



College van burgemeester en wethouders van
Geldrop-Mierlo
t.a.v. de heer S. Drabbels
Postbus 10.101
5660 GA GELDROP

G E M E E N T E	
GELDROP - MIERLO	
Ingek.	23 JULI 2015
No	2015.13110
Afd	RM
Kopie weth./Afd.	

S. v. Koutert

Ruimtelijke Ordening en Verkeer

VERZONDEN 22 JUL 2015

Helmond, 20 juli 2015

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Groot Luchen Mierlo

Ons kenmerk: 1505192197 sb/rov

Uw kenmerk: 2015.12022

Doorkiesnr.: 0492-587633

Uw brief d.d.: 6 juli 2015

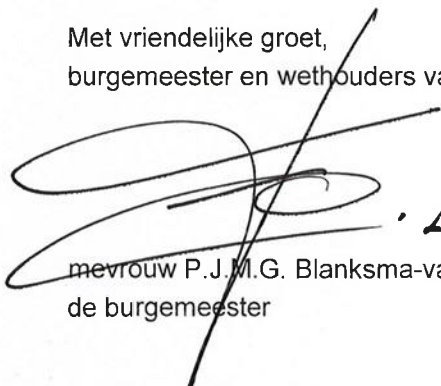
Geachte heer Drabbels,

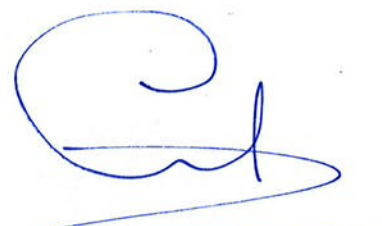
In uw brief van 6 juli jl. nodigt u ons uit te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan 'Groot Luchen'. Dit bestemmingsplan legt deels de bestaande regeling voor het nieuwe woongebied Luchen opnieuw vast en voegt deels enkele nieuwe plandelen toe, waarbinnen ook woningbouw wordt toegestaan. Het plan is op 23 juni jl. door een medewerker van uw afdeling ten overstaande van enkele medewerkers van onze Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer nader toegelicht. Wij stellen deze proactieve wijze van communicatie zeer op prijs.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Groot Luchen' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Helmond


L.B.
mevrouw P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel
de burgemeester


mr. drs. A.P.M. ter Voert
de secretaris



Gabriel van Houtert

Van: Gemeente Geldrop
Verzonden: maandag 27 juli 2015 11:32
Aan: Gabriel van Houtert
Onderwerp: FW: Vooroverleg Bestemmingsplan Groot Luchen Mierlo (reactie Brabant Water)

Met vriendelijke groet,

Jerry Smits

Gemeentehuis Geldrop-Mierlo, Hofstraat 4, Geldrop | Postbus 10101, 5660 GA Geldrop | Tel. 14 040 | gemeente@geldrop-mierlo.nl | [www](http://www.geldrop-mierlo.nl)

Van: Akker van den, Mario [<mailto:mario.van.den.akker@brabantwater.nl>]
Verzonden: maandag 27 juli 2015 11:17
Aan: Gemeente Geldrop
Onderwerp: Vooroverleg Bestemmingsplan Groot Luchen Mierlo (reactie Brabant Water)

Ondergetekende verzoekt u deze e-mail door te sturen t.a.v. Gabriel van Houtert, afdeling Ruimte.

Beste Gabriel van Houtert,

Op 10 juli 2015 ontvingen wij uw verzoek (uw kenmerk: 2015.12022) een vooroverlegreactie te geven op het VO BP Groot Luchen Mierlo.

Brabant Water heeft t.a.v. genoemd plan geen opmerkingen.

