiseerde delen Groot Luchen

Nieuw bebouwd gebied en bouwrijp gebied

Dit gebied is grofweg op te delen in twee delen. Het eerste deel van dit gebied loopt parallel aan de Geldropseweg. Het gebied omvat naast woningen en maatschappelijke voorzieningen het bedrijventerrein De Bijenkorf. Het tweede deel omvat het gebied ten westen van de weg Luchen, aan de andere kant begrensd door het buitengebied. Voor deze gronden zijn eerder uitwerkingsplannen vastgesteld. Het bedrijventerrein De Bijenkorf is reeds rechtstreeks bestemd in het bestemmingsplan Luchen uit 2006. Deze bouwrechten worden in dit bestemmingsplan overgenomen, waarbij de begrenzing van de bedrijfsbestemming wijzigt als gevolg van de ontsluitingsstructuur van de woonwijk.

De geldende rechtstreekse juridisch-planologische rechten voor bestaande en nog te realiseren woningen, bedrijven en voorzieningen worden in dit bestemmingsplan conserverend bestemd. Voor het deel van dit gebied waar nog geen bebouwing is gerealiseerd wordt een flexibele woonbestemming opgelegd waarmee rechtstreeks woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit regime biedt, binnen de grenzen die het al bouwrijp gemaakte gebied hier al aan stelt, de mogelijkheden om flexibel om te gaan met de situering van

verschillende woningtypen. Door het vastgestelde beeldkwaliteitplan en het feit dat het gebied als bouwrijp gemaakt is, biedt dit regime desondanks voldoende rechtszekerheid voor de bewoners van het gebied. Voor wat betreft de uitbreiding van de maatschappelijke bestemming, gemengde bestemming en de herbegrenzing van het bedrijventerrein aan de Bijenkorf wordt een bestemming opgelegd die bouwen en gebruik ten behoeve van deze bestemmingen rechtstreeks mogelijk zal maken.

Een bijzonder gedeelte van dit gebied is zone van en rondom de brede school. Deze zone vormt een belangrijk onderdeel van de entree van Groot Luchen. Naast een brede school maken ook 8 CPO-woningen en een gezondheidscentrum deel uit van de maatschappelijke doeleindenstrook. Het geheel wordt omzoomd door een geluidsmuur en haag. De zone gaat uit van een eigentijdse boerenerfgedachte. Dit vertaalt zich in een ensemble van gebouwen rondom een groene brink. Elk gebouw en functie heeft zijn eigen uitstraling waarbij agrarische gebouwvormen inspiratie vormen voor de architectuur. De silhouetten van de gebouwen zorgen ook voor de herkenbaarheid van deze agrarische typologieën. De gehele strook moet het visitekaartje voor de wijk gaan vormen. Om het kwaliteitsniveau te realiseren van een boerenerf is een beeldkwaliteitplan opgesteld apart voor dit gebied en de raad heeft dit vastgesteld op 10 februari 2014.

Beeldkwaliteit

Voor een uitgebreide beschrijving van de beeldkwaliteit van het bestaand bebouwd gebied en het bouwrijp gebied, wordt verwezen naar 'Beeldkwaliteitplan Luchen fase 1' van oktober 2007 en beeldkwaliteitplan Luchen fase 2. In deze beeldkwaliteitplannen worden (nadere) richtlijnen gegeven voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische invulling van het verkavelingsplan. Deze beeldkwaliteitplannen zijn destijds besproken met de regionale welstandcommissie en maken onderdeel uit van de welstandsnota van de gemeente.

In de beeldkwaliteitplannen zijn referentiebeelden opgenomen van de uitstraling die de woningen in dit deel van het gebied krijgen. In het beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische invulling van het verkavelingsplan. Gekozen is om aan te sluiten bij de oorspronkelijke bouwkenmerken van de streek. De bebouwingsstructuur van het plan is te omschrijven als open. Tussen de woningen zullen doorzichten aanwezig zijn.

De gerealiseerde woningen in dit gebied zijn onder een dorpse architectuur gebouwd. Ook de nog te bouwen woningen zullen op deze wijze worden ontwikkeld. Net als in een dorp is er een eenheid in verscheidenheid te vinden. Verscheidenheid in dakvormen, materiaalgebruik en volumes en eenheid in een dorpse uitstraling.



Afbeelding 3.5: stedenbouwkundig plan Luchen fase 1



Afbeelding 3.6: stedenbouwkundig plan uitwerkingsplan fase 2



Afbeelding 3.7: foto's Luchen fase 1



Afbeelding 3.8: sfeerbeelden Luchen fase 2

Globaal bestemd gebied

Het globaal bestemd gebied bevindt zich met name grenzend aan het Weteringpark en direct ten westen van de Burgemeester Termeerstraat.

Aan het weteringpark zullen, in lijn met het vastgestelde bestemmingsplan Luchen Weteringpark, bijzondere woningen gerealiseerd worden, waarbij het wonen geleidelijk overgaat in het groen. Dit betekent dat het gebied rondom het Weteringpark extensief bebouwd zal worden. In het najaar van 2015 zal een start gemaakt worden met de inrichting van het Weteringpark zelf.

Naarmate de woningen verder verwijderd zijn van het Weteringpark, zal aansluiting gezocht worden bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het nieuw bebouwd gebied, zoals hierboven beschreven.

Het gebied direct ten westen van de Burgemeester Termeerstraat en het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat, krijgt een eigen stedenbouwkundige opzet. Buiten de bestaande woningen langs de Burgemeester Termeerstraat zal gekozen worden voor een bijzondere opzet en indeling. Verdere uitwerking moet nog

plaatsvinden, beeldkwaliteitplannen zijn nog niet vastgesteld. Om deze reden is in dit deelgebied gekozen voor een uit te werken woonbestemming, waarbinnen na uitwerking tevens de aanleg van de ontsluitingsweg mogelijk wordt gemaakt.

Overig gebied

De beperkte uitbreidingen aan de westzijde van het plangebied en aan de zuidwestzijde van het plangebied zullen qua stedenbouwkundige opzet en uitstraling aansluiten bij de beschreven opzet voor het nieuw bebouwd gebied. Deze gedeelten zullen ingevuld worden met voornamelijk vrijstaande woningen.

Verdere uitwerking moet nog plaatsvinden, beeldkwaliteitplannen zijn nog niet vastgesteld. Om deze reden is in dit deelgebied gekozen voor een uit te werken woonbestemming, waarbinnen na uitwerking tevens de aanleg van de ontsluitingsweg mogelijk wordt gemaakt.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn wel al bepaald.

De hoofdontsluiting van het gebied rijgt een aantal woonerven aan elkaar. De woonerven worden van elkaar gescheiden door groengebieden. Deze groengebieden kunnen een agrarisch karakter hebben in de vorm paardenweiden, moestuinen of boomgaarden. Het geheel sluit aan op het huidige karakter van wonen aan het lint, waarbij tussen de woningen voldoende lucht en ruimte is richting het achtergelegen agrarische gebied. De woonerven zijn compact van opzet. Omzoomd door hagen zijn de erven duidelijk herkenbaar. De woningen vormen een ensemble binnen het erf. Door de verschillende liggingen van de woningen rondom het erf is elk kavel uniek en daarmee ook de woning. De woningen zijn uniek maar vormen wel 1 geheel binnen het erf (architectonische beeldregie). Voor de planuitwerking zullen de volgende stedenbouwkundige richtlijnen als uitgangspunt gelden:

- Nieuw erf: hedendaagse invulling van boerenerven: Luchense erven
- Eigentijdse woningen in een bouwvolume dat refereert naar een historisch boerenerf
- Bebouwing concentreren op één erf
 - Voorhuis
 - Achterhuis
 - Schuren
- Eén samenhangend geheel door:
 - Aanleg van groenstructuren
 - Eenduidige architectuur
 - Eenduidige erfverharding
 - Eenduidig materiaalgebruik
- ‘Venster’ op het landschap en daarmee doorzichten in het lint
- Voorerf en achtererf, overgang naar weilanden
- Groene erfafscheiding (hagen) of afrastering door palen en draad of hout
- Eenvoudige, landelijke erfinrichting
- Gemeenschappelijke erf-entree

- Bebouwing als ensemble: verwantschap, maar individueel herkenbaar
- Natuurlijke materialen in gedekte kleuren
- Eigentijdse vertaling in architectuur

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de volgende sfeerbeelden.



