



Ruimtelijke onderbouwing

Sint Catharinaweg 18 Mierlo

Opdrachtgever: de heer D. Hartley

Datum: 30-06-2020

Status: definitief

Planruimte

Frans Leharlaan 130
2102 GW Haarlem
+31 (0)6 23 922 839
info@planruimte.nl
www.planruimte.nl

Telefoon
E-mail
Internet

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
3	NIEUWE SITUATIE	6
4	BELEIDSKADER	9
4.1	RIJKSBELEID	9
4.2	PROVINCIAAL BELEID	11
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	11
5	OMGEVINGSASPECTEN.....	13
5.1	WATER	13
5.2	BODEM	14
5.3	FLORA EN FAUNA	15
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	16
5.5	GELUID	16
5.6	LUCHTKWALITEIT	18
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	19
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	20
5.9	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	20
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	21
6	UITVOERBAARHEID	22
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	22
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
	BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	
	BIJLAGE 2 WATERTOETS	
	BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK	

1 Inleiding

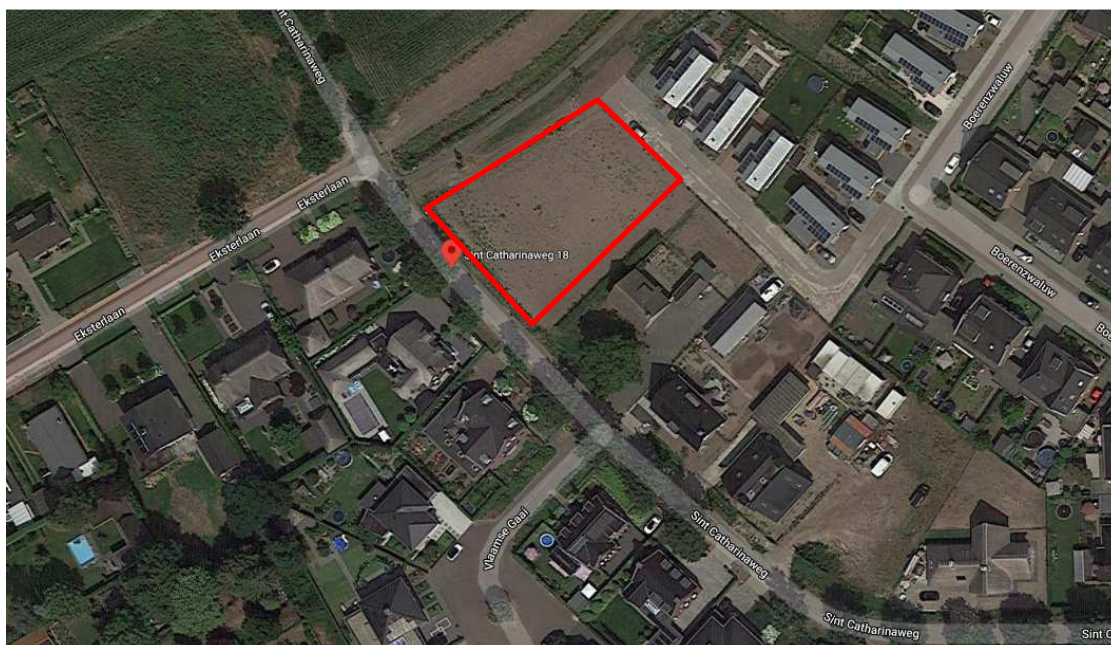
1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft de realisatie van een nieuwe woning op een bouwkel aan de Sint Catharinaweg 18 te Mierlo. De eigenaren willen hier een nieuwe woning realiseren, maar deze ligt deels buiten het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft op 25 februari 2020 per brief met kenmerk 20200092 aangegeven zij positief staan tegen over het principeverzoek en bereid is medewerking te verlenen.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan Groot Luchen en kan gerealiseerd worden met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Hiertoe is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging plangebied



Ligging plangebied

Het perceel is gelegen aan Catharinaweg 18 te Mierlo en wordt ontsloten via de Sint Catharinaweg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang, aan de oost- en zuidzijde door de bestaande woonbebouwing en aan de westzijde door de Sint Catharinaweg.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het op 14 december 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Groot Luchen'. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemming Wonen-1 (artikel 12). Voor het plangebied is ook het op 25 mei 2019 vastgestelde Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo van toepassing. Hierin is het gemeentelijke parkeerbeleid verankerd. Tenslotte geldt het ontwerp Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo. Hierin is zijn aanvullende huisvestingsregels voor de woonbestemmingen in de gemeente Geldrop-Mierlo opgenomen.

