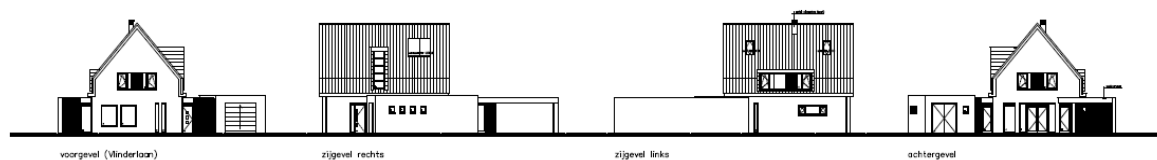


Ruimtelijke onderbouwing Vlinderlaan 58 Mierlo

Realisatie van 1 vrijstaande woning in uitbreidingsgebied Luchen



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding

Het voornemen bestaat om 1 vrijstaande woning mogelijk te maken aan de Vlinderlaan (58) in uitbreidingsgebied Luchen in Mierlo .

Bestemmingsplan Groot Luchen

Het bestemmingsplan Groot Luchen is op 14 december 2015 door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Voor perceel waar deze aanvraag om omgevingsvergunning op ziet geldt de bestemming 'Woondoeleinden'.

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

Nieuwe woningen mogen alleen binnen bestaande bouwvlakken worden opgericht. Van een bouwvlak is op dit perceel geen sprake. Het bestemmingsplan biedt dan ook niet de rechtstreekse mogelijkheid voor deze ene woning.

Aan het bouwen van een woning kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. De uitgebreide procedure van de Wabo is van toepassing. Medewerking kan alleen worden verleend als dit niet in strijd is met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat.

Specifiek project

De aanvraag ziet op een concreet project, het bouwen van 1 woning. De bouwtekeningen zijn uitgewerkt en toegevoegd aan de aanvraag. Er is daarom geen verbeelding opgesteld. Medewerking wordt alleen verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan. Dat betekent dat het concrete bouwplan, in afwijking van het bestemmingsplan, zal worden vergund. Voor het overige blijft het bestemmingsplan geldend.

Argumentatie voor afwijking van het bestemmingsplan

De bouw van een woning is een passende stedenbouwkundige invulling van dit perceel. De woning is gesitueerd aan de Vlinderlaan, de nieuwe hoofdontsluiting van Luchen. De woning maakt in de eindsituatie onderdeel uit van een rij met vrijstaande woningen. Door de woning conform de aanvraag te situeren, is de gevel gericht op de ontsluitingsweg van Luchen, de Vlinderlaan.

Het niet vergunnen van de woning zou betekenen dat een gat in de bebouwingslijn ontstaat. Dat doet af aan de gewenste kwaliteit van deze straat en daarmee van de wijk.

De woning voldoet qua vormgeving, stijl en materiaalgebruik aan het geldende beeldkwaliteitplan. De woning draagt bij aan de dorpse uitstraling van deze wijk. Het beeldkwaliteitplan is gericht op een kwalitatief hoogwaardige wijk en aan dat streven draagt dit bouwplan bij.

Het plan wijkt, buiten het ontbreken van het bouwvlak, op ondergeschikte onderdelen af van de bouwregels van het bestemmingsplan. De maximale oppervlakte en situering van de bijgebouwen zorgen hiervoor. De bijgebouwen kunnen grotendeels vergunningsvrij worden uitgevoerd. De maximale oppervlakte, zoals in de bestemmingsplantoets aangegeven, wordt in dat geval niet bereikt. De meerwaarde van het vasthouden aan deze maximale maat ontbreekt daardoor. De enige strijdigheid die overblijft is dat de bijgebouwen niet volledig achter de achtergevel worden gerealiseerd. Dit is acceptabel. Het huis houdt het vrijstaand karakter en voldoende ruimte rondom. Het geheel doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig concept van deze straat en de wijk.

