

Toelichting

uitwerkingsplan “uitwerking Luchen fase 2”

Planstatus: ontwerp

Datum:

Plan identificatie: NL.IMRO.1771.UPfase2Luchen2011-OP01

Auteur: glht

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.3 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen.....	6
2 Beleid.....	8
2.1 Algemeen.....	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 structuurvisie.....	8
2.2.2 verordening Ruimte.....	9
2.3 Gemeentelijk beleid	9
2.3.1 Gemeentelijk woningbouwprogramma	9
3 Onderzoek	11
3.1 Algemeen.....	11
3.2 Beschrijving van de huidige situatie.....	11
3.3 Waterhuishouding en riolering/ watertoets	11
3.4 Geluid	11
3.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	12
3.6 Flora en fauna.....	14
3.7 Verkeer en vervoer.....	16
3.8 geur.....	16
3.9 bodem en grondwater.....	16
3.10 luchtkwaliteit.....	18
3.11 externe veiligheid	18
3.12 milieuzonering bedrijven.....	18
3.13 kabels en leidingen.....	19
4 Planbeschrijving.....	20

4.1 Algemeen.....	20
4.2 randvoorwaarden en uitgangspunten.....	22
4.2.1 woningen.....	23
4.2.2 ontsluiting.....	24
4.3 Stedenbouwkundig plan fase 2	24
4.3.1 woningen.....	24
4.3.2 ontsluiting.....	27
4.3.3 parkeren	28
4.3.4 groen	29
5 Toelichting op de regels	30
5.1 Inleiding.....	30
5.2 verbeelding.....	30
5.3 Nadere toelichting op de regels	30
5.4 Opzet regels.....	31
5.4.1 inleidende bepalingen.....	31
5.4.2 bestemmingen.....	31
5.4.3 algemene bepalingen	32
5.4.4 overgangs-, straf- en slotbepalingen.....	32
5.5 Flexibiliteitsregels.....	32
6 Financiële uitvoerbaarheid.....	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan.....	34
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1 Inspraak en overleg	35
7.1.1 Resultaat inspraakreactie.....	35

De grenzen van de tweede fase worden gevormd door de wegen Luchen, Luchenseheide en de Burgemeester Termeerstraat en het Wilhelminakanaal. Aan de westzijde vormen de grenzen van agrarische percelen de begrenzing van het gebied. Het gebied is bijna 14 hectare groot.

De gemeente is voornemens in deze tweede fase 270 woningen en een woonzorgcomplex (bijzondere woonvorm te realiseren. Momenteel is het gebied in gebruik als akkerland en grasland. Binnen het gebied zijn twee stallen gelegen, zij vormen de enige bebouwing binnen het gebied.

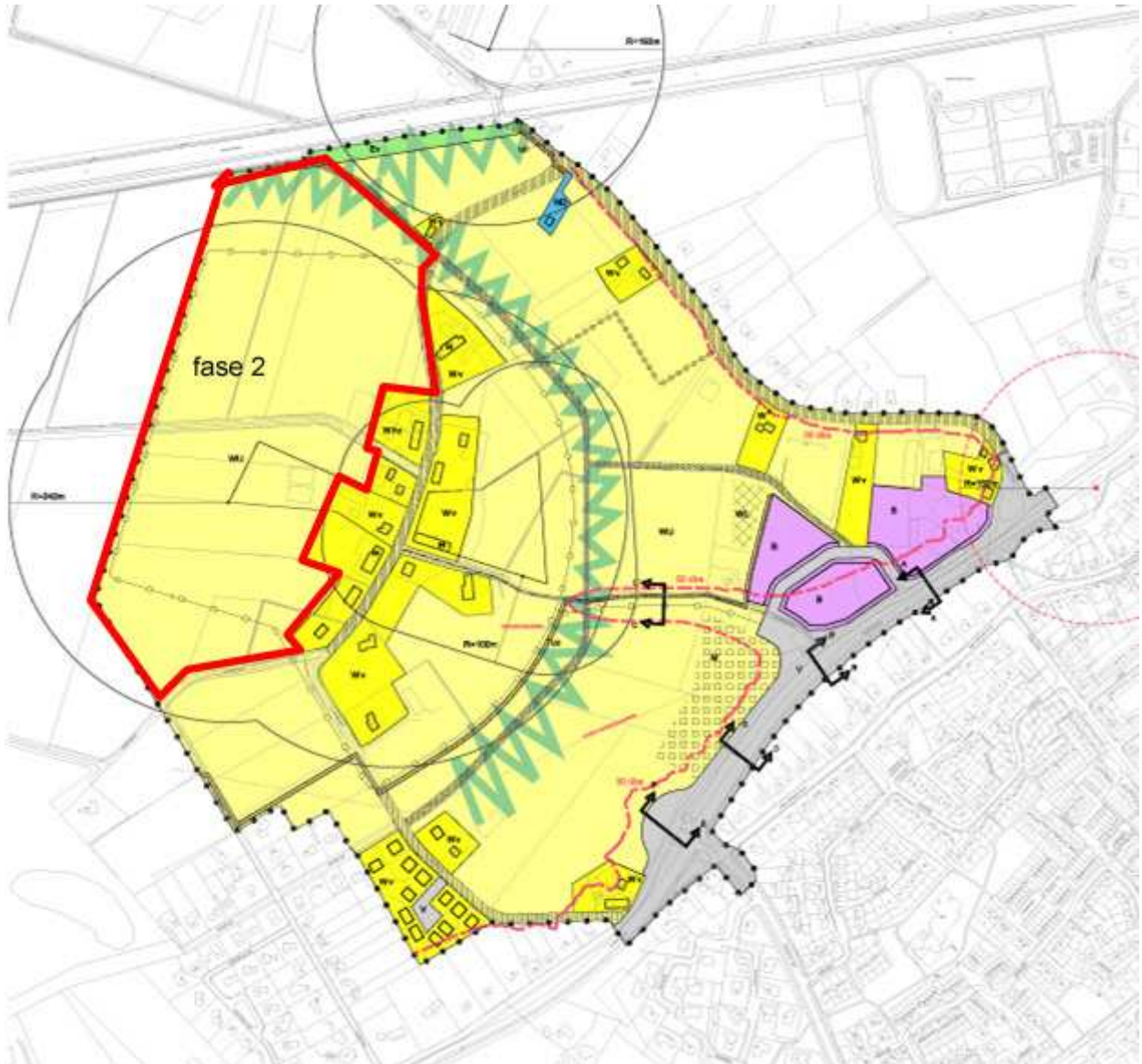
Voorliggend uitwerkingsplan 'Luchen fase 2' van de gemeente Geldrop-Mierlo bestaat uit de volgende stukken:

- De toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven;
- De regels, deel uitmakende van het plan, waarin de doeleinden van de bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
- De verbeelding, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft op 14 augustus 2006 het bestemmingsplan 'Luchen' vastgesteld. Dit plan omvat de volledige woningbouwontwikkeling van de wijk Luchen. Op 3 april 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant het plan goedgekeurd waardoor het onherroepelijk is geworden. In figuur 1.3 is de plankaart van bestemmingsplan Luchen weergegeven. Op 16 december 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo het uitwerkingsplan fase 2 vastgesteld. Dit uitwerkingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 februari 2009. Met de rode lijn is de ligging van fase 2 weergegeven.