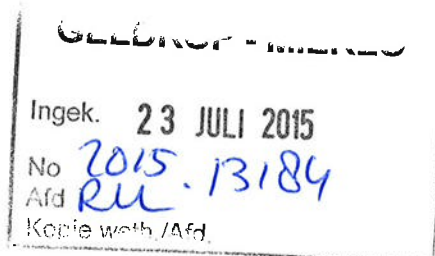
Met vriendelijke groet,

Mario van den Akker
adviseur Strategie & Beleid
Telefoon 073 683 85 19
E-mail mario.van.den.akker@brabantwater.nl

Brabant Water N.V.
Post Postbus 1068, 5200 BC 's-Hertogenbosch
Bezoek Magistratenlaan 200, 5223 MA 's-Hertogenbosch
Internet www.brabantwater.nl
Handelsregister: 16005077

Gemeente Geldrop

Van: Changoe B. <B.Changoe@gasunie.nl>
Verzonden: donderdag 23 juli 2015 15:30
Aan: Gemeente Geldrop
Onderwerp: Voorontwerpbb Groot Luchen Mierlo
Bijlagen: Tekstvoorstel art Leiding-Gas (versie 2013).doc



J. v. Houtert

Geachte heer Van Houtert,

Bijgaand onze reactie op het "voorontwerpbb Groot Luchen Mierlo".

Artikel 15 Leiding-Gas:

15.2 Bouwregels. De thans opgenomen bepalingen is niet voldoende.

Wij verzoeken u deze uit te breiden met

Bouwregels

Op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

15.3 Afwijken vd bouwregels.

Wij verzoeken u om artikel 15.3 afwijken vd bouwregels
het woord 'onevenredig' te schrappen.

Het huidige artikel 15.3 biedt geen beoordelingsvrijheid^[1] die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Wij verzoeken u om artikel 15.3 aan te passen naar onderstaande tekstvoorstel

Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

15.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Verboden werkzaamheden. Hier wordt verwezen naar een tabel. **In verband met de veiligheid vd gasleiding verzoeken wij u om onderstaande binnen artikel 15.4 aan te vullen ipv te verwijzen naar een tabel**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- f. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

15.4.2 Uitzonderingen: De thans opgenomen bepalingen zijn onvolledig/kunnen verkeerd worden geïnterpreteerd.

Wij verzoeken u om artikel 15.4.2 uitzonderingen aan te passen naar onderstaande tekstvoorstel

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 15.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

U kunt ook gebruikmaken van onze standaard artikel leiding-gas

Toelichting 4.2 Externe veiligheid

Op pagina 37 is aangegeven dat de gasleiding een belemmeringenstrook heeft van 5 meter ter weerszijden. Dit is onjuist, moet zijn 4 meter ter weerszijden.

Met vriendelijke groet,

Bis Changoe
Medewerker Juridische zaken

E: B.Changoe@gasunie.nl
M: +31 6 1100 5727
I: www.gasunietransportservices.com

Gasunie Transport Services B.V.

Legal Affairs Projects West
Postbus 181
9700 AD Groningen
Concourslaan 17

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by reply immediately.

Gemeente 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
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp- bestemmingsplan 'Groot Luchen'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Groot Luchen'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in een actueel planologisch-juridisch kader voor stedelijke ontwikkeling van woongebied Luchen te Mierlo. Voor het woongebied is in 2006 het zogenoemde moederplan Luchen vastgesteld, dat inmiddels voor het grootste deel is uitgewerkt. Het nieuwe plan is deels conserverend van aard, en deels ontwikkelingsgericht waar het nog uit te werken gebieden betreft.

Daarnaast worden drie nieuwe gebieden toegevoegd ten westen, zuid-westen en ten oosten van het oorspronkelijk plangebied ten behoeve van Wonen en de hoofdontsluiting van het gebied. In totaal worden in het plangebied 825 woningen gerealiseerd, waarvan een gedeelte op basis van een uitwerkings-c.q. wijzigingsbevoegdheid.

Het Weteringpark vormt het groene hart van Luchen. Het plangebied omvat het zuidelijk deel van dit park.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna: de Verordening. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

30 juli 2015

Ons kenmerk

C2174200/3845118

Uw kenmerk

Contactpersoon

R.R.J.W. (Ruth) van Goethem

Telefoon

(073) 681 28 64

Email

rvgoethem@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn vertaald in algemene regels, regels voor structuren en aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan nog niet geheel in overeenstemming is met de Verordening. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Datum

30 juli 2015

Ons kenmerk

C2174200/3845118

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het plan omvat drie nieuwe gebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Op grond van artikel 3.2 van de Verordening dient een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de kwaliteiten van het gebied of de omgeving (zgn. 'rood voor groen').

