

Behoort bij besluit van de Raad
van Geldrop - Mierlo

d.d. 12 FEB 2007

de griffier van Geldrop - Mierlo

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' and 'L' intertwined, followed by a horizontal line.

ir. G.A.A. van Luijn

**BESTEMMINGSPLAN
LOESWIJK MIERLO**

GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Gemeente Geldrop-Mierlo

Bestemmingsplan Loeswijk Mierlo

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:

TOE06-PLB00005-01A
INS05-PLB00005-01A
NZW05-PLB00005-01A
VOO06-PLB00005-01A
TEK06-PLB00005-01A

Rosmalen, februari 2007

Vastgesteld: 12 februari 2007

INHOUDSOPGAVE

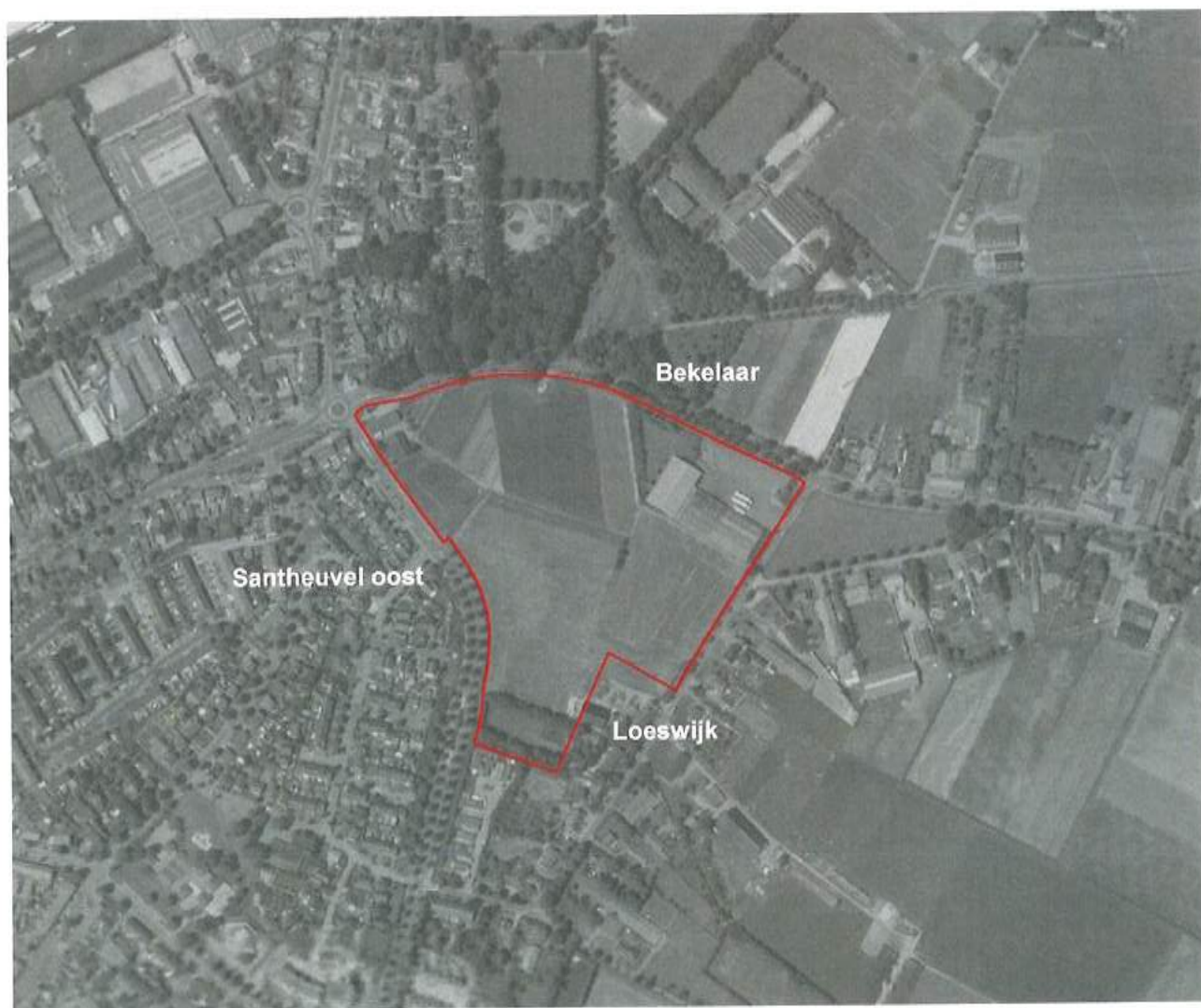
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Opbouw van de toelichting	2
2	BESTAAND BELEID	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid	3
2.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	11
3.1	Ruimtelijke structuur	11
3.2	Bebouwingstypologie	11
3.3	Ontsluiting	11
3.4	Groenvoorziening	12
3.5	Flora en fauna	12
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	13
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	15
4.1	Programmatistische aspecten	15
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden	17
4.3	Sociale veiligheid	18
4.4	Duurzaam bouwen	19
4.5	Beeldkwaliteit/welstand	19
5	MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK	21
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	21
5.2	Hinder bedrijvigheid	21
5.3	Bodemgesteldheid	24
5.4	Riolering en waterhuishouding	25
5.5	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	26
5.6	Externe veiligheid	26
5.7	Luchtkwaliteit	26
5.8	Ontsluiting	27
6	PLANBESCHRIJVING	31
6.1	Hoofdopzet woongebied Loeswijk	31
6.2	Bebouwingsstructuur	31
6.3	Groenstructuur	33
6.4	Wegenstructuur en parkeren	34
6.5	Inrichting openbaar gebied	35
6.6	Sociale veiligheid	35
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	37
8	DE BESTEMMINGEN	39
9	PROCEDURES	41
9.1	Inspraak	41
9.2	Vooroverleg	41
9.3	Tervisielegging	41

Bijlagen:

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig ontwerp
 Bijlage 2: Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Loeswijk Mierlo
 Bijlage 3: Nota zienswijzen bestemmingsplan Loeswijk Mierlo

Separate bijlagen:

- Quicksan Flora en fauna
- Archeologisch vooronderzoek
- Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek
- Proefsleuvenonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Onderzoek naar de geluidbelastingen op de gevels van mogelijke partitiewoningen ten gevolge van De Kerseboom
- Onderzoek geluidruimte Aannemersbedrijf grond-, veeg- en rioolwerken Adriaans BV in relatie tot plan Loeswijk
- Bodemonderzoeken
- Waterparagraaf
- Geohydrologisch onderzoek
- Onderzoek luchtkwaliteit



Het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de oostzijde van Mierlo is een nieuwe uitbreiding gepland. De planologische capaciteit van de nieuwe uitbreiding gaat uit van 117 woningen. Daarnaast is voor circa 20 woningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de nieuwe uitbreiding ten oosten van Mierlo. Het stedenbouwkundige plan vormt de basis voor het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Mierlo. Het gebied is momenteel in gebruik als agrarisch gebied (grasland en akkerbouw). Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door de Bekelaar. Ten noorden van de Bekelaar bevinden zich enkele kleinschalige groenelementen. De Bekelaar is één van de ontsluitingswegen van Mierlo. Vanuit Mierlo is dit een rechtstreekse verbinding naar Lierop. De Bekelaar eindigt op een rotonde in het noordwesten van het plangebied (kruising Bekelaar, Brugstraat, Marktstraat, Santheuvel oost). De Marktstraat is een belangrijke entree van Mierlo. In het noordoostelijk deel van het plangebied bevindt zich een veilinggebouw.

De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Santheuvel oost. Aan de Santheuvel oost bevindt zich woonbebouwing. Een gedeelte van de woonbebouwing is georiënteerd op de Santheuvel oost, maar het grootste gedeelte is met de achterzijde naar deze weg gericht.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een woonwagenlocatie. Verder is hier woonbebouwing aanwezig in een groene setting. De oostzijde van het plangebied tenslotte wordt gevormd door de straat Loeswijk. Dit is één van de historische bebouwingslinten van Mierlo.

Op de afbeelding 'Het plangebied' is het gebied weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Kapelweg-Santheuvel, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 november 1987, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 13 april 1998 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 2 mei 1999.
- Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 april 1983, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 mei 1984 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 14 augustus 1987.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de bebouwingstypologie, de ontsluiting, de groenvoorzieningen, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie.

In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bestemmingsplan genoemd. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de belemmeringen betreffende milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt een planbeschrijving gegeven. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 tenslotte worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de procedures toegelicht.

2 BESTAAND BELEID

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op 17 januari 2006 heeft de Eerste kamer de Nota Ruimte goedgekeurd.

Met betrekking tot wonen wordt aangegeven dat regionale woningbouwafspraken een oplossing moeten bieden voor de stedelijke problemen. De ambitie van het rijk is om te komen tot een meer evenwichtige spreiding van lusten en lasten over de centrumstad (i.c. stadsregio Helmond - Eindhoven) en de regio. Hierbij is huisvesting van lagere inkomensgroepen ook in de omliggende gemeenten noodzakelijk. Bij de prestaties op het gebied van wonen gaat het onder andere om de toename van het aantal volledig toegankelijke woningen.

Kwaliteitsverbetering van wijken, steden en randgemeenten wordt verder gerealiseerd via het verhogen van de bouwproductie. Hiertoe worden afspraken gemaakt tussen het rijk en de WGR-plusregio's. Daarnaast moet er tussen de 'centrale' stad en de randgemeenten overeenstemming bereikt worden over de verdeling van het regionale woningbouwprogramma voor de periode 2005 t/m 2009.

Het provinciale respectievelijk regionale ruimtelijke beleid biedt elke gemeente de mogelijkheid om zoveel woningen te bouwen als overeenkomt met zijn natuurlijke bevolkingsaanwas.

Overigens is de regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant in de nota Ruimte opgenomen als brainport. Dit wil zeggen dat deze regio vooraanstaand is op het gebied van onderzoek en ontwikkeling (research en development).

In bovenstaande tekst wordt ingegaan op twee zaken die van belang zijn voor de invulling van het bouwprogramma: sociale component en toegankelijke woningen.

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

Streekplan 'Brabant in balans'

Het meest actuele provinciale beleidskader aangaande de ruimtelijke ordening betreft het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Deze nota is op 22 februari 2002 door Provinciale Staten vastgesteld en moet vanaf dat moment beschouwd worden als vigerend beleid. Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in het Streekplan enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaand beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding.

De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

Als uitwerkingsplan van het streekplan (Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant) is het Regionaal Structuurplan (RSP) regio Eindhoven door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) in samenwerking met de provincie Noord-Brabant opgesteld. Het plan is formeel vastgesteld door het SRE op 7 december 2004 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 8 maart 2005 en kent daarmee een dubbele status. Het betreft daarmee niet alleen het regionale afsprakenkader hoe om te gaan met de ruimtelijke ordening in Zuidoost-Brabant, het is tevens provinciaal beleid.

Het SRE-gebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze - Leende - Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De kern Mierlo valt binnen de stedelijke regio. In het RSP is een aantal speerpunten van beleid geformuleerd. Met name de volgende speerpunten zijn voor dit project relevant:

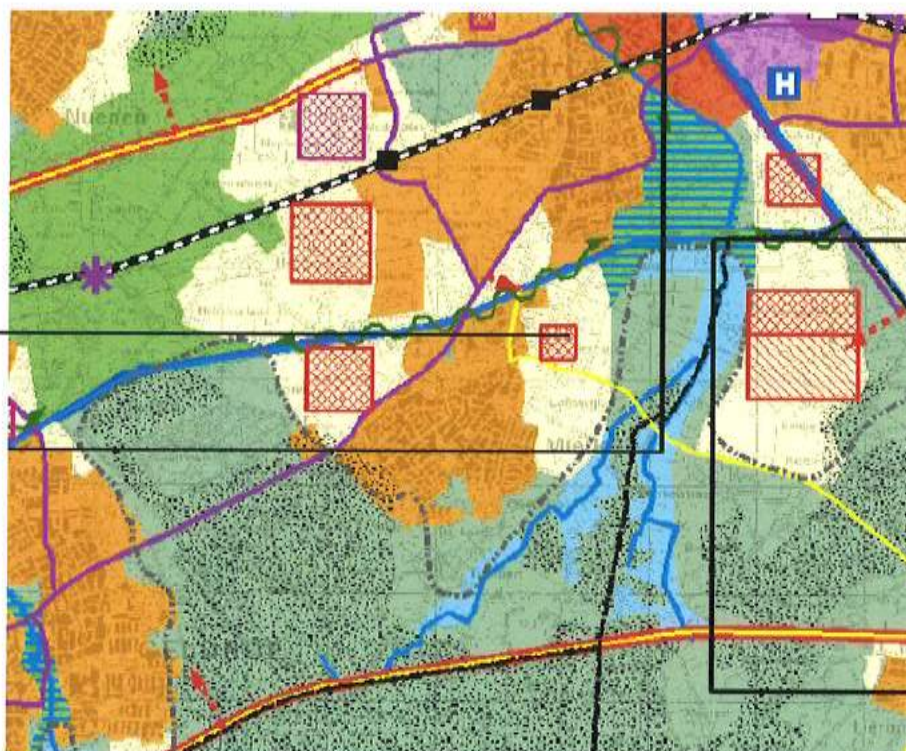
- verstedelijking in de stedelijke regio;
- intensief en zuinig ruimtegebruik.

In principe geldt, dat extra groei van de bevolking gehuisvest moet worden in de stedelijke regio's. Dit houdt ook in, dat in de stedelijke regio's meer gebouwd mag gaan worden dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in die gebieden.

In de stedelijke regio hebben de randgemeenten van Eindhoven (BOR) een bestuurlijk akkoord gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het te bouwen aantal huur- en koopwoningen. Een en ander teneinde de sociale scheefheid tussen Eindhoven en de randgemeenten op te heffen en om ruimte te vinden voor de grote behoefte aan groen-stedelijk woonmilieu. Daarnaast werken de grote steden aan de ontwikkeling van een hoogstedelijk woonmilieu in de binnensteden. Beide woonmilieus zijn onder meer noodzakelijk om hooggekwalificeerd personeel te binden aan de regio. In paragraaf 4.1 wordt nader op de BOR-afspraken ingegaan.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het RSP beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest. Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als drager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de termijn tot 2020. Belangrijke doelstellingen van het ruimtelijk ontwerp zijn een concentratie van verstedelijking in de regio en meer samenhang tussen steden en randgemeenten.

Locatie Loeswijk



Uitsnede duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

Het plangebied Loeswijk is in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. In dit gebied is transformatie afweegbaar. De aanduiding 'transformatie afweegbaar' geeft aan, dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. In de transformatiezone Loeswijk mag dus woningbouw voor de eigen behoefte gerealiseerd worden, als afronding van de kernrand of geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. Dit betekent een passend woonaanbod dat kwalitatief en kwantitatief past binnen de regionale afspraken.

Aanvullende voorwaarden, waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern.
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.

Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt om zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

In het RSP is Loeswijk opgenomen als uitbreidingslocatie. Rekening houdend met de lokale behoefte tot 2005 had de locatie Loeswijk reeds gerealiseerd moeten zijn. Rekening houdend met de beperkte capaciteit van de locatie Loeswijk is een mobiliteitstoets niet aan de orde. De uiteindelijke keuze van een buse¹-variant heeft geen invloed op de ontwikkeling van Loeswijk.

¹ Bereikbaarheid Oostelijk deel Stadsregio Eindhoven/Helmond

Regionale woonvisie

In Zuidoost-Brabant vormt de Regionale Woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid. De woningmarktpartijen willen de woonkwaliteit in Zuidoost-Brabant behouden en verbeteren en de woningmarkt meer op de vraag van de burgers aan laten sluiten. In het verleden kreeg de woningkwantiteit vooral de aandacht: hoe meer woningen, des te beter. De laatste jaren streeft de regio naar het maken van een kwaliteitsslag in het wonen. Dit wordt verwoord in de Regionale Woonvisie die richtinggevend is voor kwalitatieve ontwikkelingen op woningbouw in het SRE-gebied.

De Regionale Woonvisie onderscheidt een zevental ambities, die in concrete acties worden vertaald. Deze ambities zijn:

- meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in kansen op de woningmarkt;
- meer evenwicht in de koop-huurverhouding, tussen steden en dorpen;
- meer capaciteit en kwaliteit in wonen, welzijn en zorg;
- meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
- meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
- meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
- monitoring van wat er gebeurt.

De Regionale Woonvisie streeft er naar zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de woonwensen van de burgers. Samen met de regionale marktpartijen zullen de ambities zoveel mogelijk concreet worden uitgewerkt. De Regionale Woonvisie is het kwalitatieve kader voor het afstemmen van ontwikkelingen op de woningmarkt en voor het uitwerken van de woningbouwprogramma's.



Structuurvisie 2000, voormalige gemeente Mierlo

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2000

In de structuurvisie 2000 van de voormalige gemeente Mierlo is de locatie Loeswijk aangeduid als potentiële uitbreidingslocatie om de toekomstige woningbouw voor Mierlo op te vangen. De structuurvisie is vastgesteld op 25 juni 2001. De behoefte aan uitbreiding van Mierlo is primair gezocht in oostelijke richting, direct aansluitend aan de kern en de bestaande infrastructuur. Oorspronkelijk kwamen daarvoor in volgorde in aanmerking de gebieden Loeswijk, Bekelaar en op langere termijn ook De Ark (sportcomplex). Gebleken is dat verplaatsing van het sportpark niet kan rekenen op voldoende bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak. De Ark is dan ook als bouwlocatie vervallen en daarmee in feite ook de Bekelaar, aangezien deze zonder realisatie van de Ark immers geïsoleerd in het buitengebied zou blijven liggen. De conclusie is dan ook dat aan de oostzijde van Mierlo slechts de ontwikkeling van Loeswijk een reële optie blijft.

Met betrekking tot de veiling ten noordoosten van het plangebied is onderzocht of eventuele verplaatsing tot de mogelijkheden behoort. Uit dit onderzoek is gebleken dat de veiling op deze locatie aanwezig blijft en daar de huidige bedrijfsactiviteiten voortzet. Met de rechten van dit bedrijf is rekening gehouden in het stedenbouwkundig plan voor de locatie Loeswijk (zie paragraaf 5.2).

Rood-met-groen-koppeling

In het Streekplan (blz. 75) staat beschreven dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied, de zogenaamde rood-met-groen-koppeling.

De gemeente Geldrop-Mierlo geeft op twee sporen invulling aan dit principe. Ten eerste wordt invulling gegeven aan het Landschapsontwikkelingsplan Gijzenrooi. Dit plan voorziet in de realisatie van landschapselementen, de aanleg van een Ecologische Verbindingszone die niet afkomstig is uit provinciaal beleid en de vestiging van een ecologische boer voor bestendig beheer van het landschap. Het plangebied betreft 231 ha. Ten tweede wordt naar aanleiding van het Reconstructieplan De Peel een landschapsontwikkelingsplan voor de gemeenten in De Peel opgesteld. De planvorming verkeert echter nog in de beginfase; middelen en instrumenten zijn nog niet duidelijk.

Bij de afgifte van de verklaring van geen bezwaar voor het bouwrijp maken van de toekomstige woonlocatie is door de provincie nog een keer nadrukkelijk gewezen op de 'rood-met-groen-koppeling'. Aangegeven wordt dat in ieder geval bij de vaststelling van het bestemmingsplan concreet duidelijk dient te zijn, dat de financiering is verzekerd en ook op welke locaties de gelden zullen worden ingezet. Daaraan gevolg gevend heeft de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo op 20 november 2006 de 'Voorziening Kwaliteitsverbetering Buitengebied' ingesteld. Op dit moment is de gemeente met de provincie in overleg over de uit het fonds te financieren compensatieprojecten.

Woonvisie Geldrop-Mierlo

Op 22 december 2005 is de lokale woonvisie Geldrop-Mierlo vastgesteld. In deze woonvisie is het woningbouwbeleid van de kernen Geldrop en Mierlo verwoord. De lokale woonvisie is opgesteld voor de planperiode 2005-2015.

Het document is een raamwerk dat gedurende de planperiode op onderdelen aangescherpt kan worden aan actuele veranderingen of nieuwe inzichten.

Bevolking

De bevolking van Geldrop-Mierlo neemt de komende jaren toe (zie ook onderstaande tabel). De gemeente bouwt niet alleen voor de eigen bevolking, maar wil ook graag mensen terughalen naar de gemeente. De sloop van de flats aan de Jan Carstensweg en het gebrek aan woningbouwlocaties heeft er toe geleid dat veel mensen naar elders zijn verhuisd. Dit is duidelijk te zien in de daling in het aantal huishoudens in 2003 en 2004 en in het negatief migratiesaldo met Helmond.

De gemeente gaat volgens de BOR-afspraken (BOR = Bestuurlijk Overleg Randgemeenten) met de gemeente Eindhoven na 2010 woningen bouwen voor Eindhoven.

Jaar	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	totaal
Totaal	37.846	37.937	37.963	38.010	38.052	38.107	38.300	38.356	38.505	38.549	38.567	
Toename		91	26	47	42	55	193	56	149	44	18	721

Bevolkingsontwikkeling tot 2015 uit de Lokale Woonvisie

Via een prognosemodel wordt het aantal inwoners 'vertaald' in aantallen huishoudens. In dat model zit de trend dat er steeds meer één- en tweezinshuishoudens komen. Een daling dus in de gemiddelde woningbezetting. Dit betekent dat er ook bij een gelijkblijvende bevolking meer huishoudens komen en dus meer woningen nodig zijn.

Het aantal huishoudens zal met 9% groeien tot 2015. Het aantal huishoudens groeit dus bijna 5 keer zo hard als de 2% groei van het aantal inwoners. Het aantal huishoudens zal in de komende jaren naar verwachting met 1.400 toenemen. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn voor de daling in de gemiddelde woningbezetting dan voor de bevolkingsgroei.

Woningen

In SRE-verband is afgesproken dat de gemeente in de periode van 1 januari 2005 tot 1 januari 2010 1.130 woningen zal toevoegen aan de voorraad, indien de locaties daarvoor gevonden worden. Geldrop-Mierlo neemt ook nog het restant uit de Vinex-periode (400 woningen) mee over, in totaal dus maximaal 1.530 woningen.

De totale voorraad zal dan groeien van 15.976 woningen naar 17.506 in 2010. In het programma wordt onderscheid gemaakt in huur- en koopwoningen en in verschillende prijscategorieën. Tevens wordt een deel van de totale nieuwbouw als levensloopbestendige woning gebouwd om te kunnen voldoen aan de vergrijzing en extramuralisering.

Het uiteindelijke ruimtebeslag van de kern Mierlo in oostelijke richting

In de reactie op het RSP heeft de gemeente Geldrop-Mierlo aangegeven dat tussen het bestaand stedelijk gebied en het 'finaal' aangegeven landschappelijk raamwerk op verschillende plaatsen op de plankaart de aanduiding 'transformatie afweegbaar' is aangegeven. Dit betekent dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De als zodanig aangeduide zones aan de zuid- en de oostzijde van Mierlo zijn bij het bepalen van de uiterste bebouwingsgrenzen van beide kernen nadrukkelijk als landschappelijk en/of natuurwetenschappelijk waardevolle gebieden buiten de bebouwingsgrenzen gelaten. De begrenzing van de in beide kernen in bestemmingsplannen vastgelegde uitbreidingsplannen is juist gebaseerd op deze kwaliteiten en kortgesloten met de provincie.

De betrokken gronden zullen worden opgenomen in de integrale herziening van het verouderde bestemmingsplan Buitengebied.

Naar de mening van de gemeente diende de aanduiding 'transformatie afweegbaar' op deze plaatsen dan ook van de kaart te worden verwijderd en te worden vervangen door 'landschappelijk raamwerk'. (landschapsbeheer/landschapsontwikkeling).

Bij de uiteindelijke vaststelling van het RSP is aan de oostzijde van Mierlo de aanduiding 'transformatie afweegbaar' op de plankaart blijven staan. Binnen dit gebied wordt thans de wijk Loeswijk ontwikkeld. De rest van het gebied, zuidelijk van de Bekelaar, grenst aan het gebied Sang en Goorkens, waarvoor op dit moment een Plan van Aanpak wordt opgesteld.

Dit gebied is in het reconstructieplan De Peel aangeduid als 'natte natuurparel' en maakt deel uit van het project 'Integraal herstel Strabrechtse Heide, Beuven en omgeving'. Uiteindelijk zal deze planvorming resulteren in de vaststelling van de uiterste bebouwingsgrenzen aan de oostzijde van Mierlo. Getalsmatig zijn de bebouwingsmogelijkheden hier nu al gering, en de aanwezigheid van stankcirkels legt een extra belemmering op het gebied.

Noordelijk van de Bekelaar liggen ook gronden met de aanduiding 'transformatie afweegbaar'. Deze gronden worden van de dorpskern gescheiden door het sportcomplex De Ark en het terrein, waarop het Opleidingen Centrum Bouw (OCB) is gevestigd. Op het sportcomplex is de plaatselijke voetbalclub gevestigd en ook de tennisvereniging wordt hier naar toe verplaatst, zodat elders in de kern een inbreidingslocatie voor 40 tot 50 woningen ontstaat. De aanwezigheid van dit sportcomplex en van het OCB leiden tot een fysieke barrière tussen een eventuele uitbreidingswijk en de dorpskern, waardoor het niet echt wenselijk is hier woningbouw te plegen.

Al met al is woningbouw aan de oostzijde van de kern stedenbouwkundig niet echt wenselijk, door fysieke beperkingen moeilijk aan te sluiten aan de bestaande stedenbouwkundige structuur en bovendien programmatisch op middellange termijn niet nodig, gezien de bouwcapaciteit van de plannen Loeswijk en Luchen.

3 ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Mierlo. Het gebied is momenteel in gebruik als agrarisch gebied (grasland en akkerbouw). Verder ligt de veiling De Kerseboom in de noordoostelijke hoek van het plangebied.

Rondom het plangebied Loeswijk zijn diverse sferen te onderscheiden. In de omgeving van de Bekelaar is sprake van een bosachtig karakter. Aan de noordzijde van de Bekelaar zijn diverse groenelementen te onderscheiden. Achter het groen is nog woonbebouwing zichtbaar. De Bekelaar wordt begeleid door een boomstructuur.

De Santheuvel oost is een woonstraat met overwegend vrijstaande woningen. De straat heeft een typisch verkeerskarakter. De woningen die op de straat zijn georiënteerd zijn projectmatig gebouwd en hebben een dorpse uitstraling. De woningen die met de achtertuin naar de Santheuvel oost zijn georiënteerd betreffen vrije sector woningen. Kenmerkend aan deze woningen is de diversiteit in architectuur. Ook hier is sprake van een dorps karakter. De meeste woningen zijn gebouwd in één laag met een kap. Ook de Santheuvel oost wordt begeleid middels bomen aan weerszijden van de weg.