Figuur 1.2 **Plankaart bestemmingsplan 'Luchen'**



Bestemmingsplan 'Luchen' heeft grotendeels een globaal karakter en bevat uit te werken woonbestemmingen. Op deze manier kan worden ingespeeld op een veranderende woonbehoefte.

In vier verschillende fasen wordt het bestemmingsplan verder uitgewerkt. In afzonderlijke uitwerkingsplannen ex artikel 3.6 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (wro) krijgt het gebied een gedetailleerde bestemming die de basis vormt voor bouwtitels. De uitwerkingsplannen vormen onderdelen van bestemmingsplan 'Luchen', het moederplan.

In het vigerende uitwerkingsplan heeft het gebied de bestemmingen “Groendoeleinden” “Verkeersdoeleinden” “Woondoeleinden” en de dubbelbestemming “Leidingen” gekregen.

1.3 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

Het doel van het uitwerkingsplan is om fase 2 van het moederplan Luchen nader uit te werken door gedetailleerd bestemmingen toe te kennen aan de uit te werken bestemming

woondoeleinden. Het nieuwe uitwerkingsplan vervangt het eerste uitwerkingsplan van fase 2, waarmee een planologisch-juridisch kader geboden wordt om de gewenste invulling te realiseren.

Artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening geeft aanvullend overgangsrecht voor uitwerkingsplannen. Een uitwerkingsplan mag worden vormgegeven en ingericht conform het moederplan. Het moederplan, in dit geval bestemmingsplan Luchen is analoog vormgegeven en ingericht en voldoet niet aan de vereisten van IMRO 2008. Het ontwerp van het moederplan is voor 1 januari 2010 ter inzage gelegd, wat betekent dat ook het uitwerkingsplan analoog mag worden vormgegeven en ingericht.

De verplichting om een IMRO 2008 plan op te stellen bestaat dus niet, maar het mag natuurlijk wel. Voor de eenduidigheid van nieuwe plannen en de extra mogelijkheden van terinzagelegging die www.ruimtelijkeplannen.nl biedt, is ervoor gekozen om het uitwerkingsplan wel vorm te geven en in te richten conform IMRO 2008.

Dit betekent dat ook de terminologie van de nieuwe Wro en IMRO 2008 is gevolgd. Er wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van voorschriften en de plankaart, maar van regels en de verbeelding. Ook wordt, in tegenstelling tot in het moederplan, de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) gehanteerd voor het opstellen van het uitwerkingsplan.

De regels en flexibiliteitsbepalingen zijn ook aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van de regels is opgenomen, waar in het moederplan nog sprake is van binnenplanse vrijstellingen. Ook de procedurebepaling, waarin geregeld was dat zienswijzen tegen een ontwerp vrijstelling zienswijzen ingediend konden worden, komt gezien de nieuwe regeling niet terug in het uitwerkingsplan.

2 Beleid

2.1 Algemeen

Voor een beschrijving van het geldende beleid wordt verwezen naar wat hierover in de toelichting van het moederplan Luchen is opgenomen.

Waar inmiddels sprake is van nieuw beleid wordt dit in de paragrafen hierna beschreven. Het rijksbeleid is ten opzichte van het tijdstip van vaststelling van bestemmingsplan Luchen niet veranderd. Hier is dan ook geen aparte paragraaf voor opgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

Het bestemmingsplan Luchen is destijds getoetst aan het Streekplan Noord-Brabant 2002. Dit streekplan is niet meer in werking en inmiddels vervangen door de structuurvisie en de verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

2.2.1 structuurvisie

Stedelijk concentratiegebied

Het hele gebied Luchen is in de structuurvisie aangewezen als stedelijk concentratiegebied. In deze gebieden wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Het bouwen van woningen in het stedelijk concentratiegebied past binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit heeft als doel om het bestaand stedelijk gebied zo goed als mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag hierdoor te voorkomen. Het bouwen in Luchen voorkomt dat een verdere inbreuk op het landelijk gebied gemaakt met worden.

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 dorpse wonen. Landelijke uitstraling van de bebouwing is één van de uitgangspunten. Keuzes in de vorm van de bebouwing (onder andere 1,5 bouwlaag met kap) en van de materialen zullen hiervoor zorgen. Daarnaast is sprake van een relatief open gebied, met name door het Weterinpark dat het gebied Luchen zal doorsnijden en de relatief lage bebouwingsdichtheid;

- de uitbreiding van de bebouwing wordt vormgegeven met zorg voor een groene overgang 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;

2.2.2 verordening Ruimte

Stedelijke ontwikkeling

Kort maar krachtig is in de regels van de verordening ruimte Noord-Brabant opgenomen dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Luchen fase 2 voldoet aan deze regel.

Verantwoording nieuwbouw van woningen

De verordening ruimte Noord Brabant bepaalt aanvullend op de algemene regel dat de toelichting van een bestemmingsplan voorziet in een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hierboven genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Geldrop-Mierlo december 2010

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Luchen fase 2 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.

2.3.1 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Regionaal woningbouwprogramma

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt onderdeel uit van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven). Op 17 december 2009 heeft de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 voor de 21 SRE-gemeenten vastgesteld. Uit dit RWP vloeit voort dat de gemeente 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 de Stedelijke Regio Eindhoven vastgesteld.

Gemeentelijke Woonvisie

Op 22 december 2005 heeft de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo de "Woonvisie Geldrop-Mierlo, Nog beter wonen in Geldrop-Mierlo" vastgesteld. In deze visie zijn de uitgangspunten opgenomen voor het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma.

3 Onderzoek

3.1 Algemeen

In het kader van de ontwikkeling van moederplan 'Luchen' zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de inpasbaarheid van deze ontwikkeling in de omgeving. De uitkomsten hiervan zijn, voor zover relevant voor deelgebied fase 2, in de volgende paragrafen beschreven.

3.2 Beschrijving van de huidige situatie

Voor een beschrijving van de bestaande situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van bestemmingsplan Luchen.

3.3 Waterhuishouding en riolering/ watertoets

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.