Het plan dient hieromtrent een verantwoording te bevatten en aan te geven hoe de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Het plan verwijst hiervoor naar de investeringen in het natuurlijk in te richten Weteringpark, dat circa 6 hectare beslaat. Met de realisatie ervan is een investering van ruim € 2 miljoen gemoeid. Ook is langs het kanaal ruimte voor ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur (ehs).

Wij verzoeken u om meer concreet inzichtelijk te maken welke fysieke verbetering van de landschapskwaliteiten van het gebied verbonden is aan de nieuwe ontwikkelingen.

Zoekgebied stedelijke ontwikkeling (Kaartaanpassingen 4) en aangrenzende ehs

In het zuid-westen van het plangebied wordt een nieuw deelgebied voor stedelijke ontwikkeling toegevoegd tussen de woonbebouwing aan de Fazantlaan en recreatiepark Bospark 't Wolfsven. U heeft om een kaartaanpassing van de Verordening verzocht voor de aanwijzing als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Ons college heeft het ontwerpbesluit Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 4 ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingekomen. Het definitieve besluit terzake is voorbehouden aan Provinciale Staten. Wij verzoeken u om hier in de planprocedure voor vaststelling rekening mee te houden.

Het betreffende gebied is in de Verordening thans aangemerkt als groenblauwe mantel, als buffer tussen de woonwijk en de aangrenzende ehs waarin ook Bospark 't Wolfsven gelegen is. Mede gelet op artikel 5.1, zesde lid van de Verordening, verzoeken wij u in de planregels voor het wijzigingsgebied met de bestemming Wonen-2 in artikel 12.5 te borgen dat voor de vaststelling van het wijzigingsplan, voor zover dit grenst aan de ehs, dient vast te staan dat de ecologische waarden en kenmerken van het aangrenzende gebied niet worden verstoord of dat negatieve effecten worden gecompenseerd.

Ecologische verbindingzone en gebied behoud en herstel watersysteem

Zowel het Eindhovens Kanaal als de Luchense Wetering zijn in de Verordening aangeduid als ecologische verbindingzone (evz) en gebied voor behoud en herstel van het watersysteem (artikel 11 respectievelijk artikel 18 van de Verordening).

Dit komt nog niet tot uitdrukking in het plan; en de waterparagraaf 4.9 is nog niet ingevuld.

De Luchensche Wetering is een bovenloop van de Hooidonksche Beek. Deze vergraven 'beek' had zijn oorsprong in een nat heide- of moerasgebied.

De natuurdoelstelling bestaat uit de ontwikkeling van ecologische verbindingzonen voor onder meer amfibieën, dagvlinders en kleine zoogdieren.

Ook in het Provinciaal Waterplan zijn doelstellingen voor ecologisch watersysteemherstel aan de Luchense Wetering verbonden.

De toelichting geeft aan dat een zo natuurlijke mogelijke inrichting van het Weteringpark wordt nagestreefd die tevens ruimte biedt voor waterberging en recreatief medegebruik door de wijkbewoners. De door u voorgestane ontwikkeling, die aansluit op de eerdere planvorming (Luchen Weteringpark) is voor ons aanvaardbaar, gelet op de stedelijke ontwikkelingen in dit gebied sinds 2006 waardoor mogelijkheden voor het functioneren van de evz - zelfs bij optimale inrichting - mede bepaald worden.

Wij verzoeken u in het plan wel een aanduiding toe te voegen voor de evz en het gebied voor watersysteemherstel, zodat de belangen die de provinciale Verordening beoogt te beschermen gewaarborgd zijn in de planregels voor de bestemming Groen - Park (artikel 7) en de evz (artikel 9).

Wij verzoeken u het omgevingsvergunningstelsel in overeenstemming te brengen met artikel 11.1, tweede lid en artikel 18.1, tweede en derde lid, van de Verordening en te bepalen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning de waterbeheerder wordt gehoord.

Het uiterst zuidelijke uitloper van de evz, die afbuigt van de Wetering (gedeelte langs Catharinaweg vanaf de Eksterlaan, circa 275 meter) is wat ons betreft afweegbaar. Hier is volgens het plan een woonbestemming voorzien.

