VERGUNNING VERLEEND

Omgevingsvergunning Grassavanne Ong.

Ontwerp omgevingsvergunning

EINDHOVEN

Grassavanne ong.

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Het projectgebied 5

1.3 Huidige situatie 6

1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Afwijking van het bestemmingsplan 7

2.1 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan 7

2.2 Afwegingen 8

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving 11

3.1 Omgevingsvergunning 11

Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid 13

Hoofdstuk 5 Overleg 15

5.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 15

5.2 Inspraak en samenspraak 15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 23 april 2013 heeft de gemeenteraad van Eindhoven het bestemmingsplan Grasrijk vastgesteld. In dit bestemmingsplan is abusievelijk een verkeerde regel opgenomen waardoor twee woningen aan de Grassavanne ong. niet zijn toegestaan. Dit Wabo-projectbesluit ziet op het herstellen van deze fout zodat alsnog de twee woningen aan de Grassavanne ong. gerealiseerd kunnen worden. Dit afwijkingsbesluit moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.Dit document vormt die ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Grassavanne ongenummerd te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Strijp, sectie G, nummer 2969 en nummer 3092. Het projectgebied bevindt zich in Meerhoven, Grasrijk. Hieronder is het plangebied op de luchtfoto aangegeven.

Luchtfoto, projectgebied blauw omlijnd.

1.3 Huidige situatie

1.3.1 Projectgebied

Het huidige projectgebied ligt momenteel braak. De gronden zijn de 'laatste gronden' ten behoeve van woningbouw aan de zuidzijde van de Grassavanne.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen.

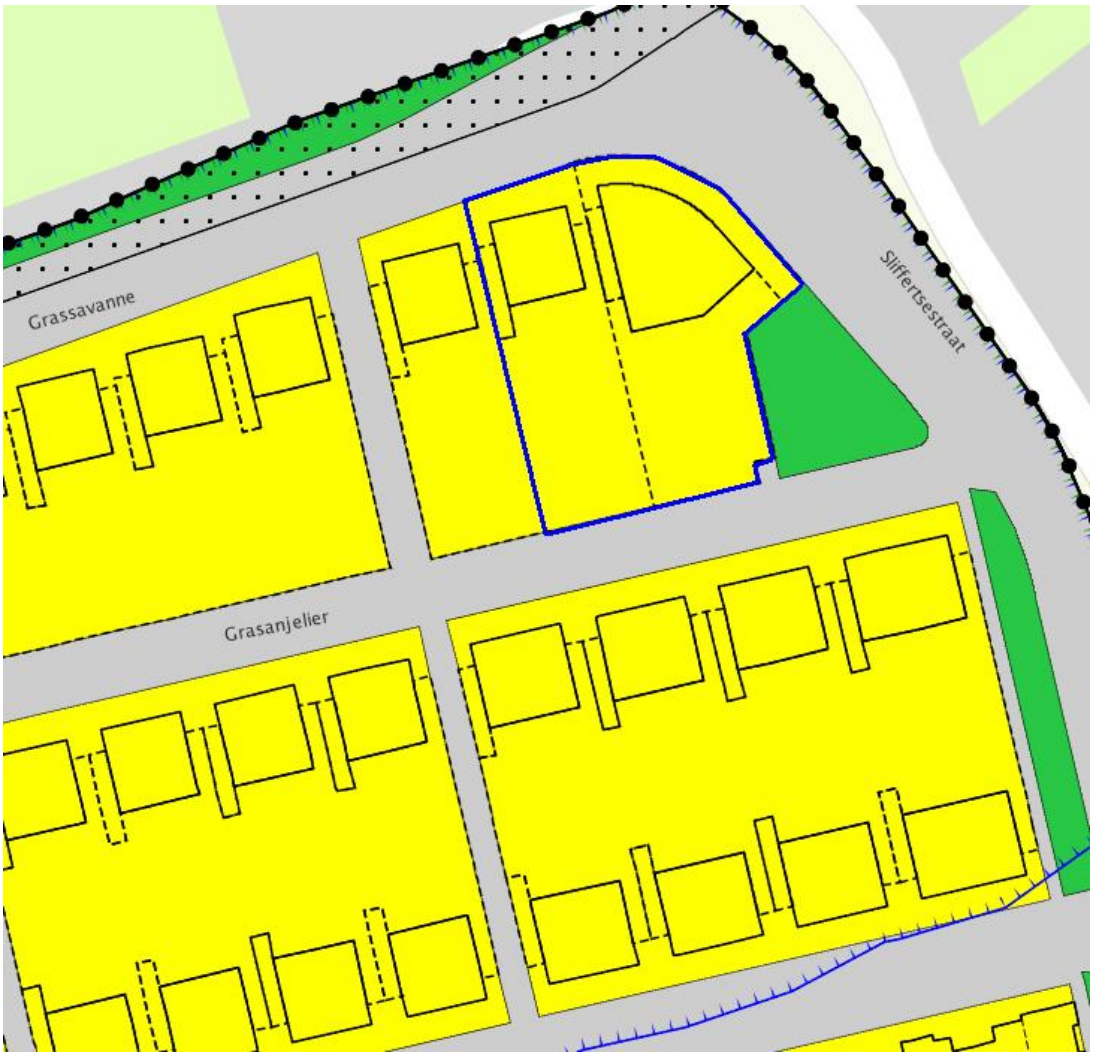
Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving en onderbouwing van de afwijking van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 gaat in op de juridische vormgeving van het projectbesluit In hoofdstuk 4 is de financiële uitvoerbaarheid geregeld. Hoofdstuk 5 gaat tenslotte in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Afwijking van het bestemmingsplan