Voor het totale plan Luchen is een waterhuishoudkundig plan opgezet. Hierin zijn de waterhuishoudkundige aspecten beschreven alsmede een aantal varianten voor de afvoer van het hemelwater. Dit alles is verwerkt in de waterparagraaf van het bestemmingsplan 'Luchen'.

Het waterschap heeft ingestemd met deze waterparagraaf. Omdat tevens bij de goedkeuring door de provincie geen opmerkingen zijn geplaatst bij deze waterparagraaf en bij onderhavig uitwerkingsplan niet wordt afgeweken van deze waterparagraaf is geen nieuwe watertoets noodzakelijk.

Zoals aangegeven zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals verwoord in de waterparagraaf uit het moederplan verwerkt in het ontwerp voor de 2e fase.

3.4 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat geluidsgevoelige objecten (woningen, scholen, bepaalde bedrijven, en dergelijke) geen hinder mogen ondervinden van geluid afkomstig van verkeers- of spoorwegen en/of industrieterreinen.

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Burgemeester Termeerstraat en de nieuwe ontsluitingsweg van de wijk Luchen. De Burgemeester Termeerstraat zal in de toekomst worden opgenomen in een 30 km-zone. Deze weg valt dan buiten het regime en aandachtsgebied van de Wet geluidhinder.

Ook de nieuwe ontsluitingsweg van de wijk zal, voor het deel nabij het plangebied van fase 2, worden opgenomen in een 30 km-zone (net zoals de rest van de woonwijk). Ook deze weg valt buiten het regime en aandachtsgebied van de Wet geluidhinder.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring en vernietiging van archeologische vindplaatsen, vooral indien sprake is van graafwerkzaamheden. In het kader van ruimtelijke plannen dient de archeologische waarde van gebieden te worden beoordeeld en desnoods te

worden onderzocht. Archeologische bronnen geven een indicatie van de archeologische verwachtingswaarde van gebieden dan wel de trefkans van archeologische vindplaatsen.

In het moederplan, het bestemmingsplan 'Luchen', wordt ten aanzien van archeologie gesteld:

"Idealiter dient het gehele plangebied systematisch verkend te worden". In eerste instantie is een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is, in samenspraak met de provincie Noord-Brabant, ervoor gekozen het inventariserend veldonderzoek (IVO) gefaseerd uit te voeren.

Ten aanzien van cultuurhistorie is in het moederplan het volgende geconcludeerd. De cultuurhistorische waarde van het plangebied is beperkt. Bij de toekomstige planvorming zullen

het verloop en het karakter van de bestaande wegen zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Dit

wordt verder uitgewerkt in de op te stellen uitwerkingsplannen.

In het stedenbouwkundig plan voor onderhavig uitwerkingsplan is het bovengenoemde meegenomen.

In het najaar van 2004 heeft het AAC Projectenbureau een archeologische bureaustudie en een

verkennend booronderzoek t.b.v. het plangebied Luchen verricht. Hierbij is echter uitsluitend het

gedeelte van fase 1 van plangebied, ten oosten van Luchen, onderzocht. Voorfase 2 van het plangebied heeft dit onderzoek nauwelijks relevante specifieke informatie opgeleverd.

Op basis van het inventariserende bureau- en booronderzoek dat is verricht in fase I kan

worden gezegd dat het onderhavige plangebied ten westen van Luchen grenst aan een gebied

waarvoor overwegend een hoge of middelhoge archeologische verwachting geldt. Gezien de relatief hoge ligging van het grootste gedeelte van het onderzoeksgebied fase 2, de ligging aan

de rand van een beekdal en de aanwezigheid van een esdek kan de archeologische verwachting voor dit gebied eveneens op middelhoog en/of hoog worden gesteld. Uit het onderzoeksgebied zelf zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Uit de ruimere omgeving,

in een gebied van circa 500 m tot 1 km ten zuiden van het onderzoeksgebied, zijn daarentegen

vele archeologische vindplaatsen bekend. In het heidegebied Molenheide is de aanwezigheid

van zowel bewoning als graven aangetoond uit de steentijd en de late prehistorie. Meer naar het zuidoosten zijn met name Middeleeuwse bewoningssporen bekend uit de omgeving van de

historische dorpskern van Mierlo.

In 2008 is door de Grontmij een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft in het zuidwestelijke gedeelte van het onderzoeksgebied nederzettingsresten aan het licht gebracht in de vorm van met name paalkuilen. Op basis van aardewerk dat in associatie met de grondsporen is aangetroffen kunnen de bewoningssporen worden gedateerd in de periode Late Bronstijd-Vroege IJzertijd. Verder zijn overwegend in de noordelijke helft van het onderzoeksgebied vele greppels aangetroffen met verschillende oriëntaties. De ouderdom en functie van deze greppels zijn onduidelijk. In ieder geval gedeeltelijk vallen ze samen met perceelsgrenzen zoals aangegeven op het kadastrale minuutplan uit 1811-1832, maar er kunnen ook oudere, mogelijk zelfs laat-middeleeuwse, greppels aanwezig zijn.

Ter plekke van de nederzettingsresten zijn ruim 500 aardewerkscherven gevonden en de vondstdichtheid mag als hoog worden aangeduid. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de meeste vondsten afkomstig zijn uit het vlak, overwegend uit de oude akkerlaag, en niet uit de grondsporen zelf. Door de aanwezigheid van een esdek ter plekke van de nederzettingsresten met daaronder veelal nog een oude akkerlaag aanwezig is de gaafheid en conservering van de hieronder aanwezige grondsporen en vondsten naar verwachting goed.

De verwachting met betrekking tot het aantreffen van anorganische artefacten is hoog (vuursteen, metaal, natuursteen en aardewerk) en deze zullen waarschijnlijk goed tot matig (metaal) geconserveerd zijn.

Naar aanleiding van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is door Archol BV eind 2008 en begin 2009 een definitief archeologisch onderzoek uitgevoerd. De opgraving van deze nederzetting is in 2 fasen uitgevoerd, aangezien er sprake was van een kern (ca. 18.825 m²) met een relatief hoge spoor- en vondstdichtheid en een periferie (ca. 12.400 m²) met een lagere spoor- en vondstdichtheid. Van de periferie is in eerste instantie een kwart ofwel 3.100 m² opgegraven en dit bleek afdoende te zijn om de randzone van de nederzetting te begrenzen. Het totaal opge

graven oppervlak komt hiermee op 21,925 m². De opgraving heeft aangetoond dat de bewoning in de 11e eeuw v. Chr. begint met de inrichting van een erf met een huis en enkele bijgebouwen. Waarschijnlijk is dit erf na hooguit een generatie al verlaten. In de loop van de late bronstijd (9e eeuw v. Chr.) wordt de dekzandrug weer bewoond. De kern van de bewoning bestaat wederom uit een erf met huis en bijgebouwen. Er is deze keer echter sprake van een langdurige bewoning, getuige de reparatie- en hergebruiksporen in de schuren, spiekers, hooimijten en voorraadkuilen aan de rand van de nederzetting. De boerderij lag vermoedelijk te midden van een aantal akker, aan de rand van een bos (vermoedelijk naar het zuiden en westen) en naast een riviertje, de Luchense Loop. De nederzetting is uiteindelijk verlaten in de loop van de vroege ijzertijd, vermoedelijk in de 8e eeuw v. Chr.