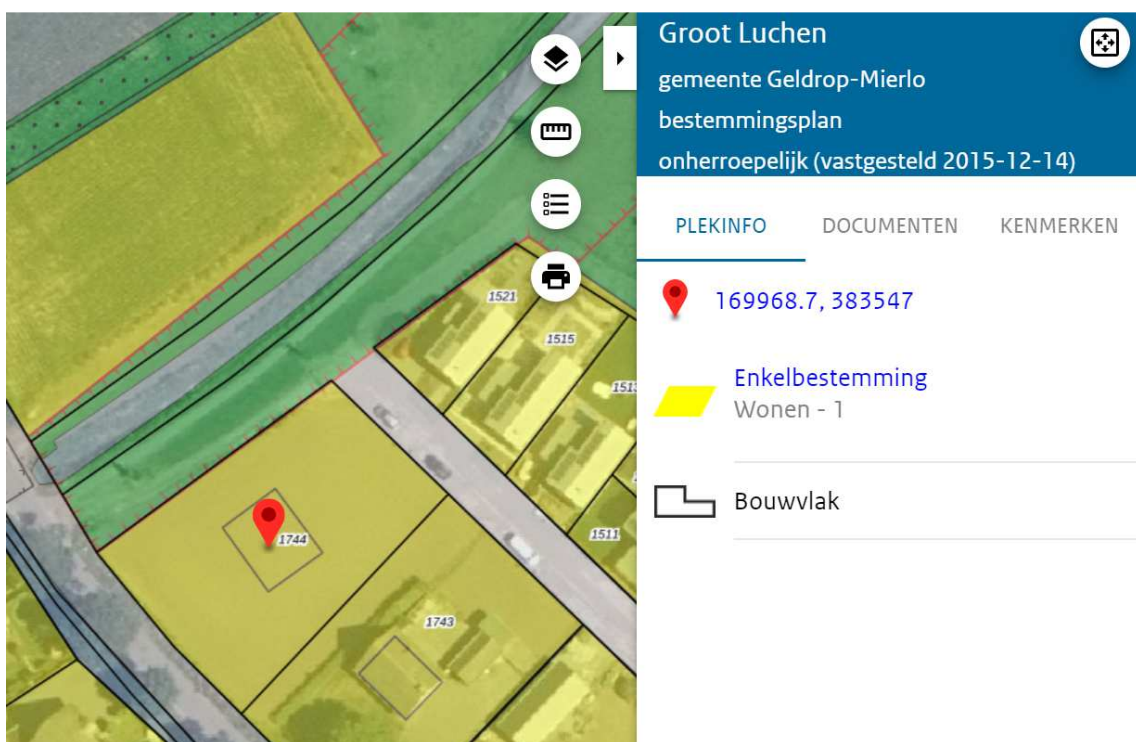
Artikel 12 Wonen-1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. wonen op een woonwagenstandplaats ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. aan-huis-verbonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.