Afbeelding 3.9: sfeerbeelden erven fase 3

4. ONDERZOEK

Bij de actualisering van een bestemmingsplan en bij het realiseren van nieuwe juridisch-planologische rechten dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het plangebied. Daarnaast kunnen ook functies in het plangebied invloed uitoefenen op de in de omgeving aanwezige waarden.

4.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de aanwezige functies. Uitgangspunt is dat er minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie moet het historisch onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740.

Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment weer. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van 5 jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig.

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voor wat betreft de reeds bestaande rechtstreekse geldende juridisch-planologische rechten conserverend van aard. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen op deze gronden rechtstreeks in het bestemmingsplan worden toegelaten. Derhalve verandert de functie van de grond niet en zijn er geen bodemonderzoeken noodzakelijk.

Voor wat betreft de nieuwe rechtstreeks te bestemmen bouwtitels is bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Voor de gronden die nieuwe indirecte bouwrechten krijgen (uitwerkingsplicht/wijzigingsbevoegdheid) is grotendeels bodemonderzoek uitgevoerd. Daarnaast is in de wijzigings- en uitwerkingsregels gesteld dat ten tijde van wijziging/uitwerking voldoende vast dient te staan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Een samenvattend overzicht van de verrichte bodemonderzoeken is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. In 2015 is het Basisnet in werking getreden, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld is voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Structuurvisie buisleidingen

Op de visiekaart van de op 12 oktober 2012 vastgestelde Structuurvisie Buisleidingen is te zien dat ten noorden van het plangebied een indicatief tracé ligt voor nieuwe buisleidingen van nationaal belang. De verbindingen op de visiekaart zijn zodanig gekozen dat het aantal ruimtelijke of externe veiligheidsknelpunten beperkt blijft. Waar lokaal wel ruimtelijke knelpunten optreden kunnen deze doorgaans opgelost worden, bijvoorbeeld door het versmallen of verleggen van de strook. Externe-veiligheidsknelpunten zijn eveneens met passende maatregelen op te lossen. Het plangebied is reeds lange tijd voorzien als woningbouwontwikkelingsgebied. De Structuurvisie Buisleidingen werkt niet belemmerend voor de planvorming.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). In zowel het Bevi, het Bevt als het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen, scholen en bedrijven zijn kwetsbare, cq. beperkt kwetsbare objecten.

Toetsing

Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz. Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond het plangebied.

Risicovolle inrichtingen

Nabij het plangebied is één risicovolle inrichting aanwezig. Het betreft een gasdrukregel- en meetstation. Het in het ontwerpbestemmingsplan genoemde LPG tankstation (Geldropseweg 5 te Mierlo), verkoopt inmiddels geen LPG meer en slaat ook geen LPG meer op. De intrekking van de vergunning voor verkoop en opslag van LPG is onherroepelijk.

Het gasdrukregel- en ontvangstation ligt aan de Burg. Termeerstraat 37. Het betreft een reduceerstation met een capaciteit van 9.600 m³/uur en een druk van 40 bar. Dat betekent dat er sprake is van een gasdrukregel- en meetstation type c. Dit station valt niet

onder het Bevi. De veiligheidsafstanden van het activiteitenbesluit dienen hiervoor gehanteerd te worden. Dit betreft een afstand van 15 meter tot kwetsbare objecten en 5 meter tot beperkt kwetsbare objecten. Deze contouren liggen buiten het plangebied.



Afbeelding 4.1: relevante risicobron in / nabij plangebied

Het LPG-tankstation valt onder het Bevi en betreft een categoriale inrichting. Het bedrijf kent de volgende PR 10^{-6} contouren:

- 25 meter van het reservoir tot (beperkt) kwetsbare objecten;
- 35 meter vanaf het vulpunt tot bestaande (beperkt) kwetsbare objecten;
- 45 meter vanaf het vulpunt tot nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten;
- 15 meter vanaf afleverzuil tot (beperkt) kwetsbare objecten.

De PR contour ligt voor een klein deel in het plangebied.

Buisleidingen

In het gebied Weteringpark, grotendeels buiten het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze raakt voor een klein deel het plangebied. Er is een QRA opgesteld van de hogedruk aardgasleidingen in Geldrop-Mierlo dd. 28-10-2013, zie de separate bijlagen. Deze gasleiding heeft een effectafstand van 50 meter aan weerszijden van de leiding. Uit het rapport blijkt dat er in de huidige situatie geen plaatsgebonden risico is. Uit de QRA blijkt dat er geen groepsrisico is voor de bestaande situatie. De effectafstand van de gasleiding ligt in een klein deel van het plangebied dat is bestemd als "Wonen - Uit te werken". In dit gebied zijn slechts enkele woningen mogelijk. Het groepsrisico neemt niet significant toe ten gevolge van de enkele extra woningen in deze zone. Externe veiligheid ten gevolge van de hogedruk aardgasleiding vormt geen belemmering voor de extra woningbouw in het gebied van fase 3.

De leiding en belemmeringenstrook (deze ligt aan weerszijde op 4 meter vanaf het hart van de leiding) zijn op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Risicovol transport over de weg

De A67 ligt op een afstand van circa 2,5 km ten zuiden van het plangebied. Volgens de Basisnettabellen heeft de A67 ter plaatse een veiligheidszone van 29 meter. Volgens het Basisnet Weg vormt een ruimtelijke ontwikkeling verder dan 200 meter van een transportas voor het groepsrisico geen belemmering. Gezien de afstand van circa 2,5 km tot het plangebied zullen de effecten van de ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico niet significant zijn.

Risicovol transport over het spoor

Op ca. 1,1 km ten noorden van het plangebied is het spoortraject Eindhoven Oost – Ble-
rick gelegen. Over dit spoor worden brandbare gassen vervoerd. Gezien de afstand van 1,1 km tot het spoor zullen effecten ten gevolge van een eventuele ramp niet merkbaar zijn. Externe veiligheid ten aanzien van het spoor is geen belemmering voor de nieuwe ontwikkelingen.

Risicovol transport over het water

Volgens de Basisnettabellen vindt over het Eindhovens kanaal geen risicovol transport plaats.

Conclusie

Gezien het bovenstaande, vormt het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering voor de planvorming. Wel dient de PR contour van het LPG tankstation op de verbeelding te worden opgenomen. Ook de buisleiding met de belemmeringenstrook moeten op de verbeelding worden aangegeven.

4.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek⁴ is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De volledige quickscan is als bijlage opgenomen. Hieronder volgt het wettelijk kader, een korte beschrijving van de werkwijze van het onderzoek en de conclusies.

⁴ Quickscan Flora en fauna Groot Luchen gemeente Geldrop-Mierlo, BRO Boxtel, 24 augustus 2015 (nr. 211x07811)

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationale Natuur Netwerk (voormalige EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Er liggen twee Natura2000-gebieden in de buurt van Mierlo, te weten de Strabrechtse Heide en Beuven, en het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Beide Natura2000-gebieden liggen buiten de bebouwde kom. De Strabrechtse Heide & Beuven ligt op ongeveer 3 km van het plangebied en het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux op circa 6,5. In hoeverre er significant negatieve gevolgen voor de natuur optreden is nog nader te bepalen.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een ecologische verbindingzone langs het Eindhovens Kanaal. Tevens loopt door het plangebied heen de ecologische verbindingzone ter weerszijden van de Luchensewetering. De Luchensewetering is een bovenloop van de Hooionksebeek. Deze vergraven beek had in zijn oorsprong in een nat heide- of moerasgebied. De natuurdoelstelling bestaat uit de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone voor onder meer amfibieën, dagvlinders en kleine zoogdieren. Ook in het provinciaal waterplan zijn doelstellingen voor ecologisch waterherstel aan de Luchensewetering verbonden. Voor het Weteringpark (waar het gedeelte van de EVZ van de Luchensewetering deel van uitmaakt) wordt een zo natuurlijk mogelijke inrichting nagestreefd die tevens ruimte biedt voor waterberging en recreatief medegebruik door de wijkbewoners.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de

groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten').

Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten').

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Werkwijze Quickscan flora en fauna

In de Quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 18 juni 2015 door een ecooloog van BRO⁵ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaats-

⁵ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voe-

sen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens. Daarnaast is gebruik gemaakt van de quickscan natuur plangebied Luchen, opgesteld door Grontmij d.d. 29 augustus 2013.

Conclusie en aanbevelingen

- Zowel de Luchensewetering als de zone langs het Eindhovens Kanaal hebben een passende bestemming/aanduiding gekregen waarbij een groene, natuurlijke inrichting wordt geborgd. Tevens is een vergunningenstelsel gekoppeld aan activiteiten die zouden kunnen leiden tot een verstoring van deze inrichting en functie. Op deze manier is de planologische gebiedsbescherming vormgegeven.
- Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele soorten algemeen beschermde (tabel 1) grondgebonden zoogdieren zoals veldmuis, mol, egel, konijn en haas. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.
- Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied voor huismus en naar verwachting ook voor enkele roofvogel- en uilensoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling gaat een deel van het leefgebied verloren. Gezien de beperkte grootte van het oppervlak zijn negatieve effecten voor de roofvogel- en uilensoorten uitgesloten. Voor huismus zal geen essentieel leefgebied verloren gaan. Negatieve effecten worden uitgesloten. Wel kan rekening gehouden worden met huismus door buiten de verhardingen grazige vegetatie te laten ontwikkelen en nieuwbouwwoningen te voorzien van nestplaatsen.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de vegetatie. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de vogelsoorten in agrarische percelen en braakliggend terrein met korte vegetatie kan de periode tussen half februari en half juli globaal worden aangehouden als broedseizoen. Voor de soorten in opgaande ruigten (grasmus) kan de periode tussen begin april en half augustus aangehouden worden. Door het verwijderen van vegetatie en plegen van grondverzet buiten de broedperiode uit te voeren en/of het kort houden van vegetatie vooraf en gedurende het broedseizoen, kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.

ren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010).

De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

- Incidenteel voorkomen van een zwervend exemplaar van een algemeen voorkomende amfibieënsoort als bruine kikker (tabel 1) kan niet uitgesloten worden binnen het plangebied tijdens het voortplantingsseizoen (globaal maart-juli). Voor de genoemde soort van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.
- Binnen de uitvoeringslocaties zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Tijdens de werkzaamheden zal men hier dan ook rekening mee moeten houden. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.
- In verband met de aanwezigheid van de rugstreeppad in de nabije omgeving wordt aangeraden om situaties waarbij vergraafbaar zand blijft liggen en laagten gecreëerd worden waarin water kan stagneren te voorkomen. Indien dit niet te voorkomen valt, dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden met daarin de te treffen (voorzorgs)maatregelen.

4.4 Kabels, leidingen en molenbiotopen

Binnen het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding en een rioolwatertransportleiding die juridisch-planologische beschermingszones behoeven. Deze zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels. In de omgeving liggen geen hoogspanningsleidingen of overige kabels en- /of leidingen die een juridisch-planologische beschermingszone behoeven.

In de nabijheid van het plangebied liggen 2 molenbiotopen. De molenbiotoop van de naamloze standermolen aan de Dorpsstraat 147 ligt net buiten het plangebied.

De molenbiotoop van de Elderse molen is recent beoordeeld door de Nederlandse Molenstichting. Dit naar aanleiding van een bedrijfsuitbreiding vlakbij deze molen. De molen verkeert in een dusdanige staat dat de Molenstichting heeft beoordeeld dat bij bebouwing van de omgeving geen rekening gehouden hoeft te worden met deze molen. De molen is niet voorzien van wieken. Van windvang is geen sprake, laat staan van nadelige beïnvloeding daarvan. Ook het zicht op de molen werd niet van belang geacht. De afstand van het plangebied tot de molen is bovendien dusdanig dat van belemmering van het zicht op de molen geen sprake kan zijn.

4.5 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 2: NIBM criteria

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit in Mierlo goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het PBL is de concentratie PM_{10} in Mierlo circa $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse circa $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarden projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. In dit kader is het Besluit gevoelige bestemmingen opgesteld. Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden, indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen of binnen 50 meter vanaf provinciale wegen.

De op te richten school en kinderopvang maken deel uit van een gevoelige bestemming. Deze wordt echter niet binnen 50 meter van een provinciale weg of binnen 300 meter van een Rijksweg opgericht. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Toetsing

De NIBM-grens houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. In ieder geval is duidelijk dat het aantal woningen ruimschoots onder de grenswaarde van 1.500 nieuwe woningen blijft. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande, zijn de ontwikkelingen in het plangebied niet van invloed op de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is geschikt voor de te vestigen gevoelige functies. Voor de op te richten school heeft geen nader onderzoek te worden verricht naar de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.6 Milieuzonering

In het kader van het realiseren en behouden van een goed woon- en leefklimaat, worden richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tus-

sen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

Het bestemmingsplan voor wat betreft de reeds bestaande rechtstreekse geldende juridisch-planologische bouw- en gebruiksrechten conserverend van aard. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen op deze gronden rechtstreeks in het bestemmingsplan worden toegelaten. Deze bestaande situaties behoeven in het kader van het woon- en leefklimaat niet opnieuw te worden getoetst. Ten tijde van uitwerking van het bestemmingsplan voor deze reeds geldende indirecte ontwikkelingsmogelijkheden zal een nadere (actuele) toets plaats dienen te vinden aan het aspect 'milieuzonering', in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Nieuwe rechtstreekse bouwtitels 'middengebied' rondom het Weteringpark

De woningen ten noorden van het gedeelte van het Weteringpark dat op gemeentelijke gronden is gelegen (direct ten westen van de Sint Catharinaweg) waren nog niet rechtstreeks bestemd. Deze woningen worden in bestemmingsplan Groot Luchen voorzien van een rechtstreekse bouwtitel. In de nabijheid van deze woningen liggen geen functies die invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit met uitzondering van de aanwezige veehouderij aan de weg Luchen. Voor wat betreft overlast door stof en geluid wordt vermeld dat de aan te houden afstand maximaal 30 meter bedraagt. Aan deze afstand wordt voldaan. De afstand van de nieuwe bouwtitels tot aan de veehouderij bedraagt circa 40 meter. Daarbinnen liggen uitsluitend bestaande woningen. De nieuwe rechtstreeks te bestemmen woningen worden dan ook niet gehinderd door deze veehouderij voor wat betreft overlast door stof en geluid. Het aspect 'geurhinder' heeft echter een ruimere invloed. Zie voor wat betreft het aspect 'geurhinder' onder de paragraaf 'geurhinder en veehouderij'.

Uitbreiding maatschappelijke voorzieningen en gemengde doeleinden

De uitbreiding van de maatschappelijke voorzieningen bestaan uit een brede school, peuterspeelzaal, kinderopvang, woningen een gezondheidscentrum.

Voor deze functies dient op grond van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een (grootste) afstand aangehouden te worden van 30 meter op basis van geluid. Deze zone valt voor een klein deel over de omliggende woningen. De richtafstand geldt voor het aspect geluid. Bij de ontwikkeling van het bouwplan zal hiermee bij de situering van de speelplaats en overige geluid producerende activiteiten rekening gehouden worden.