In de late ijzertijd en de Romeinse tijd is dekzandrug alleen in gebruik geweest als akkerland. De dekzandrug werd toen afgebakend, getuige sporen van een stakenrij in het noordwesten en zuidoosten. De staken met reparatiesporen in deze laatste zone waren te volgen over een afstand van 144 m. Na de Romeinse tijd is het gebied lange tijd sporadisch bezocht. Twee middeleeuwse haarden getuigen hiervan. Pas in de late middeleeuwen is weer intensievere landbouw toegepast, waarbij men het gebied regelmatig ophoogde met plaggen en mest. Omstreeks 1500 werd een akkerweg aangelegd die tot in de 19 eeuw in gebruik is gebleven.

De vindplaats is archeologisch begrensd aan de noord-, oost- en zuidkant. De westkant van de opgraving vormt de grens van het plangebied, maar de sporen houden daar niet op. Het leidt geen twijfel dat de nederzetting uit de late prehistorie zich voorzet in die richting.

3.6 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet bundelt de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. Ook is in deze wet opnieuw vastgesteld welke planten- en diersoorten in

Nederland zijn beschermd. In het kader van planontwikkelingen dienen de consequenties hiervan voor de aanwezige flora en fauna in beeld te worden gebracht.

In het moederplan is voor het gehele plangebied Luchen onderzoek gedaan naar de flora- en fauna waarden van het gebied. In het bestemmingsplan 'Luchen', is hierover het volgende geconcludeerd.

“Bepaalde werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen Flora- en Faunawet. Het gaat hier om verstoring, beschadiging en/of vernietiging van de vaste verblijfplaatsen van de egel, de tweekleurige bosspitsmuis, de huisspitsmuis, rosse woelmuis, de veldmuis en de bosmuis. Evenzo kunnen deze werkzaamheden leiden tot verstoring en vernietiging van voortplantingsplaatsen van bruine kikker en middelste groene kikker. Bovenstaande soorten komen alle voor op de lijst van algemene soorten waarvoor de algehele vrijstelling geldt. Hier hoeft dus geen ontheffing voor te worden aangevraagd.

Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep dient verder rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van broedvogels. Voor het verstoren of vernietigen van verblijfplaatsen van broedvogels kan geen ontheffing worden verkregen. Dit betekent dat alle werkzaamheden die betrekking hebben op het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Dit seizoen verschilt per soort, maar loopt ongeveer van half maart tot half augustus.

Voor het overige wordt aanbevolen – alvorens het woonhuis Burg. Termeerstraat 23, Geldropseweg 18a en de opstallen op kavel 21 te slopen – deze opstallen nader te onderzoeken op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen. Afhankelijk van de aangetroffen soorten en aantallen kunnen mitigerende en/of compenserende maatregelen nodig zijn en kan het nodig zijn aanvullend ontheffing van de Flora- en Faunawet aan te vragen”. Het aanvullende onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen is uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat in de te slopen opstallen geen vleermuizen aanwezig zijn. Dit betekent dat geen mitigerende of compenserende maatregelen nodig zijn.

“Verder wordt aanbevolen om de aanwezige bomen en landschapselementen als meidoornhagen zoveel mogelijk in stand te houden. Daarmee kunnen de in het gebied aanwezige zoogdieren een schuilplaats behouden gedurende de ingreep. Ook wordt geadviseerd om de vegetatie eerst flink te korten alvorens met grondverzet te starten. Dit biedt kleine zoogdieren meer gelegenheid tijdig elders een leefgebied te vinden.

Als belangrijkste resultaat uit het tweede onderzoek van februari 2006 kwam voort dat het plangebied niet geschikt is als leefgebied of groeiplaats van beschermde soorten flora en fauna uit tabel 2 en 3.

Door het intensieve agrarische gebruik kent het gebied een lage natuurwaarde. Het plangebied is derhalve niet geschikt als leefgebied of groeiplaats van beschermde soorten flora en fauna uit tabel 2 en 3 (voor soorten uit tabel 1 geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen). Wel kunnen binnen het plangebied (beschermde) broedvogels als Kievit en graspieper in lage dichtheden broeden. Aanbevolen wordt dan ook om het gebied bouwrijp te maken buiten het broedseizoen (15 maart - 15 augustus) of het gebied voor uitvoering van de werkzaamheden te controleren op vogelnesten. Indien is vastgesteld dat er met de

werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord, kunnen deze vervolgens worden uitgevoerd.

Indien de richtlijnen met betrekking tot broedvogels in acht worden genomen is ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet niet nodig.”

De gegevens zijn nog dermate actueel dat nieuw onderzoek niet nodig is. Ook het gebruik van het plangebied is niet veranderd. Nog steeds wordt het plangebied intensief agrarisch gebruikt, waardoor de conclusies met betrekking tot de mogelijkheden voor beschermde plant- en diersoorten onveranderd zijn.

3.7 Verkeer en vervoer

De wijk Luchen met het daarnaast geplande bedrijventerrein genereert nieuw verkeer. Dit verkeer wordt in hoofdzaak via de Kwikstaart ontsloten op de Geldropseweg. Uit het regionale verkeersmodel blijkt dat de Kwikstaart in 2018 een etmaalintensiteit te verwerken krijgt van circa 5.500 motorvoertuigen. De theoretische capaciteit van deze weg is een viervoud van de te verwachten intensiteit, waardoor geconcludeerd mag worden dat de centrale hoofdontsluiting van de wijk Luchen ruim voldoende capaciteit heeft om ook de toekomstige verkeersintensiteit te kunnen verwerken.

De Kwikstaart is middel een enkelstrooks rotonde aangesloten op de Geldropseweg, die in 2018 een etmaalintensiteit heeft van circa 12.000 motorvoertuigen. De rotonde heeft ook in 2018 nog ruim voldoende restcapaciteit om het verkeer in relatie tot de nieuwe wijk Luchen te kunnen faciliteren.

In het moederplan Luchen is al aangegeven dat de bouw van Luchen niet leidt tot een substantiële verhoging van het verkeersaanbod op de rest van het wegennet in Geldrop-Mierlo of Helmond.

3.8 geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woningen.