Gelet op artikel 11.2, tweede lid en artikel 18.2, derde lid van de Verordening kan het college van B&W verzoeken om de begrenzing van de aanduiding te wijzigen, mits uit het verzoek blijkt dat de waterbeheerder hiermee instemt.

In dat geval is de procedure van artikel 36.5 van toepassing. Indien u een dergelijk verzoek overweegt, verzoeken wij u dit kenbaar te maken in de bekendmaking van het ontwerp-besluit en een daartoe strekkende aanduiding 'In Verordening ruimte te verwijderen evz/gebied watersysteemherstel) op te nemen op de verbeelding van het ontwerp, en ons na afloop van de inspraak termijn te berichten over ingekomen zienswijzen, vergezeld van een schriftelijk standpunt van of namens het dagelijks bestuur van het waterschap. De herbegrenzing kan dan in het kader van deze planprocedure worden geëffectueerd.

Datum

30 juli 2015

Ons kenmerk

C2174200/3845118

*Overleg
waterschap.*

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het plan nog niet geheel in overeenstemming is met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

30 juli 2015

Ons kenmerk

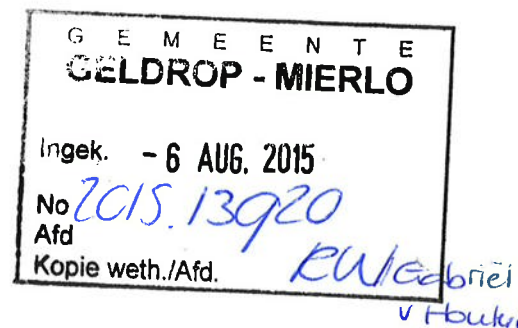
C2174200/3845118

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a large, sweeping flourish extending to the right.

P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



VERZONDEN 05 AUG. 2015

kopie: secr.

Gemeente Geldrop-Mierlo
het college van burgemeester en Wethouders
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Behandeld door	: G. Andriessen	Uw brief van	:
Doorkiesnummer	: (040) 2631 648	Uw kenmerk	:
E-mailadres	: g.andriessen@nuenen.nl	Ons kenmerk	: 2015.13550
Onderwerp	: zienswijze Ontwerp	Bijlage(n)	:
Datum	: 5 augustus 2015		

Geacht college,

Op 14 juli hebben wij uw kennisgeving ontvangen, waarin u aangeeft dat het voorontwerp bestemmingsplan Groot Luchen ter visie ligt. Met deze brief sturen wij u onze inhoudelijke reactie op het voorontwerp.

Verkeer

In het kader van het te ontwikkelen bungalowpark op Landgoed Gulbergen zou de Mierlosedijk afgewaardeerd worden naar een fietspad en aansluitend het viaduct Beekstraat / A270 voor autoverkeer worden afgesloten. Sluipverkeer via deze route richting Eindhoven is dan niet mogelijk.

Mochten concrete ontwikkelingen op het Landgoed Gulbergen uitblijven, dan blijft de route via de Vaarleseweg – Mierlosedijk – Beekstraat richting Eindhoven beschikbaar en blijft het risico op sluipverkeer bestaan. Omdat wij ook in deze situatie in een adequate verkeersafwikkeling willen voorzien, willen wij u vragen de intensiteiten op de Mierlosedijk nauwlettend te monitoren en in overleg te bepalen of en welke fysieke maatregelen genomen kunnen worden.

Volkshuisvesting

Momenteel werken we samen op basis van het bestuursconvenant het Stedelijk Gebied Eindhoven. In 2014 hebben we een regionaal woningbouwprogramma vastgesteld waarin de gemeente Geldrop-Mierlo nog 1.645 woningen mag bouwen de komende 10 jaar. Het programma waarin het bestemmingsplan Groot Luchen voorziet is 825 woningen. Dit past daar ruimschoots binnen.

We hebben echter ook afgesproken in 2015 te komen tot een volledig vernieuwd regionaal woningbouwprogramma. We willen er een flexibel en vooral een realistisch programma van maken. In dat opzicht is het jammer dat het bestemmingsplan tijdens deze ontwikkeling in procedure wordt gebracht. Het haalt de flexibiliteit uit de toekomstige programmering.



Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer G. Andriessen, via (040) 2631 648.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,
de burgemeester,

b.v.

N.J.H. Scheltens

M.J. Houben MBA

Gabriel van Houtert

Van: Venderbos, Janco <JVenderbos@dommel.nl>
Verzonden: maandag 10 augustus 2015 12:15
Aan: Gabriel van Houtert
CC: Frenken, Ilja; Rob Elemans; Bart te Walvaart
Onderwerp: Reactie voorontwerpbestemmingsplan Groot Luchen

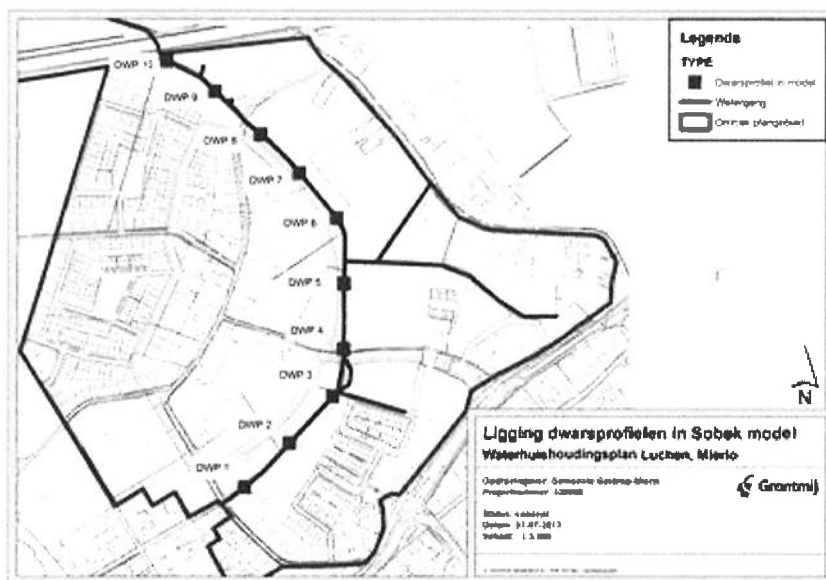
Hoi Gabriel,

Op 6 juli 2015 ontving ik de aankondiging van het voorontwerpbestemmingsplan Groot Luchen. Hierbij geef ik je mijn reactie op dit plan.

Zoals je in het wateroverleg al aangaf zijn er verschillende aanleidingen voor het nieuwe bestemmingsplan. Er is een financiële reden om het gehele plangebied op te nemen (in verband met nieuwe wetgeving op het gebied van vennootschapsbelasting) en de gemeente wil het plan verder gaan ontwikkelen. Aan het oorspronkelijke plangebied worden drie woongebieden toegevoegd. Dat zijn twee kleinere gebieden te westen en zuidwesten van het moederplan. Het derde gebied is het gebied tussen de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat.

In de toelichting van dit bestemmingsplan is aangegeven dat de waterparagraaf nog niet is opgesteld en dat deze later wordt ingevoegd in het ontwerpbestemmingsplan. Het omgaan met water binnen het plangebied is voor het waterschap het belangrijkste onderdeel van het bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige invulling heeft invloed op de inhoud van regels en verbeelding. Het is voor mij nu dan ook niet mogelijk inhoudelijk te reageren op het voorontwerp. Wel kan ik je alvast een aantal bouwstenen meegeven voor de op te stellen waterparagraaf.

In 2013 en 2014 ben ik betrokken geweest bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan voor deze woningbouwontwikkeling. Over dit plan is overeenstemming bereikt en uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een watervergunning voor de eerste fase van de inrichting van de waterberging. De drie nieuwe gebieden (woonbestemming of nader uit te werken) vallen buiten de reikwijdte van het eerder opgestelde waterhuishoudkundig plan, zie ook onderstaande figuur.