Toetsing aan geldend beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die in maart 2012 is verschenen, is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu het beleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd om Nederland dit hoofddoel te bereiken:

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

Naast de hoofddoelen heeft het Rijk een keuze gemaakt om de sturingsfilosofie te wijzigen. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit vertaalt zich in minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Van een rijksbelang kan sprake zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

De rijksbelangen raakt deze aanvraag niet. De structuurvisie vormt geen belemmering om medewerking te verlenen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een op bouwplannen toegesneden onderwerp uit het SVIR is duurzaam ruimtegebruik. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt op zorgvuldige afweging en besluitvorming toegezien bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

- de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
- indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien;

- indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uit de definitie van een stedelijke ontwikkeling en de jurisprudentie die daar inmiddels over gevormd is, blijkt dat de bouw van 1 woning niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Aan het doorlopen van de ladder wordt in dit geval daarom niet toegekomen.

Het plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening, die 1 januari 2011 in werking is getreden en gedeeltelijk is herzien in 2014, geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten. Bij de vaststelling van deze Structuurvisie zijn de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 vervallen.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied' en 'Economisch kenniscluster'.



Figuur 1 Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke ordening (bron: Structuurvisie Ruimtelijke ordening van provincie Noord-Brabant)

Uitgangspunt voor het stedelijk concentratiegebied is dat het merendeel van de verstedelijkingsopgave, waaronder wonen en werken, in dit gebied wordt opgevangen. Voor wonen is het beleid er op gericht om in stedelijke concentratiegebieden het migratieoverschot van de hele provincie op te vangen.

Verordening Ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening ruimte staan de juridisch bindende regels. De provinciale Verordening ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant. Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte vastgesteld. In 2014 heeft de laatste partiële herziening van de verordening plaatsgevonden. Het plangebied is op de kaart behorend bij de Verordening aangeduid als bestaand stedelijk gebied, zie onderstaande figuur.



Figuur 2 Uitsnede kaart Verordening ruimte (bron: Verordening ruimtelijke van provincie Noord-Brabant)

Als gevolg van de verordening kunnen stedelijk ontwikkelingen, i.c. nieuw woongebied en herstructurering bestaand bedrijventerrein, plaatsvinden binnen de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

Voorziet de vergunning in nieuwbouw van woningen, dan dient de ruimtelijke onderbouwing een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg (rro) worden nagekomen en waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Overwegingen

De aanvraag past binnen de regionale afspraken. In de onderbouwing van bestemmingsplan Groot Luchten is aangetoond dat de harde plancapaciteit (lang) niet voldoende is voor het invullen van de woningbehoefte van Geldrop-Mierlo. Onder andere daarom staat de verdere ontwikkeling van woongebied Luchten niet ter discussie. Er is daarom nu geen aanleiding deze locatie in het rro in te brengen.

Conclusie

De aanvraag past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Luchen is aangeduid als woongebied in ontwikkeling. Luchen wordt genoemd als één van de laatste uitbreidingsgebieden waar woningbouw wordt toegestaan. Dit plan voldoet aan de regionale woningbouwafspraken en de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

Regionaal woningbouwprogramma

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt onderdeel uit van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven). In december 2012 heeft de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2012-2021 voor de 21 SRE-gemeenten vastgesteld. Uit dit RWP vloeit voort dat de gemeente in de periode 2010-2021 totaal 1504 woningen dient toe te voegen. Hier is een verdeling voor de periode tot en met 2019 aan gekoppeld van 28% sociale woningbouw en 72% vrije sector. Na deze periode zal de opgave 25% sociale woningbouw en 75% vrije sectorbouw bedragen.

De bijbehorende prijsgrenzen worden ieder jaar door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stedelijke Regio Eindhoven vastgesteld.

Gemeentelijke Woonvisie

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de lokale Woonvisie 2014-2030 vastgesteld. In deze Woonvisie 2014-2030 geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft.

Ten aanzien van nieuwbouw wordt gesteld dat de gemeente nu al een hoger percentage woningen in de sociale sector kent dan afgesproken in het RWP en dat ze zich daarom op dit moment met name zal richten op nieuwbouw in de vrije sector voor jonge gezinnen, kenniswerkers en doorgroeierende ondernemers. Uit de bevolkingscijfers is te zien dat Geldrop-Mierlo een daling kent van het aantal jonge gezinnen. Dit blijkt onder meer uit het feit dat de afgelopen vijf jaar het aantal kinderen tot 10 jaar is gedaald. Ook is het aantal mensen tussen 30 en 40 jaar afgenomen. Dit is een trend die niet wenselijk is, omdat de gemeente vitaal wil blijven en daarvoor alle leeftijdscategorieën goed vertegenwoordigd wil zien.