De stedenbouwkundige structuur van Loeswijk is te karakteriseren als historische lintbebouwing. Aan Loeswijk zijn overwegend woningen in één of twee lagen met kap aanwezig. De meeste woningen hebben een historisch karakter. Er komen diverse boerderijen voor. Kenmerkend aan dit soort historische lintbebouwing is de individualiteit van de bebouwing en de verspringende rooilijnen. De bebouwing aan Loeswijk is ontstaan in verschillende tijdperiodes en er is dan ook sprake van bebouwing in diverse architectonische stijlen.

Het zuidelijk gelegen gebied, waar onder andere enkele woningen en de woonwagenlocatie zijn gelegen, wordt middels een groene afscherming van Loeswijk afgescheiden.

3.2 Bebouwingstypologie

In het plangebied Loeswijk is weinig bebouwing aanwezig. Het gebied heeft een open karakter. In de noordwestelijke hoek van het plangebied bevindt zich een boerderij. Verder ligt aan de zuidkant van het plangebied een schuur, behorend bij de boerderij aan Loeswijk. Zeer bepalend voor het beeld in het plangebied is de veiling aan de Bekelaar. Deze veiling bestaat uit twee grote loodsen die al vanaf grote afstand zichtbaar zijn en zorgen voor een negatieve beeldbepaling. De veiling heeft aangegeven voor zijn activiteiten de huidige locatie als uitgangspunt te zien.

3.3 Ontsluiting

De percelen binnen het plangebied worden momenteel ontsloten via Santheuvel oost, Loeswijk en de Bekelaar. De Bekelaar is één van de ontsluitingswegen van Mierlo. Vanuit Mierlo is dit een rechtstreekse verbinding naar Lierop. De Bekelaar mondt uit op een rotonde ten noordwesten van het plangebied (kruising Bekelaar, Brugstraat, Marktstraat, Santheuvel oost). De Marktstraat is een belangrijke entree van Mierlo. Santheuvel oost is één van de belangrijkste interne ontsluitingen van Mierlo.

3.4 Groenvoorziening

Het plangebied is voornamelijk in gebruik als landbouwgrond (grasland en akkerland). Het gebied heeft een zeer open karakter. Alleen in het zuiden van het plangebied komen enkele boomstructuren voor. Verder zijn er weinig groenvoorzieningen aanwezig.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele herkenbare groenstructuren aanwezig. De Bekelaar kent een sterke groenstructuur in de vorm van laanbomen en inlandse eiken. Langs de Santheuvel oost is ook een duidelijke groenstructuur aanwezig. Deze legt met name een accent op de verkeersafwikkeling van deze ontsluitingsweg. Bij de weg Loeswijk is nauwelijks sprake van een groenstructuur, aangezien de eigendommen tot nagenoeg aan de rijbaan doorlopen.

3.5 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Dit betekent concreet dat in de plannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

In oktober 2004 heeft een verkennend onderzoek (quickscan) plaatsgevonden naar flora en fauna in het plangebied. Op basis van dit onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied beperkt belangwekkende soorten te verwachten zijn. Voor een aantal algemene beschermde soorten (met uitzondering van vogels) die aanwezig kunnen zijn, kan in het kader van de Flora- en faunawet desalniettemin een ontheffing noodzakelijk zijn. Deze kan normaal gesproken echter zondermeer worden verkregen. De gunstige staat van instandhouding van deze algemene soorten is immers niet in het geding. Op enige termijn zal de ontheffingsplicht voor dergelijke soorten waarschijnlijk geheel komen te vervallen. In planologisch opzicht vormen deze soorten geen belemmering voor de planvorming.

De soortgroep vleermuizen kent een strengere bescherming die zich hoofdzakelijk richt op bescherming van verblijfplaatsen. Deze zijn in het plangebied niet in het geding.

Voor algemene broedvogels is geen ontheffing mogelijk voor versturende werkzaamheden. Buiten de broedtijd zijn deze soorten echter niet kwetsbaar. Hetzelfde geldt voor de minder algemene patrijs. Het plangebied vormt een marginaal leefgebied voor deze soort met vermoedelijk één broedgeval. Het verdwijnen van dit gebied door woningbouw zal naar verwachting geen significant effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van de soort in de regio. Buiten de broedtijd kan de soort eenvoudig uitwijken naar een nabijgelegen geschikt gebied. Ook vogels vormen derhalve geen belemmering voor de gewenste stedelijke ontwikkeling.

De quickscan Flora en fauna is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de gronden binnen het plangebied gedeeltelijk aangeduid als gronden met middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarden.

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft op 14 en 15 oktober 2004 een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Loeswijk in de gemeente Geldrop-Mierlo. Hierbij is het perceel op de hoek van de Bekelaar en Santheuvel oost niet meegenomen, aangezien voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Een archeologisch onderzoek geldt dan ook als voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Doel van het onderzoek was het opsporen van mogelijk aanwezige archeologische resten en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

Op basis van het bureauonderzoek gold bij aanvang van het veldonderzoek een lage verwachting voor vindplaatsen van jagers-verzamelaars en een middelhoge tot hoge verwachting voor vindplaatsen van landbouwende gemeenschappen.

In overeenstemming met de gegevens van de bodemkaart, is overwegend een dik cultuurdek aangetroffen. Het oorspronkelijk podzolprofiel onder het cultuurdek is voornamelijk verstoord tot in de BC/C-horizont ('onthoofd' podzolprofiel onder esdek). In een aantal boringen is op de overgang van het esdek naar de pleistocene ondergrond een gedeeltelijk intacte B-horizont of een 'gebroken podzol' waargenomen. De 'gebroken podzol' duidt mogelijk op een relatief late (intensieve) ontginning van het plangebied.

Voornamelijk aan de rand en op de 'kop' van een kleine verhoging in het plangebied ontbrak het esdek. Hier bevond zich onder de bouwvoor direct de BC/C-horizont. Verder is er in het plangebied een aantal verstoringen vastgesteld. Een gedeelte van deze verstoringen is waarschijnlijk te wijten aan de aanwezigheid van een voormalige weg.

Tijdens het inventariserend veldonderzoek is in het esdek een aantal fragmenten aardewerk uit de Late Middeleeuwen aangetroffen. De context van de laatmiddeleeuwse scherven is moeilijk te achterhalen. Mogelijk zijn ze door bemesting op de akker gekomen. Het is echter niet uit te sluiten dat er een middeleeuwse 'ontginningsboerderij' in het plangebied heeft gestaan.

Op grond van de resultaten wordt aanbevolen de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering en omvang nader vast te stellen door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Het proefsleuvenonderzoek heeft tot doel om nauwkeurige gegevens met betrekking tot de kwaliteit (gaafheid en conservering), omvang, aard en datering van de archeologische sporen te verkrijgen. Hiervoor worden door middel van één of enkele proefsleuven archeologische sporen blootgelegd en opgetekend.

Het proefsleuvenonderzoek dient voldoende gegevens op te leveren om uitspraken te kunnen doen over de behoudenswaardigheid van de vindplaats. Op basis van het onderzoek is besluitneming mogelijk over het vervolgtraject.

Ter voorbereiding op het proefsleuvenonderzoek is door RAAP een Programma van Eisen (PvE) voor het proefsleuvenonderzoek opgesteld. Het PvE is goedgekeurd door het Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit, Hendrik Brunsting Stichting (ACVU-HBS).

De conclusie van het proefsleuvenonderzoek is als volgt. Alhoewel het archeologisch onderzoek aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied de Loeswijk te Mierlo, blijkt de gaafheid van de vindplaatsen relatief gering. Voor een groot deel is dit te wijten aan graafwerkzaamheden door middel van 'draglines', waarschijnlijk in de eerste helft van de 20e eeuw. Hierdoor zijn nauwelijks nog archeologisch grondsporen herkenbaar. Derhalve wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Het archeologisch vooronderzoek, het PvE en het proefsleuvenonderzoek zijn opgenomen als separate bijlagen bij deze toelichting.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de wegen rondom het plangebied aangeduid als historische lijnen met een redelijk hoge waarde. Aan de ligging van deze wegen wordt niets veranderd, zodat geen aantasting van de historische waarde plaatsvindt.

Daarnaast is de driehoek Bekelaar/Eikendreef ten noorden van het plangebied aangeduid als historische groenstructuur. De woningbouwontwikkeling, zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, heeft geen gevolgen voor de daar aanwezige groenstructuur.

Loeswijk is een bebouwingsconcentratie die al heel oud is. Het was van oorsprong een klein gehucht dat lag rondom het oude akkercomplex van Mierlo en dat vermoedelijk is ontstaan rond de voormalige hoeven van de zetboeren of gehorigen. Ook Bekelaar, gelegen ten noordoosten van het plangebied, is zo'n gehucht. Kenmerkend voor Loeswijk is het besloten karakter, dat door de openheid van de omringende akkers goed tot zijn recht komt. Dit contrast is echter in de loop der tijd steeds meer aangetast, door verdichting van de akkers. Kenmerkend voor Loeswijk is verder dat hier naast agrarische bebouwing ook veel niet agrarische bebouwing aanwezig is.

4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Programmatische aspecten

Volkshuisvestingsbeleid

Geldrop-Mierlo behartigt het woonbelang van alle burgers. De gemeente besteedt aandacht aan haar doelgroepen, aan starters en ouderen, aan wonen, welzijn en zorg, aan leefbaarheid in de kleine kernen, etc. Dat betekent aandacht voor de nieuwbouw én voor de bestaande voorraad.

Voor de woningbehoefte is aanvullende nieuwbouw nodig. De ervaring leert dat het realiseren van de benodigde bestemmingsplancapaciteit een ingewikkeld proces is. Er is veel kans op vertraging. De gemeente wil daarom meer capaciteit plannen dan strikt noodzakelijk is, om daarmee meer flexibiliteit te hebben en zoveel mogelijk de lengte van procedures bekorten.

In Geldrop-Mierlo gaat het vooral om:

- zorgen dat er voldoende woningen bijkomen om de spanning op de woningmarkt te verminderen. Het gaat hier vooral om het wegwerken van de achterstand die in de afgelopen periode is ontstaan;
- zorgen voor de juiste woningen; woningen die voldoen aan de huidige en toekomstige vraag van de woningzoekenden. We weten bijvoorbeeld dat er veel woningen nodig zijn voor ouderen;
- betaalbaar houden van woningen voor de doelgroep: de mensen met de lagere inkomens.

Uit het voorgaande blijkt dat de woningvoorraad moet groeien en veranderen om geschikt te zijn voor de vraag in de toekomst; de woningbehoefte in 2015. Voor de periode 2005-2010 gaan we uit van ongeveer 1.500 nieuw te bouwen woningen.

Toekomstvisie Geldrop-Mierlo

De doelstellingen en taakstellingen die de gemeente Geldrop-Mierlo in de woonvisie heeft geformuleerd met betrekking tot het woningbouwbeleid, zijn hierna puntsgewijs weergegeven.

- de gemeente draagt zorg voor een goed woon- en leefmilieu;
- de gemeente zorgt dat inwoners zich veilig voelen in hun wijk;
- in Geldrop en in Mierlo worden woonzorgzones gerealiseerd;
- in woningbouwprojecten wordt een substantieel deel opgenomen voor jongeren en starters en voor ouderen;
- de gemeente bevordert de doorstroming.

Aan de hand van de woonvisie en de afspraken, wordt een woningbouwplanning opgesteld. Het woningbouwprogramma dient als uitgangspunt bij het opstellen van woningbouwplannen van zowel corporaties als projectontwikkelaars, bouwers etc. Permanent wordt bijgehouden wat de stand van zaken is, wanneer er aanleiding voor is, wordt het programma aangepast.

De woningvoorraad bestaat gemiddeld voor 35% uit huurwoningen en voor 65% uit koopwoningen. De relatie tussen de huur-koop-verhouding en de doelgroepen is kleiner geworden. Vooral senioren vragen om (dure) huurwoningen. De doelgroep qua inkomen bewoont in veel gevallen een goedkope koopwoning en dus geen huurwoning. Daarom praten we steeds meer over de verhouding sociale sector-vrije sector. De sociale sector in Geldrop-Mierlo bedraagt (2004) 37% en de vrije sector 63%.

Bij realisering van het in december 2004 vastgestelde kwalitatieve woningbouwprogramma zal die verhouding in 2015 zijn: 36-64%.

Voor een randgemeente als Geldrop-Mierlo is de sociale sector relatief groot te noemen; in andere vergelijkbare gemeenten (Nuenen, Son) is de sociale sector veel kleiner.

Woningbehoefte Algemeen

Geldrop en Mierlo vormen sinds 1 januari 2004 samen één gemeente. Dat betekent dat voor beide dorpen hetzelfde beleid geldt, dus ook voor wonen.

Geldrop-Mierlo wil aandacht besteden aan al haar doelgroepen; aan starters en ouderen, aan wonen, welzijn en zorg, aan leefbaarheid in de kleine kernen, etc.

De vergrijzing in de gemeente is duidelijk waar te nemen. Het aandeel 65-plussers is gestegen van 11 naar 15%. Het aandeel 55-plussers is nog meer gestegen, namelijk van 22 naar 28%. Het aandeel jongeren van 15 tot 35 jaar neemt met 8% (van 30 naar 22%) zeer sterk af. Het aandeel kinderen (tot 15 jaar) is de grootste groep en blijft vrijwel gelijk.

Vanaf 2002 is er een forse afname van de bevolkingsaanwas en ligt de aanwas beneden het regiogemiddelde. Echter (zie migratiesaldo onder), er wordt ook gebouwd voor mensen die graag terug willen komen naar Geldrop-Mierlo, maar eerder vertrokken waren in verband met het ontbreken van woningen.

Kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma

De gemeente wil in haar bouwprogramma onderscheid maken in huur- en koopwoningen en in verschillende prijscategorieën. Tevens zal een deel van de totale nieuwbouw als zorgwoning moeten worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de vergrijzing en extramuralisering.

Voor de periode 2005-2010 is afgesproken dat 30% in de sociale sector gebouwd wordt, onderverdeeld in 3% goedkope huur, 17% middeldure huur en 10% goedkope koop.

Van de minimaal 1.130 te bouwen woningen dienen 450 woningen gerealiseerd te worden als zorgwoning.

Voor de periode 2010 tot 2015 zijn in het kader van de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven afspraken gemaakt over woningbouw en de verdeling daarvan in de sociale en vrije sector. Hierbij is ook aangegeven welk deel voor Eindhovense woningvraag gerealiseerd gaat worden. De volgende aantallen zijn vastgelegd:

- 650 woningen in totaal, waarvan 50 voor Eindhoven;
- 170 woningen (26%) sociale sector, waarvan 10 voor Eindhoven;
- 480 woningen (74%) vrije sector, waarvan 40 voor Eindhoven.

De genoemde verdeling vindt gemiddeld plaats over alle inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties.

Kwalitatieve woningbehoefte

Ook in de kern Mierlo is de vergrijzing en het voortgaande proces van individualisering en de hiermee samenhangende sterke groei van het aantal kleine, een- en tweepersoons-huishoudens een feit. De gemiddelde woningbezetting loopt terug van 2,5 in 2002 tot 2,28 in 2030. Het is derhalve belangrijk om goed na te denken over de vragen voor wie gebouwd wordt en welk type woningen in een nieuwe wijk aan de voorraad moet worden toegevoegd: strategische nieuwbouw en doorstroming waarbij rekening wordt gehouden met woonmilieudifferentiatie en levensloopbestendige bouw.

Kwantitatieve woningbehoefte

Doel van het plan Loeswijk is een woongebied met circa 110 woningen te realiseren.

Dit plan, tezamen met de ontwikkeling van de wijk Luchen aan de noordwestzijde van de kern Mierlo en diverse inbreidingslocaties van beperkte omvang, biedt tot 2018 voldoende nieuwe woonruimte in de kern Mierlo.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de planvorming voor het gebied Loeswijk stonden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden centraal:

Stedenbouwkundige structuur

- Het nieuwe woongebied moet een duidelijke eigen identiteit krijgen.
- Het gebied dient goed aan te sluiten op zowel de bestaande bebouwing aan de Santheuvel oost en Loeswijk, als op het buitengebied. De nieuwe woonwijk zal de rand van Mierlo gaan vormen.
- In aansluiting op het buitengebied dient de bebouwing in een losse, open sfeer gerealiseerd te worden.
- Er dient sprake te zijn van een mix aan woningtypes.
- De maat en schaal van de bebouwing dient in verhouding te zijn met de maat en schaal van de kavel.
- De woningen dienen georiënteerd te worden op de straat.
- Aan de rotonde dient een accent te worden gerealiseerd.
- Er wordt gestreefd naar eenheid in architectuur m.b.t. uitstraling, materiaalgebruik en kleur.

Ontsluitingsstructuur

- Er moet sprake zijn van een duidelijke ontsluitingsstructuur, eventueel gescheiden autoverkeer en langzaam verkeer.
- Er wordt gestreefd naar meerdere ontsluitingen van het woongebied voor het autoverkeer.
- Door het plangebied dienen goede en snelle langzaamverkeersroutes gecreëerd te worden.

Groen en water

- In het plangebied dient sprake te zijn van een heldere groenstructuur.
- De groenstructuur dient in verbinding te staan met de omgeving.
- Het groen moet naast belevingswaarde ook gebruikswaarde hebben.
- Er dient rekening gehouden te worden met het bestaande riooltracé.
- Binnen het plangebied dienen waterhuishoudkundige voorzieningen te worden gecreëerd.

Openbaar gebied

- Het openbaar gebied dient een groene sfeer te krijgen, aansluitend op de omgeving.
- Er dient sprake te zijn van groene, informele profielen.
- Gestreefd wordt naar zorgvuldig vormgegeven, bij voorkeur groene erfafscheidingen.
- In het groen dienen informele speelruimtes een plek te krijgen.
- Parkeren dient op een kwalitatieve manier op eigen terrein en binnen de openbare ruimte te worden opgelost.

Overig

- Er dient rekening gehouden te worden met de hindercirkels van de veiling, het rioolontstoppingsbedrijf en van het agrarisch bedrijf ten oosten van het plangebied.
- In het ontwerp dient aandacht besteed te worden aan de sociale veiligheid.

De hoofddoelstelling voor het stedenbouwkundig plan voor de locatie Loeswijk kan als volgt worden weergegeven:

Het creëren van een herkenbaar woonmilieu, waarbij gebruik wordt gemaakt van ruimtelijke aanleidingen in het landschap en aansluiting wordt gezocht bij zowel het bestaande woongebied als het buitengebied van Mierlo.

Aan de hand van de ontwerpuitgangspunten is een stedenbouwkundig ontwerp vervaardigd. In hoofdstuk 6 zal nader worden ingegaan op het plan.

4.3 Sociale veiligheid

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Door de toename van de criminaliteit is het algemene gevoel van veiligheid onder druk komen te staan. Voor het uitbreidingsgebied Loeswijk is voor wat betreft de openbare ruimte bij de opzet en inrichting daarvan aandacht besteed aan de sociale veiligheid binnen het woongebied.

Dit betekent dat bij de keuze van de ruimtelijke hoofdstructuur en de inrichting van het openbare gebied de volgende uitgangspunten gehanteerd zijn:

- De wegenstructuur van het plan dient helder en herkenbaar te zijn. Er dient continuïteit in het wegenpatroon aangebracht te worden. Verder is het van belang dat de wegen en langzaamverkeersroutes overzichtelijk zijn ingericht en dat er voldoende doorzichten naar de omgeving worden geboden.
- In het algemeen dient er zorg voor te worden gedragen dat er altijd een goede sociale controle van de openbare ruimte mogelijk is. Dit kan met name door woningen met hun voorzijde naar het openbare gebied te situeren en voorts door ervoor te zorgen dat er voldoende overzicht in de openbare ruimte bestaat.
- De langzaamverkeersverbindingen dienen ook in een relatief open omgeving gesitueerd te worden. De ruimte waarin deze gesitueerd worden, dient voldoende breed te zijn en de eventuele groene inrichting naast het pad dient zodanig vorm te krijgen dat de doorzichten niet belemmerd worden.
- Parkeren dient bij voorkeur op eigen terrein plaats te vinden. Het parkeren van auto's op openbaar terrein dient zodanig te gebeuren dat er een visuele relatie bestaat vanuit de woningen met de parkeerplaatsen.
- In het plangebied dient een goede openbare verlichting gerealiseerd te worden. Daarbij verdienen de langzaamverkeersroutes extra aandacht.
- Speelplaatsen in het plangebied voor de jongere jeugd moeten zichtbaar zijn vanuit woningen. Voor speelplaatsen bestemd voor de oudere jeugd is dat niet direct noodzakelijk, maar zij dienen wel binnen de invloedssfeer van de woningen te worden gesitueerd.

4.4 Duurzaam bouwen

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan: 'Het beperken van gezondheids- en milieuschade in alle bestaansfasen van gebouwen, vanaf winning van grondstoffen, het ontwerp, en de bouw tot en met het onderhoud, de renovatie en/of sloop van gebouwen.' Op elk schaalniveau van de planvorming dient rekening gehouden te worden met de onderdelen die bijdragen aan een goede invulling van het aspect duurzaam bouwen.

Voor het project Loeswijk wordt de Basislijst Duurzaam bouwen gehanteerd. Deze lijst bestaat uit een aantal maatregelen die te verdelen zijn in vaste en variabele maatregelen. Duurzaam bouwen betekent in dit geval dat voor 100% wordt voldaan aan alle vaste maatregelen en voor 70% aan de variabele maatregelen. De vaste maatregelen hebben een onbetwist milieuvoordeel, zijn algemeen toepasbaar en hebben doorgaans geen of beperkte meerkosten ten opzichte van de gangbare maatregel. Variabele maatregelen hebben een onbetwist milieuvoordeel, maar kunnen niet altijd toegepast worden. Hiervan kan alleen worden afgeweken in overleg met de gemeente.

4.5 Beeldkwaliteit/welstand

In het bestemmingsplan voor Loeswijk worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van Loeswijk. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

In de welstandsnota die voor de gemeente Geldrop-Mierlo is opgesteld, is de gemeente onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Op dit moment valt het gebied Loeswijk binnen het gebiedstype 'landelijk gebied'. Een bouwplan binnen het plangebied moet voldoen aan de welstandscriteria die gelden voor dat gebiedstype. Op het moment dat het bestemmingsplan 'Loeswijk' rechtskracht verkrijgt zal gelijktijdig een actualisatie van de welstandsnota plaatsvinden.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

5 MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden tot de bouw van woningen. De woningbouwlocatie is gelegen in de onderzoekszone (200 meter) van de Santheuvel oost, de Bekelaar en Loeswijk.

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen daarop zijn wegen die gedezoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Voor genoemde wegen zijn deze uitzonderingen niet van toepassing.

Het akoestisch onderzoek, dat als separate bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen te realiseren zijn.

Vanwege de straat Loeswijk voldoen alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Santheuvel oost en de Bekelaar voldoen 32 geprojecteerde woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Daarnaast voldoen maximaal 15 appartementen, welke middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, niet aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen wordt bij Gedeputeerde staten een verzoek hogere waarde gedaan. De overige woningen voldoen wel aan de voorkeursgrenswaarde.

In gevallen waarin niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden dient het verzoek hogere waarde gemotiveerd te worden. In dit geval is er sprake van het opvullen van een open plek ter verbetering van de stedenbouwkundige structuur. Maatregelen aan de bron zijn niet doelmatig. Er ligt reeds een asfaltverharding. Maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals schermen, zijn berekend. Daaruit blijkt dat met een schermhoogte van 1,50 meter de voorkeursgrenswaarde alleen op de begane grond van sommige woningen wordt gehaald. Voor de verdiepingen dient alsnog een hogere waarde te worden verzocht. Daarmee biedt deze maatregel geen doelmatige afscherming. Ook verkeerstechnisch, stedenbouwkundig en financieel zijn schermen op deze plaats niet aanvaardbaar. In de verkaveling is met afstandsvergroting reeds rekening gehouden. De woningen met een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) hebben een geluidsluwe gevel.

5.2 Hinder bedrijvigheid

In en in de directe omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig dat van invloed is op de voorgestane woningbouwontwikkeling. Het betreft een veiling, een rioolontstoppingsbedrijf en twee agrarische bedrijven.

Veiling

In het noordoosten van het plangebied bevindt zich de veiling De Kerseboom. Ten opzichte van de veiling dient ingevolge de milieuvergunning de 45 dB(A)-contour aangehouden te worden.

Ten zuidwesten van de erfgrans van De Kerseboom bevindt zich de nieuwe woonbebouwing van Loeswijk, waarvan de achtergevel is georiënteerd op het terrein van De Kerseboom. Tussen de erfgrans en de bebouwing is in het stedenbouwkundig plan een groenstrook opgenomen.

Jansen Raadgevend Ingenieursbureau heeft onderzocht welke mogelijkheden er zijn om het stedenbouwkundig plan, al dan niet in de huidige vorm, te realiseren. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een advies (17 maart 2005). Ten aanzien van het bouwplan van maart 2005 zijn later wijzigingen doorgevoerd, waarbij een deel van de woningen zou worden uitgevoerd als patiowoning (advies 30 januari 2006). In het meest recente ontwerp voor de patiowoningen is de positie en de massa van de patiowoningen gewijzigd ten opzichte van het advies van januari 2006. De gevolgen van deze wijziging zijn in het meest recente onderzoek van Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (advies 18 juli 2006) doorgevoerd. Het onderzoek van 18 juli 2006 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De vergunning van De Kerseboom, inclusief bijbehorend akoestisch rapport van Milon milieuonderzoek d.d. december 1999, is als uitgangspunt genomen voor het onderzoek.

Door bevoegd gezag is aangegeven dat tot de 45 dB(A)-contour woningbouw mogelijk moet zijn. Dit houdt in dat de voorschriften ook voor in de toekomst nieuw te bouwen woningen gelden.

De in de genoemde rapportage vastgestelde maatgevende bronnen van het bedrijf (bedrijfsactiviteiten) zijn in het digitale rekenmodel opgenomen. Zowel aan deze bronnen als aan de in het model opgenomen bebouwing op het terrein zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

Mogelijkheden zijn beschouwd om de geluidsniveaus die optreden ter plaatse van het bouwplan te verlagen door afscherming van bronnen ten opzichte van het bouwplan of verschuiving van beoordelingsplaatsen, door toepassen van een 'blinde'/'dove' gevel of eventuele gedeeltelijke verschuiving bouwplannen.

De geluidsniveaus zijn berekend op de gevels van de in het bouwplan opgenomen patiowoningen in de nabije omgeving van De Kerseboom met een rekenhoogte van 1½ en 4½ meter boven lokaal maaiveld.

Uit de resultaten van de berekeningen volgt dat op de eerste verdieping van de achtergevels en op alle zijgevels en patiogevels de geluidbelasting voldoet aan de aan te houden grenswaarde van 45 dB(A). Ter plaatse van de achtergevels op de begane grond bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau meer dan 45 dB(A).

Maatgevende beoordelingsperiode is de nachtperiode. De overschrijding op de achtergevels wordt met name veroorzaakt door afstraling van de compressorruimte en van de hellende daken/zuidgevel van de bewerkingsruimte.