Uitsnede bestemmingsplan Groot Luchen

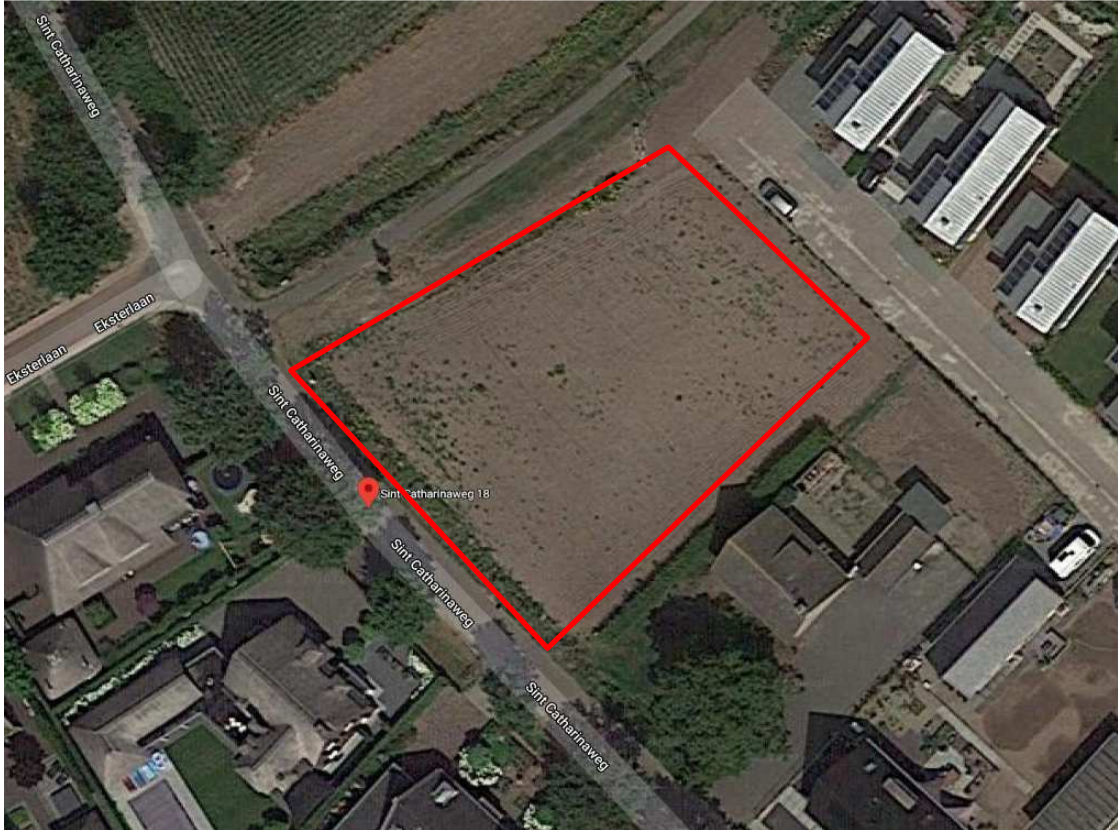
Het plan is strijdig met de bestemming Wonen-1 aangezien de woning deels buiten het bouwvlak ligt. Daarnaast wordt de maximale goothoogte van 9 m met een halve meter overschreden. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 5 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

Op het bouwperceel aan de Sint Catharinaweg 18 te Mierlo wil de eigenaar een woning realiseren. De wens is om de nieuwe woning meer naar de wegzijde te positioneren, waardoor de achtertuin kan worden vergroot.



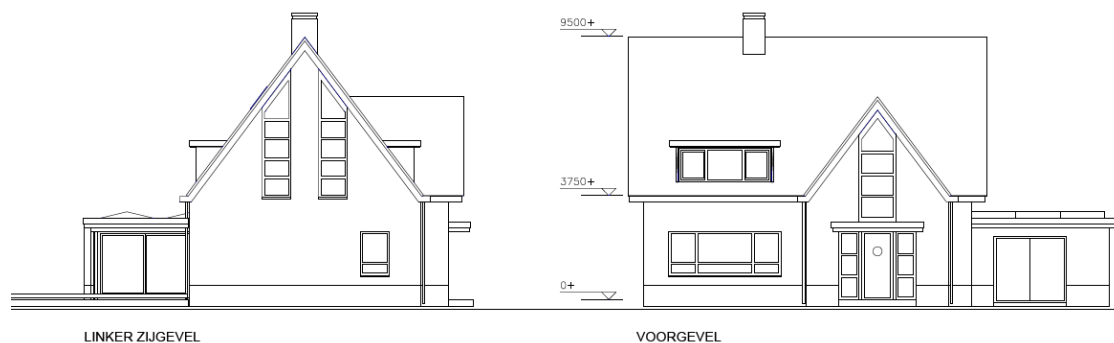
Luchtfoto Sint Catharinaweg 18 te Mierlo



Voorzijde perceel Sint Catharinaweg 18 te Mierlo (zicht vanaf de Sint Catharinaweg)