De ruimtelijke plannen zijn flexibel en gericht op het faciliteren van initiatiefnemers, zoals beleggers, corporaties, individuen of groepen, waarbij gemeentes geen actief grondbeleid gaan voeren. Op deze manier liggen het tempo van de gebiedsontwikkeling en de marktopname gelijk.

Het bouwen van een nieuwe woning op de planlocatie past in bovenstaande beleidsdoelstellingen.

Beleid waterschap

In deze paragraaf is het waterbeleid en de waterhuishoudkundige uitgangspunten van het waterschap De Dommel beschreven.

Waterparagraaf

Het Rijk heeft voor alle ruimtelijke plannen de opstelling van een zogenaamde waterparagraaf verplicht gesteld als onderdeel van de watertoets. In deze paragraaf wordt de afstemming tussen waterhuishouding en ruimtelijke ordening in het licht van de integrale afweging expliciet in beeld gebracht. De watertoets is een beoordeling van de ruimte, die bij ruimtelijke ontwikkelingen voor water behouden blijft, vooral in relatie tot veiligheid en overlast.

Er is een waterparagraaf opgesteld voor het hele plangebied Groot Luchen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft naast het Waterplan een gemeentelijk rioleringsplan (2013-2017), waarin het beleid ten aanzien van vuil- en regenwater is vastgelegd. Nieuwe wetgeving op het gebied van water is geïntegreerd in dit gemeentelijke beleid.

De uitgangspunten en randvoorwaarden zoals verwoord in het moederplan zijn overgenomen. Voorgedetailleerde informatie wordt verwezen naar het rapport "Waterhuishoudingsplan; Plan Luchen, te Mierlo" (Grontmij, 5 juli 2013).

Voor wat betreft het hemelwater zal in de eindsituatie het accoladeprofiel in de Luchense Wetering helemaal worden doorgevoerd. In totaal (inclusief tijdelijke situatie bovenstroomse deel) moet rekening worden gehouden met een te bergen volume van 12.880 m³ (T=100+10%). Vanuit de overstorten zal benedenstrooms van de eindstuw een berekend volume van 14.690 m³ tot afstroming komen. In een nog te realiseren overstortleiding zal circa 15% kunnen worden geborgen, waardoor 12.334 m³ nog tot afstroming komt met een maximale afvoerintensiteit van circa 0,6 m³/s.

De eindstuw is in dit geval gedimensioneerd op een afvoer van 80 l/s bij een T=10+10% situatie en 160 l/s bij een T=100+10% situatie. Uitgaande van een verval van 0,30 m (NAP +18,00 – NAP +17,70 m) zal ook hier een gat-onder-water worden gerealiseerd. Hiervoor is een diameter van 0,20 m aangehouden. De stuw is aan de bovenzijde begrensd op een niveau van NAP +18,80 m zodat voorkomen wordt dat extremere neerslag zal leiden tot wateroverlast.

Berekende waterberging T10+10%

Het waterpeil bovenstrooms stijgt tot NAP +19,02 m. In het benedenstroomse deel stijgt het waterpeil tot NAP +18,49 m. Dit komt overeen met 0,89 m peilstijging ten opzichte van het zomerpeil. De maximale afvoer komt overeen met het maximum normdebiet van 1,5 l/s.ha.

Berekende waterberging T100+10%

Uit de berekening blijkt dat het waterpeil stijgt tot NAP +19,34 m in het bovenstroomse deel. In het benedenstroomse deel stijgt het waterpeil tot NAP +18,90 m. De maximale afvoer komt overeen met het maximum normdebiet van 3 l/s.ha.

Centraal in het plangebied ligt het huidige maaiveld erg laag ten opzichte van het omliggende terrein. Bij het bouwrijp maken dient eventuele verhoging van maaiveld te worden overwogen om te voorkomen dat er in de toekomst wateroverlast optreedt. Ter plaatse van de reeds bestemde nieuwbouwwijk is een gescheiden stelsel aangelegd waarbij infiltratie plaatsvindt en een overstort plaatsvindt op de Luchense Wetering.