De Wet geluidhinder, zoals zij nu geldt, bevat een voorziening voor de zogenaamde 'dove gevel'. Deze voorziening is in de huidige wet te vinden in de clausule 'met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35 dB(A)' die deel uitmaakt van de definitie van 'gevel' in artikel 1. Ingevolge deze clausule wordt de 'dove gevel' niet beschouwd als een gevel in de zin van de Wet geluidhinder en zijn de regels inzake de toegestane geluidbelasting van de gevel daarop dus niet van toepassing.

Indien de begane grond van de achtergevel wordt uitgevoerd als 'dove gevel', komt de beoordeling op deze beoordelingspunten te vervallen conform voorstaande clausule.

Hierbij kan worden opgemerkt dat, gezien het feit dat de eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering (≥ 20 dB(A)), in dit geval strenger zijn dan in de clausule gestelde eis.

Indien de achtergevels van de begane grond van de patiowoningen (die met de achterkant naar de veiling zijn gelegen) worden uitgevoerd als 'dove gevels' wordt voor alle relevante beoordelingsplaatsen voldaan aan de gestelde grenswaarde van 45 dB(A).

Rioolontstoppingsbedrijf

Aan Loeswijk 38 bevindt zich het Aannemersbedrijf grond- veeg- en rioolwerken Adriaans. Ingevolge de milieuvergunning van dit bedrijf dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tot dit bedrijf.

Jansen Raadgevend Ingenieursbureau heeft een onderzoek verricht naar de geluidruimte van dit bedrijf in relatie tot het plan Loeswijk. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een advies (8 januari 2007).

De nieuwbouw van de woningen is gelegen buiten de 45 dB(A)-contour op basis van de huidige bedrijfsvoering van Adriaans.

De geluidruimte van het bedrijf wordt niet beperkt en de bedrijfsvoering (akoestisch) niet belemmerd. De optredende piekniveaus (L_{Amax}) ten gevolge van activiteiten op het terrein alsmede transportbewegingen op eigen terrein, bedragen ter plaatse van de oostgevels van de woningen binnen het plan Loeswijk minder dan 70 dB(A).

Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat het plan Loeswijk geen (akoestische) belemmering vormt voor het in de directe omgeving gelegen Aannemersbedrijf grond- veeg- en rioolwerken Adriaans.

Veiling en rioolontstoppingsbedrijf

Het onderzoek dat is verricht door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (8 januari 2007) omvat tevens een berekening van de 45 dB(A)-contour ten gevolge van het Aannemersbedrijf grond- veeg- en rioolwerken Adriaans en veiling De Kerseboom samen. De maatgevende nieuwbouwwoning is de meest oostelijke patiowoning. De gecumuleerde geluidbelasting op de zijgevel van deze woning bedraagt 43 dB(A). Conclusie is dat het plan Loeswijk geen belemmering vormt voor de in de directe omgeving gelegen bedrijven.

Agrarische bedrijven

Een, aan de oostkant van het plangebied, aan de weg Loeswijk gevestigd tuinbouwbedrijf zal bij realisatie van de bouwlocatie worden gesaneerd. Het noord-westelijk aan de Bekelaar gesitueerde tuinbouwbedrijf zal op termijn eveneens worden opgeheven, waarna deze gronden worden benut voor woningbouw.

Ten opzichte van het varkensbedrijf aan de weg Sanghorst dient ingevolge de milieuvergunning een afstand van 318 meter te worden aangehouden tot het agrarisch bouwblok.

Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de hiervoor genoemde afstanden.

5.3 Bodemgesteldheid

Verkennd onderzoek percelen aan/nabij de Bekelaar

In het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe woningen toegestaan. Op een gedeelte van de gronden ((kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie F, nummers 5614, 5940 (ged.), 5941, 5943, 5946, 5948) is door DHV Milieu en Infrastructuur BV een verkennd bodemonderzoek verricht (rapport 8 januari 1999).

Doel van het onderzoek was het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie. De onderzoekslocatie betreft een onverdachte locatie.

Op de locatie zijn in totaal 36 boringen uitgevoerd met een maximale boordiepte van 3,5 m-mv. De grondmengmonsters van de boven- en ondergrond en het grondwater zijn geanalyseerd op de bijbehorende NVN-analysepakketten.

Uit de resultaten van het verrichte onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Grond

- Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn bij boring 9 (0,5-1,0 m-mv) puinsporen aangetroffen. Bij de overige boringen zijn zintuiglijk geen afwijkingen in de grond waargenomen.
- Analytisch is zowel de boven- als ondergrond niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Grondwater

- In het grondwater van alle peilbuizen is het gehalte tetrachlooretheen licht verhoogd (overschrijding streefwaarde).
- In het grondwater uit peilbuis 1 zijn de gehalten cadmium, koper en nikkel licht verhoogd.
- In het grondwater uit peilbuis 2 overschrijden de gehalten cadmium en zink in geringe mate de streefwaarde.
- In het grondwater uit peilbuis 3 overschrijdt het gehalte cadmium de tussenwaarde. Daarnaast overschrijden de gehalten chroom en zink hier de streefwaarde.

Uit navraag bij de Milieudienst Regio Eindhoven blijkt dat in deze regio vaak verhoogde gehalten zware metalen voorkomen. Deze verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan het gebruik van puin en sintels, welke in het verleden onder andere gebruikt werden voor de verharding van wegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat formeel aanleiding tot nader onderzoek naar de verontreiniging met cadmium in het grondwater.

De hypothese met betrekking tot de gehanteerde strategie dient derhalve te worden verworpen.

Volgens DHV bestaat echter geen aanleiding om nader onderzoek te verrichten. Ook bestaat ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor de toekomstige bebouwing van het terrein. Eventueel vrijkomende grond is zonder restricties elders toepasbaar.

Verkennd bodemonderzoek Loeswijk 31

Op het perceel Loeswijk 31 (kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie F, nummer 6323 (ged.)) is door Milieuadviesbureau Amitec BV een verkennd bodemonderzoek verricht (rapport maart 2003).

Doel van het onderzoek was het door middel van een steekproef nagaan wat de huidige kwaliteit van de bodem op de locatie is. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven. Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen woningbouw.

De streefwaarde-overschrijding in de bovengrond voor minerale olie is vermoedelijk te herleiden naar het gebruik van de bodem (menselijke handelingen). De aangetroffen concentratie is niet hoger dan gemiddeld in een bodemonderzoek wordt aangetroffen. De in het grondwater aangetroffen streefwaarde-overschrijdingen voor cadmium, chroom en zink zijn niet hoger dan gemiddeld in een bodemonderzoek wordt aangetroffen. De aangetroffen zware metalen chroom en zink komen in Noord-Brabant van nature voor in verhoogde concentraties.

De aangetroffen concentraties vormen geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

Loeswijk 29

Een klein gedeelte van het plangebied is nog niet onderzocht, te weten het perceel Loeswijk 29 (perceel 6549). Het bodemonderzoek voor dit deel van het plangebied zal in het kader van de bouwvergunning worden verricht.

Conclusie

Uit de resultaten van de verrichtte bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

Hierbij kan nog opgemerkt worden dat het grondgebruik binnen het plangebied de afgelopen jaren ongewijzigd is.

De bodemonderzoeken zijn opgenomen als separate bijlagen bij deze toelichting.

5.4 Riolering en waterhuishouding

In opdracht van Planburo Brabant B.V. is door Ingenieursbureau Van Kleef B.V. een waterparagraaf opgesteld. Ten grondslag aan de waterparagraaf ligt een geohydrologisch onderzoek waarin alternatieven inzake de waterhuishouding van het plangebied zijn opgesteld en beoordeeld.

De alternatieven die zijn beoordeeld, zijn:

- 1 een gescheiden stelsel (zonder infiltratie);
- 2 een gescheiden stelsel met gedeeltelijke infiltratie.
- 3 aquaflow.

In overleg met waterschap Aa en Maas is de voorkeur uitgesproken voor alternatief 2, waarbij een gescheiden stelsel met infiltratie zal worden toegepast. Bij dit voorkeursalternatief wordt uitgegaan van infiltratie op het hoger gelegen deel in combinatie met een gescheiden stelsel in het overige plangebied met een achterliggende buffervoorziening.

In het plangebied is een hoger gelegen gedeelte aanwezig. Bij dit gedeelte is de GHG voldoende laag om plaatselijk te kunnen infiltreren. In dit gebied kunnen twee rijen infiltratiekratten worden geïnstalleerd, waarbij circa 62 m³ kan worden gebufferd. Bij het toepassen van een gescheiden stelsel, met gebruik maken van infiltratie, is er voor de afvoer van het regenwater (lediging) naast de maximaal af te voeren hoeveelheid landelijke afvoer (namelijk 1,08 l/s) ook enige infiltratiecapaciteit beschikbaar.

Ten behoeve van de buffervoorziening kan er gebruik worden gemaakt van de schouwsloten ten noorden (circa 130 meter) en ten oosten (circa 40 meter) van het plangebied. Daarnaast kan er gebruik worden gemaakt van de groenvoorziening tussen het plangebied en het veilingcomplex voor het realiseren van een buffervoorziening. Uitgaande van de beschikbare oppervlakken en een maximale bergende waterschijf van 0,3 m, dient de waterlijn in de schouwsloten en de buffer in de groenstrook (circa 70 meter) ter plaatse van de speelvoorziening een breedte te hebben van 6 meter. Voor het andere deel van de te creëren buffervoorziening in de groenvoorziening (circa 120 meter) is een waterlijnbreedte van 7 meter benodigd. De totale beschikbare berging komt hierbij op 627 m³, hetgeen voldoende is om de noodzakelijke hoeveelheid regenwater te bufferen en af te voeren en/of te infiltreren. De ledigingstijd bedraagt circa 32,3 uur.

De waterparagraaf en het geohydrologisch onderzoek zijn opgenomen als separate bijlagen bij deze toelichting.

5.5 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Langs de Santheuvel oost bevindt zich momenteel een sloot die dwars door het plangebied loopt en uitmondt in de Bekelaar. Een deel van deze sloot ligt ondergronds en maakt deel uit van een riooltracé. Ter plaatse van het riooltracé zal geen woonbebouwing worden opgericht.

Binnen het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. In het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

5.6 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het gebied Loeswijk zijn geen risicovolle bedrijven gevestigd. De ontwikkelingslocatie is niet gelegen binnen de zone van een lpg-installatie of lpg-tankstation. Ook kent Mierlo geen transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient nagegaan te worden wat de consequenties zijn van de ontwikkeling met betrekking tot de luchtkwaliteit. In dit kader is door het SRE een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit aangaande het bestemmingsplan Loeswijk te Mierlo (rapport 20 april 2006). Het bestemmingsplan omvat het bouwen van ruim 100 nieuwe woningen. Hiermee zal het aantal bewoners en daarmee het aantal verkeersbewegingen ter plaatse (licht) toenemen.

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van CAR II v. 5.0. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van invoergegevens voor 2005 en voor de toekomstscenario's voor 2010 en 2015 van CAR. Samengevat blijkt dat voor alle beschouwde jaren (2005, 2010 en 2015) geldt:

- De stikstofdioxideconcentratie (NO₂) overschrijdt de norm van 40 µg/m³ niet.

- De normwaarde voor de jaargemiddeldeconcentratie voor fijn stof (PM₁₀) bedraagt 40 µg/m³. Deze waarde wordt niet overschreden.
- Voor PM₁₀ (fijn stof) kent het Besluit een grenswaarde voor het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ die 35 keer per jaar mag worden overschreden. Deze wordt nergens overschreden.
- De benzeenconcentratie (C₆H₆) overschrijdt de grenswaarde van 10 µg/m³ niet. Ook de richtwaarde van 5 µg/m³ wordt niet overschreden.
- De zwavelconcentratie (SO₂) overschrijdt de norm van 20 µg/m³ niet. Ook de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde dat 3x per jaar mag worden overschreden wordt niet overschreden.
- De koolmonoxideconcentratie (CO) overschrijdt de grenswaarde van 6 mg/m³ (98-percentiel van 8 uurgemiddelden) niet.
- De benzo(a)pyreenconcentratie overschrijdt de grenswaarde van 1 ng/m³ niet.

Geconcludeerd kan worden dat uit de toetsing van de rekenresultaten aan het Besluit Luchtkwaliteit blijkt dat alle stoffen genoemd in dat Besluit, de normen in geen enkel jaar overschrijden.

De bijdrage ten gevolge van de voorgenomen planontwikkeling c.q. de toename van het wegverkeer is verwaarloosbaar.

Het onderzoek luchtkwaliteit is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

5.8 Ontsluiting

De nieuwe woonbuurt Loeswijk is geprojecteerd aan de oostzijde van de kern Mierlo. Door deze ligging ten opzichte van Eindhoven, Helmond en het centrum van Mierlo, zal het zwaartepunt voor wat betreft de ontsluiting van deze woningbouwlocatie gelegen zijn bij de aansluiting op de Santheuvel oost. De ontsluiting van Loeswijk in de richting Lierop/Somer en is in deze van ondergeschikt belang. Het is evenwel wenselijk een woonbuurt van deze omvang niet afhankelijk te laten zijn van slechts één ontsluiting. Naast de hoofdontsluiting van de woonbuurt op de Santheuvel oost wordt derhalve voorzien in een secundaire ontsluiting via de straat Loeswijk welke enkel voor herkomst- en bestemmingsverkeer is bestemd alsmede in geval van calamiteiten dienst kan doen.

Overweging aansluiting plangebied op Bekelaar

Het plangebied wordt omsloten door een tweetal gebiedsontsluitingswegen Santheuvel oost en Bekelaar. Vanuit het landelijke beleid inzake Duurzaam Veilig wordt aan dit type wegen een eenduidige functie toebedeeld. Deze wegen zijn bedoeld om de omliggende woonwijken te ontsluiten en hebben daarnaast ook een functie voor het regionale verkeer. Genoemde gebiedsontsluitingswegen kenmerken zich in de praktijk dan ook door hogere verkeersintensiteiten. Vooral het verkeer op de Bekelaar zal in de nabije toekomst nog aanzienlijk toenemen tot circa 10.500 mvt/etmaal in 2020. Het beleid inzake Duurzaam Veilig is er daarom mede op gericht het aantal aansluitingen op gebiedsontsluitingswegen beperkt te houden ten einde geen onnodige nieuwe conflictpunten te introduceren. Daar het plangebied in hoofdzaak georiënteerd zal zijn op de Santheuvel oost is er onvoldoende noodzaak aanwezig voor een tweede rechtstreekse ontsluiting op de Bekelaar.

Een directe ontsluiting van de buurt Loeswijk op de Bekelaar zou, nog meer dan thans in de straat Loeswijk het geval is, leiden tot sluipverkeer via het plangebied tussen de Bekelaar en de Santheuvel oost door de korte en directe verbinding die zou ontstaan tussen deze hoofdwegen. Sluipverkeer is per definitie uit op tijdwinst, wat leidt tot ongewenst verkeersgedrag in een woonomgeving waar de verblijfsfunctie zou moeten domineren.

Een goed vormgegeven aansluiting op de Bekelaar zou ook leiden tot een forse aantasting van het aanwezige groen. Bij een rechtstreekse aansluiting van het plangebied op de Bekelaar zou een middengeleider op de Bekelaar moeten worden aangelegd ten einde de oversteek voldoende (duurzaam) veilig te maken. Dit vergt echter een dermate groot ruimtebeslag dat een forse ingreep in het aanwezige groen onvermijdelijk wordt.

Vanuit de aanwezige waarden van het openbaar groen alsmede vanuit een duurzaam veilige weginrichting bezien, is een rechtstreekse aansluiting van het plangebied op de Bekelaar ongewenst.

In mei 2006 zijn door Goudappel-Coffeng enkele berekeningen met het regionale verkeersmodel gemaakt. Aanleiding was de vraag welke gevolgen het al dan niet realiseren van een ontsluiting op Bekelaar heeft voor de toekomstige verkeersintensiteiten in en in de omgeving van het plan Loeswijk.

In de berekeningen is uitgegaan van twee varianten:

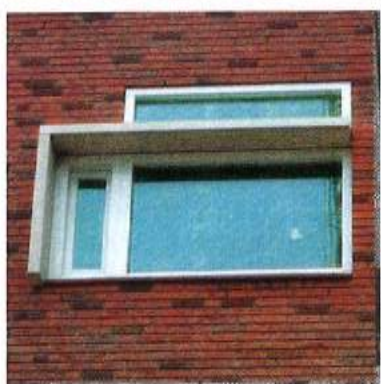
- 1 Hoofdontsluiting op Santheuvel oost en secundaire ontsluiting op Loeswijk, geen ontsluiting op Bekelaar.
- 2 Hoofdontsluiting op Santheuvel oost en Bekelaar en secundaire ontsluiting op Loeswijk.

Uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel (Goudappel-Coffeng, mei 2006) blijkt dat het al dan niet realiseren van een aansluiting op de Bekelaar een minimale verandering in het verkeersbeeld van de wegen Santheuvel oost en Loeswijk oplevert.

Bij variant 1 neemt tot 2020 de verkeersintensiteit op de weg Loeswijk, tussen de Bekelaar en de nieuwe ontsluiting van het plangebied Loeswijk, op het gemiddelde daguur (07.00-19.00) toe met circa 11 mvt/uur. Op het wegvak ten zuiden van de aansluiting van plangebied Loeswijk is de toename op het gemiddelde daguur circa 4 mvt/uur. De meeste woningen aan Loeswijk bevinden zich ten zuiden van de aansluiting van plangebied Loeswijk, waar dus een (zeer) geringe toename van het verkeer wordt verwacht.

Conclusie

Een directe (2^e) ontsluiting op de Bekelaar is niet noodzakelijk, aangezien de gevolgen voor het verkeersbeeld in en in de omgeving van het plangebied minimaal zijn. Bovendien is de ontsluiting op de Bekelaar niet wenselijk vanwege diverse gevolgen die hiervoor reeds zijn genoemd (sluipverkeer, verkeersveiligheid, aantasting groen, financiën). Een 2^e (indirecte) ontsluiting van het plangebied Loeswijk via de straat Loeswijk volstaat om de geringe hoeveelheid extra verkeer in de relatie Lierop/Someren op te vangen. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Loeswijk is de aansluiting op de Bekelaar vervallen. Dit betekent dat gekozen is voor variant 1.



Referentiebeelden bebouwing Loeswijk

6 PLANBESCHRIJVING

De hoofddoelstelling voor het stedenbouwkundig plan voor de locatie Loeswijk kan als volgt worden weergegeven:

Het creëren van een herkenbaar woonmilieu, waarbij gebruik wordt gemaakt van ruimtelijke aanleidingen in het landschap en aansluiting wordt gezocht bij zowel het bestaande woongebied als het buitengebied van Mierlo.

In de volgende paragraaf wordt het plan 'Loeswijk' beschreven zoals het in zijn totaliteit ontwikkeld kan worden. Het stedenbouwkundig ontwerp is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

6.1 Hoofdopzet woongebied Loeswijk

Het plan Loeswijk wordt gekenmerkt door een heldere opzet, waardoor een overzichtelijke en herkenbare wijk gecreëerd wordt. Aan de randen van het plangebied wordt de bebouwing georiënteerd op de omliggende wegen. Door de bebouwing in het westen aan de Santheuvel oost te situeren, wordt deze weg middels bebouwing begeleid. De bebouwing aan de noordzijde van het plangebied zorgt voor een begeleiding van de Bekelaar. In de noordwesthoek van het plangebied, aan de rotonde, wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Dit gebouw vormt een accent aan de rotonde en markeert het nieuwe woongebied.

De veiling vormt een beeldbepalend object binnen het plangebied. Aangezien de uitstraling van de veiling te wensen overlaat, worden de woningen ten zuiden van de veiling met de achterzijden naar de veiling gesitueerd. Hierdoor wordt de veiling visueel afgeschermd. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de lintbebouwing van Loeswijk, door oriëntatie op die straat. De nieuwe woningen aan Loeswijk kunnen echter pas gerealiseerd worden indien de agrarische hindercirkel en de hindercirkel van het rioolontstoppingsbedrijf ter plaatse zijn opgeheven. De woningen aan de zuidzijde van het plangebied worden met de achterkant naar de omgeving gesitueerd. Kortom: aan alle randen van het plangebied wordt aangesloten op de omgeving.

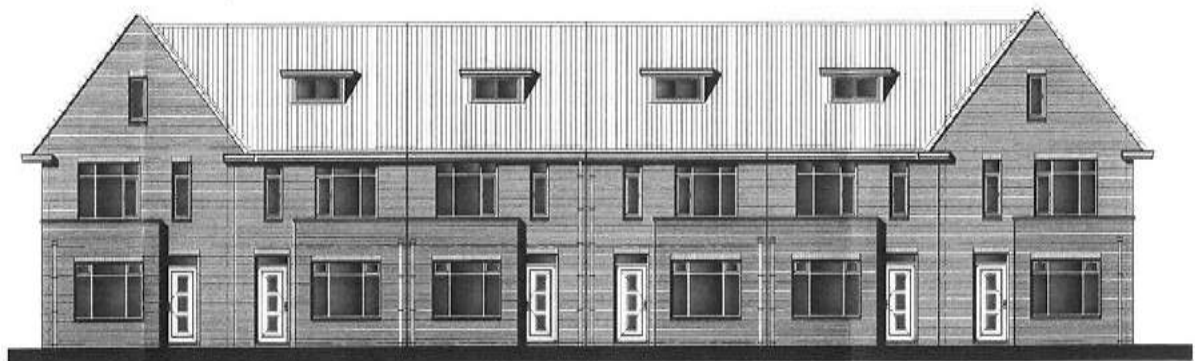
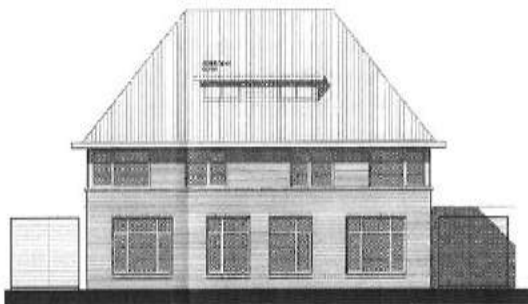
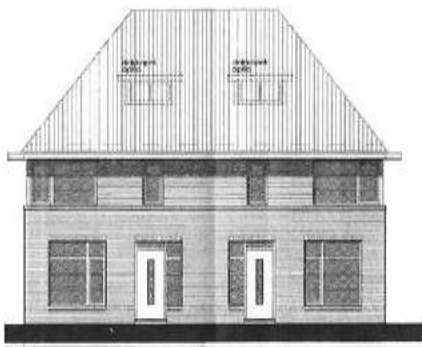
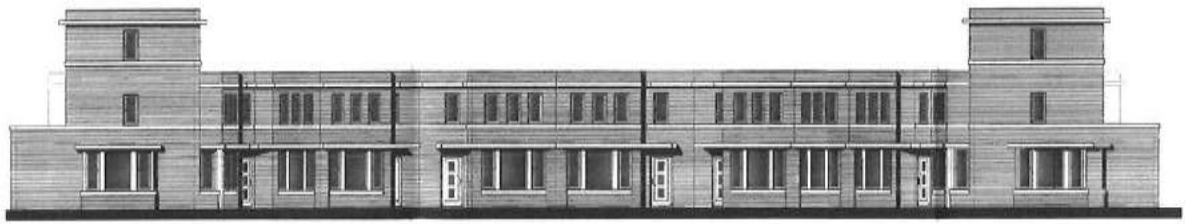
Binnen het plangebied is sprake van een aantal duidelijke lijnen waarlangs bebouwing is gesitueerd. Het betreft een tweetal noord-zuidgerichte lijnen en een oost-westgerichte groene as. In deze structuur zijn verschillende bouwblokken te onderscheiden. Kenmerkend voor de bouwblokken is dat zij eenzijdige oriëntatie hebben en flexibel zijn in te delen.



6.2 Bebouwingsstructuur

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp is het realiseren van een mix aan woningtypes. De bebouwing wordt gerealiseerd in een losse, open sfeer. In het gehele plangebied wordt aandacht geschonken aan de bouw van levensloopbestendige woningen. Het totale plan bevat 137 woningen in verschillende typologieën. Voor 117 woningen voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een directe bouwtitel:

- 39 rijwoningen (33%);
- 11 patiwoningen (9%);
- 52 twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen (44%);
- 15 vrijstaande woningen (14%).



Impressie architectonische ontwerpen

In het stedenbouwkundig ontwerp voor Loeswijk is rekening gehouden met drie hindercirkels; de hindercirkel van de veiling (45 dB(A)-contour), van het rioolontstoppingsbedrijf aan Loeswijk (50 meter) en van het agrarisch bedrijf aan de oostzijde van het plangebied (318 meter). Binnen deze hindercirkels wordt in eerste instantie geen woonbebouwing gesitueerd. Indien de agrarische hindercirkel en de cirkel van het rioolontstoppingsbedrijf zijn opgeheven, kunnen nog 4 vrijstaande woningen aan Loeswijk worden gerealiseerd. Door het toepassen van dove gevels voor de eerste en tweede verdieping aan de achterzijde van de woningen, grenzend aan het groengebied ten zuiden van de veiling, wordt voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A).

In het plangebied wordt gestreefd naar een eenheid in architectuur voor wat betreft uitstraling, materiaalgebruik en kleur. Het woongebied zal in een jaren 30-stijl gerealiseerd worden. Belangrijke kenmerken hierbij zijn onder andere een gevarieerd dakenlandschap, een alzijdige oriëntatie, brede overstekken, verholten goten, horizontale elementen, bijzondere erkers en entrees, gevarieerd ambachtelijk metselwerk, een hoog detailleringsniveau en een hoge mate van individualiteit. Voor wat betreft materialen zal met name gebruik gemaakt worden van rode baksteen, antracietkleurige dakpannen en witte, houten kozijnen. Binnen het plangebied zullen diverse ensembles te herkennen zijn. De ensembles zullen variëren in onder andere gevelbehandeling, kapopbouw, materialen, kleuraccenten en detaillering. Verder zullen er binnen het plangebied een aantal accenten gerealiseerd worden, bijvoorbeeld aan de entrees, op hoeken en op de kop van het groene plein (het 'hoefijzer').

Hiernaast is een aantal referentiebeelden voor de architectuur van de bebouwing in Loeswijk opgenomen.

6.3 Groenstructuur

In Loeswijk komen twee grote groengebieden voor in de openbare ruimte. Centraal in het plangebied ligt een groen plein van een dusdanige omvang, dat deze plek dienst zal doen als verblijfsgebied. Eventueel kan hier een speelvoorziening worden gerealiseerd. Alle omliggende woningen zijn op dit groengebied georiënteerd. Rondom de veiling wordt een groengebied gerealiseerd dat enerzijds dient als visuele afscherming van de veiling en anderzijds dienst kan doen als speelplek. Immers, bij de uitbreiding van Mierlo zal rekening moeten worden gehouden met een sterkere aangroei van jongere kinderen ter plaatse. Het gedeelte van de groenplek aan de achterzijde van de woningen zal met name dienen voor afscherming van de veiling. De gebruikswaarde van dit deel is gering en de inrichtingsmogelijkheid is beperkt tot groen met een kijkruimte. Het deel van het groengebied ten westen van de veiling is geschikt voor het plaatsen van enkele speeltoestellen.