2.1 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Grasrijk', vastgesteld door de raad op 23 april 2013. Ingevolge het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Wonen'. Op grond van deze bestemming is het mogelijk om woningen te realiseren binnen de opgenomen bouwvlakken. Daarnaast ligt over het projectgebied twee gebiedsaanduidingen, te weten 'milieuzone - boringsvrije zone' en 'veiligheidszone - leiding'.

Met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'milieuzone-boringsvrije zone' is in de regels bepaald dat naast de regels in het bestemmingsplan, de regels van de provinciale milieuverordening van toepassing zijn. Voor wat betreft de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-leiding' (artikel 21.2) is bepaald dat binnen deze aanduiding geen kwetsbare objecten zijn toegestaan. Omdat een woning een kwetsbaar object betreft, is het realiseren van woningen in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan Grasrijk, projectgebied blauw omlijnd. Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' is weergegeven met de "blauwe haaientandjes".

2.2 Afwegingen

2.2.1 Externe veiligheid en verantwoording groepsrisico

Nabij de Grassavanne zijn ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen Z-506-01 (323,9 mm en 40 bar) gelegen. Deze leidingen zijn ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan Grasrijk. In het kader van dit bestemmingsplan is het plaatsgebonden risico voor deze leiding berekend (met het rekenprogramma "Carola"), alsmede het groepsrisico. In deze berekeningen zijn ook de twee woningen die binnen dit projectgebied worden beoogd, meegenomen. Hieronder zijn de relevante passages van de paragraaf externe veiligheid uit het bestemmingsplan vermeld.

Door SRE Milieudienst is in dat kader een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) (SRE Milieudienst, nr. 504153, d.d. 1 februari 2012) opgesteld voor de ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Uit de berekeningen blijkt dat het plaatsgebonden risico (10-6/jaar) op de leidingen liggen. Hierdoor zou volgens het nieuwe beleid op de leidingen kunnen worden gebouwd. Echter blijft een belemmeringenstrook van 4 meter gelden. Nieuwe ontwikkelingen en de bestaande bouw liggen buiten deze belemmeringenstroken. De ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen vormen geen belemmering voor ontwikkelingen voor wat betreft het plaatsgebonden risico of belemmeringenstrook. Tevens is uit de berekeningen gebleken dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde is gelegen.

Groepsrisicoverantwoording

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Grasrijk is het groepsrisico verantwoord, conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Verantwoording van het groepsrisico houdt in dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht gegeven worden in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen èn buiten het plan. Verder dient volgens deze artikelen/regelingen advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer. Op 11 juli 2012 is advies ontvangen van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Proactie en Preparatie Brandweer te Eindhoven. Dit advies is verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico. Uit dit advies volgde onder andere dat het niet wenselijk is om binnen het invloedsgebied van de buisleiding functies toe te staan voor verminderd zelfredzame personen. Naar aanleiding van dit advies is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' op de verbeelding opgenomen. Zoals uit het bestemmingsplan Grasrijk blijkt, wordt het groepsrisico acceptabel geacht.