3 Nieuwe situatie

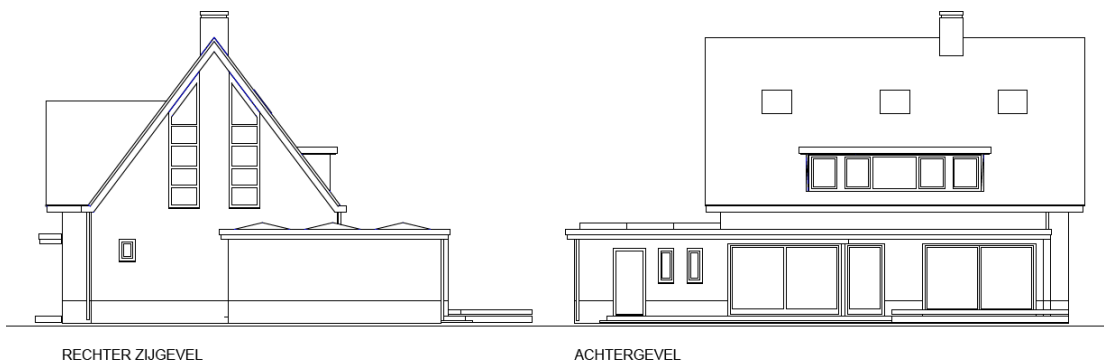
In de nieuwe situatie wordt een nieuwe woning van circa 220 m² gerealiseerd op het bouwperceel aan de Sint Catharinaweg 18 te Mierlo. De woning heeft een goothoogte van 3,75 m en een bouwhoogte van 9,5 m. De woning heeft aan de zijkant een garage en aan de achterzijde een veranda. Ter plaatse van de Sint Catharinaweg is een inrit van 4 m aanwezig.



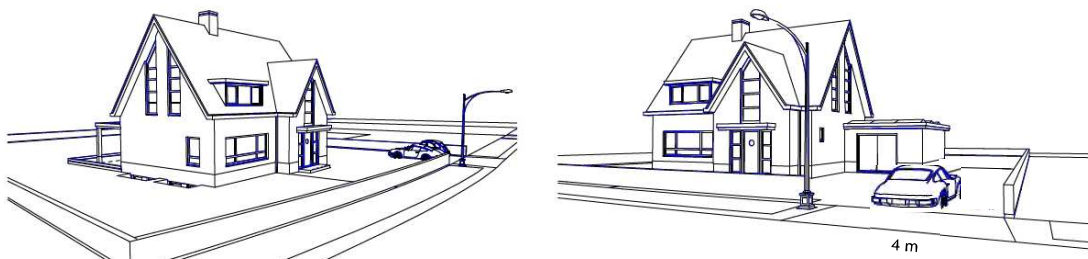
Voorgevel en linkerzijgevel nieuwe woning aan de Sint Catharinaweg 18.



Situering nieuwe woning aan de Sint Catharinaweg 18.



Rechter zijgevel en achtergevel nieuwe woning aan de Sint Catharinaweg 18.



Visualisatie nieuwe woning vanaf de westzijde (links) en zuidzijde (rechts) aan de Sint Catharinaweg 18.

Ruimtelijke onderbouwing

Het plan voor de woning sluit goed aan bij het woonlint van de Sint Catharinaweg. Hierbij wordt de nieuwe woning in de rooilijn van het bestaande woonlint geplaatst. Het plan past qua typologie en positionering ook in de stedenbouwkundige structuur.