In het plangebied van de totale woonwijk Luchen waren twee veehouderijen gelegen aan de weg Luchen. Eén bedrijf (varkenshouderij) is inmiddels aangekocht en zal worden beëindigd en gesloopt. Het andere bedrijf (rundveehouderij) heeft invloed op de woningbouwontwikkeling in het plangebied. Er moet een stankcirkel van 100 meter vanaf de gevel van bestaande stallen worden aangehouden. Op de verbeelding wordt deze cirkel aangegeven. Deze cirkel zal bij de uitvoering van het plan worden gerespecteerd. In de regels zal worden opgenomen dat binnen deze cirkel niet mag worden gebouwd.

3.9 bodem en grondwater

In het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden vastgesteld of de

voorgenomen vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, ter plaatse mogelijk is en welke vervolgacties eventueel noodzakelijk zijn om dit mogelijk te maken. Hiertoe

dient inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied.

Om de beoogde plannen te kunnen realiseren is inzicht nodig in de milieukundige gesteldheid

van de bodem en het grondwater.

In het moederplan, het bestemmingsplan 'Luchen', is hierover het volgende gesteld.

"Voor de gronden die in bezit zijn van de gemeente, zijn ten tijde van de aankoop van de gronden bodemonderzoeken verricht. Uit geen van de onderzoeken is een dermate vervuiling

van de gronden naar voren gekomen dat dit een beperking zou vormen voor de woonmogelijkheden in het gebied. Op andere door de gemeente nog aan te kopen gronden zal

eveneens - alvorens tot koop wordt overgegaan - bodemonderzoek plaats vinden. Particuliere

eigenaren dienen, voordat de bouwvergunningen verleend worden, op grond van het Bouwbesluit de noodzakelijke bodemonderzoeken uit te voeren.

Op de percelen binnen het plangebied Luchen 1e fase hebben de afgelopen jaren (2006-2010) verschillende bodemonderzoeken plaatsgevonden.

Op de locatie Luchen 13 heeft ook een grondsanering van zinkassen plaatsgevonden.

Uit deze onderzoeken en sanering is gebleken dat, met uitzondering van Luchen 11, er geen milieuhygiënische beperkingen zijn voor het invullen van de gewenste woonfunctie.

Op de locatie Luchen 11 dient een grondsanering van zinkassen en asbest plaats te vinden.

Verder blijkt uit het onderzoek (2009) naar zinkassenwegen door Actief Bodembeheer de Kempen (ABdK) dat onder de wegen Luchen en Luchenseheide zinkassen heterogeen aanwezig zijn.

Daarnaast geldt voor het gehele gebied, dat bij een eventuele bronnering van het grondwater, rekening dient te worden gehouden met het nemen van extra maatregelen in verband met het van nature voorkomen van verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater.

Gezien de geldigheidsduur van de uitgevoerde bodemonderzoeken, zal na het bouwrijp maken van het plangebied en voorafgaande aan de bouwactiviteiten middels een bodemonderzoek een actualisatie van de bodemkwaliteit plaatsvinden.

3.10 luchtkwaliteit

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechterd door de voorgenomen ontwikkeling.

In het kader van het moederplan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd conform het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Het totale plan (750 woningen) is in het onderzoek beschouwd. Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit het Besluit Luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van woningen. Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.11 externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgevoerd. Aangetoond dient te worden of er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en /of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers in het plangebied.

Op de hoek van de Burgemeester Termeerstraat en de weg Luchen is een gasdistributiestation van de Gasunie gelegen. De aanvoerende gasleiding ligt ten noorden van het plangebied. Er zal een afstand van 20 meter in acht worden genomen tussen deze aanvoerleiding en toekomstige woningbouw.

In of nabij het plangebied zijn verder geen BEVI-inrichtingen gelegen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het LPG-verkooppunt aan de Geldropseweg is op dusdanige afstand van het uitwerkingsgebied fase 2 gelegen dat het invloedsgebied van deze BEVI-inrichting ruim buiten het plangebied valt.

Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.12 milieuzonering bedrijven

In plangebied Luchen zijn de volgende bedrijven gelegen:

Hoveniersbedrijf Burgemeester Termeerstraat 31

Dit bedrijf dient minimaal 50 meter van de nieuw te projecteren woningen te liggen. Deze afstand wordt ruim gehaald, Luchen fase 2 is op meer dan 150 meter van dit bedrijf gelegen;

Glastuinbouwbedrijf Burgemeester Termeerstraat 27a:

Dit bedrijf dient minimaal 50 meter van de nieuw te projecteren woningen te liggen. Deze afstand wordt ruim gehaald, Luchen fase 2 is op meer dan 300 meter van dit bedrijf gelegen.

De overige bedrijven in plangebied Luchen zijn op nog grotere afstand van het plangebied gelegen en hebben dan ook geen invloed op de nieuw te projecteren woningen.

De bedrijven in en nabij het plangebied vormen geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van Luchen fase 2.

3.13 kabels en leidingen

In de uiterste zuidoosthoek van het plangebied is een rioolwatertransportleiding gelegen. Deze leiding zal worden verlegd. De leiding heeft een vrijwaringszone van 2 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Op basis van de in bestemmingsplan (moederplan) 'Luchen' gestelde kaders is een ontwerp voor de inrichting, verkaveling en stedenbouwkundige opzet gemaakt voor Luchen fase 2. In figuur 2.1 is het stedenbouwkundig plan weergegeven voor fase 2.

In het moederplan is een aantal uitwerkingsregels opgenomen waaraan voldaan dient te worden in het uitwerkingsplan. Aan deze regels wordt voldaan in voorliggend plan voor fase 2.

Figuur 2.1 Stedenbouwkundig plan Luchen fase 2



Legenda

-  woningen
-  kavels vrijstaande woningen
-  kavels twee onder een kap woningen
-  kavels patio-woningen
-  kavels rijwoningen
-  perceel Gro
-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen, 1e grootte
-  nieuwe bomen, 2e grootte
-  nieuwe bomen, 3e grootte
-  groen (o.a. grasvelden en bermen)
-  rijbaan, wijkontsluiting
-  rijbaan, buurtstraten
-  rijbaan, Latsleeg
-  strook, parkeren, inritten, boomspiegels
-  fietspad
-  parkeren openbaar gebied

In de verkaveling van Luchen fase 2 is rekening gehouden met een aantal mogelijke toekomstige ontwikkelingen (zie figuur 2.1.1 Toekomstige ontwikkelingen). Aan de oostzijde is een strook van 50 meter aangewezen voor vrijstaande kavels. Aan de achterzijde van de weg Luchen zullen vrijstaande woningen een plek krijgen. Deze ontwikkelingen behoren niet tot het plangebied van fase 2 of een ander deel van het moederplan. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken zal een aparte herziening van het bestemmingsplan plaats moeten vinden.