Figuur 1: Plangrens waterhuishoudkundig plan

Het is van belang dat de impact van de drie nieuwe gebieden op de waterhuishouding in het gebied wordt meegenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Voor de nieuwe gebieden met een toekomstige woonbestemming is uitwerking in een waterhuishoudkundig plan van belang. Voor het nader uit te werken gebied ligt het stellen van kaders het meest voor de hand. In het kader van het vooroverleg geef ik hieronder de belangrijkste aandachtspunten aan voor het verdere proces:

- Uitwerking van de waterhuishouding voor de nieuwe concrete woongebieden: hoe om te gaan met berging in het kader van de toename van verhard oppervlak door wegen en woningen

- Bepalen impact op het bestaande waterhuishoudkundig plan, de bergingsopgave en de verleende watervergunning
- Opstellen nieuwe waterparagraaf voor dit bestemmingsplan
- Opnemen van de bergingsopgave voor het uitwerkingsgebied in regels en verbeelding

Graag ga ik met jullie in overleg over het bovenstaande. Het heeft mijn voorkeur dat een en ander uitgewerkt en besproken kan worden voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat. Gezien de planning is het dan ook van belang om na de vakanties samen te komen.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

Janco Venderbos
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
+31411618611
www.dommel.nl



Deze e-mail en bijgesloten bestanden zijn vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Indien u deze e-mail per abuis ontvangt verzoeken wij U contact op te nemen met de systeembeheerder: ict@dommel.nl.

Deze voettekst is tevens een bevestiging dat dit bericht is gescand op de aanwezigheid van virussen.

www.dommel.nl

Gemeente 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
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp- bestemmingsplan 'Groot Luchen'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Groot Luchen'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in een actueel planologisch-juridisch kader voor stedelijke ontwikkeling van woongebied Luchen te Mierlo. Voor het woongebied is in 2006 het zogenoemde moederplan Luchen vastgesteld, dat inmiddels voor het grootste deel is uitgewerkt. Het nieuwe plan is deels conserverend van aard, en deels ontwikkelingsgericht waar het nog uit te werken gebieden betreft.

Daarnaast worden drie nieuwe gebieden toegevoegd ten westen, zuid-westen en ten oosten van het oorspronkelijk plangebied ten behoeve van Wonen en de hoofdontsluiting van het gebied. In totaal worden in het plangebied 825 woningen gerealiseerd, waarvan een gedeelte op basis van een uitwerkings-c.q. wijzigingsbevoegdheid.

Het Weteringpark vormt het groene hart van Luchen. Het plangebied omvat het zuidelijk deel van dit park.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna: de Verordening. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

30 juli 2015

Ons kenmerk

C2174200/3845118

Uw kenmerk

Contactpersoon

R.R.J.W. (Ruth) van Goethem

Telefoon

(073) 681 28 64

Email

rvgoethem@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn vertaald in algemene regels, regels voor structuren en aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan nog niet geheel in overeenstemming is met de Verordening. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Datum

30 juli 2015

Ons kenmerk

C2174200/3845118

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het plan omvat drie nieuwe gebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Op grond van artikel 3.2 van de Verordening dient een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de kwaliteiten van het gebied of de omgeving (zgn. 'rood voor groen').

Het plan dient hieromtrent een verantwoording te bevatten en aan te geven hoe de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Het plan verwijst hiervoor naar de investeringen in het natuurlijk in te richten Weteringpark, dat circa 6 hectare beslaat. Met de realisatie ervan is een investering van ruim € 2 miljoen gemoeid. Ook is langs het kanaal ruimte voor ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur (ehs).

Wij verzoeken u om meer concreet inzichtelijk te maken welke fysieke verbetering van de landschapskwaliteiten van het gebied verbonden is aan de nieuwe ontwikkelingen.

Zoekgebied stedelijke ontwikkeling (Kaartaanpassingen 4) en aangrenzende ehs

In het zuid-westen van het plangebied wordt een nieuw deelgebied voor stedelijke ontwikkeling toegevoegd tussen de woonbebouwing aan de Fazantlaan en recreatiepark Bospark 't Wolfsven. U heeft om een kaartaanpassing van de Verordening verzocht voor de aanwijzing als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Ons college heeft het ontwerpbesluit Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 4 ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingekomen. Het definitieve besluit terzake is voorbehouden aan Provinciale Staten. Wij verzoeken u om hier in de planprocedure voor vaststelling rekening mee te houden.