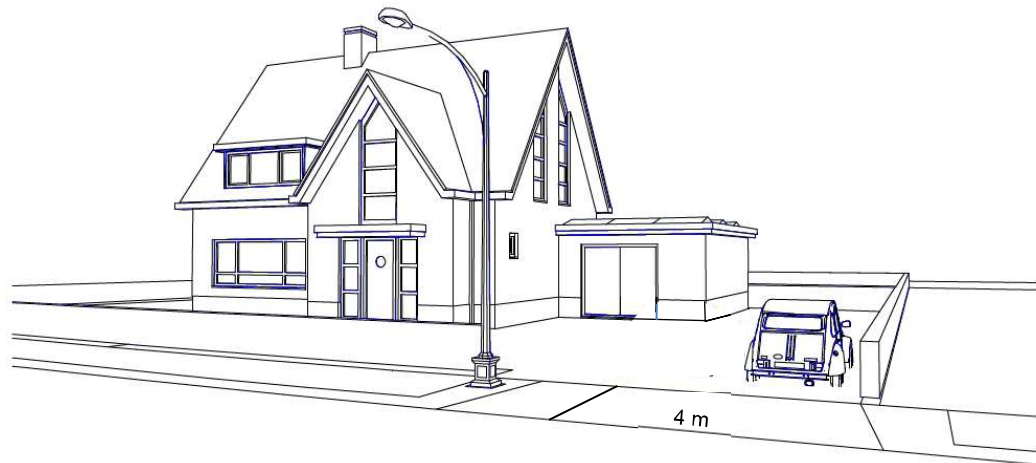
Qua dakvorm, omvang en materialisatie wordt aansloten bij de bestaande woonbebouwing. Het plan levert een duidelijke verbetering op voor de woonomgeving. Ook draagt het plan bij aan het duurzaam gebruik van de gronden aangezien reeds sprake is van een bestaande bouw mogelijkheid. Ook wordt de nieuwe woning met een kwalitatief hoogstaand niveau gerealiseerd.



Kenmerkende kapvormen bestaande woningen aan de Sint Catharinaweg

Parkeren

Het parkeren zal aan de voorzijde van de woning op eigen terrein plaatsvinden. Hierbij wordt één inrit met een breedte van 4 m gerealiseerd. Er is voldoende ruimte op het eigen perceel aanwezig om de twee parkeerplaatsen te realiseren.



Situering parkeerplaatsen op eigen terrein

De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo hanteert hierbij de parkeernormen uit de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). Hierbij wordt de kern Mierlo aangeduid als weinig stedelijk. Uitgaande van het gebiedstype weinig stedelijk en rest bebouwde kom wordt voor vrijstaande woningen een minimum parkeernorm van 1,5 en een maximum parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Aangezien op eigen terrein 2 parkeerplaatsen worden aangelegd kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

4 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, (deel) regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Planspecifiek

De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking is wel van toepassing. Deze is nader toelichting in paragraaf 4.1.3.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen. De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan is geen stedelijke ontwikkeling aangezien in het bestemmingsplan al een bouwmogelijkheid voor een woning is opgenomen. Alleen woningbouwprojecten met meer dan 12 woningen zijn aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Het verder doorlopen van een ladder toets is daarom niet vereist.

4.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het plan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Op 14 december 2014 hebben Provinciale Staten van Brabant de Omgevingsvisie Brabant vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie.

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied gelden geen specifieke voorwaarden uit de omgevingsvisie. Het plan past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Brabant.

4.2.2 Omgevingsverordening Brabant

Op 8 juli 2017 hebben Provinciale Staten de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017, actualisatie' vastgesteld.

Planspecifiek

Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het grootste deel van het plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft de aanduiding concentratiegebied.

Ter plaatse van het plangebied gelden geen specifieke regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. Relevant voor het plan zijn wel de instructieregels aangaande stedelijke ontwikkeling en erfgoed. Aangezien het een reeds toegestane mogelijkheid betreft is het plan niet in strijd met de omgevingsverordening.

Planspecifiek

Voor het plan is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen (zie 4.1.3). Het plan ligt binnen bestaand stads- en dorpsgezicht en maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Hiermee voldoet het plan aan artikel 6.10 van de omgevingsverordening.

Ook voldoet het plan artikel 6.9 van de omgevingsverordening ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Dit aangezien de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en niet voorziet in een wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de kaders van de omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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.

Planspecifiek

Het plan betreft een bestaande bouwmogelijkheid voor een woning en voldoet daarmee aan de regionale woningbouwafspraken en de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

4.3.2 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 doorgroeierende ondernemers om zich in Geldrop-Mierlo te vestigen.
- Geldrop-Mierlo wil een toekomstbestendige gemeente zijn die in balans is met een gezond klimaat.
- 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.

Planspecifiek

Het plan is in lijn met de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030. Dit aangezien in het bestemmingsplan de bouw van de woning reeds was toegestaan en bijdraagt aan het realiseren van nieuwe en toekomstbestendige woningen.

4.3.3 Welstandsnota

De gemeente heeft voor haar welstandsbeleid de welstandsnota Geldrop-Mierlo vastgesteld. In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen voor de beoordeling van bouwplannen ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken.