Figuur 2.1.1 Toekomstige ontwikkelingen



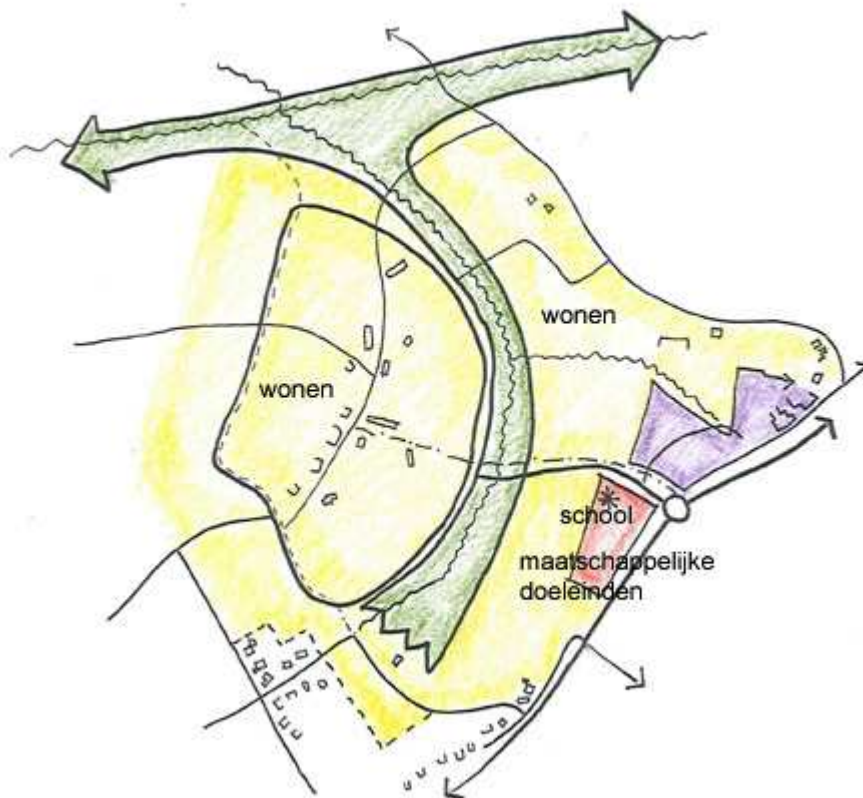
4.2 randvoorwaarden en uitgangspunten

De algemene doelstelling van de opzet van het totale plangebied zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Luchen' is het realiseren van een woonwijk welke door aard en opzet aansluit bij de omgeving. Deze doelstelling is uiteraard ook het uitgangspunt geweest voor voorliggend uitwerkingsplan.

Dorpse uitstraling

In het bestemmingsplan 'Luchen' is als uitgangspunt aangegeven 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 midden van de nieuwe wijk Luchen 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.

Figuur 2.2 Totaalschets wijk Luchen



4.2.1 woningen

Uitgangspunt is een relatief lage woningdichtheid in Luchen. Er worden vrijwel alleen grondgebonden woningen in de Luchen fase 2 gebouwd op relatief ruime kavels. Alleen aan de zuidwesthoek is een woonzorgcomplex gesitueerd.

Het streven is om bij de realisatie van de woonwijk de aanwezige hoogteverschillen in het landschap zoveel mogelijk 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. Kleinschaligheid, eenvoud in vorm, verscheidenheid in bebouwing vormen de uitgangspunten voor de architectuur. Ook een goede mix van woningtypologieën versterkt de dorpse uitstraling.

De straten zijn kort en daar waar ze lang zijn voorzien van geknikte lijnen. De structuur van wegen, sloten en verkaveling komt voort uit het bestaande landschap. De dorpsrand is rafelig vormgegeven waarbij een afwisselend beeld is gemaakt van voor- en achterkanten.

4.2.2 ontsluiting

Luchen heeft een heldere ontsluitingsstructuur: vanaf de Geldropseweg is via de nieuwe rotonde de interne ringweg te bereiken waardoor ook binnen de wijk een goede spreiding van verkeer plaatsvindt. De interne ringweg is aan de westzijde van de Wetering geprojecteerd en wordt ook indirect via de Burg. Termeerstraat ontsloten. De smallere woonstraten krijgen een ander profiel dan de hoofdontsluiting. De inrichting van de wegen wordt in overeenstemming gebracht met een maximale geldende snelheid van 30 km/u. De straten zijn overzichtelijk en hebben steeds doorzichten op het groengebied.

De nieuwe brede school, maatschappelijke voorzieningen, appartementen en een kleinschalig bedrijventerrein maken onderdeel uit van de entree. De gebouwen vervullen een belangrijke rol in zowel functie als sfeer en uitstraling van de wijk.

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.

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

4.3 Stedenbouwkundig plan fase 2

4.3.1 woningen

Het uitwerkingsplan Luchen fase 2 gaat uit van de realisatie van maximaal 266 woningen en een woonzorgcomplex. Het woonzorgcomplex is gelegen in de zuidwesthoek van het plangebied. In het gebied worden daarnaast verschillende typen woningen gerealiseerd, met name grondgebonden woningen (zie figuur 2.2), 50 vrijstaande woningen, 119 projectbouwkavels, 59 aaneengesloten woningen, 20 patiowoningen en 18 zorgwoningen.

Een aantal locaties van projectbouwkavels kunnen vervangen worden in vrijstaande kavels, zodat het totale woningaantal lager kan worden voor het plangebied. Alle woningen hebben de volgende kenmerken: geen overdaad, gebruik van natuurlijke materialen en opvallend in goed doordachte detailleringen.

Figuur 2.3 Woningtypologieën in het gebied



De grondgebonden woningen zullen maximaal in 1,5 laag met kap worden uitgevoerd. Het wooncomplex zal bestaan uit 2 lagen.

De vrijstaande woningen worden voornamelijk aan de zuid- en oostzijde van het plangebied gerealiseerd. Het woonzorgcomplex is aan de zuidwestzijde in het plan ingepast. De overige

verschillende typen woningen (rij-, patio-, geschakelde- en 2-onder-1-kapwoningen) worden verspreid door het plangebied gerealiseerd. Op deze wijze ontstaat een gevarieerde woonwijk.

In het beeldkwaliteitsplan fase 2 (mei 2011) 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. In figuur 2.4 zijn enkele referentiebeelden weergegeven.

Figuur 2.4 Referentiebeelden



De bebouwingsstructuur van het plan is te omschrijven als open. Tussen de woningen zullen doorzichten aanwezig zijn.