Herbegrenzing bedrijventerrein aan de Bijenkorf

Het bedrijventerrein aan de Bijenkorf wordt herbegrensd als gevolg van het doortrekken van de ontsluitingsroute. Hierbij wordt een nieuwe bouwtitel voor het realiseren van in totaal 4 woningen gelegd ten oosten en ten westen van de Burgemeester Termeerstraat 27. Op bedrijventerrein de Bijenkorf mag bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 3.1 worden gerealiseerd. In de zones waar het bedrijventerrein grenst aan de bestaande en beoogde woningbouw aan de Burgemeester Termeerstraat is de maximale milieuca-

tegorie beperkt tot 2. De aan te houden afstand tot nieuwe woningen bedraagt 30 meter. Deze afstand wordt gehaald voor wat betreft de rechtstreeks bestemde woningen aan het bebouwingslint van de Burgemeester Termeerstraat.

De beoogde woningbouw (gronden bestemd als 'Woongebied – Uit te werken') tussen de Bijenkorf en de Burgemeester Termeerstraat vormt een overgangszone tussen het rustigere woon- en leefklimaat aan de Burgemeester Termeerstraat en het wat bedrijvigere karakter van de Bijenkorf. Hier zijn naast woningen ook woon-werkcombinaties mogelijk waardoor dit gebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied' en een richtafstand van 10 meter tussen bedrijfsbestemming en woningen mag worden aangehouden. Gezien het karakter en de beoogde ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet, is deze aan te houden afstand realiseerbaar. Het woon- en leefklimaat in de woningen zal daarmee worden gegarandeerd en de bedrijven zullen niet in de bedrijfsvoering worden beperkt.

De bedrijfsbestemming komt voor het overige hierbij niet dichterbij bestaande woningen te liggen. De projectbesluiten voor de locaties Burgemeester Termeerstraat 21, 27 en 27a zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Uitbreiding oorspronkelijke plangebied aan de west- en zuidwestzijde.

Ten aanzien van nieuwe directe en indirecte ontwikkelingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden opgenomen, wordt vermeld dat de beperkte uitbreidingen aan de westzijde en zuidwestzijde van het oorspronkelijke plangebied grenzen aan het agrarisch gebied. Hier zijn geen bebouwde agrarische bedrijfsfuncties aanwezig die een negatieve invloed kunnen uitoefenen op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Aan de zuidzijde van het zuidwestelijk uitbreidingdeel ligt bungalowpark 't Wolfsven. De bestemmingsgrens van de recreatieve bestemming van het park ligt op circa 30 meter van de nieuw op te leggen woonbestemming.

In de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' zijn geen richtafstanden opgenomen ten aanzien van verblijfsrecreatie. Het is echter aannemelijk dat een recreatiepark zelf wel invloed op zijn omgeving uitoefent, met name door de voorzieningen op het park ten behoeve van de recreant. Gedoeld wordt op de aanwezige horeca- en sportfaciliteiten, alsmede op de aanwezige parkeerplaats. Voor de recreatiewoningen het park zal met name de verkeersaantrekkende werking bepalend zijn voor eventuele overlast voor omliggende woningen.

Voor een horecagelegenheid (SBI 2008 561) wordt een richtafstand aangehouden van 10 meter op basis van geur, geluid en gevaar. Voor een parkeerplaats (SBI 2008 5221-1) wordt een richtafstand aangehouden van 10 meter op basis van geur en 30 meter op basis van geluid (Continue). De ontsluiting van het park verloopt niet langs de nieuw op te leggen woonbestemming.

De grens van de woonbestemming ligt niet binnen de (maximale) 30 meter zone van de voorzieningen en ontsluitingsstructuur van het park. Het park heeft dan ook geen negatieve milieu-invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat

Veldsportcomplex

In dit gebied wordt een nieuwe uit te werken woonbestemming gelegd op agrarische gronden. De bestaande woningen worden hierbij positief bestemd. Aangrenzend aan dit gebied ligt het sportpark Oudven. Voor het een veldsportcomplex met verlichting dient een afstand aangehouden te worden van 30 meter in verband met geluid⁶. Daarnaast kan verlichting voor hinder voor de nieuwe woningen zorgen. Er is akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd of het haalbaar is om binnen deze zone van 30 meter een acceptabel woon- en leefmilieu voor nieuwe woningen te creëren. Hierbij is niet alleen getoetst aan de eisen vanuit het Activiteitenbesluit, maar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar het stemgeluid bij sportinrichtingen.⁸

Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- Voor de langtijdgemiddelde geluidbelasting dient voor de dagperiode een afstand van circa 4 meter en voor de avondperiode van circa 12 meter vanuit de grens van het bestemmingsplan te worden gerespecteerd;
- Voor de piekgeluiden dient voor de dagperiode een afstand van circa 30 meter en voor de avondperiode van circa 75 meter vanuit de grens van het bestemmingsplan te worden gerespecteerd;
- Mochten binnen de geluidcontouren woningen worden gerealiseerd, dan dient nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Afhankelijk van het verkavelingsplan eventueel in combinatie van aanvullende afschermdende maatregelen kan ter plaatse van de begane grond alsnog een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Ter plaatse van de verdieping kunnen beperkingen aan de woningindeling (badkamer situeren richting sportvelden) en/of gevel (ramen in zijgevel) worden overwogen.

Zoals uit onderzoek blijkt dienen er maatregelen te worden genomen ten behoeve van het voorkomen van geluidhinder of dient bij uitweking van het plan nader onderzoek gedaan worden. Dit is door middel van een voorwaardelijke bepaling in de regels geborgd. Hiermee is het woon- en leefklimaat in de indirect bestemde woningen (uitwerkingsplicht) gegarandeerd en zal het sportpark niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

⁶ Uitgaande van een gemend gebiedstype.

⁷ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Luchen fase 3 Gemeente Geldorp-Mierlo, K+ Adviesgroep, Echt, 30 september 2015 (kenmerk M15 240.401.1).

⁸ In het kader van het Activiteitenbesluit mag stemgeluid buiten beschouwing gelaten worden. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient stemgeluid bij de planologische procedure wel te worden meegewogen.

Bedrijventerrein Oudven

Aan de oostzijde van de Oudvensestraat ligt het bedrijventerrein Oudven. Hier is bedrijvigheid gevestigd met een maximale milieucategorie 3 en bestaande bedrijvigheid van milieucategorie 4. Bestaande bedrijvigheid van milieucategorie 4 is hier niet aanwezig. Voor bedrijvigheid met milieucategorie 3 dient een afstand aangehouden te worden van maximaal 100 meter. De afstand van het bedrijventerrein tot de grens van het bestemmingsplangebied bedraagt circa 100 meter. Tussen het plangebied en het bedrijventerrein zijn bovendien bestaande woningen gelegen die maatgevend zijn voor de milieubelasting op de omgeving. In het plangebied zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de bedrijvigheid op bedrijventerrein Oudven. Tevens worden de belangen van de aanwezige bedrijvigheid niet aangetast, aangezien er reeds tussenliggende woonbebouwing aanwezig is die maatgevend is voor de toegestane milieubelasting van de omliggende bedrijven.

Langs de Geldropseweg ligt bestaande bedrijvigheid. Het betreft horeca en bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 3.1. De aan te houden afstand tot nieuwe woningen bedraagt maximaal 50 meter. De dichtstbijzijnde grens van het plangebied ligt op circa 70 meter van de bestemmingsgrens van deze bedrijvigheid. In het plangebied zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de bedrijvigheid op bedrijventerrein Oudven. Tevens worden de belangen van de aanwezige bedrijvigheid niet aangetast, aangezien er reeds tussenliggende woonbebouwing aanwezig is die maatgevend is voor de toegestane milieubelasting van de omliggende bedrijven.

Tegen het kanaal, aan de Burgemeester Termeerstraat, ligt een horecagelegenheid. Voor de horecagelegenheid dient een maximale afstand aangehouden te worden van 10 meter. Het plangebied ligt verder dan 10 meter van de horecagelegenheid. In het plangebied zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de nabijgelegen horecagelegenheid. Tevens worden de belangen van de aanwezige bedrijvigheid niet aangetast, aangezien er reeds tussenliggende woonbebouwing aanwezig is.