Het is altijd de bedoeling geweest om in onderhavig projectgebied twee woningen te realiseren. In de berekeningen voor het groepsrisico is hiermee ook rekening gehouden. De verantwoording van het groepsrisico heeft voor dit projectgebied dan ook al plaatsgevonden.

2.2.2 Onjuiste bepaling in het bestemmingsplan

Zoals uit paragraaf 2.1 blijkt, bestaat de strijdigheid alleen uit de regel dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' geen kwetsbare objecten (waaronder onder andere woningen worden bedoeld) zijn toegestaan. Deze regel is echter abusievelijk verkeerd opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Geregeld had moeten worden dat in deze zone geen functies zijn toegelaten voor verminderd zelfredzame personen. Veminderd zelfredzame personen zijn personen die in het algemeen alleen met individuele begeleiding een onveilige zone kunnen verlaten. Het gaat dan om functies als een kinderdagverblijf, gastouderopvang, basisschool, bejaardenhuis, verpleeghuis, ziekenhuis. Dat betekent dat aldus woningen wel mogelijk zijn in voornoemde zone. Een gastouderopvang aan huis is niet toegestaan.

2.2.3 Watertoets

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Grasrijk heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden waarbij de volgende intenties zijn vastgelegd ten aanzien van de waterhuishouding:

1. hemelwater afkomstig van nieuw te ontwikkelen oppervlakken zal gescheiden van het huishoudelijke afvalwater worden ingezameld;
2. om nadelige effecten door mogelijk verontreinigd hemelwater op de waterkwaliteit te beperken, wordt afhankelijk van het type oppervlak gekeken of deze wel of niet afgekoppeld moeten worden;
3. ontwikkelingen die invloed hebben op de waterhuishouding van het plangebied dienen altijd aan het waterschap te worden voorgelegd;
4. bij nog nader uit te werken concretisering plannen dienen wateraspecten te worden meegenomen in de randvoorwaarden en uitgangspunten. Het waterschap wenst in de concretisering van bouwplannen betrokken te worden.

Het waterschap De Dommel was destijds (19 juni 2012) akkoord met het bestemmingsplan.

Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven bestaat de strijdigheid met het bestemmingsplan alleen uit de regel dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' geen kwetsbare objecten (waaronder onder andere woningen worden bedoeld) zijn toegestaan. Dit Wabo-projectbesluit ziet alleen op het repareren van deze fout. Er verandert dus niks aan de functie (Wonen) en aan het bouwvlak en bebouwingsmogelijkheden (dus geen toename verhard oppervlak). Er is geen waterbelang en de uitkomsten van het overleg met het waterschap, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Grasrijk blijven gehandhaafd. Dit is op 24 februari 2015 besproken met het waterschap De Dommel en akkoord bevonden.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Omgevingsvergunning

Voor het afwijken van artikel 21.2 ('Veiligheidszone - leiding') van het bestemmingsplan Grasrijk is een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de 'Omgevingsvergunning V14/21566'.

In de omgevingsvergunning is vermeld dat functies voor verminderd zelfredzame personen niet zijn toegestaan. Hiermee wordt bijvoorbeeld een gasouderschap aan huis uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid

Er is geen sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist.

Hoofdstuk 5 Overleg

5.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. Bij dit projectbesluit gaat het om het herstellen van een onjuiste bepaling die is opgenomen in het bestemmingsplan binnen het stedelijk gebied van Eindhoven. Hierbij spelen geen belangen van andere gemeenten, de provincie Noord-Brabant of het Rijk een rol. Vooroverleg met deze overheden is dan ook niet noodzakelijk. Dit projectbesluit is kort besproken met het waterschap De Dommel en heeft geleid tot de conclusie dat er geen waterbelang is. Dit heeft geresulteerd in de waterparagraaf dat in hoofdstuk 2 (paragraaf 2.2.3) is opgenomen.

5.2 Inspraak en samenspraak

Er is hier sprake van een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleid (artikel 4, lid 3, sub a van de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008). Daarom is geen invulling gegeven aan de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008.