De groenvoorziening tussen het plangebied en het veilingcomplex zal gebruikt worden voor het realiseren van een buffervoorziening voor het regenwater. Bij de situering van de speelvoorziening(en) zal hier rekening mee gehouden worden.

Naast de grotere groengebieden is er in de straatprofielen ruimte voor bomen. In vrijwel alle woonstraten wordt een groenstructuur gerealiseerd. Hiermee wordt ook aangesloten op het bosachtige karakter van het gebied aan de noordzijde van het plangebied. De bomen in de straten worden zodanig geplaatst dat aan één zijde van de weg een strook is voor kabels en leidingen. Er zal gekozen worden voor bomen van hooguit de 2^e categorie (tot 15 meter).

Door de keuze voor enkele geconcentreerde groenplekken en groene straatprofielen kan er een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur in de nieuwe woonwijk gerealiseerd worden. Middels plaatsing van voorkanten van woningen naar de centrale groenplekken, kan een bijzondere kwaliteit worden bereikt.

Langs de Santheuvel oost bevindt zich momenteel een sloot die dwars door het plangebied loopt en uitmondt in de Bekelaar. Een deel van deze sloot ligt ondergronds en maakt deel uit van een riooltracé. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met het riooltracé. Dit tracé ligt in de openbare ruimte, omdat er geen bebouwing op kan worden gerealiseerd. Binnen de groengebieden kunnen voorzieningen voor de waterafvoer worden gerealiseerd. Hierop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

6.4 Wegenstructuur en parkeren

Het woongebied Loeswijk heeft twee ontsluitingen voor het autoverkeer; de hoofdontsluiting op Santheuvel oost en een secundaire ontsluiting op Loeswijk. Het punt waar deze twee ontsluitingen samenkomen, vormt de voet van het centrale groene plein.

Aan de Bekelaar en Santheuvel oost wordt een woonstraat gerealiseerd, parallel aan de bestaande routes. Vanuit deze wegen loopt een aantal woonstraten het woongebied in. In principe vormen alle straten een lus en zijn er geen doodlopende straten. Hiervoor is gekozen vanuit veiligheidsoverwegingen (bijvoorbeeld bereikbaarheid bij calamiteiten). De weg die achter het appartementengebouw doorloopt is echter niet bedoeld als doorgaande route, maar uitsluitend voor bestemmingsverkeer. Op dit punt zullen dan ook voorzieningen getroffen worden om doorgaand verkeer te weren. De meest noordelijke noord-zuidgerichte woonstraat zal een erfachtige inrichting krijgen, aangezien deze voornamelijk dienst zal doen als langzaam verkeersroute.

In het gebied is geen sprake van lange rechtstanden van wegen. De diverse 'knikken' in de verkeersstructuur bevorderen de verkeersveiligheid. Er is sprake van een autoluwe wijk met een duidelijk verblijfskarakter. Doordat het woongebied autoluw wordt, worden er ook geen aparte langzaamverkeersvoorzieningen gerealiseerd. Door de heldere ontsluitingsstructuur is er sprake van goede en snelle langzaamverkeersverbindingen.

In het plan is rekening gehouden met de volgende parkeernormen:

- rijwoningen/patio's/appartementen: 1,6 pp per woning;
- twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen: 1,8 pp per woning;
- vrijstaande woningen: 2,0 pp per woning.

In het stedenbouwkundig plan is ervan uitgegaan dat bij twee-onder-één-kapwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd wordt. De bewoners van het appartementengebouw parkeren in een parkeergarage, waarvan de ingang zich aan de achterzijde van het gebouw bevindt. Er wordt voldaan aan de parkeernormen.

6.5 Inrichting openbaar gebied

Er wordt naar gestreefd de openbare ruimte in het plangebied een informeel karakter te geven. De verharding zal voornamelijk bestaan uit klinkers met aan minimaal één zijde bomen. Het straatmeubilair, zoals lantaarnpalen, bankjes en prullenbakken in de groengebieden zal uniform vormgegeven worden. Hetzelfde geldt voor de in het oog springende erfafscheidingen. Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk groene erfafscheidingen. Ook andere materialen zijn mogelijk, maar dan bij voorkeur zoveel mogelijk uniform.

6.6 Sociale veiligheid

In het plan Loeswijk is gekozen voor een heldere structuur, waardoor een overzichtelijke en herkenbare wijk wordt gecreëerd. De overzichtelijkheid geeft een gevoel van veiligheid. Op alle hoeksituaties is voldoende zicht. Bij de detaillering is in dit plan met verschillende aspecten betreffende de sociale veiligheid rekening gehouden, bijvoorbeeld het voorkomen van achterafsituaties, de woningen zoveel mogelijk richten op de openbare ruimte etc.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Dit hoofdstuk omvat de grondexploitatieopzet met betrekking tot het plan Loeswijk.

Grondexploitatieopzet bij Bestemmingsplan Loeswijk Mierlo

Resultaat:

De totaal geraamde kosten en renten bedragen:	€ 7.515.000,00
De geraamde grondopbrengsten en exploitatiebijdragen bedragen:	€ .551.000,00

De kosten kunnen geheel uit de verkopen worden terugverdiend, waarbij er voorcalculatorisch een bedrag van € 36.000,00 steert voor onvoorziene kosten.

Exploitatiegebied:

Mogelijke ontwikkeling noordwesthoek en zuidoosthoek (wijzigingsbevoegdheid) niet meegenomen.

Exploitatieperiode:

2006 t/m 2009.

Start Bestemmingsplanprocedure najaar 2005.

Geplande gem. uitgifteperiode kavels: eind 2007.

Rentepercentage:

5%.

Grondverwerving:

Gronden zijn verworven of contractueel vastgelegd.

Op beperkte schaal is er particuliere ontwikkeling, wat bij de grondaankoop is bedongen.

Uitgeefbare kavels:

39 sociale huur en koopwoningen (6.213 m²).

77 vrije sector woningen (25.890 m²).

Opbrengsten:

Grondverkoop door gemeente 29.825 m² aan bouw kavels.

De verkoopprijzen zijn bij de aankoop van de grond door de gemeente, reeds met de ontwikkelaars (voorheen de eigenaren) overeengekomen. Voor de particuliere exploitatie wordt afzonderlijk bijgedragen in de kosten.

Bouw- en woonrijpmaken:

Raming is op basis van normeringen (inclusief een opslag voor meerwerk).

Bijdrage aan:

Per door de gemeente uitgegeven m² bouwgrond wordt € 7,55 gestort in het regionaal fonds voor bovenlokale projecten, het Financieringsfonds Strategische Projecten van het SRE.

In het fonds voor Bovenwijkse voorzieningen wordt 10% gestort van de kosten van bouwrijp- en woonrijpmaken (omgerekend 2% van de opbrengsten).

Aan het Groenfonds wordt € 2 /m² nieuwe bouw kavels gedoteerd voor compenserende maatregelen wegens aantasting van het buitengebied.

Gemeente Geldrop-Mierlo,
Januari 2007

Nadere uitwerking grondexploitatie

GRONDEXPLOITATIE	NR	70	startjaar eindjaar	2005 2009			datum: renteperc. btw verweringsk. btw voorzieningen	01/01/07 6% 59.00% 100.00%	voorbel. 41% BCF BCF			
LOESWIJK												
Omschrijving			Totaal geraamd	boekwaarde (gerealiseerd) 2005	nog te rea- liseren totaal	jaar 2006	jaar 2007	jaar 2008	jaar 2009	jaar 2010	overige jaren t/m	
Kosten												
Plankosten			217,170	97,170	120,000	110,000	10,000					
Grondverwerving en sloopkosten			4,360,832	4,359,832	1,000	1,000						
Milieukosten			6,000		6,000		6,000					
Bouw- en woonrijpmaken			1,756,000		1,756,000		848,000	464,000	443,000			
Wijk- en overige voorzieningen												
Algemene kosten			186,716	72,716	114,000		57,000	67,000				
Nietverrekenbare omzetbelasting							0					
Bijdragen aan fondsen			462,000		462,000		232,000	230,000				
Totaal investeringen			6,987,717	4,528,717	2,458,000	111,000	1,153,000	761,000	443,000	0	0	
Investeringsbijdragen												
Gemeente												
Overige (semi-) overheid												
Derden			73,000		73,000		73,000					
Totaal bijdragen			73,000	0	73,000	0	73,000	0	0	0	0	
Opbrengsten												
Verkoop bouw kavels			7,476,000		7,476,000		3,739,000	3,739,000				
Exploitatiebijdragen derden												
Overige verkoopopbrengsten												
Totaal opbrengsten			7,476,000	0	7,476,000	0	3,739,000	3,739,000	0	0	0	
LOESWIJK					Samenvatting exploitatie		datum:	01/01/07				
saldo van de gerealiseerde investeringen, bijdragen en opbrengsten			4,528,717									
reeds betaalde en ontvangen rente			32,988									
af rondingsverschillen												
boekwaarde			afgerond		4,562,405	einde	2005					
toekomstige investeringen				2,458,000								
ingerkende inflatie investeringen				0								
toekomstige bijdragen				73,000								
ingerkende inflatie bijdragen				0								
toekomstige verkoopopbrengsten ed				7,476,000								
ingerkende inflatie opbrengsten				0								
reservering voor onvoorzien				36,000								
toekomstige renten				495,000		0						
totaal toekomstige mutaties					4,562,000							
exploitatie saldo bij einddatum					405	einde	2009		(een negatief bedrag geeft een batig saldo weer)			
contante waarde van het eindsaldo					0	begin	2006		(een negatief bedrag geeft een batig saldo weer)			
PLANCAPACITEIT EN GRONDGEBRUIK												
			oppervlak	te in m2			nog te realiseren		aantal woningen	nog te realiseren		
totale gebieds grootte			53,485									
af: buiten exploitatie												
in exploitatie en hiervan nog te verwerven				53,485	100%		5,564 m2					
uitgeefbaar:												
sociale woningbouw			6,213				6,213 m2		39	39		
vrije sector woningbouw			23,612				23,612 m2		74	74		
industrie			0				0 m2		0	0		
winkels en garages			0				0 m2		0	0		
openbare en bijzondere bebouwing			0				0 m2		0	0		
overige bouw kavels (particulier initiatief)			2,278				2,278 m2		3	3		
totaal uitgeefbaar				32,103	60%		32,103 m2		116	116		
te verkopen niet bouw kavels				0	0%		0 m2					
gemeenschapsvoorzieningen				21,382	40%							

8 DE BESTEMMINGEN

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal.

Voorliggend bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

Woondoeleinden (W)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Met deze bestemming wordt de bouw van aaneengebouwde, halfvrijstaande, patio-, geschakelde en vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. In de bestemmingsregeling zijn nadere bouwvoorschriften gegeven voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verder kent deze bestemming de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan bebouwing en om op bepaalde punten vrijstelling te verlenen van de bouw- en gebruiksvoorschriften.

Tot slot kent deze bestemming een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om voor de als zodanig aangeduide gronden onder voorwaarden het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een gebouw met 15 gestapelde woningen en de aanleg van verkeer- en groenvoorzieningen. De bouwmogelijkheden voor deze woningen kunnen niet rechtstreeks in het bestemmingsplan worden opgenomen, omdat de plannen nog niet voldoende concreet zijn.

Veiling (VE)

Binnen deze bestemming zijn de gronden opgenomen, waarop zich de veiling 'De Kerseboom' bevindt. De bestemming laat de uitoefening van een veilingbedrijf toe alsmede daaraan aanverwante en ondergeschikte bedrijfsactiviteiten. Bij dit laatste moet worden gedacht aan onder meer in-, ver- en overpakken van geveilde en te veilen producten en de verlading daarvan.

Bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Bij de bepaling van de omvang van het bouwvlak is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van circa 500 m².

De toegestane goot- en (nok)hoogte is afgestemd op de hoogten van de bestaande bebouwing.

Groendoeleinden (G)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen. Op of in de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot de in de bouwvoorschriften aangegeven (nok)hoogte.

Tot slot kent deze bestemming twee mogelijkheden voor burgemeester en wethouders om voor de als zodanig aangeduide gronden onder voorwaarden het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van in totaal 5 vrijstaande woningen en de aanleg van verkeersvoorzieningen. De bouw mogelijkheden voor deze woningen kunnen niet rechtstreeks in het bestemmingsplan worden opgenomen, omdat de betreffende gronden zijn gelegen binnen een agrarische hindercirkel en een hindercirkel van een rioolontstoppingsbedrijf.

Verkeersdoeleinden (V)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen.

Op of in de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot de in de bouwvoorschriften aangegeven (nok)hoogtes.

9 PROCEDURES

9.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' heeft in het kader van de inspraak van 9 november 2005 tot en met 6 december 2005 (4 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie indienen. Van deze mogelijkheid hebben negen insprekers gebruik gemaakt.

Gedurende de periode van tervisielegging heeft op 23 november 2005 een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden, waar de mogelijkheid is geboden tot het stellen van vragen en het inbrengen van reacties. Tijdens de bijeenkomst is door zeven aanwezigen een mondelinge reactie/vraag geuit.

In de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Loeswijk Mierlo' zijn de mondeling en schriftelijk ingebrachte inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord.

9.2 Vooroverleg

Naast het inspraaktraject heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' eveneens het vooroverlegtraject doorlopen. In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het plan voor reactie gezonden naar de betreffende instanties.

Een aantal van de benaderde instanties heeft gereageerd en de overige instanties hebben niet gereageerd. De binnengekomen reacties zijn samengevat weergegeven en eventueel van een gemeentelijke reactie voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Loeswijk Mierlo'.

9.3 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' heeft op grond van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 30 augustus 2006 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging kon een ieder zienswijzen tegen het plan indienen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen, de beoordeling en de daaruit voortvloeiende aanpassingen wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Loeswijk Mierlo' (opgenomen als bijlage) en het raadsbesluit behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

In zijn vergadering van 12 februari 2007 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders.

BIJLAGE(N)

bij de toelichting

**NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG
BESTEMMINGSPLAN
LOESWIJK MIERLO**

GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Gemeente Geldrop-Mierlo

**Nota inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan Loeswijk Mierlo**

projectgegevens:

INS05-PLB00005-01A

Rosmalen, 23 juni 2006

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Inspraak	1
1.2	Vooroverleg	1
2	MONDELINGE INSPRAAKREACTIES	3
3	SCHRIFTELIJKE INSPRAAKREACTIES	6
4	REACTIES UIT VOOROVERLEG	13

Bijlage: Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan Loeswijk
Mierlo

1 INLEIDING

1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' heeft in het kader van de inspraak van 9 november 2005 tot en met 6 december 2005 (4 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie indienen. Van deze mogelijkheid hebben negen insprekers gebruik gemaakt.

Gedurende de periode van tervisielegging heeft op 23 november 2005 een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden, waar de mogelijkheid is geboden tot het stellen van vragen en het inbrengen van reacties. Tijdens de bijeenkomst is door zeven aanwezigen een mondelinge reactie/vraag geuit.

In deze nota worden de mondeling en schriftelijk ingebrachte inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord. Alle onderdelen van de inspraakreacties -ook die niet expliciet worden vermeld- zijn hierbij betrokken. De inspraakreacties worden in hun geheel beoordeeld en van gemeenteweg beantwoord. Bij elke inspraakreactie is aangegeven of en op welke wijze de reactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

De mondelinge reacties zijn samengevat en van een reacties voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota, de schriftelijke ingekomen inspraakreacties in hoofdstuk 3.

1.2 Vooroverleg

Naast het inspraaktraject heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' eveneens het vooroverlegtraject doorlopen. In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het plan voor reactie gezonden naar onderstaande instanties:

- Provincie Noord-Brabant, Provinciale Planologische Commissie (reactie 29 november 2005)
- VROM-Inspectie Regio Zuid;
- Waterschap Aa en Maas (reactie 31 oktober 2005);
- Ministerie van Economische Zaken Regio Zuid;
- Essent Netwerk Brabant NV;
- De Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in Noord-Brabant;
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (reactie 10 november 2005);
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven;
- KPN Telecom BV;
- UPC Nederland;
- Gasunie, afdeling RV/RO (reactie 16 september 2005);
- Politie Brabant Zuid-Oost;
- Platform Gehandicaptenbeleid Geldrop-Mierlo;
- Brandweer Geldrop-Mierlo (reactie 14 november 2005);
- Heemkundekring Myerle;
- Vrouwen Advies Commissie Geldrop-Mierlo;
- IVN;

– IVN Mierlo;

Een aantal van de benaderde instanties heeft gereageerd en de overige instanties hebben niet gereageerd. De binnengekomen reacties zijn samengevat weergegeven en eventueel van een gemeentelijke reactie voorzien in hoofdstuk 4.

2 MONDELINGE INSPRAAKREACTIES

Op 23 november 2005 heeft in het kader van de planvorming van het voorontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. De inspraakavond vond plaats in zaal Den Heuvel aan de Heuvel 2 in Mierlo. De tijdens deze bijeenkomst mondelinge ingebrachte inspraakreacties komen, voor zover ze méér dan van informatieve aard zijn en dus de inhoud van het bestemmingsplan betreffen, in dit hoofdstuk aan de orde. Voor het overige wordt verwezen naar het verslag van de bijeenkomst, dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

1 De heer C.J.W. Haans, namens de Stuurgroep Ouderenproof

Mondelinge inspraakreactie:

De heer Haans stelt dat in het plan nauwelijks aandacht is voor senioren- en/of zorgwoningen. Hij is van mening dat voor deze doelgroep een locatie beschikbaar moet worden gesteld.

Reactie van gemeentewege:

Tijdens de inspraakavond is aangegeven dat de suggestie zal worden meegenomen en worden besproken met de projectontwikkelaar.

Het aanwijzen van een locatie voor een bepaalde doelgroep is echter uitsluitend van belang voor het daadwerkelijke ontwerp van woningen en de verkoop daarvan. In het kader van een bestemmingsplan kunnen uitsluitend ruimtelijk relevante aspecten worden meegenomen, zoals het bebouwings-type, situering van de woningen en hoogten van de gebouwen. Wie de woningen moeten gaan bewonen kan in een bestemmingsplan niet worden vastgelegd.

Aanpassing:

Naar aanleiding van deze reactie is in een deel van het plangebied het bebouwingstype 'patiowoning' toegevoegd. Bij dit bebouwingstype is op de begane grond een groter woonoppervlak toegestaan, waardoor de mogelijkheid bestaat om op de begane grond bijvoorbeeld een badkamer en slaapkamer te realiseren. Dit bebouwingstype is dan ook uitermate geschikt voor senioren.

2 De heer A.G.H. Teunisse

Mondelinge inspraakreactie:

- a De heer Teunisse geeft aan dat over Loeswijk een belangrijke fietsroute loopt en is daarom van mening dat geen auto-ontsluiting van de wijk op deze straat moet komen.*
- b De heer Teunisse is van mening dat meer woningen gebouwd moeten worden voor senioren en voor de jeugd van Mierlo.*

Reactie van gemeentewege:

Ad a Uit berekeningen met het regionale verkeersmodel (Goudappel-Coffeng, mei 2006) blijkt dat de verkeersintensiteit in 2020 op de weg Loeswijk, tussen de Bekelaar en de nieuwe ontsluiting van het plangebied Loeswijk, stijgt van 568 mvt/etmaal naar 725 mvt/etmaal. Dit komt overeen met een toename op het gemiddelde daguur (07.00 - 19.00) van circa 11 mvt/uur. Op het wegvak ten zuiden van de aansluiting van plangebied Loeswijk neemt de verkeersintensiteit in 2020 toe van 568 mvt/etmaal tot 619 mvt/etmaal. Dit komt overeen met een toename op het gemiddelde daguur van circa 4 mvt/uur. De meeste woningen aan Loeswijk bevinden zich ten zuiden van de aansluiting van plangebied Loeswijk, waar dus een (zeer) geringe toename van het verkeer wordt verwacht.

De straat Loeswijk maakt geen onderdeel uit van een regionaal of plaatselijk fietsnetwerk. De hoeveelheid fietsverkeer op deze verbinding geeft daar ook geen enkele aanleiding toe.

Ad b Zie reactie onder 1.

Aanpassing:

Deze mondelinge inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

3 De heer Van Lierop

Mondelinge inspraakreactie:

- a De heer Van Lierop is bang voor een grote toename van verkeer op de straat Loeswijk indien een auto-ontsluiting hierop uitkomt.*
- b De heer Van Lierop is van mening dat de vier te bouwen woningen aan de Loeswijk moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied en niet in het plan Loeswijk moeten worden opgenomen.*

Reactie van gemeentewege:

Ad a Zie reactie onder 2, ad a.

Ad b Tijdens de inspraakavond is al uiteen gezet dat de woningen niet zijn toegestaan op grond van het plan Buitengebied en daarom zijn opgenomen in het plan Loeswijk. De woningen zullen in het bestemmingsplan niet direct mogelijk worden gemaakt, maar uitsluitend via een wijzigingsprocedure. In de voorwaarden voor de wijziging is onder andere opgenomen dat de woningen wat betreft hoogte moeten aansluiten bij de omliggende bebouwing. Dit betekent dat onder andere moet worden aangesloten bij de bebouwing aan Loeswijk.

Aanpassing:

Deze mondelinge inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

Overige mondelinge reacties

De overige mondelinge reacties hebben geen betrekking op aspecten van het bestemmingsplan en zijn derhalve niet in deze paragraaf beantwoord. Voor deze reacties en vragen wordt verwezen naar het verslag van de inspraakavond in de bijlage.

3 SCHRIFTELIJKE INSPRAAKREACTIES

1 Familie A. van Hoof, Loeswijk 29, 5731 VK Mierlo

Korte samenvatting reactie:

Inspreker is van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan niet is opgesteld conform de afspraken, welke zijn gemaakt tijdens de verkoop.

Reactie van gemeentewege:

Betrokkene is met de gemeente een grondtransactie overeengekomen. De in dit verband met de gemeente gemaakte afspraken zullen vanzelfsprekend worden nagekomen.

Aanpassing:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat op de van betrokkenen aangekochte grondstrook 3 vrijstaande woningen zijn geprojecteerd.

2 Tilman Rosens Van der Corput Advocaten, namens J. van Lierop, Loeswijk 36 te Mierlo

Korte samenvatting reactie:

- a *Inspreker is van mening dat de straat Loeswijk een landelijk karakter heeft en dat de bouwplannen niet aansluiten bij de historische lintbebouwing in de straat Loeswijk, waar overwegend woningen van één of twee lagen met kap aanwezig zijn. In het bestemmingsplan is voorzien in woningen met meerdere bouwlagen en van een geheel ander karakter met nauwelijks beperkingen aan de grootte en hoogte.*
- b *Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitrit van de wijk op de Loeswijk. Ook hierdoor zal het landelijke karakter van de Loeswijk verloren gaan en zal een groter verkeersaanbod voor de deur langskomen. De drukte zal toenemen met alle gevolgen van dien, waaronder geluidshinder.*
- c *Inspreker is van mening dat onvoldoende onderzoek is verricht ten aanzien van de toename van geluidshinder en andere milieuoverlast voor de bestaande woningen aan de Loeswijk als gevolg van de nieuwe woonwijk.*
- d *Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van de ondergrond van de voormalige veiling Mierlo binnen het bestemmingsplan, alsmede de aan de overzijde van Loeswijk 36 gelegen strook grond langs de Loeswijk, welke zich thans nog bevindt binnen de stankcirkel van een agrarisch bedrijf. Ook hierdoor wordt het karakter van de straat Loeswijk onacceptabel aangetast.*
- e *Het gehele vrije uitzicht van de familie Van Lierop wordt ontnomen.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a Het karakter van de straat wordt voornamelijk bepaald door de bebouwing aan Loeswijk zelf. In het bestemmingsplan is niet voorzien in directe bouwrechten aan de straat Loeswijk. Wel zijn voor een gedeelte van de gronden aan Loeswijk wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de bouw van in totaal 5 woningen. In de voorwaarden van de wijziging is onder andere opgenomen dat de woningbouw inpasbaar dient te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Architectonische randvoorwaarden kunnen niet vastgelegd worden in een bestemmingsplan. Voor het plan zullen welstandscriteria worden geformuleerd, waar te zijner tijd bouwplannen aan getoetst moet worden. De welstandscriteria voor de nieuwe woningen aan Loeswijk zullen aansluiten op de welstandscriteria die voor de bestaande woningen aan Loeswijk zijn opgesteld.
- Ad b Uit berekeningen met het regionale verkeersmodel (Goudappel-Coffeng, mei 2006) blijkt dat de verkeersintensiteit in 2020 op de weg Loeswijk, tussen de Bekelaar en de nieuwe ontsluiting van het plangebied Loeswijk, stijgt van 568 mvt/etmaal naar 725 mvt/etmaal. Dit komt overeen met een toename op het gemiddelde daguur (07.00-19.00) van circa 11 mvt/uur. Op het wegvak ten zuiden van de aansluiting van plangebied Loeswijk neemt de verkeersintensiteit in 2020 toe van 568 mvt/etmaal tot 619 mvt/etmaal. Dit komt overeen met een toename op het gemiddelde daguur van circa 4 mvt/uur. De meeste woningen aan Loeswijk bevinden zich ten zuiden van de aansluiting van plangebied Loeswijk, waar dus een (zeer) geringe toename van het verkeer wordt verwacht.
- Het stedenbouwkundig ontwerp is zodanig aangepast dat de ontsluiting van het nieuwe woongebied op Loeswijk enigszins in noordelijke richting wordt afgebogen. Het gedeelte van Loeswijk waaraan wordt gewoond (zuidelijk deel) wordt hierdoor ook visueel ondergeschikt aan het noordelijk deel.
- Ad c In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan komen diverse milieuaspecten aan de orde, die in het kader van het bestemmingsplan zijn onderzocht. Zie verder de reactie onder 2, ad b.
- Ad d Het bestaande veilingterrein is overeenkomstig de vigerende rechten voor die gronden opgenomen in dit bestemmingsplan. Ten aanzien van de strook grond aan Loeswijk, waar nog een stankcirkel overheen ligt, geldt dat geen directe bouwmogelijkheden zijn opgenomen, maar wijzigingsbevoegdheden. Als voorwaarde om de bestemming te wijzigen geldt onder andere dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. De stankcirkel zal dan ook opgeheven moeten worden, voordat het bestemmingsplan kan worden gewijzigd. Zie verder de reactie onder 2, ad a.
- Ad e Een blijvend vrij uitzicht kan niemand worden gegarandeerd. Als betrokkene meent door deze ontwikkeling te worden benadeeld, kan een beroep worden gedaan op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op basis van dat artikel kan een belanghebbende die ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd bij de gemeenteraad, een verzoek om planschade indienen.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

3 M. Kusters, Den Joris 8, 5731 VD Mierlo, namens de bewoners van Den Joris te Mierlo

Korte samenvatting reactie:

De bewoners van Den Joris zijn van mening dat twee-onder-één-kapwoningen beter passen tegenover hen, dan de nu geplande rijwoningen. Bij twee-onder-één-kapwoningen zal, tussen de hoofdbebouwing door, het uitzicht ruimer zijn. Verder zijn insprekers van mening dat koopwoningen beter passen in het straatbeeld, mede in het kader van behoud van de waarde van de eigen woningen.