Conclusie

Gezien het bovenstaande, hebben de ontwikkelingen in het plangebied een voldoende woon- en leefklimaat. Belangen van bedrijven worden door de ontwikkelingen niet aangetast.

4.7 Geurhinder veehouderijen

Woningen zijn geurgevoelige objecten in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. In dat kader dient voor de nieuwe woningen te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende veehouderijen niet worden aangetast.

In het plangebied zijn, met uitzondering van het melkrundvee bedrijf (Luchen 8) geen veehouderijen aanwezig. Aangezien ter plaatse sprake zal zijn van een aaneengesloten gebied met bebouwing in een samenhangende structuur waar relatief veel mensen verblijven en het gebied dus aangemerkt kan worden als bebouwde kom, dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden vanaf de rand van het bouwvlak van de betrokken veehouderij. Nieuwe woningen of andere geurgevoelige bebouwing mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 100 meter vanaf de stallen van dit bedrijf. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de geurzone van 100 meter opgenomen.

Juist ten noorden van het plangebied lag voorheen een intensieve veehouderij (het fokzeugenbedrijf aan Broekstraat 26-28). De milieuvergunning van het bedrijf is echter ingetrokken en de stallen zijn gesloopt. Het bedrijf heeft dan ook niet langer invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Conclusie

In de bestaande geurcontour van de aanwezige melkveehouderij mogen geen nieuwe woningen worden opgericht zolang deze geurcontour aanwezig is. Ter plaatse van de rechtstreeks nieuw op te richten woningen is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Belangen van veehouderijen worden niet aangetast. Het bestemmingsplan is in lijn met de Wet geurhinder en veehouderij.

4.8 Waterhuishouding

Waterparagraaf

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. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft naast het Waterplan een gemeentelijk rioleringsplan (2013-2017), waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd. Nieuwe wetgeving op het gebied van water is geïntegreerd in dit gemeentelijke beleid.

Gebiedsontwikkeling Luchen tot 2013

Ten behoeve van het plan Luchen is in het verleden een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd naar een duurzame inrichting van de waterhuishouding. Ten behoeve van deze waterparagraaf is gebruik gemaakt van dat rapport. De uitgangspunten en randvoorwaarden zoals verwoord in het moederplan zijn overgenomen. Voor

gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het rapport “Waterhuishoudingsplan; Plan Luchen, te Mierlo” (Grontmij, 5 juli 2013).

Voor wat betreft het hemelwater zal in de eindsituatie het accoladeprofiel in de Luchense Wetering helemaal worden doorgevoerd. In totaal (inclusief tijdelijke situatie bovenstroomse deel) moet rekening worden gehouden met een te bergen volume van 12.880 m³ (T=100+10%). Vanuit de overstorten zal benedenstrooms van de eindstuw een berekend volume van 14.690 m

tot afstroming komen. In een nog te realiseren overstortleiding zal circa 15% kunnen worden geborgen, waardoor 12.334 m³ nog tot afstroming komt met een maximale afvoerintensiteit van circa 0,6 m³/s.

De eindstuw is in dit geval gedimensioneerd op een afvoer van 80 l/s bij een T=10+10% situatie en 160 l/s bij een T=100+10% situatie. Uitgaande van een verval van 0,30 m (NAP +18,00 – NAP +17,70 m) zal ook hier een gat-onder-water worden gerealiseerd. Hiervoor is een diameter van 0,20 m aangehouden. De stuw is aan de bovenzijde begrensd op een niveau van NAP +18,80 m zodat voorkomen wordt dat extremere neerslag zal leiden tot wateroverlast.

Berekende waterberging T10+10%

Het waterpeil bovenstrooms stijgt tot NAP +19,02 m. In het benedenstroomse deel stijgt het waterpeil tot NAP +18,49 m. Dit komt overeen met 0,89 m peilstijging ten opzichte van het zomerpeil. De maximale afvoer komt overeen met het maximum normdebiet van 1,5 l/s.ha.

Berekende waterberging T100+10%

Uit de berekening blijkt dat het waterpeil stijgt tot NAP +19,34 m in het bovenstroomse deel. In het benedenstroomse deel stijgt het waterpeil tot NAP +18,90 m. De maximale afvoer komt overeen met het maximum normdebiet van 3 l/s.ha.

Centraal in het plangebied ligt het huidige maaiveld erg laag ten opzichte van het omliggende terrein. Bij het bouwrijp maken dient eventuele verhoging van maaiveld te worden overwogen om te voorkomen dat er in de toekomst wateroverlast optreedt.

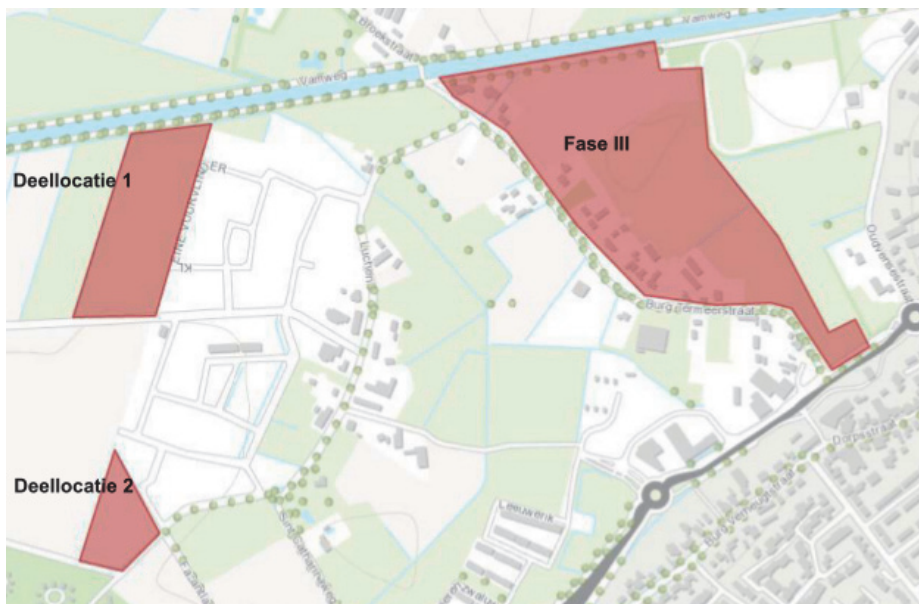
Ter plaatse van de reeds bestemde nieuwbouwwijk is een gescheiden stelsel aangelegd waarbij infiltratie plaatsvindt en een overstort plaatsvindt op de Luchense Wetering. De huidige uitbreiding met 3 locaties is niet meegenomen in het oorspronkelijke plan. Deze wordt hierna behandeld.

Uitbreiding woningbouwlocatie Luchen in 2015

Voor de uitbreiding van de woningbouwlocatie Luchen zoals deze met onderhavige bestemmingsplan is beoogd, is een indicatief infiltratie onderzoek uitgevoerd en waterpara-

graaf opgesteld voor drie deellocaties. Het overige deel van het plangebied is reeds behandeld in de vorige paragraaf.

Deze uitbreidingen dienen hemelwaterneutraal ontwikkeld te worden. Daarom heeft het infiltreren van hemelwater altijd de voorkeur. Hiervoor is een bureaustudie en zijn veldmetingen uitgevoerd.



Afbeelding 4.2: weergave ligging deellocaties 1 en 2 en fase III

Veldmetingen en bureaustudie

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Vanaf 2-2,5 meter beneden maaiveld zijn leemlenzen waargenomen. Ter plaatse van de zuid-westelijke deellocatie is geen leem waargenomen (hoger gelegen gebied).

Voor de GHG is zoals eerder uitgegaan van een maximale hoogte van NAP +18,60 m (nabij de Luchense Wetering). Uit de overige literatuur en boorprofielen blijkt voor deellocatie 1 en fase III een GHG van ca. 60-80 cm-mv. Opgemerkt is dat tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat deellocatie 1 ca. 0,5 m hoger ligt als de westelijke percelen. Mogelijk is deze reeds opgehoogd.