In het kader van het bestemmingsplan is ook twee beeldkwaliteitsplan opgesteld. 'Beeldkwaliteitsplan Luchen fase 1' van oktober 2007 en beeldkwaliteitsplan Luchen fase 2. In deze beeldkwaliteitsplannen worden (nadere) richtlijnen gegeven voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische invulling van het verkavelingsplan. Deze beeldkwaliteitsplannen zijn destijds besproken met de regionale welstandcommissie en maken onderdeel uit van de welstandsnota van de gemeente.

In de beeldkwaliteitsplannen 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

Planspecifiek

In het plan is rekening gehouden met de welstandscriteria uit de welstandsnota en de bovengenoemde beeldkwaliteitsplannen. Er wordt o.a. met de betrekking tot de bouwstijl aangesloten bij de omliggende bebouwing. Ook met de materialisering wordt aangesloten bij de bestaande nieuwe gebouwde woningen aan de Sint Catharinaweg. Het plan is tevens voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij hebben een positief advies afgegeven voor het plan.

Hieruit blijkt dat het plan past binnen de kaders van het 'Beeldkwaliteitsplan Luchen fase 1' van oktober 2007 en de welstandsnota van de gemeente Geldrop-Mierlo.

5 Omgevingsaspecten

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Het Nationaal Waterplan

Het *Nationaal Waterplan* geldt voor de planperiode 2016-2021 en heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Waterprogramma 2016-2021 (WBP 5)

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) worden de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het waterschap beschreven. Hiermee wordt tevens een prioritering aangebracht en is aangegeven aan hoe het waterschap over de bouwstenen willen participeren.

De Keur

In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur wordt gehouden, zal het waterschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich geen watergangen.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Het hemelwater van de dakvlakken wordt afgekoppeld.

Waterberging

Het plan maakt onderdeel uit van een grotere woningbouwopgave in Mierlo. Hiervoor is het bestemmingsplan Groot Luchen opgesteld. Hierin is reeds de watercompensatie voor de gebiedsontwikkeling geregeld. Het plan past binnen reeds toegestane bouwmogelijkheden (bebouwd oppervlak) van dit bestemmingsplan. Hierdoor hoeven geen maatregelen te worden genomen op het gebied van waterberging.

Watertoets

In het kader van de watertoets is voorgelegd aan het waterschap De Dommel. Hierbij heeft het waterschap aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

5.1.3 Conclusie water

Er worden ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en waterketen geen problemen verwacht. Ook neemt het verhard oppervlak zeer beperkt toe, waardoor geen compensatie nodig is. Het plan zal dan ook geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en in de nabijheid van het plangebied. Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap. Zij heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de *Wet bodembescherming* (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Bodemonderzoek

In het kader van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat er geen verontreinigingen aanwezig zijn en het perceel geschikt geacht is voor woningbouw. Aanvullend dient te worden opgemerkt dat in het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd voor Luchen fase 1 wel een lichte verontreiniging met barium en xylenen is aangetroffen. De verontreinigingen zijn echter niet dusdanig dat deze een belemmering vormen voor het bouwplan.

5.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect bodem.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming 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 mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunning plichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS) en het Programma Groen zijn ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Het Natuurnetwerk Brabant is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones bestaand uit het Natuurbeheerplan Brabant en de Structuurvisie. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

Natuurgebieden

Het plangebied ligt niet in of nabij een speciaal beschermingsgebied. Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000 gebied ligt op 2,3 km. Het betreft ook een planologisch en juridisch reeds toegestane woning. Hierdoor kunnen effecten op beschermde gebieden worden uitsloten.

Soorten

Het terrein bouwrijp gemaakt en heeft weinig tot geen belangrijke natuurwaarden. Het is niet te verwachten dat op het perceel beschermde soorten aanwezig zijn. Daarom kan met redelijkheid worden uitgesloten dat het plan geen effect heeft op beschermde soorten.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren te verwachten zijn.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2017) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: archeologische waarden worden zoveel mogelijk in de bodem bewaard en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie en bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Archeologiebeleid

De gemeente heeft in 2010 het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld. In dit archeologiebeleid zijn verschillende archeologische 'waardingsgebieden' aangegeven. Voor elk van de 'waardingsgebieden', geldt een verschillend regime, afhankelijk van de archeologische waarde of archeologische verwachting.