Reactie van gemeentewege:

Het stedenbouwkundig plan voor Loeswijk Mierlo is op een aantal punten enigszins gewijzigd. Er is onder andere voorzien in twee-onder-één-kapwoningen tegenover de straat Den Joris. Het bestemmingsplan zal ook hierop worden aangepast.

Of woningen verkocht of verhuurd worden is niet ruimtelijk relevant en kan dan ook niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Aanpassing:

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat de bebouwingskarakteristieken op de plankaart worden aangepast conform het aangepaste stedenbouwkundige plan.

4 Stichting Rechtsbijstand, namens Veeg- en Rioolbedrijf Adriaans B.V. Eendenpoel 12 te Mierlo en de heer H.M.J. Adriaans, Loeswijk 38 te Mierlo

Korte samenvatting reactie:

a Inspreker ligt met zijn woning en bedrijf tegenover de te realiseren woonwijk. Inspreker is van mening dat de bewoners van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd. Ook de belangen van de omliggende bedrijven moeten hierbij in acht worden genomen. Om conflicten in beide belangen te voorkomen moet voldoende ruimtelijke scheiding bestaan tussen beide functies.

Het veeg- en rioolbedrijf beschikt over een milieuvergunning, waarin onder andere vervoersbewegingen in de dag-, avond en nachtperiode zijn geregeld. Het bedrijf wil niet later in de problemen komen door de komst van nieuwe woningen en wenst ook om die reden dat voldoende afstand tot het bedrijf wordt gehouden.

b Inspreker is van mening dat op grond van jurisprudentie ook de cumulatieve geluidhinder moet worden onderzocht. In onderhavige situatie ligt in de directe nabijheid ook een veiling.

c Tegenover de woning van inspreker is een weg geprojecteerd. Inspreker verwacht lichthinder hiervan te gaan ervaren door inschijnende koplampen. Inspreker verzoekt deze ontsluiting op een andere plaats of wijze aan te brengen.

Reactie van gemeentewege:

Ad a In het stedenbouwkundige plan, wat ten grondslag ligt aan het voorontwerpbestemmingsplan, is rekening gehouden met de hindercirkels van omliggende bedrijven. De bouwvlakken voor directe bouwmogelijkheden liggen buiten de aanwezige hindercirkels.

Vanwege deze hindercirkels zijn de geplande woningen aan Loeswijk niet direct mogelijk gemaakt, maar via een wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde voor het verwezenlijken van de wijzigingsbevoegdheid is onder andere dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig mogen zijn.

- Ad b Normaal gesproken wordt bij een eerste beschouwing van geluidhinder van solitaire bedrijven geen rekening gehouden met cumulatatie. Pas indien sprake is van een verzoek tot verlening van een hogere waarde dient de cumulatieve geluidhinder onderzocht te worden. In dit plan is geen sprake van een verzoek om hogere waarde, dus een cumulatieve berekening is niet aan de orde. Daarnaast is het bedrijf van inspreker anders georiënteerd dan de veiling, waardoor het geluid uit een andere richting komt dan het geluid van de veiling.
- Ad c Zie het gestelde onder 2, ad e. Enige overlast van lichtinval door inschijnende koplampen is onvermijdelijk. Het stedenbouwkundig ontwerp is zodanig aangepast dat de ontsluiting van het nieuwe woongebied op Loeswijk enigszins in noordelijke richting wordt afgebogen (zie het gestelde onder 2, ad b). Hierdoor wordt tevens de lichtoverlast verminderd.

Aanpassing:

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat de planbeschrijving in de toelichting op dit punt wordt gewijzigd.

5 Familie Slegers, Loeswijk 32, 5731 VL Mierlo

Korte samenvatting reactie:

- a *Bezwaar wordt gemaakt tegen de ontsluitingsweg die uitkomt op de straat Loeswijk. Een aantal jaar geleden wilde de gemeente de straat Loeswijk nog afsluiten, maar van de Loeswijk een ontsluitingsweg maken is dan wel erg krom. Insprekers zijn ook bang dat door de ontsluitingsweg bewoners van de nieuwe wijk hun honden hier zullen gaan uitlaten.*
- b *Inspreker is van mening dat op de ingetekende groenstrook tegenover hun woning te zijner tijd geen woningen zouden mogen worden gebouwd, aangezien anders te weinig groen in het plan overblijft en de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied landelijk moet zijn. Hiervan zal geen sprake zijn als huizen mogen worden gebouwd met een hoogte van 10 meter.*
- c *Inspreker is tenslotte van mening dat de twee eikenbomen van meer dan 50 jaar oud gespaard moeten blijven.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a Zie reactie onder 2, ad b.
Het uitlaten van honden is iets wat niet via een bestemmingsplan geregeld kan worden.
- Ad b Door het bouwen van enkele woningen aan Loeswijk wordt het bebouwingslint voortgezet in noordelijke richting. De groengebieden aan Loeswijk maken niet wezenlijk onderdeel uit van de groenstructuur van het nieuwe woongebied.
In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden voor de bouw van de woningen aan Loeswijk is onder andere opgenomen dat de woningbouw inpasbaar dient te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Architectonische randvoorwaarden kunnen niet vastgelegd worden in een bestemmingsplan.

Voor het plan zullen welstandscriteria worden geformuleerd, waar te zijner tijd bouwplannen aan getoetst moet worden. De welstandscriteria voor de nieuwe woningen aan Loeswijk zullen aansluiten op de welstandscriteria die voor de bestaande woningen aan Loeswijk zijn opgesteld. Door qua architectuur aan te sluiten aan de bestaande lintbebouwing van Loeswijk is sprake van een landelijke overgang naar het buitengebied.

- Ad c Aanwezig groen aan de randen van het plangebied zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

6 P. van Dijk, Loeswijk 30 te Mierlo

Korte samenvatting reactie:

- a *Inspreker maakt bezwaar tegen een ontsluiting van de nieuwe woonwijk op Loeswijk, aangezien dit onverantwoord is met het grote landbouwverkeer van de agrarische bedrijven. Door de komst van een ontsluiting neemt de verkeersintensiteit alleen maar toe en de veiligheid af.*
- b *Indien de geprojecteerde woningen niet binnen de stankcirkels komen te liggen van zijn bedrijven aan de Loeswijk 30 en de Sanghorst 9, maakt inspreker hiertegen geen bezwaar.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a Zie reactie onder 2, ad b.

- Ad b De geprojecteerde woningbouwmogelijkheden/bouwvlakken liggen allen buiten de aanwezige hindercirkels van bedrijven en zullen voor omliggende bedrijven dus geen belemmering vormen.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

7 L.T.H. van den Boogaard

Korte samenvatting reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen de ontsluitingsweg van het plan Loeswijk op de straat Loeswijk. Hierdoor zal de verkeersintensiteit dermate toenemen dat er gevaarlijke verkeerssituaties gaan ontstaan. Deze ontsluiting in volgens inspreker niet noodzakelijk. Een aantal jaren geleden is nog gekozen om de Loeswijk te ontmoedigen voor sluipverkeer en dit wordt door de nieuwe ontsluiting te niet gedaan.

Reactie van gemeentewege:

- Zie reactie onder 2, ad b.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

8 G.E.G. van den Boogaard, Loeswijk 31, 5731 VK Mierlo

Korte samenvatting reactie:

Inspreker wenst graag de bestemming van zijn perceel in het kader van dit bestemmingsplan te wijzigen in een bestemming Woondoeleinden met wijzigingsbevoegdheid om te zijner tijd een extra woning op zijn perceel kunnen bouwen.

Reactie van gemeentewege:

Een extra woning op het perceel van de inspreker past binnen de structuur van het bebouwingslint Loeswijk. De gemeente is dan ook bereid medewerking te verlenen aan een bouwmogelijkheid op dit perceel. Vanwege de hindercirkel die over het perceel ligt, betekent dit wel een indirecte bouwmogelijkheid.

Aanpassing:

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat op de wijzigingsbevoegdheid ten noorden van het perceel van inspreker is uitgebreid met een deel van het perceel van de inspreker, waardoor deze de mogelijkheid heeft om te zijner tijd een extra woning op zijn perceel te kunnen bouwen.

9 P. van Roosmalen, Goorsedijk 50, 5731 PC Mierlo

Korte samenvatting reactie:

- a Inspreker maakt bezwaar tegen een ontsluiting op de Bekelaar. Hij is van mening dat de ontsluiting niet noodzakelijk is en kan gebeuren langs de Santheuvel. Hiermee wordt meer recht gedaan aan de omgeving aan deze zijde van het plan, aangezien de Bekelaar een weg in het buitengebied is met bijbehorend karakter. Gezien de situering van de ontsluitingsweg in de binnenbocht van de Bekelaar zullen uitzichtproblemen ontstaan en zal de verkeersveiligheid in het geding komen.*
- b Dat het karakter van de Bekelaar aangetast wordt is onvermijdelijk, echter er moet volgens inspreker wel een groenbestemming van 10 meter komen langs de Bekelaar om het karakter nog enigszins intact te houden.*

Reactie van gemeentewege:

Ad a Inspreker onderschrijft de gekozen ontsluitingsstructuur van het plan Loeswijk, waarbij is uitgegaan van een hoofdontsluiting via Santheuvel oost. Uit berekeningen met het regionale verkeersmodel (Goudappel-Coffeng, mei 2006) blijkt dat het al dan niet realiseren van een aansluiting op de Bekelaar een minimale verandering in het verkeersbeeld van de wegen Santheuvel oost en Loeswijk oplevert. Een directe (2^e) ontsluiting op de Bekelaar is dus inderdaad niet noodzakelijk en bovendien niet wenselijk daar er een te directe route zou ontstaan tussen de Bekelaar en Santheuvel oost, waarmee sluipverkeer door het plangebied wordt geïntroduceerd.

Daarnaast heeft deze aansluiting negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid, heeft het financiële gevolgen en betekent dit een aantasting van het groen aan de Bekelaar. Een 2^e (indirecte) ontsluiting van het plangebied Loeswijk via de straat Loeswijk volstaat om de geringe hoeveelheid extra verkeer in de relatie Lierop/Someren op te vangen. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Loeswijk is de aansluiting op de Bekelaar vervallen.

- Ad b De bomenstructuur langs de Bekelaar wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt langs de Bekelaar een groenzone aangelegd. Hierdoor blijft het groene karakter van de Bekelaar behouden.

Aanpassing:

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen en de planbeschrijving op dit punt wordt gewijzigd.

4 REACTIES UIT VOOROVERLEG

1 Provincie Noord-Brabant

In het advies van 29 november 2006 (verzonden 12 december 2005) heeft de Provinciale Planologische Commissie de aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- a Verzocht wordt in paragraaf 2.2 ook het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant te vermelden.*
- b Door tegenstrijdige opmerkingen in de toelichting met betrekking tot eventuele ontwikkeling van de locatie de Bekelaar, is het onduidelijk hoe het uiteindelijke stedelijke ruimtebeslag van de kern Mierlo in oostelijke richting zal plaats vinden. Geadviseerd wordt de verschillende onderdelen van de toelichting op elkaar af te stemmen.*
- c De directie verzoekt in te gaan op de 'rood-met-groen'-koppeling uit het streekplan en rekening te houden met het gestelde in de brief van 31 mei 2005.*
- d De directie mist een adequate onderbouwing en inpassing van het totale gemeentelijke woningbouwprogramma en verzoekt de gemeente inzicht te verschaffen in dit woningbouwprogramma en de verdeling daarvan over inbreidings- en uitbreidingsplannen.*
- e Voor 47 geprojecteerde woningen binnen het plangebied kan niet geheel worden voldaan aan de toegestane 50 dB(A). Maatregelen aan de bron zijn volgens de gemeente niet aanvaardbaar. Echter, de groenstrook tussen de parallelstructuur en de wegen Santheuvel oost en Bekelaar bieden de mogelijkheid van realisering van een laag scherm, wat op de begane grond tot reductie van de geluidsbelasting leidt. Doorberekening van deze maatregel is aan de orde in akoestische zin. Daarna kan aan overige aspecten worden getoetst. Opgemerkt wordt nog dat de procedure voor een hogere waarde voor de vaststelling dient te zijn afgerond.*
- f Met betrekking tot hinder van bedrijvigheid wordt de toets aan het piekgeluidsniveau gemist. Aanvulling is noodzakelijk. Woningen buiten de 45 dB-contour ($h = 1,5$ m) in combinatie met een geluidsdichte constructie voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder.*
- g De toets aan de luchtkwaliteit is nog gebaseerd op het Besluit Luchtkwaliteit 2001, terwijl inmiddels het Besluit luchtkwaliteit 2005 van toepassing is. De genoemde snelle indicatieve toetsing volstaat niet meer. Er moet met name meer inzicht worden gegeven in de vervuiling door fijn stof. Verder moet de overschrijding van het aantal dagen van het 24-uursgemiddelde concentratie, veroorzaakt door de voorgenomen ontwikkelingen, in beeld worden gebracht en worden afgezet tegen de autonome groei.*
- h In de toelichting wordt als uitgangspunt genoemd een heldere en hoogwaardige groenstructuur. Echter, een deel van de bestaande groenstructuur verdwijnt en in de nieuwe beperkt toegevoegde groenstructuur wordt juist een intensief gebruik voorgesteld (speelvoorzieningen, waterberging, wijzigingsbevoegdheid voor woningen). Hierdoor is onduidelijk of de vermelde ambitie wel gehaald wordt.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a De toelichting is op dit punt aangevuld.
- Ad b De toelichting is op dit punt aangepast en aangevuld.
- Ad c De toelichting is op dit punt aangevuld.

- Ad d De toelichting is op dit punt aangevuld.
- Ad e Het akoestisch onderzoek is op dit punt aangevuld.
- Ad f In het onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is verricht zijn geen maximale niveaus beschouwd, aangezien deze in het onderzoek van Milon d.d. 16 december 1999 (dat verricht is in het kader van de milieuvergunning van de Kersenboom) al ruimschoots bleken te voldoen (geen kritische waarden). Derhalve zijn ook op de toekomstige gevels de maximale niveaus voldoende laag (kleiner dan 60 dB(A) in de avond- en nachtperiode; dus meer dan 10 dB onder de normwaarden (zie normstelling in briefrapport van Jansen Raadgevend Ingenieursbureau van 11 maart 2005).
- Ad g De luchtkwaliteitsberekening is aangepast aan de nieuwe wetgeving.
- Ad h In het gebied is sprake van een heldere groenstructuur, bestaande uit twee grote groengebieden en groen in de straatprofielen. De gemeente streeft naar een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur die naast belevingswaarde ook gebruikswaarde heeft. Door het groen naast beeldkwaliteit ook een functie te geven als speelvoorziening en voor de waterberging wordt deze ambitie gehaald. De groengebieden aan de straat Loeswijk maken niet wezenlijk onderdeel uit van de groenstructuur van het nieuwe woongebied. Deze bestemming is afgestemd op het huidige gebruik en het gewenste gebruik tot het moment dat er woningen gebouwd worden.

Aanpassing:

Deze reactie heeft aanleiding gegeven tot de genoemde aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan.

2 Waterschap Aa en Maas

Korte samenvatting reactie:

Waterschap Aa en Maas geeft aan dat in het plan op duurzame wijze wordt omgegaan met water en kan derhalve instemmen met de inhoud van de waterparagraaf in het plan.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

3 Brandweer Geldrop-Mierlo

Korte samenvatting reactie:

Vanuit de brandweer zijn er geen opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4 N.V. Nederlandse Gasunie

Korte samenvatting reactie:

De Nederlandse Gasunie geeft in haar reactie aan dat in het plangebied geen leidingen of stations van het bedrijf zijn gelegen en zij hierdoor geen opmerkingen heeft op het voorontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

5 Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Korte samenvatting reactie:

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek geeft in haar reactie aan dat er met het plan geen archeologische rijksbelangen in het geding zijn en zij om die reden geen opmerkingen heeft op het voorontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Bijlage

**Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan
Loeswijk Mierlo
Gemeente Geldrop-Mierlo**

VERSLAG VAN DE INSPRAAKAVOND LOESWIJK

datum : 23 november 2005
tijd : 19.30 uur
verslaglegger : H. Snijders
aanwezig : De wethouders Maasakkers en Hoekman, de heren Jacobs en Snijders
Ruim 80 belangstellenden

De heer Maasakkers opent de bijeenkomst, heet iedereen van harte welkom en stelt de personen achter de tafel voor. Deze inspraakavond is belegd in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan Loeswijk.

De heer Snijders ligt het plan toe. Hij geeft een overzicht van de randvoorwaarden, die aan de basis van het plan hebben gelegen en hebben geleid tot de verkaveling die nu in het bestemmingsplan is opgenomen. In deze verkaveling is plaats voor ongeveer 110 woningen, waarvan 30% rijenwoningen, 55% tweekappers of geschakelde woningen en 15% vrijstaande woningen. Later zal nog de hoek Santheuvel-Bekelaar worden ontwikkeld, daar komen 15 appartementen en een vrijstaande woning, en na het verdwijnen van de hindercirkels kunnen aan Loeswijk nog 4 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Voor het plan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het thema voor de architectuur is bouwen in de jaren 30 stijl, met name de boeiende details uit deze bouwstijl zullen terugkomen in de nieuwbouw. Er zijn gesprekken gestart met de architecten om zo snel mogelijk te komen tot een definitief beeldkwaliteitsplan en vervolgens tot woningontwerpen. De verkaveling, die nu gepresenteerd is, kan in deze fase nog enigszins worden aangepast, in de zin dat er met blokjes en woningtypes geschoven kan worden. De hoofdropzet en -structuur blijft echter ongewijzigd.

Door de projectontwikkelaar is een enquêteformulier opgesteld, waarop belangstellenden hun interesse voor een woning in Loeswijk kunnen aangeven

De heer Jacobs geeft een toelichting op de te volgen procedures voor dit plan en geeft aan, wanneer men nog bedenkingen tegen de plannen kan inbrengen.

Na de pauze is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Naar aanleiding van een vraag, die in de pauze is gesteld, licht wethouder Hoekman de procedure toe hoe de woningen zullen worden toegewezen. Men kan zich inschrijven voor de gewenste woning indien men woonachtig is in de gemeente Geldrop-Mierlo, economisch gebonden is of niet langer dan 5 jaar weg is uit de gemeente. Wanneer men hieraan voldoet, en er zijn meerdere belangstellenden voor de gekozen woning, dan volgt loting door een notaris. Voor huurwoningen geldt de toewijzingsregeling van de betrokken woningbouwvereniging.

De heer Haans spreekt namens de Ouderenbond Mierlo en stelt, dat er in het algemeen nauwelijks aandacht is voor senioren- en/of zorgwoningen, ook niet in dit plan. Hij stelt voor een locatie beschikbaar te stellen waar ouderen zelf een ouderenwoning kunnen ontwikkelen.

Wethouder Maasakkers geeft aan dat zijn suggestie zal worden meegenomen en besproken met de projectontwikkelaar.

De heer Theunisse spreekt zijn blijheid uit, dat de kom eindelijk wordt afgerond. Hij zegt dat er lang discussie is geweest over de functie van de Loeswijk, waarover een belangrijke fietsroute loopt, en vindt, dat er daarom geen auto-ontsluiting van de wijk op deze straat moet komen. Ook hij vindt dat er

seniorenwoningen moeten komen die voldoen aan het seniorenlabel, maar dat er ook woningen gebouwd moeten worden voor de jeugd van Mierlo, die in het dorp wil blijven wonen.

De heer Van Lierop, bewoner van Loeswijk, stelt dat men vanwege de toename van het verkeer terug bij af is, wanneer er een auto-ontsluiting komt op deze weg. Hij vindt, dat de vier hier te bouwen woningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied en niet in het plan Loeswijk moeten worden opgenomen.

De heer Snijders antwoordt, dat deze woningen in het plan buitengebied niet zijn toegestaan, en daarom in het plan Loeswijk zijn opgenomen. Hierdoor wordt ook een duidelijke begrenzing van de kom van Mierlo bereikt. Voor deze woningen zullen in het beeldkwaliteitsplan architectonische randvoorwaarden worden vastgesteld, zodat ze passen in het beeld van de bestaande woningen aan Loeswijk. Dit zal ook nodig zijn, wanneer deze woningen niet in het plan Loeswijk, maar in een herziening van het plan Buitengebied zouden worden opgenomen, dus het uiteindelijke resultaat blijft hetzelfde.

Mevrouw Meertens vraagt naar de prijsklasse van de woningen, en wanneer de loting plaatsvindt. Mensen met belangstelling zullen de tijd nodig hebben hun eigen huis te verkopen.

Wethouder Maasakkers refereert aan de prijsklassen, die op het enquêteformulier zijn aangegeven. Wanneer de definitieve woningontwerpen klaar en de prijzen bekend zijn, zal hierover gepubliceerd worden in de plaatselijke pers. Dan is inschrijving mogelijk. De start van de bouw begint pas als een bepaald percentage van de woningen is gebouwd, en de bouw zelf neemt ook nog geruime tijd in beslag. Er blijft dus voldoende tijd tussen de loting en de daadwerkelijke oplevering van de woning om een eventuele eigen woning te verkopen.

De heer Van Hoof vraagt of de vrije kavels individueel worden uitgegeven, of dat hier sprake is van projectbouw.

De heer Jacobs geeft aan dat het hele plan, inclusief de vrije kavels, als projectbouw zal worden uitgevoerd.

De heer Van der Vleuten vraagt wanneer besloten is alles naar één projectontwikkelaar toe te schuiven.

Wethouder Maasakkers geeft aan, dat er geen sprake is van toeschuiven. De projectontwikkelaar heeft de grond verworven en in goed overleg met de gemeente een plan gemaakt.

De heer Wijnhoven vraagt of dit uitbreidingsplan alleen is bestemd voor Mierlonaren.

Wethouder Maasakkers antwoordt, dat alle nieuw te bouwen woningen in de gemeente bestemd zijn voor de bewoners van allebei de kernen: iedere bewoner van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft dezelfde rechten.

Tenslotte bedankt wethouder Maasakkers iedereen voor de aanwezigheid en de inbreng. Hij verzoekt iedereen de presentielijst te tekenen, zodat een verslag van deze avond kan worden toegezonden, en hij geeft aan dat nog tot 7 december kan worden gereageerd op de gepresenteerde plannen. Hierna wordt de avond afgesloten.

**NOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN
'LOESWIJK MIERLO'**

GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Behoort bij besluit van de Raad
van Geldrop - Mierlo
d.d. 2 FEB 2007
Mij bekend, de griffier

Gemeente Geldrop-Mierlo

**Nota zienswijzen
Bestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo'**

projectgegevens:

NZW05-PLB00005-01A

Rosmalen, januari 2007

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	ZIENSWIJZEN	2

1 INLEIDING

Met ingang van 30 augustus 2006 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn er tegen dit ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn ingekomen binnen de daarvoor gestelde termijn.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Alle onderdelen van de zienswijzen - ook die niet expliciet worden vermeld - zijn hierbij betrokken. Bij elke zienswijze is aangegeven of en op welke wijze de reactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

2 ZIENSWIJZEN

- 1 Stichting Rechtsbijstand, namens Veeg- en Riolbedrijf Adriaans, Eendenpoel 12, 5731 PH te Mierlo, de heer H.M.J. Adriaans, Loeswijk 38, 5731 VL te Mierlo.

Korte samenvatting reactie:

- a *Reclamant geeft aan dat de belangen van het Veeg- en Riolbedrijf Adriaans onvoldoende in acht zijn genomen. Er dient voldoende afstand aangenomen te worden tussen de nieuwbouw en het bedrijf. Als reactie op de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat er rekening is gehouden met de hindercirkels van omliggende bedrijven. Hierbij is echter niet uitgegaan van de rand van het bouwblok van het bedrijf. Dit zou echter wel moeten gebeuren om de mogelijkheid te behouden dat het bouwblok benut kan worden. Verder kan uit de stukken niet afgeleid worden dat er een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden waarbij de geluidsuitstraling van het Veeg- en Riolbedrijf Adriaans is afgezet tegen de ontwikkeling van het bestemmingsplan.*
- b *Reclamant geeft aan dat ook de cumulatieve geluidhinder moet worden onderzocht, wat blijkt uit de jurisprudentie (o.a. ABRvS, d.d. 25 mei 2005, No. 200402586/1). Er wordt gewezen op de ligging van de veiling. In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie wordt aangegeven dat de cumulatieve geluidhinder alleen onderzocht dient te worden bij een verzoek tot verlening van hogere grenswaarden. In de aangehaalde uitspraak was daar geen sprake van.*
- c *Tegenover de woning van de reclamant is een weg geprojecteerd. In de inspraakreactie wordt als antwoord gegeven dat het stedenbouwkundig ontwerp is aangepast en dat de weg enigszins in noordelijke richting wordt afgebogen. Uit de plankaart blijkt echter dat de ontsluiting pal tegenover de woning plaatsvindt, waardoor de koplampen recht de woning in schijnen. Verzocht wordt om een andere vorm van ontsluiten na te streven, zodanig dat niemand hier last van ondervindt.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau een onderzoek verricht naar de geluidruimte van het Aannemersbedrijf grond- veeg- en rioolwerken Adriaans in relatie tot het plan Loeswijk (notitie 8 januari 2007).
De nieuwbouw van de woningen is gelegen buiten de 45 dB(A)-contour op basis van de huidige bedrijfsvoering van Adriaans. De geluidruimte van het bedrijf wordt niet beperkt en de bedrijfsvoering (akoestisch) niet belemmerd. De optredende piekniveaus (L_{Amax}) ten gevolge van activiteiten op het terrein alsmede transportbewegingen op eigen terrein, bedragen ter plaatse van de oostgevels van de woningen binnen het plan Loeswijk minder dan 70 dB(A).
Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat het plan Loeswijk geen (akoestische) belemmering vormt voor het in de directe omgeving gelegen Aannemersbedrijf grond- veeg- en rioolwerken Adriaans.
- Ad b Het onderzoek dat is verricht door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau omvat tevens een berekening van de 45 dB(A)-contour ten gevolge van het Aannemersbedrijf grond- veeg- en rioolwerken Adriaans en veiling De Kerseboom samen. De maatgevende nieuwbouwwoning is de meest oostelijke patiowoning. De gecumuleerde geluidbelasting op de zijgevel van deze woning bedraagt 43 dB(A).

- Ad c Naar aanleiding van de ingekomen reactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan gewijzigd door een uitbuiging in de straat Loeswijk aan te brengen. Er zijn geen overwegende bezwaren tegen een verdere uitbuiging van de straat Loeswijk in noordelijke richting. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Aanpassing:

De plankaart van het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de verdere uitbuiging van de straat Loeswijk in noordelijke richting wordt vertaald d.m.v. een verkeersbestemming.