Voor de woningbouw ter plaatse van deellocatie 1 en fase III dient er aandacht te zijn voor het grondwater in natte periodes. Deellocatie 2 is hoger gelegen waardoor hier geen directe grondwateroverlast te verwachten is. Bij kruipruimteloos bouwen is slechts een lichte ophoging geadviseerd.

Over het algemeen is de bodem als matig doorlatend te beschouwen. Deellocatie 1 is als goed doorlatend beschouwd. Elders is infiltratie mogelijk maar door de aanwezige leem-

lagen is een hoge GHG te verwachten. Het aanleggen van ondergrondse infiltratievoorzieningen is derhalve niet geadviseerd. Tevens dient voldoende berging voorzien te worden zodat ook in natte (winter) periodes geen wateroverlast ontstaat.

In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn diverse oppervlaktewateren aanwezig. Aanpassingen aan het oppervlaktewatersysteem zijn momenteel niet aan de orde. Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande oppervlaktewaterstructuur. Bij eventuele aanpassingen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met natuurvriendelijke oevers en onderhoudsstroken.

In deze fase wordt nog niet vastgesteld hoe de uitbreiding ingedeeld zullen worden. Wel wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Voor de toekomstige verharding is een inschatting gemaakt van het toekomstig verhard oppervlak waarop dan ook de benodigde berging berekend is.

Watertoets en hydrologisch neutraal ontwikkelen

Een ontwikkeling dient hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. De toekomstige woonwijk wordt van een gescheiden rioolstelsel voorzien. Geadviseerd is per woonkavel een voorziening aan te leggen of deze door middel van IT-riolen te laten afstromen naar een aan te leggen centrale infiltratie- en bergingsvoorziening. Deze laatste heeft de voorkeur naar beheersbaarheid en het benodigde onderhoud. Ondergrondse infiltratievoorzieningen zijn (behoudens t.p.v. deellocatie 2) niet wenselijk door de hoge grondwaterstanden in natte periodes.

Afhankelijk van de stedelijke invulling kan geopteerd worden voor bermsloten waarin het hemelwater verwerkt wordt. Als dit niet wenselijk is, dienen IT-riolen aangelegd te worden welke afstromen naar het oppervlaktewater of een centrale voorziening. Voor fase III dient voorts nog veel hemelwater geborgen en geïnfiltreerd te worden. Geadviseerd is omwille van het dorpskarakter dat gecreëerd zal worden, hier bijkomend oppervlaktewater te graven waarin de berging aangelegd wordt.

Het ontvangend rioolstelsel dient mogelijk plaatselijk aangepast te worden (verhogen capaciteit) om de toename van afvalwater te kunnen verwerken. De verdere aansluiting en uitwerking van de toekomstige rioolstelsel dient in overleg met de gemeente afgestemd te worden.

Opgemerkt wordt dat de waterparagraaf is opgesteld met de huidig gekende gegevens en dus een inschatting vormen voor de toekomstige woningbouw. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp dient nader overleg met het waterschap gevoerd te worden.

In een separate bijlage is het infiltratie onderzoek en de waterwaterparagraaf bijgevoegd.

4.9 Geluidhinder (wegverkeer)

Achtergrond

Op 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen, maar ook als gevolg van industrielawaai.

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie de volgende tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Tabel 4: ligging en omvang onderzoekszone Wgh

Woningen, scholen en o.a. ziekenhuizen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners of gebruikers van een geluidsgevoelig object. In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.⁹ Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen samenvattend de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek.

In het akoestisch onderzoek naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaai ter plaatse van de nieuwe situatie is niet alleen gekeken naar de wettelijke eisen vanuit de Wet geluidhinder, maar - vanwege de goede ruimtelijke ordening - tevens gekeken naar wegverkeerslawaaai van de niet gezoneerde 30 km/h wegen.

⁹ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Luchen fase 3 Gemeente Geldorp-Mierlo, K+ Adviesgroep, Echt, 30 september 2015 (kenmerk M15 240.401.1).

Vanwege wegverkeerslawaaï ligt de 48 dB voorkeursgrenswaarde geluidcontour over het plangebied. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt gerespecteerd. Worden woningen binnen het uit te werken woongebied buiten de 48 dB geluidcontour geprojecteerd dan dient een aanvullende onderzoek te worden uitgevoerd. Als bronnen overdrachtm maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, of financiële aard dan kan de gemeente voor de Geldropseweg een hogere toelaatbare waarde vaststellen.

Voor de overige wegen worden in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd. In de uitwerkingsregels is bepaald dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan vast dient te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Eén van de onderwerpen daarbinnen is het aspect geluid. Bij uitwerking zal moeten worden aangegeven op welke wijze tot een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gekomen.

4.10 Archeologie

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 is een groot gedeelte van het gebied 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 2013 is door SRE Milieudienst / Omgevingsdienst Zuidoost Brabant voor het gehele plangebied een archeologische quick scan uitgevoerd. Deze quickscan is in 2015 herzien en deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.¹⁰ Het oppervlak met een hoge en middelhoge archeologische verwachting dat nog niet eerder archeologisch is onderzocht binnen dit nieuwe bestemmingsplangebied en het bestemmingsplangebied voor het Weteringpark bedraagt ruim 33,7 ha. Voorafgaand aan bodemingrepen dient, door middel van een proefsleuvenonderzoek (en indien noodzakelijk een vlakdekkend onderzoek), de archeologische waarde te worden vastgesteld. In totaal gaat het hierbij om circa 10% van het onderzoeksgebied.

Dit geldt voor de gronden waarmee het oorspronkelijke plangebied van het moederplan wordt uitgebreid aan de westzijde en zuidwestzijde. Dit geldt ook voor de gronden van het moederplan voor zover deze nog niet zijn vrijgegeven. Ook de gronden tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat moeten nog door middel van proefsleuven nader te worden onderzocht.

¹⁰ Advies Archeologische Monumentenzorg 2015 – nr 70, Quickscan archeologie Luchen e.o. (3^e herziening), Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 9 juli 2015.

Totdat dit nader onderzoek voor deze zones is uitgevoerd kunnen geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. De archeologische waarden van deze gronden in het plangebied zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming die gericht is op de bescherming van archeologische waarden.

4.11 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant als ook op de regionale erfgoedkaart zijn voor het plangebied cultuurhistorische waarden aangegeven. Dit betreft de landbouwgronden aan de westzijde van het oorspronkelijke plangebied, alsmede de gronden langs de Burgemeester Termeerstraat. Het betreft waarden die te maken hebben met de historische geografie. Ook de bestaande historische wegenpatronen in het gebied – en dan met name de Burgemeester Termeerstraat – hebben cultuurhistorische waarden. Langs de Burgemeester Termeerstraat is historisch groen aanwezig. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied is en is altijd geweest, het in stand houden van historische structuren en wegen. Dit is de reden dat de hoofdontsluiting de bestaande wegen niet aantast. De Sint Catharinaweg, de weg Luchen en de Burgemeester Termeerstraat blijven op deze manier onaantast. Daar waar incidenteel bouwmogelijkheden aan deze wegen – en in het bijzonder de Burgemeester Termeerstraat – zijn toegelaten, is niet gekozen voor een globale bestemming, maar voor een specifiekere bestemming met bouwmogelijkheden welke passen bij het karakter van het bebouwingslint.

Het gebied Luchen is reeds lange tijd aangewezen als woningbouwontwikkelingsgebied. De cultuurhistorische waarden van de omgeving komen zo veel mogelijk terug in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied (groen, bebouwingsstructuur, ontsluitingsstructuur). De cultuurhistorische (landschaps)waarden worden dan ook zo veel mogelijk gerespecteerd.

In het plangebied staan enkele monumentale bomen. Deze bomen zijn op de verbeelding specifiek bestemd (Waarde – Monumentale boom). Ter bescherming en instandhouding van deze bomen is een beschermingszone min of meer ter grootte van de kroon van de boom opgenomen waarbinnen het verboden is zonder omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden en werken uit te voeren die de levensduur voor de betreffende bomen kunnen schaden.