Overwegingen

In het kader van het bestemmingsplan Groot Luchen heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met het destijds beschreven watersysteem. De uitgangspunten van dit watersysteem zijn ook van toepassing op voorliggend plan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

Onderzoeken

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Groot Luchen is onderzocht of belemmeringen bestaan tegen het bouwen op deze locatie. Van belemmeringen is niet gebleken.

In feite kan volstaan worden met een verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan Groot Luchen.

Voor de duidelijkheid en volledigheid wordt hierna een extra onderbouwing gegeven, toegespitst op de aangevraagde situatie.

Bodem en archeologie

De geldende bestemming 'Woondoeleinden' biedt op dit moment al rechtstreekse mogelijkheden om te kunnen bouwen. Bijgebouwen en aanbouwen mogen worden opgericht buiten het bouwvlak.

De betreffende ingrepen in de bodem zijn op dit moment dus al rechtstreeks toegestaan. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Groot Luchen is bovendien uitgebreid onderzoek gedaan naar archeologische waarden in de bodem van het gebied. Ook het projectperceel is in dat onderzoek betrokken. De archeologische waarden zijn op dat moment voldoende in beeld gebracht. Voor een uitgebreide weergave van de resultaten wordt verwezen naar de toelichting van beide plannen. Het gebied is vrijgegeven voor ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Bij de totstandkoming van bestemmingsplan Groot Luchen is onderzoek gedaan naar aanwezige cultuurhistorische waarden.

Geconcludeerd is dat de cultuurhistorische waarde van het gebied beperkt is. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met bestaande structuren, zoals bijvoorbeeld de straat Luchen. Het verloop en karakter hiervan zijn zoveel mogelijk in stand gehouden. De afwijking van het bestemmingsplan doet aan de instandhouding van deze structuur niet af.

Geluid

De woning valt niet binnen een geluidgevoelige zone. Onderzoek naar deze locatie is niet nodig. Er is geen twijfel dat de gewenste binnenwaarde gehaald kan worden.

Parkeren en verkeer

De afwijking van het bestemmingsplan leidt niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen of een grotere parkeerbehoefte.

Flora en fauna

De aanvraag houdt slechts een beperkte wijziging van een rechtstreeks toegelaten bouwmogelijkheden in. Het gebied is bovendien gecultiveerd, grotendeels bebouwd en niet geschikt als leefgebied voor planten en diersoorten. Van nadelige invloed op (het leefgebied van) van flora en fauna kan daardoor geen sprake zijn.

Geur

De aanvraag ziet op een gebied dat valt buiten enige geurcontour van een agrarisch bedrijf, ook na de afwijking van het bestemmingsplan. Ook wordt geen nieuwe geurveroorzakende functie toegestaan.

Luchtkwaliteit

De aanvraag ziet op de bouw van 1 extra woning. De aanvraag draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Door de afwijking komt de woonbebouwing niet binnen risico-contouren van bedrijven of transportroutes te liggen. De conclusies met betrekking tot externe veiligheid uit het bestemmingsplan Groot Luchen blijven daardoor overeind.

Water

De watertoets is uitgevoerd voor het hele bestemmingsplangebied. Gebleken is dat het aspect water geen belemmering vormt zolang voldaan wordt aan de uitgangspunten van de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Bij het toetsen van de aanvraag omgevingsvergunning is gebleken dat aan deze uitgangspunten voldaan is. Verwezen wordt ook naar de paragraaf 'beleid van het waterschap' in deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor wat betreft de overige planologische aspecten wordt aansluiting gezocht bij de conclusies in het bestemmingsplan Groot Luchen.

Overleg

Vooroverleg met het rijk, de provincie, het waterschap en enkele andere belanghebbende partijen heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Groot Luchen.

De aanvraag raakt de belangen van provincie en waterschap niet. Vooroverleg met deze instanties is niet nodig. De ontwerp vergunning zal aan deze instanties worden toegezonden.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en overige relevante stukken hebben vanaf 13 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Exploitatieplan

Voor dit projectplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Afspraken over de kosten van exploitatie zijn in het verleden gemaakt in een overeenkomst. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd.

Conclusie

Er zijn geen stedenbouwkundige of andere bezwaren tegen de afwijking van het bestemmingsplan. De afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Er zijn geen belemmeringen die het verlenen van deze vergunning in de weg staan.

Geldrop-Mierlo, 30 mei 2017.