Het betreffende gebied is in de Verordening thans aangemerkt als groenblauwe mantel, als buffer tussen de woonwijk en de aangrenzende ehs waarin ook Bospark 't Wolfsven gelegen is. Mede gelet op artikel 5.1, zesde lid van de Verordening, verzoeken wij u in de planregels voor het wijzigingsgebied met de bestemming Wonen-2 in artikel 12.5 te borgen dat voor de vaststelling van het wijzigingsplan, voor zover dit grenst aan de ehs, dient vast te staan dat de ecologische waarden en kenmerken van het aangrenzende gebied niet worden verstoord of dat negatieve effecten worden gecompenseerd.

Ecologische verbindingzone en gebied behoud en herstel watersysteem

Zowel het Eindhovens Kanaal als de Luchense Wetering zijn in de Verordening aangeduid als ecologische verbindingzone (evz) en gebied voor behoud en herstel van het watersysteem (artikel 11 respectievelijk artikel 18 van de Verordening).

Dit komt nog niet tot uitdrukking in het plan; en de waterparagraaf 4.9 is nog niet ingevuld.

De Luchensche Wetering is een bovenloop van de Hooidonksche Beek. Deze vergraven 'beek' had zijn oorsprong in een nat heide- of moerasgebied.

De natuurdoelstelling bestaat uit de ontwikkeling van ecologische verbindingzonen voor onder meer amfibieën, dagvlinders en kleine zoogdieren.

Ook in het Provinciaal Waterplan zijn doelstellingen voor ecologisch watersysteemherstel aan de Luchense Wetering verbonden.

De toelichting geeft aan dat een zo natuurlijke mogelijke inrichting van het Weteringpark wordt nagestreefd die tevens ruimte biedt voor waterberging en recreatief medegebruik door de wijkbewoners. De door u voorgestane ontwikkeling, die aansluit op de eerdere planvorming (Luchen Weteringpark) is voor ons aanvaardbaar, gelet op de stedelijke ontwikkelingen in dit gebied sinds 2006 waardoor mogelijkheden voor het functioneren van de evz - zelfs bij optimale inrichting - mede bepaald worden.

Wij verzoeken u in het plan wel een aanduiding toe te voegen voor de evz en het gebied voor watersysteemherstel, zodat de belangen die de provinciale Verordening beoogt te beschermen gewaarborgd zijn in de planregels voor de bestemming Groen - Park (artikel 7) en de evz (artikel 9).

Wij verzoeken u het omgevingsvergunningstelsel in overeenstemming te brengen met artikel 11.1, tweede lid en artikel 18.1, tweede en derde lid, van de Verordening en te bepalen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning de waterbeheerder wordt gehoord.

Het uiterst zuidelijke uitloper van de evz, die afbuigt van de Wetering (gedeelte langs Catharinaweg vanaf de Eksterlaan, circa 275 meter) is wat ons betreft afweegbaar. Hier is volgens het plan een woonbestemming voorzien.

Gelet op artikel 11.2, tweede lid en artikel 18.2, derde lid van de Verordening kan het college van B&W verzoeken om de begrenzing van de aanduiding te wijzigen, mits uit het verzoek blijkt dat de waterbeheerder hiermee instemt.

In dat geval is de procedure van artikel 36.5 van toepassing. Indien u een dergelijk verzoek overweegt, verzoeken wij u dit kenbaar te maken in de bekendmaking van het ontwerp-besluit en een daartoe strekkende aanduiding 'In Verordening ruimte te verwijderen evz/gebied watersysteemherstel) op te nemen op de verbeelding van het ontwerp, en ons na afloop van de inspraak termijn te berichten over ingekomen zienswijzen, vergezeld van een schriftelijk standpunt van of namens het dagelijks bestuur van het waterschap. De herbegrenzing kan dan in het kader van deze planprocedure worden geëffectueerd.

Datum

30 juli 2015

Ons kenmerk

C2174200/3845118

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het plan nog niet geheel in overeenstemming is met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

30 juli 2015

Ons kenmerk

C2174200/3845118

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by 'M.A.' and a large, sweeping flourish.

P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.