2 Tilman Rosens Van der Corput Advocaten, namens de heer J. van Lie-rop, Loeswijk 36, 5731 VL te Mierlo.

Korte samenvatting reactie:

- a *Reclamant geeft aan gekozen te hebben om vrij te wonen in het buitengebied. Hij heeft dan ook gekozen voor een landelijke straat, er vanuit gaande dat deze situatie zou worden gehandhaafd. Door de opzet van het plan wordt de weg Loeswijk als het ware opgeslokt en zal het huidige karakter verloren gaan.
Door modificatie en wijzigingen kan het plan zodanig worden ingericht dat er een visuele scheiding, onder andere door het aanleggen van groenvoorzieningen, komt tussen het plan en de weg Loeswijk.*
- b *Reclamant is van mening dat het plan geen duidelijke criteria aangeeft met betrekking tot de eisen die aan de bebouwing wordt gesteld. Het plan is onduidelijk, werkt ongelijkheid in de hand en biedt onvoldoende rechtszekerheid voor degenen die zich op het plan wensen te beroepen en ter plaatse wonen.
Reclamant acht het onvoldoende dat alleen welstandscriteria worden geformuleerd die nog niet bekend zijn.*
- c *Reclamant vindt de wijziging omtrent de afbuiging van de weg die aansluit op Loeswijk onvoldoende. Deze afbuiging zou meer in noordelijke richting moeten lopen en dan op Loeswijk moeten uitkomen.
Reclamant verwacht dat de straat Loeswijk door de bouw van Loeswijk overbelast gaat worden, waardoor er onveilige situaties ontstaan bij de aansluiting van de straat Loeswijk op Bekelaar.
Voorts stelt reclamant voor éénrichtingsverkeer in te stellen vanuit de Bekelaar richting plangebied en een middengeleider aan te leggen op het kruispunt Loeswijk-Bekelaar.*
- d *Het plan is gewijzigd in die zin dat er aaneengeschaalde woningen in de buurt en omgeving van het woonhuis van de reclamant komen. Dit houdt een verslechtering met betrekking tot het plan in. Reeds was aangegeven dat het landelijke karakter verloren gaat en een behoorlijke afscheiding dient te komen tussen het plan en de Loeswijk. De afscheiding zal moeten zorgen voor behoud van het bestaande karakter en een visuele en feitelijke scheiding. Het plannen van aaneengeschaalde woningen is hiermee in strijd.*
- e *Reclamant is van mening dat er onvoldoende aandacht is besteed aan aspecten van geluidshinder, lichthinder, verkeershinder en andere hinder die kan optreden door de desbetreffende woonwijk. Er lijkt niet of nauwelijks onderzoek te hebben plaatsgevonden. Rapporten, onderzoeksresultaten en dergelijke dienen ook voor handen te komen.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a Het karakter van de straat wordt voornamelijk bepaald door de bebouwing aan Loeswijk zelf. In het bestemmingsplan is niet voorzien in directe bouwrechten aan de straat Loeswijk. Wel zijn voor een gedeelte van de gronden aan Loeswijk wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de bouw van in totaal 5 woningen. In de voorwaarden van de wijziging is onder andere opgenomen dat de woningbouw inpasbaar dient te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Het karakter van de straat Loeswijk zal dan ook niet wezenlijk veranderen.
- Ad b In het bestemmingsplan zijn diverse stedenbouwkundige aspecten m.b.t. de bebouwing vastgelegd, zoals situering (d.m.v. bouwvlakken), goothoogte, nokhoogte, bebouwingstypologie etc. Architectonische randvoorwaarden kunnen niet vastgelegd worden in een bestemmingsplan. Ter informatie zijn wel sfeerbeelden van de toekomstige bebouwing opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, maar deze hebben geen juridische status.
- Echter, op het moment dat het bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, zal gelijktijdig een actualisatie van de welstandsnota plaatsvinden, waarbij de architectonische randvoorwaarden worden vastgelegd.
- Ad c Naar aanleiding van de ingekomen reactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan gewijzigd door een uitbuiging in de straat Loeswijk aan te brengen. Er zijn geen overwegende bezwaren tegen een verdere uitbuiging van de straat Loeswijk in noordelijke richting. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- Het verkeersmodel geeft juist aan dat door de gekozen wegenstructuur, waarbij is voorzien in een hoofdontsluiting op de Santheuvel Oost, er nog slechts een zeer beperkt aandeel van het verkeer via de straat Loeswijk wordt afgewikkeld. Er is derhalve helemaal geen sprake van een overbelasting van de straat Loeswijk. Er is daardoor ook geen aanleiding om aan te nemen dat er met de gekozen verkeersstructuur meer gevaarlijke situaties ontstaan bij de kruising Loeswijk-Bekelaar. Daarentegen zou een rechtstreekse aansluiting van het plangebied op de Bekelaar wel leiden tot een meer gevaarlijke aansluiting door de ligging op te korte afstand van de Goorsedijk en het beperkte zicht bij een dergelijke aansluiting in een binnenbocht van de Bekelaar. Bovendien blijkt uit het verkeersmodel dat een rechtstreekse aansluiting van het plangebied op de Bekelaar leidt tot een onacceptabele hoeveelheid sluipverkeer door het plangebied.
- Het instellen van éénrichtingsverkeer leidt tot onnodige omrijdbewegingen voor het verkeer in relatie tot het plangebied e.o. De toch al lage etmaalintensiteit van 725 mvt/etmaal in 2020 op de straat Loeswijk geeft onvoldoende aanleiding om herkomst- en bestemmingsverkeer in de directe omgeving verdere beperkingen op te leggen dan de snelheidsremmende maatregelen die reeds zijn voorzien. Het inschijnen van koplampen van het verkeer vanuit het plangebied bij de woning van bezwaarmaker, Loeswijk nr. 36, is niet aan de orde omdat deze woning niet in het verlengde van de nieuwe ontsluiting Loeswijk is gelegen.
- De eventuele aanleg van een middengeleider op het kruispunt Loeswijk/Bekelaar valt buiten het voorliggende bestemmingsplan en is daarmee in dit kader niet aan de orde.
- Ad d Zoals onder a is aangegeven wordt het karakter van de straat Loeswijk voornamelijk bepaald door de bebouwing aan Loeswijk zien. In het bestemmingsplan is niet voorzien in directe bouwrechten aan de straat Loeswijk. Situering van aaneengeschaalde woningen betekent niet per definitie een verslechtering van het plan. Als betrokkene meent door deze ontwikkeling te worden benadeeld, kan een beroep worden gedaan op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Op basis van dat artikel kan een belanghebbende die ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, bij burgemeester en wethouders, een verzoek om planschade indienen.

- Ad e In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan komen diverse milieuaspecten en planologische aspecten aan de orde, die in het kader van het bestemmingsplan zijn onderzocht. Als separate bijlagen bij het bestemmingsplan zijn alle onderzoeksrapporten opgenomen.

Aanpassing:

De plankaart van het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de verdere uitbuiging van de straat Loeswijk in noordelijke richting wordt vertaald d.m.v. een verkeersbestemming.



Bestemmingsplan Loeswijk

De raad der gemeente Geldrop- Mierlo,

voorgenomen het Raadsvoorstel GM2007.0470 van Burgemeester en Wethouders d.d. 16 januari 2007 en het voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders, zoals verwoord in de Raadsinformatiebrief van 7 februari 2007 (RI GM2007.0497);

gehoord de raad in de raadsronde van 29 januari 2007;

besluit :

1. Kennis te nemen van het bestemmingsplan Loeswijk, de nota zienswijzen en de ambtshalve aanpassing;
2. Met inachtneming van het in de "nota zienswijze" verwoorde, de bezwaren van de Stichting Rechtsbijstand te Tilburg namens Veeg- en Rioolbedrijf Adriaans B.V., Eendenpoel 12, Mierlo en de heer H.M.J. Adriaans, Loeswijk 38 te Mierlo deels ongegrond en deels gegrond te verklaren c.q. daaraan deels tegemoet te komen en de zienswijze van Advocaten Tilman, Rosens en Van der Corput te Veldhoven namens de heer J. van Lierop, Loeswijk 36 te Mierlo deels ongegrond en deels gegrond te verklaren c.q. daaraan deels tegemoet te komen;
3. Het bestemmingsplan Loeswijk gewijzigd vast te stellen (betreft aanpassing plankaart ter hoogte van de aansluiting van de Steenuil op de Loeswijk en een aanpassing van het op de achterzijde van het perceel Loeswijk 29 geprojecteerde bouwvlak).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 12 februari 2007

De raad voornoemd,

G.A.A. van Luijn
griffier

M.J.D. Donders - de Leest
voorzitter



Onderwerp

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Loeswijk.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van het bestemmingsplan Loeswijk, de nota zienswijzen en de ambtshalve aanpassing.
2. Met inachtneming van het in de „nota zienswijze” verwoorde, de bezwaren van de Stichting Rechtsbijstand te Tilburg namens Veeg- en Rioolbedrijf Adriaans B.V., Eendenpoel 12, Mierlo en de heer H.M.J. Adriaans, Loeswijk 38 te Mierlo deels ongegrond en deels gegrond te verklaren c.q. daaraan deels tegemoet te komen en de zienswijze van Advocaten Tilman, Rosens en Van der Corput te Veldhoven namens de heer J. van Lierop, Loeswijk 36 te Mierlo deels ongegrond en deels gegrond te verklaren c.q. daaraan deels tegemoet te komen.
3. Het bestemmingsplan Loeswijk gewijzigd vast te stellen.

1. INLEIDING

Al in de structuurvisie van de voormalige gemeente Mierlo is de locatie Loeswijk aangeduid als potentiële uitbreidingslocatie (in oostelijke richting) om de toekomstige woningbouw voor Mierlo op te vangen. Het beoogde gebied sluit direct aan op de kern en de bestaande infrastructuur.

Ook in het Regionaal Structuurplan is Loeswijk opgenomen als uitleggegebied. Bij de planvorming is rekening gehouden met de aanwezigheid van de veiling en een voortzetting van de bedrijfsactiviteiten aldaar.

2. PROBLEEMSTELLING

Het aan de oostkant van Mierlo gelegen plangebied is momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden. Zoals al vermeld is Loeswijk in het regionale ruimtelijke structuurbeeld aangeduid als „zoekgebied verstedelijking”. Transformatie van landelijk gebied naar een meer stedelijk grondgebruik is afweegbaar, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Kortom ter plaatse mag woningbouw worden gerealiseerd als afronding van de kernrand en geleidelijke overgang naar het landelijk gebied met een woningaanbod dat kwalitatief en kwantitatief past binnen de regionale afspraken.

3. PLAN VAN AANPAK / OPLOSSINGSRICHTING(EN)

Na een analyse van de bestaande situatie zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd. Korteheidshalve verwijzen wij u daarvoor naar paragraaf 4 van het ontwerp dat uitgaat van de realisatie van een mix aan woningtypes in een losse, open structuur met vooral nadruk op de bouw van levensloopbestendige woningen. In totaal bevat het plan 137 woningen met voor 117 een directe bouwtitel (en het restant middels een wijzigingsbevoegdheid) in de volgende typologieën:

- 39 rijwoningen;
- 11 patiowoningen;
- 52 twee-onder-één-kap- en geschakelde woningen;
- 15 vrijstaande woningen.



Er is gekozen voor een tweetal geconcentreerde groenplekken met daarnaast ruimte voor bomen in de straatprofielen, waarmee een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur in de nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd. Er is sprake van een autoluwe wijk met een duidelijk verblijfskarakter.

In het plangebied wordt gestreefd naar een eenheid in architectuur voor wat betreft uitstraling, materiaalgebruik en kleur.

4. RESULTAAT OVERLEG / INSPRAAK

a. inspraak en vooroverleg

-Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze termijn 9 inspraakreacties ingekomen. Ook heeft op 23 november 2005 een inspraakbijeenkomst / informatieavond plaatsgevonden, waar de mogelijkheid is geboden tot het stellen van vragen en het inbrengen van reacties. Hiervan is door een zevental personen gebruik gemaakt. In bijlage 2 van de bij het ontwerp behorende toelichting zijn deze mondeling en schriftelijk ingebrachte reacties kort samengevat en van commentaar voorzien. Bij elke inspraakreactie is aangegeven of en op welke wijze de reactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Kortheidshalve verwijzen wij u voor de beoordeling van de reacties naar de bij de toelichting behorende bijlage „Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Loeswijk Mierlo”.

-Vooroverleg

Naast inspraak heeft het voorontwerp eveneens een vooroverleg traject doorlopen. In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het plan toegestuurd aan diverse instanties. Een aantal daarvan heeft gereageerd. Ook deze reacties zijn samengevat en van commentaar voorzien in de „Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Loeswijk Mierlo”.

b. ter visie legging ontwerp

Op grond van het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is daarna een ontwerp van het plan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid tijdens die termijn bij uw raad zienswijzen kenbaar te maken. Daarop is een tweetal reacties ingekomen te weten:

1. De Stichting Rechtsbijstand te Tilburg namens Veeg- en Rioolbedrijf Adriaans B.V., Eendenpoel 12, Mierlo en de heer H.M.J. Adriaans, Loeswijk 38 te Mierlo d.d. 4 oktober 2006, ingekomen op 5 oktober 2006;
2. Advocaten Tilman, Rosens en Van der Corput te Veldhoven namens de heer J. van Lierop, Loeswijk 36 te Mierlo d.d. 9 oktober 2006, ingekomen op 10 oktober 2006.

Voor de samenvatting van de zienswijzen, de gemeentelijke visie daarop en een voorstel aan uw raad omtrent de beoordeling van deze reacties verwijzen wij u kortheidshalve naar de Nota „Zienswijzen bestemmingsplan Loeswijk”, welke in kopie is bijgevoegd.



c. ambtshalve aanpassing

Met de familie A. van Hoof, Loeswijk 29, 5731 VK Mierlo is een grondtransactie overeengekomen. Op basis daarvan is hij gerechtigd bij hem in eigendom blijvende perceelsgedeelte (achtertuin / paardenwei) een tweetal woningen te bouwen. Tussentijds is door betrokkene een schetsplan ontwikkeld. Om een meer logische aansluiting te verkrijgen met de aan weerszijden van dit bouwperceel gesitueerde nieuwbouw, dient het bouwblok enigszins te worden aangepast.

5. Planologische aspecten

5.1 Ontsluiting

In het voorontwerp werd uitgegaan van drie ontsluitingen voor het autoverkeer: één op de Loeswijk, één op de Bekelaar en de laatste op de Santheuvel oost. Bij nader inzien is gekozen voor de hoofdontsluiting op de Santheuvel oost en een secundaire ontsluiting op Loeswijk (en dus geen ontsluiting op de Bekelaar). Uit berekeningen is namelijk gebleken dat het al dan niet realiseren van een aansluiting op de Bekelaar een minimale verandering in het verkeersbeeld van de wegen Santheuvel oost en Loeswijk oplevert. Een directe ontsluiting op de Bekelaar is derhalve niet noodzakelijk. Bovendien is deze ontsluiting ook om andere redenen niet gewenst (sluipverkeer, verkeersveiligheid, aantasting groen en financiën). Een tweede (indirecte) ontsluiting van het plangebied via de straat Loeswijk volstaat om de geringe hoeveelheid extra verkeer in de relatie Lierop/Someren op te vangen.

5.2 Wet geluidhinder

Vanwege de aanwezigheid van de wegen Santheuvel oost en Bekelaar wordt de toegestane geluidsbelasting in een deel van het plangebied overschreden. Uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt dat bij een aantal te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde niet wordt gehaald. Inmiddels is daarvoor bij de provincie op 7 juli 2006 ontheffing aangevraagd. Voorafgaand daaraan is er voor derden gelegenheid geweest om te reageren op het daartoe strekkende voornemen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Op 22 september 2006 is deze ontheffing verleend en zijn door gedeputeerde staten hogere grenswaarden vastgesteld.

5.3.1 Hinder bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd, die van invloed zijn op de voorgestane woningbouwontwikkeling. Het betreft de veiling, een rioolontstoppingsbedrijf en twee agrarische bedrijven. Bij de situering van de woningen is qua afstand rekening gehouden met de aanwezigheid van deze inrichtingen (geur / geluid).

5.3.2 Wet geurhinder veehouderijen

Bij de voorbereiding van het plan is rekening gehouden met de geurhinder van de agrarische bedrijven die van invloed zijn op het plangebied. Voor geurhinder is het vleesvarkensbedrijf aan Sanghorst 9 bepalend. In de ontwerpfasen zijn de woningen juist buiten de stankcirkel van dit bedrijf geprojecteerd.

Op 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij in werking getreden. Als gevolg van deze wet dient een geheel nieuwe berekeningsmethodiek voor het bepalen van geurhinder te



worden gehanteerd. Deze berekeningsmethodiek is pas bij het inwerking treden van de Wet beschikbaar gesteld.

Berekening van de geurhinder volgens de nieuwe methodiek laat zien dat er bij enkele woningen aan de rand van het plangebied een minimale overschrijding is van de standaardnorm van 3 odour units, die voor woningen in de bebouwde kom geldt.

De wet zelf kent de mogelijkheid om aan de hand van een gebiedsvisie en met het oog op een gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied, een hogere geurbelasting (tot maximaal 14 odour units) toe te staan. Een en ander dient bij verordening te worden geregeld.

Gelet op de marginale overschrijding van de standaardnorm (3,08 odour units in plaats van 3,0) en het ontbreken van andere bedrijven die een relevante bijdrage aan de geurbelasting op het plangebied opleveren, achten wij deze minimale overschrijding acceptabel. Daarom laten wij, vooruitlopend op eventueel aanvullend lokaal beleid, het plan op dit punt ongewijzigd.

5.4. Bodemgesteldheid

Uit de resultaten van verrichtte bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden, dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Waterparagraaf

Van de toelichting op het plan maakt ook een waterparagraaf onderdeel uit. Aan deze paragraaf ligt een geohydrologisch onderzoek ten grondslag. In overleg met het waterschap is gekozen voor een gescheiden rioolstelsel met infiltratie.

5.6 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het gebied Loeswijk zijn geen risicovolle bedrijven gelegen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient nagegaan te worden wat de consequenties hiervan zijn op de luchtkwaliteit. Uit een daartoe ingesteld onderzoek blijkt dat de toetsing van de rekenresultaten aan het Besluit Luchtkwaliteit uitwijst, dat alle stoffen genoemd in dat besluit de normen in geen enkel jaar overschrijden.

5.8 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Daarnaast is een verkennend onderzoek ingesteld met als conclusie dat geen belangwekkende soorten zijn aangetroffen, die in planologisch opzicht een belemmering vormen voor de planrealisatie.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

In het gebied is eerst een oriënterend veldonderzoek gedaan gevolgd door een proefsleuvenonderzoek. Deze onderzoeken duiden niet op zodanige potentiële vindplaatsen, dat vervolgonderzoek noodzakelijk is.



In de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende bijlagen wordt uitvoerig op al deze deelaspecten ingegaan.

6. Kanttekeningen

6.1 Vrijstelling geldende bestemmingsplan

Om de realisatie van de nieuwe woonwijk te bespoedigen is zowel voor het bouwrijp maken van het plangebied als voor het bouwplan zelf, toepassing gegeven aan het bepaalde in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

6.1.1 Bouwrijp maken.

De gronden in het plangebied zijn nu nog bestemd als „agrarisch kernrandgebied” en „agrarisch bouwblok”. De voorgenomen werkzaamheden om het gebied bouwrijp te maken zijn in strijd met deze bestemming. Vooruitlopend op het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan is medewerking aan deze activiteiten slechts mogelijk door het verlenen van vrijstelling op grond van het bepaalde in artikel 19 van de WRO. Deze procedure is doorlopen en na afgifte van een verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 november is door het college op 12 december vrijstelling verleend van het bestemmingsplan. Dit besluit is op 19 december gepubliceerd in de Trompetter en belanghebbenden kunnen daartegen desgewenst beroep instellen bij de Arrondissementsrechtbank te 's-Hertogenbosch.

6.1.2 Realisatie nieuwbouw

Ook voor het bouwplan zelf is een vrijstellingsprocedure ingezet. Daartoe heeft het bouwplan vanaf 18 oktober zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid daarop te reageren. Door een tweetal personen is daar gebruik van gemaakt. Deze reacties worden momenteel ambtelijk beoordeeld en zullen vervolgens naar het college worden doorgeleid. Afhankelijk van het daarop door burgemeester en wethouders in te nemen standpunt, zal vervolgens bij de provincie een verklaring van geen bezwaar worden aangevraagd.

6.2 Koopovereenkomst / concept „Slimmer Kopen”

Het is bij uw raad bekend dat er verschil van mening bestaat over de verkoopprijs van de goedkope koopwoningen. Daarover is tussentijds door partijen intensief overleg gepleegd, doch tot op heden zonder het gewenste resultaat.

6.3 Groenfonds

Bij de afgifte van de verklaring van geen bezwaar voor het bouwrijp maken van de toekomstige woonlocatie is door de provincie nog een keer nadrukkelijk gewezen op de „rood-met-groen koppeling”. Aangegeven wordt dat in ieder geval bij de vaststelling van het bestemmingsplan concreet duidelijk dient te zijn, dat de financiering is zeker gesteld en ook op welke locaties de gelden zullen worden ingezet.

Daaraan gevolg gevend heeft uw raad op 20 november 2006 de „Voorziening Kwaliteitsverbetering Buitengebied” ingesteld. Op dit moment zijn wij met de provincie in overleg over de uit het fonds te financieren compensatieprojecten.



7. Wat mag het kosten / financiële haalbaarheid

De in het plangebied gelegen gronden –in eigendom toebehorende aan een tweetal ontwikkelaars- zijn door de gemeente verworven. Alle door de gemeente te maken kosten (o.a. bouw- en woonrijp maken) worden omgeslagen naar de nadien aan de ontwikkelaars terug te leveren bouwrijpe grond; de planontwikkeling verloopt derhalve voor de gemeente budgettair neutraal. Grofweg bedraagt het totaal aan investeringen € 7.500.000,00. Dit bedrag wordt volledig gecompenseerd door de opbrengsten van de bouwkavels en de exploitatiebijdragen van particulieren.

8. Wat gaan we daarvoor doen

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal dit ter goedkeuring worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Daarvan zal op de gebruikelijke wijze bekendmaking worden gedaan. Het vastgestelde plan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, tijdens welke termijn bedenkingen bij gedeputeerde staten kunnen worden ingebracht. Degenen die bij uw raad zienswijzen hebben ingediend, worden persoonlijk geïnformeerd over het vervolgtraject.

Geldrop-Mierlo, 16 januari 2007.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo,
De secretaris,

J.H.M. van Vlerken

M.J.D. Donders-de Leest

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Loeswijk met bijlagen (ter inzage)
2. Ingekomen zienswijzen (ter inzage)
3. Nota zienswijzen (bijgevoegd)
4. Samenvatting grondexploitatieopzet (ter inzage)

Raadsinformatiebrief

De griffie van de gemeente
Geldrop-Mierlo

Geldrop

7 februari 2007

onderwerp Informatie bestemmingsplan
Loeswijk
Registratienr. RI GM2007.0497

Beste leden van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

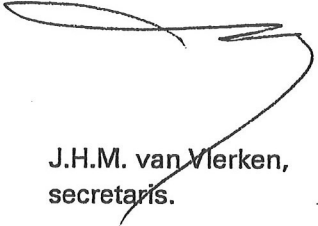
Bij de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan Loeswijk op 29 januari is door uw raad verzocht de aansluiting van de nieuwe woonwijk op de Loeswijk zodanig te verleggen, dat inritten niet worden geblokkeerd en aanwonenden zo min mogelijk last hebben van lichthinder door inschijnende koplampen.

Door de portefeuillehouder, de heer Vissers, is daarop toegezegd, dat indien dit technisch mogelijk is en verkeerskundig verantwoord, gevolg zou worden gegeven aan uw verzoek.

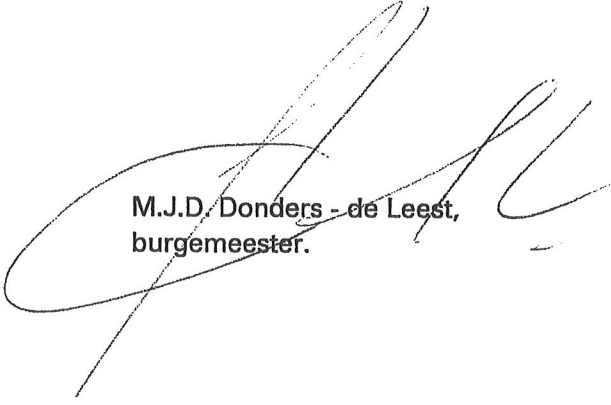
Om aan de bezwaren tegemoet te komen is de bij het bestemmingsplan behorende plankaart aangepast (zie bijlage) in die zin dat de aansluiting van de Steenuil op de Loeswijk in noordelijke richting is verschoven.

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,



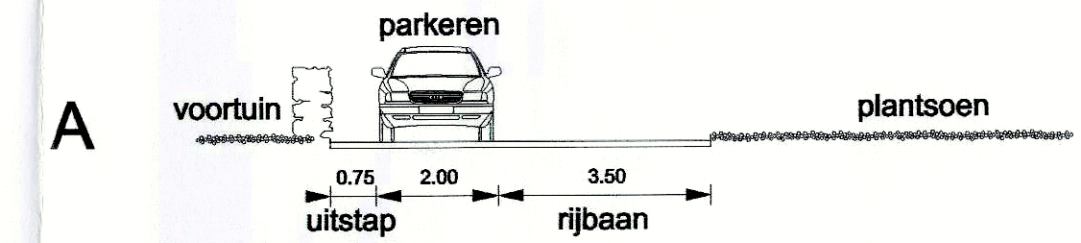
J.H.M. van Vlerken,
secretaris.



M.J.D. Donders - de Leest,
burgemeester.

Bijlage: plankaart Loeswijk

aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden



Renvooi

- bestaande situatie
- nieuwe situatie (ontwerp)
- nieuwe bebouwing
- kavel
- groen
- fietsvoorziening
- voetpad
- verharding
- parkeren
- bestaande boom

Behoort bij besluit van de Raad
van Geldrop - Mierlo
d.d. 12 FEB 2007
de griffier van Geldrop - Mierlo

ir. G.A.A. van Luijn



aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden		
Nr.	Datum	Wijziging
		Get.