Duurzaam bouwen en Politiekeurmerk

De gemeente Geldrop Mierlo zet zich in voor een hogere kwaliteit van de gebouwde omgeving en stimuleert duurzaam bouwen. Dit betekent onder andere energiezuinig en met gebruik van minder milieubelastende materialen (ver)bouwen. Om de score te 'meten' wordt het (digitale) instrument GPR Gebouw ingezet (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). In het door de gemeente ondertekende convenant is afgesproken dat op de vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een score van 7 moet worden gehaald. De gemeente stelt het programma gratis beschikbaar zodat ondernemers, bouwers en architecten er zelf mee aan de slag kunnen.

Alle woningen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor de woonomgeving.

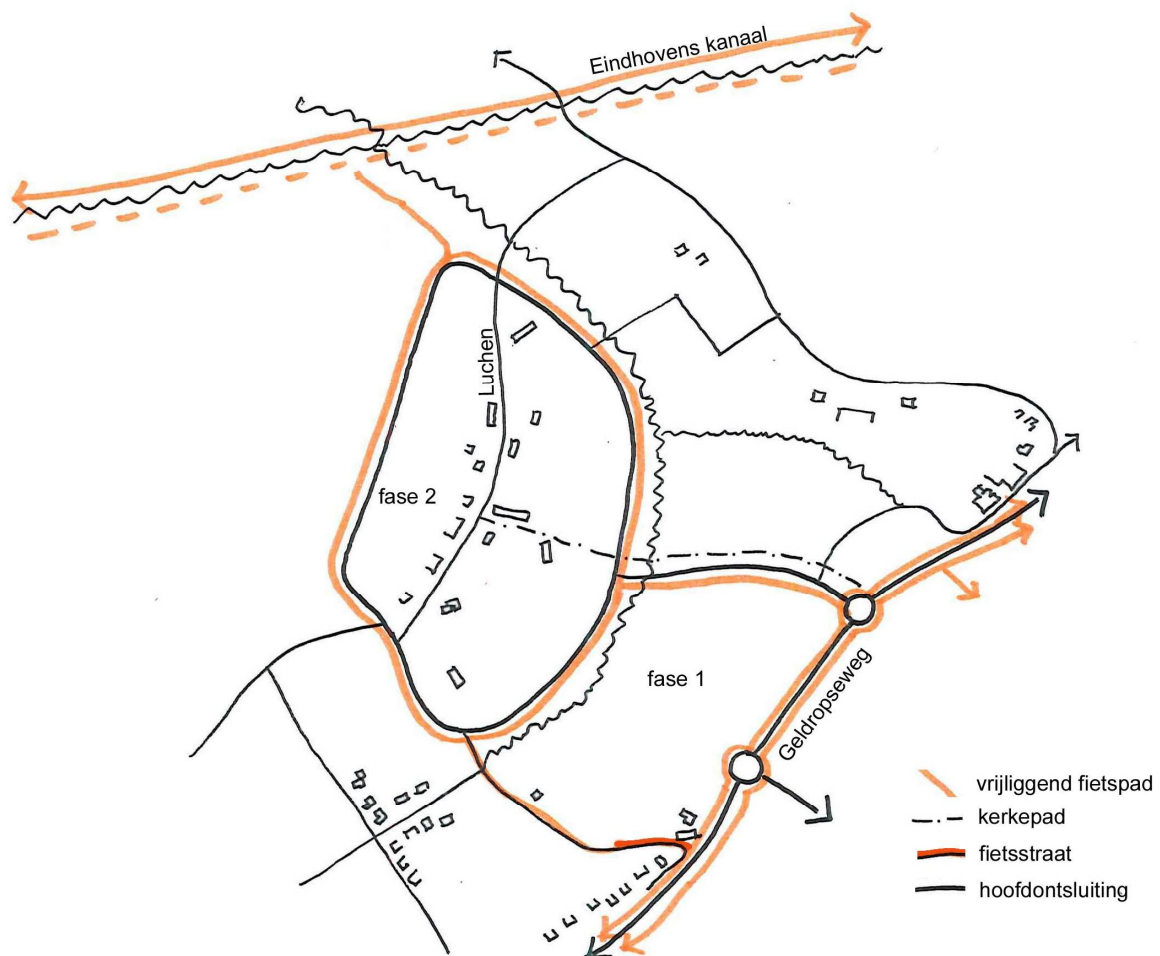
4.3.2 ontsluiting

De wijk Luchen krijgt een duidelijke ontsluitingsstructuur. In figuur 2.5 is de ontsluitingsstructuur weergegeven. 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.

Ter hoogte van de Eksterlaan wordt een knip aangebracht in de Catharinaweg om sluipverkeer te voorkomen. Vanuit de Geldropseweg worden fietsverbindingen gerealiseerd met vrijliggende fietspaden.

Ter hoogte van de Eksterlaan wordt een knip aangebracht in de Catharinaweg om sluipverkeer vanuit de 2e fase Luchen te voorkomen. In het kader van de herinrichting van de Geldropseweg is een knip voorzien in de St. Catharinaweg, direct ten noorden van de aansluiting op de ventweg Geldropseweg ter voorkoming van sluipverkeer vanuit de 1e fase Luchen. Vanuit de Geldropseweg worden fietsverbindingen gerealiseerd met vrijliggende fietspaden langs de Kwikstaart en de interne ring.

Figuur 2.5 De ontsluitingsstructuur



4.3.3 parkeren

Voor de verschillende woningen gelden verschillende parkeernormen:

- Rijenwoningen: 1,5 parkeerplaats per woning;
- Patiowoningen: 1,8 parkeerplaats per woning;
- Geschakeld/twee-onder-een kap: 1,8 parkeerplaats per woning;
- Vrijstaand: 2,0 parkeerplaats per woning;
- Zorgwoningen: n.t.b. in overleg met de afdeling verkeer.

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.

Een garage met een enkele oprit telt als , parkeerplaats. Een garage met een lange oprit telt als 1,3 parkeerplaats. Een garage met een dubbele oprit telt als 1,8 parkeerplaats.

Het plan voorziet in voldoende parkeerruimte.

4.3.4 groen

De groenstructuur maakt onderdeel uit van de profielen, maar ook in de vorm van een tweetal groene ruimtes geïntegreerd met sport en spel. In de verkaveling is gezocht naar duidelijke groene gebaren die een antwoord geven op het onderliggende landschap. In de profielen is goed gekeken om bomen op markante en accentpunten een plek te geven. De bomen dienen een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en herkenbaarheid van de straat en hiermee de dorpse uitstraling. Maar vormen ook de basis voor de groenstructuur in de wijk en de verbinding met het landschap in de randen.

De bestaande bomen langs de weg Luchen worden waar mogelijk gespaard. Waar dit niet mogelijk is worden bomen herplant, zo dicht mogelijk bij de huidige locatie. Langs de nieuwe hoofdontsluitingsweg zal een duidelijke laanbeplanting worden aangelegd. Doel is groene lanen te realiseren. In de woonstraten zullen kleinere bomen worden geplant en op accenten grotere. Bestaande sloten en greppels blijven waar mogelijk bestaan.