Cultuurhistorie

De locatie heeft geen bijzonder cultuurhistorische waarde, waarmee bij het plan rekening dient te worden gehouden.

5.4.2 Onderzoek archeologie

Op de beleidskaart heeft het gebied geen verwachtingsverwachting. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat vanuit archeologie geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.4.3 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Geconcludeerd wordt dat archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in

binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidsbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidsbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zwarte lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrie terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrie terrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.5.2 Onderzoek geluid

De Sint Catharinaweg is een relevante bron in het kader van de Wetgeluidhinder. Deze weg kan echter buiten beschouwing worden gelaten aangezien de weg een 30 km/uur regime heeft. Daarom hoeft deze in het kader van de Wetgeluidhinder niet getoetst te worden.

Aangezien het gaat om een reeds toegestane bouwmogelijkheid voor een woning mag er ook vanuit worden gegaan dat reeds sprake is van een akoestisch aanvaardbaar geluidsniveau op de gevels van de te realiseren woning. De nieuwe woning wordt op (nagenoeg) dezelfde locatie gebouwd. Hierdoor kan worden gesteld dat bij het plan ook sprake is van een acceptabele geluidsbelasting en hoeft geen aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

5.5.3 Conclusie geluid

Het betreft de nieuwbouw van een reeds toegestane woning. Vanuit de Wetgeluidhinder geldt geen onderzoeksplicht aangezien de enige geluidsbron (Sint Catharinaweg) een 30 km/uur regime heeft. De nieuwe woning wordt op (nagenoeg) dezelfde locatie gebouwd als de reeds toegestane woning. Hierdoor kan worden gesteld dat bij het plan ook sprake is van een acceptabele geluidsbelasting en hoeft geen aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de *Wet milieubeheer*. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

² Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Hieruit blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.6.3 Onderzoek stikstofdepositie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden aanwezig. Aangezien het gaat om een reeds bestaande bouwmogelijkheid en de gevolgen van de bouwphase zeer beperkt zijn kan worden gesteld dat geen sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie.

5.6.4 Conclusie stikstof

Het plan geeft geen verhoging van de stikstofdepositie. Er is daarom ook geen vergunning van de Wet Natuurbescherming nodig.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (Revi II) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de *Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb, 2011) is gebaseerd op de *Wet milieubeheer* en de *Wet ruimtelijke ordening*. 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).

5.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor het plan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

De woning is een kwetsbaar object. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Propaantanks kennen veiligheidszones van 10 meter. Nabij het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied zijn geen risicovolle leidingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Nabij het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen, waar transport van gevaarlijke stoffen over plaats vindt waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt.

5.7.35.7.4 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft.

Als uitgangspunt zijn de activiteiten zoals genoemd bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (Lijst 1- Activiteiten en Lijst 2- Opslagen en installaties) genomen.

5.8.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

De omgeving van de woning is op basis van de VNG-brochure aan te merken als een woongebied. Nabij het plangebied zijn geen bedrijven met een richtafstand aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

5.8.3 Conclusies bedrijven en milieuzoneringen

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de woning geen belemmering oplevert voor omliggende bedrijven en is tevens sprake is van een adequaat woon- en leefklimaat.

5.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in of nabij het plangebied.

5.10 Milieueffectrapportage / M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft.

5.10.2 Onderzoek M.e.r. (beoordelings)plicht

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r- (beoordelings)plichtig zijn.

5.10.3 Conclusie M.e.r. (beoordelings)plicht

Geconcludeerd wordt dat er voor het plan geen m.e.r of m.e.r-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het plan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor voor de betrokken gronden geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro hoeft te worden vastgesteld. Het gemeentelijk kostenverhaal (plankosten) wordt vergoed via de leges. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

De directe burens zijn geïnformeerd over het plan. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

6.2.2 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan het waterschap De Dommel. Zij heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bouwplan. Aangezien het plan geen provinciale belangen raakt is het niet nodig om de provincie om een reactie te vragen.

Bijlage 1 Stedenbouwkundige uitwerking

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Bodemonderzoek