Onderwerp
Nieuwbouwlocatie Loeswijk te Mierlo

Tekeningomschrijving
Inrichtingsvoorstel

Status
Concept Ontwerp

Postbus 10101
5660 GA Geldrop
Tel.: (040) - 289 38 93
Fax: (040) - 289 39 40
e-mail gemeente@geldrop-mierlo.nl
internetsite www.geldrop-mierlo.nl

Afdeling
Openbare Werken
Tekenaar
Mcbr
Datum
04.12.2006
Schaal
Formaat
1:1000

Tekeningnummer

**NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG
BESTEMMINGSPLAN
LOESWIJK MIERLO**

GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Gemeente Geldrop-Mierlo

**Nota inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan Loeswijk Mierlo**

projectgegevens:

INS05-PLB00005-01A

Rosmalen, 23 juni 2006

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Inspraak	1
1.2	Vooroverleg	1
2	MONDELINGE INSPRAAKREACTIES	3
3	SCHRIFTELIJKE INSPRAAKREACTIES	6
4	REACTIES UIT VOOROVERLEG	13

Bijlage: Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan Loeswijk
Mierlo

1 INLEIDING

1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' heeft in het kader van de inspraak van 9 november 2005 tot en met 6 december 2005 (4 weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie indienen. Van deze mogelijkheid hebben negen insprekers gebruik gemaakt.

Gedurende de periode van tervisielegging heeft op 23 november 2005 een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden, waar de mogelijkheid is geboden tot het stellen van vragen en het inbrengen van reacties. Tijdens de bijeenkomst is door zeven aanwezigen een mondelinge reactie/vraag geuit.

In deze nota worden de mondeling en schriftelijk ingebrachte inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord. Alle onderdelen van de inspraakreacties -ook die niet expliciet worden vermeld- zijn hierbij betrokken. De inspraakreacties worden in hun geheel beoordeeld en van gemeenteweg beantwoord. Bij elke inspraakreactie is aangegeven of en op welke wijze de reactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

De mondelinge reacties zijn samengevat en van een reacties voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota, de schriftelijke ingekomen inspraakreacties in hoofdstuk 3.

1.2 Vooroverleg

Naast het inspraaktraject heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' eveneens het vooroverlegtraject doorlopen. In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het plan voor reactie gezonden naar onderstaande instanties:

- Provincie Noord-Brabant, Provinciale Planologische Commissie (reactie 29 november 2005)
- VROM-Inspectie Regio Zuid;
- Waterschap Aa en Maas (reactie 31 oktober 2005);
- Ministerie van Economische Zaken Regio Zuid;
- Essent Netwerk Brabant NV;
- De Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in Noord-Brabant;
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (reactie 10 november 2005);
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven;
- KPN Telecom BV;
- UPC Nederland;
- Gasunie, afdeling RV/RO (reactie 16 september 2005);
- Politie Brabant Zuid-Oost;
- Platform Gehandicaptenbeleid Geldrop-Mierlo;
- Brandweer Geldrop-Mierlo (reactie 14 november 2005);
- Heemkundekring Myerle;
- Vrouwen Advies Commissie Geldrop-Mierlo;
- IVN;

– IVN Mierlo;

Een aantal van de benaderde instanties heeft gereageerd en de overige instanties hebben niet gereageerd. De binnengekomen reacties zijn samengevat weergegeven en eventueel van een gemeentelijke reactie voorzien in hoofdstuk 4.

2 MONDELINGE INSPIRAAKREACTIES

Op 23 november 2005 heeft in het kader van de planvorming van het voorontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. De inspraakavond vond plaats in zaal Den Heuvel aan de Heuvel 2 in Mierlo. De tijdens deze bijeenkomst mondelinge ingebrachte inspraakreacties komen, voor zover ze méér dan van informatieve aard zijn en dus de inhoud van het bestemmingsplan betreffen, in dit hoofdstuk aan de orde. Voor het overige wordt verwezen naar het verslag van de bijeenkomst, dat als bijlage bij deze nota is gevoegd.

1 De heer C.J.W. Haans, namens de Stuurgroep Ouderenproof

Mondelinge inspraakreactie:

De heer Haans stelt dat in het plan nauwelijks aandacht is voor senioren- en/of zorgwoningen. Hij is van mening dat voor deze doelgroep een locatie beschikbaar moet worden gesteld.

Reactie van gemeentewege:

Tijdens de inspraakavond is aangegeven dat de suggestie zal worden meegenomen en worden besproken met de projectontwikkelaar.

Het aanwijzen van een locatie voor een bepaalde doelgroep is echter uitsluitend van belang voor het daadwerkelijke ontwerp van woningen en de verkoop daarvan. In het kader van een bestemmingsplan kunnen uitsluitend ruimtelijk relevante aspecten worden meegenomen, zoals het bebouwings-type, situering van de woningen en hoogten van de gebouwen. Wie de woningen moeten gaan bewonen kan in een bestemmingsplan niet worden vastgelegd.

Aanpassing:

Naar aanleiding van deze reactie is in een deel van het plangebied het bebouwingstype 'patiowoning' toegevoegd. Bij dit bebouwingstype is op de begane grond een groter woonoppervlak toegestaan, waardoor de mogelijkheid bestaat om op de begane grond bijvoorbeeld een badkamer en slaapkamer te realiseren. Dit bebouwingstype is dan ook uitermate geschikt voor senioren.

2 De heer A.G.H. Teunisse

Mondelinge inspraakreactie:

- a *De heer Teunisse geeft aan dat over Loeswijk een belangrijke fietsroute loopt en is daarom van mening dat geen auto-ontsluiting van de wijk op deze straat moet komen.*
- b *De heer Teunisse is van mening dat meer woningen gebouwd moeten worden voor senioren en voor de jeugd van Mierlo.*

Reactie van gemeentewege:

Ad a Uit berekeningen met het regionale verkeersmodel (Goudappel-Coffeng, mei 2006) blijkt dat de verkeersintensiteit in 2020 op de weg Loeswijk, tussen de Bekelaar en de nieuwe ontsluiting van het plangebied Loeswijk, stijgt van 568 mvt/etmaal naar 725 mvt/etmaal. Dit komt overeen met een toename op het gemiddelde daguur (07.00 - 19.00) van circa 11 mvt/uur. Op het wegvak ten zuiden van de aansluiting van plangebied Loeswijk neemt de verkeersintensiteit in 2020 toe van 568 mvt/etmaal tot 619 mvt/etmaal. Dit komt overeen met een toename op het gemiddelde daguur van circa 4 mvt/uur. De meeste woningen aan Loeswijk bevinden zich ten zuiden van de aansluiting van plangebied Loeswijk, waar dus een (zeer) geringe toename van het verkeer wordt verwacht.

De straat Loeswijk maakt geen onderdeel uit van een regionaal of plaatselijk fietsnetwerk. De hoeveelheid fietsverkeer op deze verbinding geeft daar ook geen enkele aanleiding toe.

Ad b Zie reactie onder 1.

Aanpassing:

Deze mondelinge inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

3 De heer Van Lierop

Mondelinge inspraakreactie:

- a De heer Van Lierop is bang voor een grote toename van verkeer op de straat Loeswijk indien een auto-ontsluiting hierop uitkomt.*
- b De heer Van Lierop is van mening dat de vier te bouwen woningen aan de Loeswijk moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied en niet in het plan Loeswijk moeten worden opgenomen.*

Reactie van gemeentewege:

Ad a Zie reactie onder 2, ad a.

Ad b Tijdens de inspraakavond is al uiteen gezet dat de woningen niet zijn toegestaan op grond van het plan Buitengebied en daarom zijn opgenomen in het plan Loeswijk. De woningen zullen in het bestemmingsplan niet direct mogelijk worden gemaakt, maar uitsluitend via een wijzigingsprocedure. In de voorwaarden voor de wijziging is onder andere opgenomen dat de woningen wat betreft hoogte moeten aansluiten bij de omliggende bebouwing. Dit betekent dat onder andere moet worden aangesloten bij de bebouwing aan Loeswijk.

Aanpassing:

Deze mondelinge inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

Overige mondelinge reacties

De overige mondelinge reacties hebben geen betrekking op aspecten van het bestemmingsplan en zijn derhalve niet in deze paragraaf beantwoord. Voor deze reacties en vragen wordt verwezen naar het verslag van de inspraakavond in de bijlage.

3 SCHRIFTELIJKE INSPRAAKREACTIES

1 Familie A. van Hoof, Loeswijk 29, 5731 VK Mierlo

Korte samenvatting reactie:

Inspreker is van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan niet is opgesteld conform de afspraken, welke zijn gemaakt tijdens de verkoop.

Reactie van gemeentewege:

Betrokkene is met de gemeente een grondtransactie overeengekomen. De in dit verband met de gemeente gemaakte afspraken zullen vanzelfsprekend worden nagekomen.

Aanpassing:

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat op de van betrokkenen aangekochte grondstrook 3 vrijstaande woningen zijn geprojecteerd.

2 Tilman Rosens Van der Corput Advocaten, namens J. van Lierop, Loeswijk 36 te Mierlo

Korte samenvatting reactie:

- a *Inspreker is van mening dat de straat Loeswijk een landelijk karakter heeft en dat de bouwplannen niet aansluiten bij de historische lintbebouwing in de straat Loeswijk, waar overwegend woningen van één of twee lagen met kap aanwezig zijn. In het bestemmingsplan is voorzien in woningen met meerdere bouwlagen en van een geheel ander karakter met nauwelijks beperkingen aan de grootte en hoogte.*
- b *Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitrit van de wijk op de Loeswijk. Ook hierdoor zal het landelijke karakter van de Loeswijk verloren gaan en zal een groter verkeersaanbod voor de deur langskomen. De drukte zal toenemen met alle gevolgen van dien, waaronder geluidshinder.*
- c *Inspreker is van mening dat onvoldoende onderzoek is verricht ten aanzien van de toename van geluidshinder en andere milieuoverlast voor de bestaande woningen aan de Loeswijk als gevolg van de nieuwe woonwijk.*
- d *Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van de ondergrond van de voormalige veiling Mierlo binnen het bestemmingsplan, alsmede de aan de overzijde van Loeswijk 36 gelegen strook grond langs de Loeswijk, welke zich thans nog bevindt binnen de stankcirkel van een agrarisch bedrijf. Ook hierdoor wordt het karakter van de straat Loeswijk onacceptabel aangetast.*
- e *Het gehele vrije uitzicht van de familie Van Lierop wordt ontnomen.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a Het karakter van de straat wordt voornamelijk bepaald door de bebouwing aan Loeswijk zelf. In het bestemmingsplan is niet voorzien in directe bouwrechten aan de straat Loeswijk. Wel zijn voor een gedeelte van de gronden aan Loeswijk wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de bouw van in totaal 5 woningen. In de voorwaarden van de wijziging is onder andere opgenomen dat de woningbouw inpasbaar dient te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Architectonische randvoorwaarden kunnen niet vastgelegd worden in een bestemmingsplan. Voor het plan zullen welstandscriteria worden geformuleerd, waar te zijner tijd bouwplannen aan getoetst moet worden. De welstandscriteria voor de nieuwe woningen aan Loeswijk zullen aansluiten op de welstandscriteria die voor de bestaande woningen aan Loeswijk zijn opgesteld.
- Ad b Uit berekeningen met het regionale verkeersmodel (Goudappel-Coffeng, mei 2006) blijkt dat de verkeersintensiteit in 2020 op de weg Loeswijk, tussen de Bekelaar en de nieuwe ontsluiting van het plangebied Loeswijk, stijgt van 568 mvt/etmaal naar 725 mvt/etmaal. Dit komt overeen met een toename op het gemiddelde daguur (07.00-19.00) van circa 11 mvt/uur. Op het wegvak ten zuiden van de aansluiting van plangebied Loeswijk neemt de verkeersintensiteit in 2020 toe van 568 mvt/etmaal tot 619 mvt/etmaal. Dit komt overeen met een toename op het gemiddelde daguur van circa 4 mvt/uur. De meeste woningen aan Loeswijk bevinden zich ten zuiden van de aansluiting van plangebied Loeswijk, waar dus een (zeer) geringe toename van het verkeer wordt verwacht. Het stedenbouwkundig ontwerp is zodanig aangepast dat de ontsluiting van het nieuwe woongebied op Loeswijk enigszins in noordelijke richting wordt afgebogen. Het gedeelte van Loeswijk waaraan wordt gewoond (zuidelijk deel) wordt hierdoor ook visueel ondergeschikt aan het noordelijk deel.
- Ad c In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan komen diverse milieuaspecten aan de orde, die in het kader van het bestemmingsplan zijn onderzocht. Zie verder de reactie onder 2, ad b.
- Ad d Het bestaande veilingterrein is overeenkomstig de vigerende rechten voor die gronden opgenomen in dit bestemmingsplan. Ten aanzien van de strook grond aan Loeswijk, waar nog een stankcirkel overheen ligt, geldt dat geen directe bouwmogelijkheden zijn opgenomen, maar wijzigingsbevoegdheden. Als voorwaarde om de bestemming te wijzigen geldt onder andere dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. De stankcirkel zal dan ook opgeheven moeten worden, voordat het bestemmingsplan kan worden gewijzigd. Zie verder de reactie onder 2, ad a.
- Ad e Een blijvend vrij uitzicht kan niemand worden gegarandeerd. Als betrokkene meent door deze ontwikkeling te worden benadeeld, kan een beroep worden gedaan op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op basis van dat artikel kan een belanghebbende die ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd bij de gemeenteraad, een verzoek om planschade indienen.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

3 M. Kusters, Den Joris 8, 5731 VD Mierlo, namens de bewoners van Den Joris te Mierlo

Korte samenvatting reactie:

De bewoners van Den Joris zijn van mening dat twee-onder-één-kapwoningen beter passen tegenover hen, dan de nu geplande rijwoningen. Bij twee-onder-één-kapwoningen zal, tussen de hoofdbebouwing door, het uitzicht ruimer zijn. Verder zijn insprekers van mening dat koopwoningen beter passen in het straatbeeld, mede in het kader van behoud van de waarde van de eigen woningen.

Reactie van gemeentewege:

Het stedenbouwkundig plan voor Loeswijk Mierlo is op een aantal punten enigszins gewijzigd. Er is onder andere voorzien in twee-onder-één-kapwoningen tegenover de straat Den Joris. Het bestemmingsplan zal ook hierop worden aangepast.

Of woningen verkocht of verhuurd worden is niet ruimtelijk relevant en kan dan ook niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Aanpassing:

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat de bebouwingskarakteristieken op de plankaart worden aangepast conform het aangepaste stedenbouwkundige plan.

4 Stichting Rechtsbijstand, namens Veeg- en Rioolbedrijf Adriaans B.V. Eendenpoel 12 te Mierlo en de heer H.M.J. Adriaans, Loeswijk 38 te Mierlo

Korte samenvatting reactie:

a Inspreker ligt met zijn woning en bedrijf tegenover de te realiseren woonwijk. Inspreker is van mening dat de bewoners van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd. Ook de belangen van de omliggende bedrijven moeten hierbij in acht worden genomen. Om conflicten in beide belangen te voorkomen moet voldoende ruimtelijke scheiding bestaan tussen beide functies.

Het veeg- en rioolbedrijf beschikt over een milieuvergunning, waarin onder andere vervoersbewegingen in de dag-, avond en nachtperiode zijn geregeld. Het bedrijf wil niet later in de problemen komen door de komst van nieuwe woningen en wenst ook om die reden dat voldoende afstand tot het bedrijf wordt gehouden.

b Inspreker is van mening dat op grond van jurisprudentie ook de cumulatieve geluidhinder moet worden onderzocht. In onderhavige situatie ligt in de directe nabijheid ook een veiling.

c Tegenover de woning van inspreker is een weg geprojecteerd. Inspreker verwacht lichthinder hiervan te gaan ervaren door inschijnende koplampen. Inspreker verzoekt deze ontsluiting op een andere plaats of wijze aan te brengen.

Reactie van gemeentewege:

Ad a In het stedenbouwkundige plan, wat ten grondslag ligt aan het voorontwerpbestemmingsplan, is rekening gehouden met de hindercirkels van omliggende bedrijven. De bouwvlakken voor directe bouwmogelijkheden liggen buiten de aanwezige hindercirkels.

Vanwege deze hindercirkels zijn de geplande woningen aan Loeswijk niet direct mogelijk gemaakt, maar via een wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde voor het verwezenlijken van de wijzigingsbevoegdheid is onder andere dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig mogen zijn.

- Ad b Normaal gesproken wordt bij een eerste beschouwing van geluidhinder van solitaire bedrijven geen rekening gehouden met cumulatie. Pas indien sprake is van een verzoek tot verlening van een hogere waarde dient de cumulatieve geluidhinder onderzocht te worden. In dit plan is geen sprake van een verzoek om hogere waarde, dus een cumulatieve berekening is niet aan de orde. Daarnaast is het bedrijf van inspreker anders georiënteerd dan de veiling, waardoor het geluid uit een andere richting komt dan het geluid van de veiling.
- Ad c Zie het gestelde onder 2, ad e. Enige overlast van lichtinval door inschijnende koplampen is onvermijdelijk. Het stedenbouwkundig ontwerp is zodanig aangepast dat de ontsluiting van het nieuwe woongebied op Loeswijk enigszins in noordelijke richting wordt afgebogen (zie het gestelde onder 2, ad b). Hierdoor wordt tevens de lichtoverlast verminderd.

Aanpassing:

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat de planbeschrijving in de toelichting op dit punt wordt gewijzigd.

5 Familie Slegers, Loeswijk 32, 5731 VL Mierlo

Korte samenvatting reactie:

- a *Bezwaar wordt gemaakt tegen de ontsluitingsweg die uitkomt op de straat Loeswijk. Een aantal jaar geleden wilde de gemeente de straat Loeswijk nog afsluiten, maar van de Loeswijk een ontsluitingsweg maken is dan wel erg krom. Insprekers zijn ook bang dat door de ontsluitingsweg bewoners van de nieuwe wijk hun honden hier zullen gaan uitlaten.*
- b *Inspreker is van mening dat op de ingetekende groenstrook tegenover hun woning te zijner tijd geen woningen zouden mogen worden gebouwd, aangezien anders te weinig groen in het plan overblijft en de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied landelijk moet zijn. Hiervan zal geen sprake zijn als huizen mogen worden gebouwd met een hoogte van 10 meter.*
- c *Inspreker is tenslotte van mening dat de twee eikenbomen van meer dan 50 jaar oud gespaard moeten blijven.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a Zie reactie onder 2, ad b.
Het uitlaten van honden is iets wat niet via een bestemmingsplan geregeld kan worden.
- Ad b Door het bouwen van enkele woningen aan Loeswijk wordt het bebouwingslint voortgezet in noordelijke richting. De groengebieden aan Loeswijk maken niet wezenlijk onderdeel uit van de groenstructuur van het nieuwe woongebied.
In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden voor de bouw van de woningen aan Loeswijk is onder andere opgenomen dat de woningbouw inpasbaar dient te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Architectonische randvoorwaarden kunnen niet vastgelegd worden in een bestemmingsplan.

Voor het plan zullen welstandscriteria worden geformuleerd, waar te zijner tijd bouwplannen aan getoetst moet worden. De welstandscriteria voor de nieuwe woningen aan Loeswijk zullen aansluiten op de welstandscriteria die voor de bestaande woningen aan Loeswijk zijn opgesteld. Door qua architectuur aan te sluiten aan de bestaande lintbebouwing van Loeswijk is sprake van een landelijke overgang naar het buitengebied.

- Ad c Aanwezig groen aan de randen van het plangebied zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

6 P. van Dijk, Loeswijk 30 te Mierlo

Korte samenvatting reactie:

- a *Inspreker maakt bezwaar tegen een ontsluiting van de nieuwe woonwijk op Loeswijk, aangezien dit onverantwoord is met het grote landbouwverkeer van de agrarische bedrijven. Door de komst van een ontsluiting neemt de verkeersintensiteit alleen maar toe en de veiligheid af.*
- b *Indien de geprojecteerde woningen niet binnen de stankcirkels komen te liggen van zijn bedrijven aan de Loeswijk 30 en de Sanghorst 9, maakt inspreker hiertegen geen bezwaar.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a Zie reactie onder 2, ad b.

- Ad b De geprojecteerde woningbouwmogelijkheden/bouwvlakken liggen allen buiten de aanwezige hindercirkels van bedrijven en zullen voor omliggende bedrijven dus geen belemmering vormen.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

7 L.T.H. van den Boogaard

Korte samenvatting reactie:

Bezwaar wordt gemaakt tegen de ontsluitingsweg van het plan Loeswijk op de straat Loeswijk. Hierdoor zal de verkeersintensiteit dermate toenemen dat er gevaarlijke verkeerssituaties gaan ontstaan. Deze ontsluiting in volgens inspreker niet noodzakelijk. Een aantal jaren geleden is nog gekozen om de Loeswijk te ontmoedigen voor sluipverkeer en dit wordt door de nieuwe ontsluiting te niet gedaan.

Reactie van gemeentewege:

- Zie reactie onder 2, ad b.

Aanpassing:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen.

8 G.E.G. van den Boogaard, Loeswijk 31, 5731 VK Mierlo

Korte samenvatting reactie:

Inspreker wenst graag de bestemming van zijn perceel in het kader van dit bestemmingsplan te wijzigen in een bestemming Woondoeleinden met wijzigingsbevoegdheid om te zijner tijd een extra woning op zijn perceel kunnen bouwen.

Reactie van gemeentewege:

Een extra woning op het perceel van de inspreker past binnen de structuur van het bebouwingslint Loeswijk. De gemeente is dan ook bereid medewerking te verlenen aan een bouwmogelijkheid op dit perceel. Vanwege de hindercirkel die over het perceel ligt, betekent dit wel een indirecte bouwmogelijkheid.

Aanpassing:

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat op de wijzigingsbevoegdheid ten noorden van het perceel van inspreker is uitgebreid met een deel van het perceel van de inspreker, waardoor deze de mogelijkheid heeft om te zijner tijd een extra woning op zijn perceel te kunnen bouwen.

9 P. van Roosmalen, Goorsedijk 50, 5731 PC Mierlo

Korte samenvatting reactie:

- a Inspreker maakt bezwaar tegen een ontsluiting op de Bekelaar. Hij is van mening dat de ontsluiting niet noodzakelijk is en kan gebeuren langs de Santheuvel. Hiermee wordt meer recht gedaan aan de omgeving aan deze zijde van het plan, aangezien de Bekelaar een weg in het buitengebied is met bijbehorend karakter. Gezien de situering van de ontsluitingsweg in de binnenbocht van de Bekelaar zullen uitzichtproblemen ontstaan en zal de verkeersveiligheid in het geding komen.*
- b Dat het karakter van de Bekelaar aangetast wordt is onvermijdelijk, echter er moet volgens inspreker wel een groenbestemming van 10 meter komen langs de Bekelaar om het karakter nog enigszins intact te houden.*

Reactie van gemeentewege:

Ad a Inspreker onderschrijft de gekozen ontsluitingsstructuur van het plan Loeswijk, waarbij is uitgegaan van een hoofdontsluiting via Santheuvel oost. Uit berekeningen met het regionale verkeersmodel (Goudappel-Coffeng, mei 2006) blijkt dat het al dan niet realiseren van een aansluiting op de Bekelaar een minimale verandering in het verkeersbeeld van de wegen Santheuvel oost en Loeswijk oplevert. Een directe (2^e) ontsluiting op de Bekelaar is dus inderdaad niet noodzakelijk en bovendien niet wenselijk daar er een te directe route zou ontstaan tussen de Bekelaar en Santheuvel oost, waarmee sluipverkeer door het plangebied wordt geïntroduceerd.

Daarnaast heeft deze aansluiting negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid, heeft het financiële gevolgen en betekent dit een aantasting van het groen aan de Bekelaar. Een 2^e (indirecte) ontsluiting van het plangebied Loeswijk via de straat Loeswijk volstaat om de geringe hoeveelheid extra verkeer in de relatie Lierop/Someren op te vangen. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Loeswijk is de aansluiting op de Bekelaar vervallen.

- Ad b De bomenstructuur langs de Bekelaar wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt langs de Bekelaar een groenzone aangelegd. Hierdoor blijft het groene karakter van de Bekelaar behouden.

Aanpassing:

De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat de conclusie die volgt uit de berekeningen met het regionale verkeersmodel in de toelichting wordt opgenomen en de planbeschrijving op dit punt wordt gewijzigd.

4 REACTIES UIT VOOROVERLEG

1 Provincie Noord-Brabant

In het advies van 29 november 2006 (verzonden 12 december 2005) heeft de Provinciale Planologische Commissie de aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- a Verzocht wordt in paragraaf 2.2 ook het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant te vermelden.*
- b Door tegenstrijdige opmerkingen in de toelichting met betrekking tot eventuele ontwikkeling van de locatie de Bekelaar, is het onduidelijk hoe het uiteindelijke stedelijke ruimtebeslag van de kern Mierlo in oostelijke richting zal plaats vinden. Geadviseerd wordt de verschillende onderdelen van de toelichting op elkaar af te stemmen.*
- c De directie verzoekt in te gaan op de 'rood-met-groen'-koppeling uit het streekplan en rekening te houden met het gestelde in de brief van 31 mei 2005.*
- d De directie mist een adequate onderbouwing en inpassing van het totale gemeentelijke woningbouwprogramma en verzoekt de gemeente inzicht te verschaffen in dit woningbouwprogramma en de verdeling daarvan over inbreidings- en uitbreidingsplannen.*
- e Voor 47 geprojecteerde woningen binnen het plangebied kan niet geheel worden voldaan aan de toegestane 50 dB(A). Maatregelen aan de bron zijn volgens de gemeente niet aanvaardbaar. Echter, de groenstrook tussen de parallelstructuur en de wegen Santheuvel oost en Bekelaar bieden de mogelijkheid van realisering van een laag scherm, wat op de begane grond tot reductie van de geluidsbelasting leidt. Doorberekening van deze maatregel is aan de orde in akoestische zin. Daarna kan aan overige aspecten worden getoetst. Opgemerkt wordt nog dat de procedure voor een hogere waarde voor de vaststelling dient te zijn afgerond.*
- f Met betrekking tot hinder van bedrijvigheid wordt de toets aan het piekgeluidsniveau gemist. Aanvulling is noodzakelijk. Woningen buiten de 45 dB-contour ($h = 1,5$ m) in combinatie met een geluidsdichte constructie voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder.*
- g De toets aan de luchtkwaliteit is nog gebaseerd op het Besluit Luchtkwaliteit 2001, terwijl inmiddels het Besluit luchtkwaliteit 2005 van toepassing is. De genoemde snelle indicatieve toetsing volstaat niet meer. Er moet met name meer inzicht worden gegeven in de vervuiling door fijn stof. Verder moet de overschrijding van het aantal dagen van het 24-uursgemiddelde concentratie, veroorzaakt door de voorgenomen ontwikkelingen, in beeld worden gebracht en worden afgezet tegen de autonome groei.*
- h In de toelichting wordt als uitgangspunt genoemd een heldere en hoogwaardige groenstructuur. Echter, een deel van de bestaande groenstructuur verdwijnt en in de nieuwe beperkt toegevoegde groenstructuur wordt juist een intensief gebruik voorgesteld (speelvoorzieningen, waterberging, wijzigingsbevoegdheid voor woningen). Hierdoor is onduidelijk of de vermelde ambitie wel gehaald wordt.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a De toelichting is op dit punt aangevuld.
- Ad b De toelichting is op dit punt aangepast en aangevuld.
- Ad c De toelichting is op dit punt aangevuld.