.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het plangebied worden nieuwe woningen en voorzieningen gerealiseerd. Het ontwerp van de wegen in het plangebied en de toeleidende wegen is hier op afgestemd. Verkeerstechnisch leidt de toename van het aantal woningen en overige functies in het plangebied dan ook niet voor verkeerstechnische belemmeringen. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd om de invloed van het wegverkeer op de nieuwe en bestaande woningen te bepalen. Zie hiervoor de paragraaf 'Wegverkeerslawaaï'. Voor de ontsluitingsstructuur van het woongebied, zie het hoofdstuk 'planbeschrijving'.

Met de gemeente Nuenen is afgesproken dat monitoring van de verkeersintensiteiten van verkeer van en naar Groot Luchen over de Mierlosedijk plaatsvindt en ook is afgesproken dat met de gemeente Nuenen wordt afgestemd of en zo ja, welke fysieke maatregelen genomen moeten worden wanneer de verkeersintensiteiten hierom vragen.

Parkeren

Voor de verschillende woningen gelden verschillende parkeernormen, waaraan bij omgevingsvergunning voldaan dient te worden. Voor woningen die op meer dan 400 meter van een openbaar vervoershalte met een halfuur bediening zijn gelegen, gelden de volgende normen:

- Rijenwoningen: 2 parkeerplaatsen per woning, tenzij het sociale huurwoningen betreft in welk geval de norm 1,6 parkeerplaats per woning is;
- Seniorenwoningen: 1,4 parkeerplaats per woning;
- Vrijstaand geschakeld/twee-onder-een kap: 2,2 parkeerplaats per woning;
- Vrijstaand: 2,3 parkeerplaats per woning.

Vrijstaande, halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen hebben altijd twee opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein, bij voorkeur naast elkaar. Op deze manier wordt de straat zoveel mogelijk ontlast van geparkeerde auto's.

Voor woningen die op minder dan 400 meter van een openbaar vervoershalte met een halfuur bediening zijn gelegen, gelden de volgende normen:

- Rijenwoningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning, tenzij het sociale huurwoningen betreft in welk geval de norm 1,4 parkeerplaats per woning is;
- Seniorenwoningen: 1,2 parkeerplaats per woning;
- Vrijstaand geschakeld/twee-onder-een kap: 2 parkeerplaatsen per woning;
- Vrijstaand: 2,1 parkeerplaats per woning.

Vrijstaande, halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen hebben altijd twee opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein, bij voorkeur naast elkaar. Op deze manier wordt de straat zoveel mogelijk ontlast van geparkeerde auto's.

De begrippen opstelplaats en parkeerplaats zijn gedefinieerd in artikel 1 van de regels.

In het bestemmingsplan is de aanleg van voldoende parkeerplaatsen geborgd.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage (MER) is omschreven in welke gevallen een m.e.r. (beoordelings)procedure gevolgd moet worden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten opgenomen waarvoor respectievelijk een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden.

Met betrekking tot stedelijke ontwikkelingsprojecten moet op grond van D 11.2 bij het bestemmingsplan een planMER opgesteld worden bij de stedelijke ontwikkelingsprojecten als de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein moet een MER opgesteld worden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer (categorie D 11.3).

Onderhavig plan is kleiner dan de bovengenoemde drempelwaarden. Voor plannen die niet voldoen aan de drempelwaarden moet een ook beoordeeld of belangrijke nadelige gevolgen voor de omgeving kunnen optreden. Dit kan middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst aan de:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke effecten.

Kenmerken van het project

In 2006 is voor het oorspronkelijke plangebied van Luchen een bestemmingsplan vastgesteld (moederplan Luchen). Het plan beslaat een gebied van in totaal ruim 58,5 ha. De al lange tijd bestaande woningen zijn in dat bestemmingsplan door middel van een specifieke regeling bestemd. De rest van het plangebied is globaal bestemd door middel van een uit te werken woondoeleindenbestemming.

Inmiddels is het grootste deel van dit oorspronkelijke plangebied uitgewerkt in een tweetal uitwerkingsplannen. Een deel van het gebied is al ingevuld met woningen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en bijbehorende voorzieningen. Een deel van het

gebied is nog niet bebouwd, maar al wel bouwrijp gemaakt. Voor een deel van het plangebied, Luchen Weteringpark (het groene centraal gelegen gebied) is in 2014 een apart bestemmingsplan vastgesteld. Een laatste deel van het oorspronkelijke gebied is nog steeds globaal bestemd.

Aan het oorspronkelijke plangebied worden drie gebieden toegevoegd. Dat zijn twee kleinere gebieden te westen en zuid-westen van het moederplan. Het derde gebied is het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat. Dit gebied is pas na 2006 toegevoegd aan de beoogde ontwikkelingen en is daarom niet meegenomen in het moederplan. Het gebied is nu nog agrarisch bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied.

In totaal worden in Groot Luchen 825 woningen (inclusief de bestaande woningen) en 2 ha. Bedrijventerrein mogelijk gemaakt.

Plaats van het project

Het plangebied is gesitueerd aan de noordwestzijde van de kern van Mierlo. Een afbeelding van het plangebied is opgenomen in paragraaf 1.1.. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen gevoelige gebieden als waterwingebieden, landschappelijk waardevolle gebieden.

Kenmerken van de mogelijke effecten

In de paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten onderzocht of is aangegeven wat er onderzocht gaat worden voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft de milieuaspecten bodem geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzoneering, geurhinder, archeologie, ecologie en water. Uit de conclusies van de onderzoeken volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling en dat er geen gebieden of functies door de ontwikkeling van het plangebied worden aangetast. Vanuit de milieuaspecten is een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan blijft ruim onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r.. Het bestemmingsplan is getoetst op basis van milieuaspecten en hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van significante nadelige effecten die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Groot Luchen' is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

5.2 Opzet planregels

Bestaande woningen, bedrijven en voorzieningen in het plangebied worden conserverend bestemd. Voor wat betreft de nieuwe woningen in het plangebied zijn directe bouwtitels en indirecte bouwtitels opgenomen. De indirecte bouwtitels kunnen worden gerealiseerd door middel van een uitwerkingsplicht en een wijzigingsbevoegdheid.

De regels zijn opgesteld conform de wettelijke systematiek voor bestemmingsplannen en de aanvullende gemeentelijke systematiek, zoals vervat in de gemeentelijke standaardregels voor Luchen. Daarbij is tevens zoveel mogelijk afstemming gezocht met de geldende plannen in het plangebied. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bedrijf

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn, afhankelijk van de aanduiding, bedrijven van maximaal milieucategorie 1, 2 en 3.1 toegestaan, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige bedrijven, Bevi-inrichtingen alsook MER-plichtige en MER-beoordelingsplichtige be-

drijven. In de bouwregels is aangegeven aan welke voorwaarden nieuwe bebouwing dient te voldoen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorzieningen' zijn gebouwen ten behoeve van het openbaar nut toegestaan. Met een aanduiding is aangegeven om welk type nutsvoorziening het gaat (in dit geval een gemaal). In de bouwregels is aangegeven aan welke voorwaarden nieuwe bebouwing dient te voldoen.

Gemengd

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bedrijven toegestaan van milieucategorie 1 en 2, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen en cultuur en ontspanning. In de bouwregels is aangegeven aan welke voorwaarden nieuwe bebouwing dient te voldoen.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, bermen en beplanting toegestaan. Hier mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Groen-Park

Het aan te leggen park is specifiek bestemd tot 'Groen-Park'. Hier zijn groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Er geldt een omgevingsvergunningvereiste voor bodemwerkzaamheden en het vellen van houtgewas en groenvoorzieningen.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn educatieve voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening toegestaan. In de bouwregels is aangegeven aan welke voorwaarden nieuwe bebouwing dient te voldoen.