De Luchense Wetering doorkuist de woonwijk Luchen van oost naar west. Deze wetering is opgenomen in de EHS.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de regels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Hierbij wordt opgemerkt dat in artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het uitwerkingsplan mag worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met het moederplan, nu het ontwerp van het moederplan in ontwerp ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010. Van deze gelegenheid wordt geen gebruik gemaakt, wat betreft het analoog opstellen van het plan en de beschikbaarstelling. Het plan wordt volgens de uitgangspunten van IMRO 2008 ingericht en vormgegeven. Ook wordt voor de terminologie aansluiting gezocht bij de nieuwe wetgeving. In plaats van voorschriften en plankaart wordt gesproken van regels en een verbeelding, behalve als het gaat om het moederplan Luchen. Ook de flexibiliteitsinstrumenten worden aangepast aan de terminologie van de nieuwe Wro en de Wabo. Er wordt dus niet meer gesproken van ontheffingen maar van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Luchen is over het algemeen een globaal, uit te werken bestemmingsplan. Aan het plangebied van fase 2 is de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" gegeven in dit moederplan. Voor de uitwerkingsgebieden zijn in het moederplan een aantal voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden bij de uitwerking. Aan al deze voorwaarden wordt voldaan.

5.2 verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Nadere toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen (paragraaf 6.2.1);
- Hoofdstuk 2: Bestemmingen (paragraaf 6.2.2.);
- Hoofdstuk 3: Aanvullende bepalingen (paragraaf 6.2.3.);
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen (paragraaf 6.2.4.). In de voorschriften behorende bij het moederplan zijn een aantal bestemmingen reeds gedetailleerd beschreven. Voor deze bestemmingen zijn in de regels behorende bij voorliggend uitwerkingsplan geen nadere regels opgenomen. Voor deze bestemmingen blijven de voorschriften uit het moederplan gelden. Voor de uit te werken bestemmingen zijn in de regels behorende bij het uitwerkingsplan fase 2 gedetailleerdere regels opgesteld.

5.4 Opzet regels

5.4.1 inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 is een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

5.4.2 bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwbeperkingen zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwbeperkingen staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwbeperkingen zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning. De omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwbeperkingen de bouwbeperkingen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden omgevingsvergunning te verlenen voor afwijking van een specifieke bepaling. De specifieke gebruiksbeperkingenvormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. In het kader van een aanlegvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden aan een vergunning gebonden.

Artikel 3 Groendoeleinden

De bestemming 'Groen' is gelegd op alle groenvoorzieningen binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Binnen deze bestemming zijn paden toegestaan voor langzaam verkeer. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 4 Verkeersdoeleinden

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn de bepalingen van artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan Luchen van toepassing.

Artikel 5 Woondoeleinden

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor wonen. Ook bij het wonen horend gebruik zoals tuin en parkeren is toegestaan ten dienste van de woonfunctie. Een beperkt gedeelte is bestemd voor zorgwoningen en heeft naast de woonbestemming een aparte aanduiding gekregen. Aanvullend op het wonen zijn ook rechtstreeks aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor bij de woningen behorende aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, tuinen en erven en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Leidingen (dubbelbestemming)

Op de gronden met de bestemming 'Leidingen (dubbelbestemming)' zijn de bepalingen van artikel 9 van de voorschriften van bestemmingsplan Luchen van toepassing.

5.4.3 algemene bepalingen

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsbevoegdheid. Voor de anti-dubbeltelbepaling is artikel 11 van de voorschriften van bestemmingsplan Luchen van toepassing en voor de algemene afwijkingsbevoegdheid artikel 12.

5.4.4 overgangs-, straf- en slotbepalingen

Voor de overgangsbepalingen zijn, voor zover voor het plangebied relevant, de bepalingen van artikel 13 van de voorschriften van bestemmingsplan Luchen van toepassing en voor de strafbepaling artikel 14.

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

5.5 Flexibiliteitsregels

In artikel 10 van dit uitwerkingsplan is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze regels zien zowel op bouwen en gebruik en zien op "standaard" afwijkingen die in nagenoeg alle bestemmingsplannen worden opgenomen. Het bekendste voorbeeld is de 10% afwijking van de bouwregels.

Daarnaast is een aantal specifieke afwijkingsbevoegdheden van de bouwregels opgenomen. Dit betreft onder andere een afwijking voor het toestaan van kleine hobbyruimtes en vlaggenmasten.

In een bepaald, beperkt gedeelte van het gebied kan door middel van een omgevingsvergunning medewerking worden verleend aan het bouwen van vrijstaande en halvvrijstaande woningen op de plaats waar volgens de aanduiding alleen patio-woningen zijn toegestaan.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het toestaan van andere woningtypes dan rechtstreeks zijn toegestaan.

In een beperkt aantal gevallen is voorgeschreven dat hoofdgebouwen in de voorgevelbouwrens van het bouwvlak worden opgericht. Deze bepaling is opgenomen om verspringing van de gevels zeker te stellen. Als het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk wordt geacht om af te wijken van deze verspringing, maakt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid dit mogelijk.

Tenslotte is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het totaalplan Luchen is een exploitatieopzet gemaakt. Onderdeel van deze totale exploitatieopzet is een deelopzet voor fase 2. Uit deze opzet blijkt zien dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Een exploitatieplan is niet verplicht gesteld bij de vaststelling van een uitwerkingsplan en zal dus niet worden vastgesteld.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Vooroverleg heeft plaatsgevonden met die diensten van het rijk de provincie en het waterschap van wie de balngen bij dit project betrokken zijn. Het waterschap heeft bij totstanddcoming van het moederplan al aangegeven in te kunnen stemmen met het waterhuishoudkundig plan dat voor dit gebied is opgesteld. Bij de uitvoering van dit plan zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten van het waterhuishoudkundig plan.

Luchen fase 2 is gelegen binnen het als zodanig begrendse bestaand stedelijk gebied. Het rijksbeleid en het proviniaal beleid zien op realisatie van woningen in dit gebied. Het rijk en de provincie hebben in een reactie laten weten in te kunnen stemmen met het uitwerkingsplan. Daar komt bij dat al eerder een uitwerkingsplan is vastgesteld voor dit gebied. Het aantal woningen verandert niet, alleen de invulling van het gebied. Ook dit is voor de provincie reden geweest om aan te geven geen bezwaren te hebben tegen dit plan.

7.1.1 Resultaat inspraakreactie

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft vanaf dd.dd.dd. gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Zienswijzen zijn wel/niet ingediend.