- Ad d De toelichting is op dit punt aangevuld.
- Ad e Het akoestisch onderzoek is op dit punt aangevuld.
- Ad f In het onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is verricht zijn geen maximale niveaus beschouwd, aangezien deze in het onderzoek van Milon d.d. 16 december 1999 (dat verricht is in het kader van de milieuvergunning van de Kersenboom) al ruimschoots bleken te voldoen (geen kritische waarden). Derhalve zijn ook op de toekomstige gevels de maximale niveaus voldoende laag (kleiner dan 60 dB(A) in de avond- en nachtperiode; dus meer dan 10 dB onder de normwaarden (zie normstelling in briefrapport van Jansen Raadgevend Ingenieursbureau van 11 maart 2005).
- Ad g De luchtkwaliteitsberekening is aangepast aan de nieuwe wetgeving.
- Ad h In het gebied is sprake van een heldere groenstructuur, bestaande uit twee grote groengebieden en groen in de straatprofielen. De gemeente streeft naar een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur die naast belevingswaarde ook gebruikswaarde heeft. Door het groen naast beeldkwaliteit ook een functie te geven als speelvoorziening en voor de waterberging wordt deze ambitie gehaald. De groengebieden aan de straat Loeswijk maken niet wezenlijk onderdeel uit van de groenstructuur van het nieuwe woongebied. Deze bestemming is afgestemd op het huidige gebruik en het gewenste gebruik tot het moment dat er woningen gebouwd worden.

Aanpassing:

Deze reactie heeft aanleiding gegeven tot de genoemde aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan.

2 Waterschap Aa en Maas

Korte samenvatting reactie:

Waterschap Aa en Maas geeft aan dat in het plan op duurzame wijze wordt omgegaan met water en kan derhalve instemmen met de inhoud van de waterparagraaf in het plan.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

3 Brandweer Geldrop-Mierlo

Korte samenvatting reactie:

Vanuit de brandweer zijn er geen opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4 N.V. Nederlandse Gasunie

Korte samenvatting reactie:

De Nederlandse Gasunie geeft in haar reactie aan dat in het plangebied geen leidingen of stations van het bedrijf zijn gelegen en zij hierdoor geen opmerkingen heeft op het voorontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

5 Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Korte samenvatting reactie:

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek geeft in haar reactie aan dat er met het plan geen archeologische rijksbelangen in het geding zijn en zij om die reden geen opmerkingen heeft op het voorontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Bijlage

**Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan
Loeswijk Mierlo
Gemeente Geldrop-Mierlo**

VERSLAG VAN DE INSPRAAKAVOND LOESWIJK

datum : 23 november 2005
tijd : 19.30 uur
verslaglegger : H. Snijders
aanwezig : De wethouders Maasakkers en Hoekman, de heren Jacobs en Snijders
Ruim 80 belangstellenden

De heer Maasakkers opent de bijeenkomst, heet iedereen van harte welkom en stelt de personen achter de tafel voor. Deze inspraakavond is belegd in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan Loeswijk.

De heer Snijders ligt het plan toe. Hij geeft een overzicht van de randvoorwaarden, die aan de basis van het plan hebben gelegen en hebben geleid tot de verkaveling die nu in het bestemmingsplan is opgenomen. In deze verkaveling is plaats voor ongeveer 110 woningen, waarvan 30% rijenwoningen, 55% tweekappers of geschakelde woningen en 15% vrijstaande woningen. Later zal nog de hoek Santheuvel-Bekelaar worden ontwikkeld, daar komen 15 appartementen en een vrijstaande woning, en na het verdwijnen van de hindercirkels kunnen aan Loeswijk nog 4 vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Voor het plan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het thema voor de architectuur is bouwen in de jaren 30 stijl, met name de boeiende details uit deze bouwstijl zullen terugkomen in de nieuwbouw. Er zijn gesprekken gestart met de architecten om zo snel mogelijk te komen tot een definitief beeldkwaliteitsplan en vervolgens tot woningontwerpen. De verkaveling, die nu gepresenteerd is, kan in deze fase nog enigszins worden aangepast, in de zin dat er met blokjes en woningtypes geschoven kan worden. De hoofdropzet en -structuur blijft echter ongewijzigd.

Door de projectontwikkelaar is een enquêteformulier opgesteld, waarop belangstellenden hun interesse voor een woning in Loeswijk kunnen aangeven

De heer Jacobs geeft een toelichting op de te volgen procedures voor dit plan en geeft aan, wanneer men nog bedenkingen tegen de plannen kan inbrengen.

Na de pauze is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Naar aanleiding van een vraag, die in de pauze is gesteld, licht wethouder Hoekman de procedure toe hoe de woningen zullen worden toegewezen. Men kan zich inschrijven voor de gewenste woning indien men woonachtig is in de gemeente Geldrop-Mierlo, economisch gebonden is of niet langer dan 5 jaar weg is uit de gemeente. Wanneer men hieraan voldoet, en er zijn meerdere belangstellenden voor de gekozen woning, dan volgt loting door een notaris. Voor huurwoningen geldt de toewijzigingsregeling van de betrokken woningbouwvereniging.

De heer Haans spreekt namens de Ouderenbond Mierlo en stelt, dat er in het algemeen nauwelijks aandacht is voor senioren- en/of zorgwoningen, ook niet in dit plan. Hij stelt voor een locatie beschikbaar te stellen waar ouderen zelf een ouderenwoning kunnen ontwikkelen.

Wethouder Maasakkers geeft aan dat zijn suggestie zal worden meegenomen en besproken met de projectontwikkelaar.

De heer Theunisse spreekt zijn blijheid uit, dat de kom eindelijk wordt afgerond. Hij zegt dat er lang discussie is geweest over de functie van de Loeswijk, waarover een belangrijke fietsroute loopt, en vindt, dat er daarom geen auto-ontsluiting van de wijk op deze straat moet komen. Ook hij vindt dat er

seniorenwoningen moeten komen die voldoen aan het seniorenlabel, maar dat er ook woningen gebouwd moeten worden voor de jeugd van Mierlo, die in het dorp wil blijven wonen.

De heer Van Lierop, bewoner van Loeswijk, stelt dat men vanwege de toename van het verkeer terug bij af is, wanneer er een auto-ontsluiting komt op deze weg. Hij vindt, dat de vier hier te bouwen woningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied en niet in het plan Loeswijk moeten worden opgenomen.

De heer Snijders antwoordt, dat deze woningen in het plan buitengebied niet zijn toegestaan, en daarom in het plan Loeswijk zijn opgenomen. Hierdoor wordt ook een duidelijke begrenzing van de kom van Mierlo bereikt. Voor deze woningen zullen in het beeldkwaliteitsplan architectonische randvoorwaarden worden vastgesteld, zodat ze passen in het beeld van de bestaande woningen aan Loeswijk. Dit zal ook nodig zijn, wanneer deze woningen niet in het plan Loeswijk, maar in een herziening van het plan Buitengebied zouden worden opgenomen, dus het uiteindelijke resultaat blijft hetzelfde.

Mevrouw Meertens vraagt naar de prijsklasse van de woningen, en wanneer de loting plaatsvindt. Mensen met belangstelling zullen de tijd nodig hebben hun eigen huis te verkopen.

Wethouder Maasakkers refereert aan de prijsklassen, die op het enquêteformulier zijn aangegeven. Wanneer de definitieve woningontwerpen klaar en de prijzen bekend zijn, zal hierover gepubliceerd worden in de plaatselijke pers. Dan is inschrijving mogelijk. De start van de bouw begint pas als een bepaald percentage van de woningen is gebouwd, en de bouw zelf neemt ook nog geruime tijd in beslag. Er blijft dus voldoende tijd tussen de loting en de daadwerkelijke oplevering van de woning om een eventuele eigen woning te verkopen.

De heer Van Hoof vraagt of de vrije kavels individueel worden uitgegeven, of dat hier sprake is van projectbouw.

De heer Jacobs geeft aan dat het hele plan, inclusief de vrije kavels, als projectbouw zal worden uitgevoerd.

De heer Van der Vleuten vraagt wanneer besloten is alles naar één projectontwikkelaar toe te schuiven.

Wethouder Maasakkers geeft aan, dat er geen sprake is van toeschuiven. De projectontwikkelaar heeft de grond verworven en in goed overleg met de gemeente een plan gemaakt.

De heer Wijnhoven vraagt of dit uitbreidingsplan alleen is bestemd voor Mierlonaren.

Wethouder Maasakkers antwoordt, dat alle nieuw te bouwen woningen in de gemeente bestemd zijn voor de bewoners van allebei de kernen: iedere bewoner van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft dezelfde rechten.

Tenslotte bedankt wethouder Maasakkers iedereen voor de aanwezigheid en de inbreng. Hij verzoekt iedereen de presentielijst te tekenen, zodat een verslag van deze avond kan worden toegezonden, en hij geeft aan dat nog tot 7 december kan worden gereageerd op de gepresenteerde plannen. Hierna wordt de avond afgesloten.

**NOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN
'LOESWIJK MIERLO'**

GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Gemeente Geldrop-Mierlo

**Nota zienswijzen
Bestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo'**

projectgegevens:

NZW05-PLB00005-01A

Rosmalen, januari 2007

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	ZIENSWIJZEN	2

1 INLEIDING

Met ingang van 30 augustus 2006 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Loeswijk Mierlo' gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn er tegen dit ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn ingekomen binnen de daarvoor gestelde termijn.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Alle onderdelen van de zienswijzen - ook die niet expliciet worden vermeld - zijn hierbij betrokken. Bij elke zienswijze is aangegeven of en op welke wijze de reactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

2 ZIENSWIJZEN

- 1 Stichting Rechtsbijstand, namens Veeg- en Riolbedrijf Adriaans, Eendenpoel 12, 5731 PH te Mierlo, de heer H.M.J. Adriaans, Loeswijk 38, 5731 VL te Mierlo.

Korte samenvatting reactie:

- a *Reclamant geeft aan dat de belangen van het Veeg- en Riolbedrijf Adriaans onvoldoende in acht zijn genomen. Er dient voldoende afstand aangenomen te worden tussen de nieuwbouw en het bedrijf. Als reactie op de inspraakreactie is door de gemeente aangegeven dat er rekening is gehouden met de hindercirkels van omliggende bedrijven. Hierbij is echter niet uitgegaan van de rand van het bouwblok van het bedrijf. Dit zou echter wel moeten gebeuren om de mogelijkheid te behouden dat het bouwblok benut kan worden. Verder kan uit de stukken niet afgeleid worden dat er een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden waarbij de geluidsuitstraling van het Veeg- en Riolbedrijf Adriaans is afgezet tegen de ontwikkeling van het bestemmingsplan.*
- b *Reclamant geeft aan dat ook de cumulatieve geluidhinder moet worden onderzocht, wat blijkt uit de jurisprudentie (o.a. ABRvS, d.d. 25 mei 2005, No. 200402586/1). Er wordt gewezen op de ligging van de veiling. In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie wordt aangegeven dat de cumulatieve geluidhinder alleen onderzocht dient te worden bij een verzoek tot verlening van hogere grenswaarden. In de aangehaalde uitspraak was daar geen sprake van.*
- c *Tegenover de woning van de reclamant is een weg geprojecteerd. In de inspraakreactie wordt als antwoord gegeven dat het stedenbouwkundig ontwerp is aangepast en dat de weg enigszins in noordelijke richting wordt afgebogen. Uit de plankaart blijkt echter dat de ontsluiting pal tegenover de woning plaatsvindt, waardoor de koplampen recht de woning in schijnen. Verzocht wordt om een andere vorm van ontsluiten na te streven, zodanig dat niemand hier last van ondervindt.*

Reactie van gemeentewege:

- Ad a Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau een onderzoek verricht naar de geluidruimte van het Aannemersbedrijf grond- veeg- en rioolwerken Adriaans in relatie tot het plan Loeswijk (notitie 8 januari 2007).
De nieuwbouw van de woningen is gelegen buiten de 45 dB(A)-contour op basis van de huidige bedrijfsvoering van Adriaans. De geluidruimte van het bedrijf wordt niet beperkt en de bedrijfsvoering (akoestisch) niet belemmerd. De optredende piekniveaus (L_{Amax}) ten gevolge van activiteiten op het terrein alsmede transportbewegingen op eigen terrein, bedragen ter plaatse van de oostgevels van de woningen binnen het plan Loeswijk minder dan 70 dB(A).
Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat het plan Loeswijk geen (akoestische) belemmering vormt voor het in de directe omgeving gelegen Aannemersbedrijf grond- veeg- en rioolwerken Adriaans.
- Ad b Het onderzoek dat is verricht door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau omvat tevens een berekening van de 45 dB(A)-contour ten gevolge van het Aannemersbedrijf grond- veeg- en rioolwerken Adriaans en veiling De Kerseboom samen. De maatgevende nieuwbouwwoning is de meest oostelijke patiowoning. De gecumuleerde geluidbelasting op de zijgevel van deze woning bedraagt 43 dB(A).

- Ad c Naar aanleiding van de ingekomen reactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan gewijzigd door een uitbuiging in de straat Loeswijk aan te brengen. Er zijn geen overwegende bezwaren tegen een verdere uitbuiging van de straat Loeswijk in noordelijke richting. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Aanpassing:

De plankaart van het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de verdere uitbuiging van de straat Loeswijk in noordelijke richting wordt vertaald d.m.v. een verkeersbestemming.

2 Tilman Rosens Van der Corput Advocaten, namens de heer J. van Lie-rop, Loeswijk 36, 5731 VL te Mierlo.

Korte samenvatting reactie:

- a *Reclamant geeft aan gekozen te hebben om vrij te wonen in het buitengebied. Hij heeft dan ook gekozen voor een landelijke straat, er vanuit gaande dat deze situatie zou worden gehandhaafd. Door de opzet van het plan wordt de weg Loeswijk als het ware opgeslokt en zal het huidige karakter verloren gaan.
Door modificatie en wijzigingen kan het plan zodanig worden ingericht dat er een visuele scheiding, onder andere door het aanleggen van groenvoorzieningen, komt tussen het plan en de weg Loeswijk.*
- b *Reclamant is van mening dat het plan geen duidelijke criteria aangeeft met betrekking tot de eisen die aan de bebouwing wordt gesteld. Het plan is onduidelijk, werkt ongelijkheid in de hand en biedt onvoldoende rechtszekerheid voor degenen die zich op het plan wensen te beroepen en ter plaatse wonen.
Reclamant acht het onvoldoende dat alleen welstandscriteria worden geformuleerd die nog niet bekend zijn.*
- c *Reclamant vindt de wijziging omtrent de afbuiging van de weg die aansluit op Loeswijk onvoldoende. Deze afbuiging zou meer in noordelijke richting moeten lopen en dan op Loeswijk moeten uitkomen.
Reclamant verwacht dat de straat Loeswijk door de bouw van Loeswijk overbelast gaat worden, waardoor er onveilige situaties ontstaan bij de aansluiting van de straat Loeswijk op Bekelaar.
Voorts stelt reclamant voor éénrichtingsverkeer in te stellen vanuit de Bekelaar richting plangebied en een middengeleider aan te leggen op het kruispunt Loeswijk-Bekelaar.*
- d *Het plan is gewijzigd in die zin dat er aaneengeschaalde woningen in de buurt en omgeving van het woonhuis van de reclamant komen. Dit houdt een verslechtering met betrekking tot het plan in. Reeds was aangegeven dat het landelijke karakter verloren gaat en een behoorlijke afscheiding dient te komen tussen het plan en de Loeswijk. De afscheiding zal moeten zorgen voor behoud van het bestaande karakter en een visuele en feitelijke scheiding. Het plannen van aaneengeschaalde woningen is hiermee in strijd.*
- e *Reclamant is van mening dat er onvoldoende aandacht is besteed aan aspecten van geluidshinder, lichthinder, verkeershinder en andere hinder die kan optreden door de desbetreffende woonwijk. Er lijkt niet of nauwelijks onderzoek te hebben plaatsgevonden. Rapporten, onderzoeksresultaten en dergelijke dienen ook voor handen te komen.*

Reactie van gemeentewege:

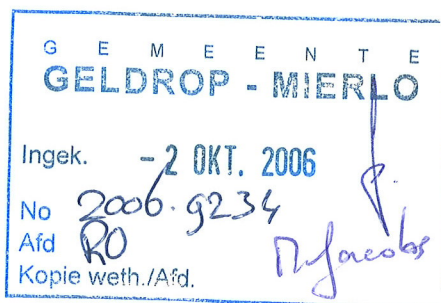
- Ad a Het karakter van de straat wordt voornamelijk bepaald door de bebouwing aan Loeswijk zelf. In het bestemmingsplan is niet voorzien in directe bouwrechten aan de straat Loeswijk. Wel zijn voor een gedeelte van de gronden aan Loeswijk wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de bouw van in totaal 5 woningen. In de voorwaarden van de wijziging is onder andere opgenomen dat de woningbouw inpasbaar dient te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Het karakter van de straat Loeswijk zal dan ook niet wezenlijk veranderen.
- Ad b In het bestemmingsplan zijn diverse stedenbouwkundige aspecten m.b.t. de bebouwing vastgelegd, zoals situering (d.m.v. bouwvlakken), goothoogte, nokhoogte, bebouwingstypologie etc. Architectonische randvoorwaarden kunnen niet vastgelegd worden in een bestemmingsplan. Ter informatie zijn wel sfeerbeelden van de toekomstige bebouwing opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, maar deze hebben geen juridische status.
- Echter, op het moment dat het bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, zal gelijktijdig een actualisatie van de welstandsnota plaatsvinden, waarbij de architectonische randvoorwaarden worden vastgelegd.
- Ad c Naar aanleiding van de ingekomen reactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan is het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan gewijzigd door een uitbuiging in de straat Loeswijk aan te brengen. Er zijn geen overwegende bezwaren tegen een verdere uitbuiging van de straat Loeswijk in noordelijke richting. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- Het verkeersmodel geeft juist aan dat door de gekozen wegenstructuur, waarbij is voorzien in een hoofdontsluiting op de Santheuvel Oost, er nog slechts een zeer beperkt aandeel van het verkeer via de straat Loeswijk wordt afgewikkeld. Er is derhalve helemaal geen sprake van een overbelasting van de straat Loeswijk. Er is daardoor ook geen aanleiding om aan te nemen dat er met de gekozen verkeersstructuur meer gevaarlijke situaties ontstaan bij de kruising Loeswijk-Bekelaar. Daarentegen zou een rechtstreekse aansluiting van het plangebied op de Bekelaar wel leiden tot een meer gevaarlijke aansluiting door de ligging op te korte afstand van de Goorsedijk en het beperkte zicht bij een dergelijke aansluiting in een binnenbocht van de Bekelaar. Bovendien blijkt uit het verkeersmodel dat een rechtstreekse aansluiting van het plangebied op de Bekelaar leidt tot een onacceptabele hoeveelheid sluipverkeer door het plangebied.
- Het instellen van éénrichtingsverkeer leidt tot onnodige omrijdbewegingen voor het verkeer in relatie tot het plangebied e.o. De toch al lage etmaalintensiteit van 725 mvt/etmaal in 2020 op de straat Loeswijk geeft onvoldoende aanleiding om herkomst- en bestemmingsverkeer in de directe omgeving verdere beperkingen op te leggen dan de snelheidsremmende maatregelen die reeds zijn voorzien. Het inschijnen van koplampen van het verkeer vanuit het plangebied bij de woning van bezwaarmaker, Loeswijk nr. 36, is niet aan de orde omdat deze woning niet in het verlengde van de nieuwe ontsluiting Loeswijk is gelegen.
- De eventuele aanleg van een middengeleider op het kruispunt Loeswijk/Bekelaar valt buiten het voorliggende bestemmingsplan en is daarmee in dit kader niet aan de orde.
- Ad d Zoals onder a is aangegeven wordt het karakter van de straat Loeswijk voornamelijk bepaald door de bebouwing aan Loeswijk zien. In het bestemmingsplan is niet voorzien in directe bouwrechten aan de straat Loeswijk. Situering van aaneengeschaalde woningen betekent niet per definitie een verslechtering van het plan. Als betrokkene meent door deze ontwikkeling te worden benadeeld, kan een beroep worden gedaan op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Op basis van dat artikel kan een belanghebbende die ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, bij burgemeester en wethouders, een verzoek om planschade indienen.

- Ad e In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan komen diverse milieuaspecten en planologische aspecten aan de orde, die in het kader van het bestemmingsplan zijn onderzocht. Als separate bijlagen bij het bestemmingsplan zijn alle onderzoeksrapporten opgenomen.

Aanpassing:

De plankaart van het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de verdere uitbuiging van de straat Loeswijk in noordelijke richting wordt vertaald d.m.v. een verkeersbestemming.



Het college van burgemeester
en wethouders van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 29 SEP. 2006

Onderwerp

Besluit met betrekking tot het verzoek ex artikel 83 Wet geluidhinder (Wgh)
voor het bestemmingsplan "Loeswijk Mierlo", gemeente Geldrop-Mierlo

Datum

29 september 2006

Ons kenmerk

1228245

Uw kenmerk

Contactpersoon

B. Sonnenberg

Directie

Ecologie

Telefoon

(073) 680 85 82

Fax

(073) 680 76 80

Bijlage(n)

1

E-mail

BSonnenberg@Brabant.nl

Geacht college,

Bijgevoegd doen wij u toekomen onze beschikking van 22 september 2006 naar
aanleiding van het op 10 juli 2006 bij ons ingekomen verzoek om vaststelling
van een hogere grenswaarde, krachtens artikel 83 van de Wgh met betrekking
tot het bestemmingsplan "Loeswijk Mierlo", gemeente Geldrop-Mierlo.

Op grond van artikel 146 van de Wgh juncto artikel 36 van de
Wet op de Raad van State, artikel 7:1, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht
(Awb), bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om tegen dit besluit,
binnen zes weken na datum van verzending, een bezwaarschrift in te dienen bij
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151,
5200 MC 's-Hertogenbosch.

Volgens artikel 6:5, lid 1 dient het bezwaarschrift ondertekend te zijn en ten
minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het bestreden besluit;
- de gronden van het bezwaar.

Degene die gebruik maakt van de mogelijkheid een bezwaarschrift in te dienen
kan op grond van artikel 8:81 Awb bij de voorzitter van de
Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019,
2500 EA 's-Gravenhage om een voorlopige voorziening vragen indien
onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Bij het verlenen van deze ontheffing merken wij, wellicht ten overvloede, op dat
hiermee geen uitspraak wordt gedaan over het (ontwerp)-bestemmingsplan.

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, de heer B. Sonnenberg (tel. 073-680 85 82) of de heer G. Boot (tel. 073-681 27 37) van het bureau Milieubeheer.

Datum

29 september 2006

Ons kenmerk

1228245

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



drs. A.B.M. Boezeman,
bureauhoofd Milieubeheer.

BESLUIT

KOPIE

Onderwerp

Wet geluidhinder c.a.

Nummer

1228245

Directie

Ecologie

BESCHIKKING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant inzake het op 10 juli 2006 bij hen ingekomen verzoek van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo om vaststelling van hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder inzake het bestemmingsplan "Loeswijk Mierlo", gemeente Geldrop-Mierlo.

Ter voldoening aan artikel 87, lid 1, van de Wet geluidhinder is, VROM-Inspectie Regio Zuid, de Regionaal Inspecteur voor Noord-Brabant, in de gelegenheid gesteld te adviseren omtrent opgemeld verzoek.

De Inspecteur heeft via de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen geadviseerd. De Commissie heeft op 5 juli 2006 geadviseerd de verzochte hogere waarden te verlenen.

Wij stellen vast dat het verzoek betrekking heeft op een situatie als bedoeld in artikel 2, lid 2, sub b ten 4^e van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Voor de te projecteren woningen geldt ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Artikel 83 biedt de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 65 dB(A) in binnenstedelijk gebied.

Maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaaï aan de bron door beperking van verkeersintensiteit of andere verkeersmaatregelen bieden gegeven aard en functie van de Bekelaar en Santheuvel oost, geen mogelijkheid tot vermindering van de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen.

Maatregelen ter beperking van de overdracht ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Mitsdien ontmoeten doeltreffende maatregelen gericht op het verminderen van de vanwege de Bekelaar en Santheuvel oost te verwachten geluidbelasting op de gevels van de betrokken woningen tot 50 dB(A) overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard.

Nummer
1228245

Daar ontheffing wordt gevraagd voor wegverkeerslawaaï tot een waarde boven 55 dB(A) dient ingevolge artikel 3, lid 1, van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen (1993, Staatsblad 58) zoveel als mogelijk verzekerd te worden dat de verblijfsruimten binnen de woningen en de buitenruimten niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt. Bovendien dient er een luwe zijde met een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A) te worden veiliggesteld.

In het kader van deze procedure zijn geen bedenkingen ingekomen.

GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT:

gelet op de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en de notitie “Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder”;

BESLUITEN:

- 1. als hogere grenswaarden voor het bestemmingsplan “Loeswijk Mierlo” gemeente Geldrop-Mierlo, de waarden van maximaal;

t.g.v. de Bekelaar

Waarneempunt	Waarneemhoogte in meters	Hogere waarde in dB(A)
1	1,5	55
	4,5-7,5	56
5	1,5	56
	4,5-7,5	57
7	1,5-4,5-7,5	57
9	1,5	56
	4,5-7,5	57
10	1,5	56
	4,5-7,5	57
12	1,5	56
	4,5-7,5	57
13	1,5	54
	4,5-7,5	55
	10,5	54
14	1,5-4,5-7,5-10,5	57
15	1,5	56



	4,5-7,5-10,5	57
--	--------------	----

t.g.v. Santheuvel oost

Waarneempunt	Waarneemhoogte in meters	Hogere waarde in dB(A)
16	1,5	57
	4,5-7,5-10,5	58
17	1,5	58
	4,5-7,5	59
	10,5	58
18	1,5	53
	4,5-7,5-10,5	54
19	1,5	56
	4,5-7,5	57
20	1,5	56
	4,5-7,5	57
21	1,5	55
	4,5-7,5	56
22	1,5	54
	4,5-7,5	55
23	1,5	54
	4,5-7,5	55
24	1,5	54
	4,5-7,5	55
25	1,5	54
	4,5-7,5	55
26	1,5	54
	4,5-7,5	55
27	1,5	54
	4,5-7,5	55
28	1,5	51
	4,5-7,5	52
29	1,5-4,5-7,5	55
30	1,5	51
	4,5	52
	7,5	53

Voor situering van de waarneempunten wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek.

2. aan dit besluit als voorwaarden te verbinden dat voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A):
 - een luwe zijde met een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A) aanwezig is;



- de verblijfsruimten binnen de woningen alsmede bij de woningen behorende buitenruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Nummer
1228245

3. afschrift dezes te zenden aan:

- het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo;
- VROM-Inspectie Regio Zuid, de Regionaal inspecteur;
- de secretaris van de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen.

's-Hertogenbosch, 22 september 2006.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



drs.A.B.M. Boezeman,
bureauhoofd Milieubeheer.