Natuur-Ecologische verbindingszone

De tot 'Natuur-Ecologische verbindingszone' bestemde gronden zijn bestemd voor een ecologische verbinding tussen het Eindhovens Kanaal en het beekdal van de Kleine Dommel en voor de aanleg van landschappelijke- en natuurwaarden. Hier mogen uitsluitend bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Verkeer

De voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen, alsmede voor groenvoorzieningen. Hier mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Water

De voor 'Water' bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. Hier mogen uitsluitend bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, zoals bruggen, dammen en duikers.

Wonen-1,2 en 3

Bestaande en nieuw te realiseren woningen in het plangebied zijn bestemd met de bestemmingen Wonen -1, 2 respectievelijk 3. De bestemming Wonen-1 betreft overwegend bestaande woningen waar een bouwvlak is toegekend op de verbeelding. De bestemming 'Wonen -2' betreft woningen waar het bouwvlak in de regels is aangegeven. Dit betreft een flexibele bestemming, die globaler is dan de bestemming 'Wonen - 1'. De bestemming 'Wonen - 3' is gelegd op de bestaande woningen aan de Burgemeester Termeerstraat. Deze woningen kennen wat ruimere bebouwingsmogelijkheden, aangezien deze voorheen waren gelegen in het buitengebied en reeds ruimere bouw mogelijkheden kenden. De juridisch-planologische mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen zijn gelijkwaardig en zijn geënt op het passen binnen de gewenste landelijke bebouwingskarakteristieken van het gebied. De concrete bouw mogelijkheden zijn weer gegeven in de bouwregels van de verschillende bestemmingen. Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan tot een maximum van 50 m². Binnen de woonbestemmingen zijn diverse wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbevoegdheden opgenomen, onder andere voor de realisatie van woningen en uitbreiden van de mogelijkheden voor aan huis verbonden beroepen.

Woongebied – Uit te werken

De gronden tussen de Burgemeester Termeerstraat en Oudven zijn bestemd met een uit te werken woonbestemming. Hier mogen alleen woningen worden gerealiseerd op basis van een vastgesteld uitwerkingsplan voor woningen, waarmee de gewenste gebiedskwaliteiten zullen zijn geborgd. In het uit te werken gebied mogen maximaal 250 woningen worden gerealiseerd. In totaal mogen in het plangebied maximaal 825 woningen worden gerealiseerd.

Leiding-Riool (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming Leiding-Riool zijn tevens bestemd voor een rioleringsleiding met bijbehorende beschermingszone. Hier geldt een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

Waarde-Archeologie 1 tot en met 6 (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 tot en met 6 zijn tevens bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Er gelden binnen de bestemmingen verschillende ondergrenzen voor het uit dienen te voeren van archeologisch onder-

zoek bij bodemverstorende werkzaamheden. Hier geldt een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

5.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbelregel 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. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de verschillende gebiedsaanduidingen.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn, zoals bij evenementen, bed & breakfast, mantelzorg, e.d..

In de Algemene procedureregels is een bepaling opgenomen dat de raad bij het vaststellen van de uitgangspunten van een uitwerkingsplan aangeeft op welke wijze derden (burgers en eventuele andere partijen) betrokken worden in de planvoorbereiding.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In de Grexbet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexbet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m²;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkelplan waarbij woningen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt. De gronden waarop ontwikkelingsmogelijkheden zijn gelegd, zijn grotendeels in eigendom van de gemeente. Er worden geen 'aangewezen bouwplannen' mogelijk gemaakt op gronden van derden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Voor het bestemmingsplan wordt geen separaat inspraaktraject doorlopen. Het betreft de verdere uitwerking van een reeds in gang gezette woningbouwontwikkeling. Een separate inspraakronde is dan ook niet noodzakelijk.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Provincie Noord-Brabant, de omliggende gemeenten Helmond en Nuenen, Brabant Water, de Gasunie en het Waterschap De Dommel, zijn in kennis gesteld van dit plan. De reacties van de overlegpartners zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Naar aanleiding van deze reacties is het plan op de volgende punten bijgesteld:

- **Kwaliteitsverbetering landschap (reactie provincie Noord-Brabant):**
In de toelichting is nader uitgelegd hoe groot de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap is. De bedragen zijn in de toelichting opgenomen en ook is berekend wat dit per m² betekent. Daarnaast is een beschrijving toegevoegd van de inrichting van de genoemde gebieden;
- **Zoekgebied stedelijke ontwikkeling en aangrenzende ehs (reactie provincie Noord-Brabant):**
Voor dit gebied hebben wij, zoals de provincie zelf ook aangeeft, verzocht om de aanduiding in de provinciale verordening te veranderen in 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Het ontwerp van deze gevraagde wijziging heeft inmiddels ter inzage gelegen en zienswijzen zijn niet ingediend. Desondanks kan het op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan (eind 2015) zo zijn dat de aanpassing door Provinciale Staten nog niet formeel is vastgesteld. Deze onzekerheid heeft ertoe geleid dat we in de wijzigingsbevoegdheid voor dit deel van het plangebied hebben geborgd dat voor vaststelling van het wijzigingsplan vast staat dat de ecologische waarden en kenmerken van het aangrenzende gebied niet worden verstoord of dat de negatieve effecten worden gecompenseerd.
- **Ecologische verbindingzone en gebied voor behoud en herstel watersystemen (reactie provincie Noord-Brabant):**
De aanduidingen 'ecologische verbindingzone' en 'gebied voor behoud en herstel watersystemen' opgenomen. Wat betreft de zuidelijke uitloper van de evz die afbuigt langs de Sint Catharinaweg wordt conform de reactie van de provincie verzocht om de begrenzing van de aanduiding te wijzigen.

- Waarborging beschermingszone gasleiding (reactie Gasunie):
De regels voor de gasleiding zijn overeenkomstig het voorstel van de Gasunie aangepast.
- Monitoring verkeersintensiteiten Mierlosedijk (reactie gemeente Nuenen):
Op verzoek zullen we de intensiteiten op de Mierlosedijk gemonitord worden en zal in overleg met Nuenen bepalen of en zo ja, welke fysieke maatregelen genomen moeten worden.
Tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt deze opmerking niet.
- Bouwstenen waterparagraaf (reactie Waterschap De Dommel):
Er wordt een aantal bouwstenen gegeven voor het opstellen van de waterparagraaf.
Deze bouwstenen gebruiken we als basis voor de waterparagraaf.

De reacties van de gemeente Helmond en Brabant Water en de overige reacties van de gemeente Nuenen worden voor kennisgeving aangenomen.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 september 2015 tot en met 14 oktober 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Voor een overzicht van de ingediende zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de doorgevoerde wijzigingen naar aanleiding van deze zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 9. Ook is hierin een overzicht van ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

7. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud van de planregels en verbeelding (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheid door de gemeente om toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Procedure uitwerkings- en wijzigingsplannen

Artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat op de voorbereiding van een uitwerkings- en wijzigingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp uitwerkings- en/of wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt voordat het wordt vastgesteld. In deze periode van 6 weken kunnen belanghebbende een zienswijze indienen.

Voordat deze voorbereidingsprocedure start stelt de raad de uitgangspunten vast voor het opstellen van het uitwerkings- of wijzigingsplan, rekening houdend met de uitwerkings- of wijzigingsregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Bij het vaststellen van deze uitgangspunten wordt in ieder geval aangegeven op welke wijze derden (burgers en eventuele andere partijen) betrokken worden in de planvoorbereiding.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Analyse Ladder duurzame verstedelijking**
- Bijlage 2: QRA hogedruk aardgasleidingen in Geldrop-Mierlo**
dd. 28-10-2013
- Bijlage 3: Quicksan Archeologie Luchen e.o. (3^e herziening)**
- Bijlage 4: Samenvattend overzicht bodemonderzoeken**
- Bijlage 5: Quicksan Flora en fauna Groot Luchen**
- Bijlage 6: Infiltratieonderzoek & Waterparagraaf**
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 8: Reacties vooroverleg**
- Bijlage 9: Zienswijzen en Nota van beantwoording**

Regels

