Ruimtelijke onderbouwing Graspieper ongenummerd Mierlo

Realisatie van een gezondheidscentrum in uitbreidingsgebied Luchen fase 1.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding
Het voornemen bestaat om de bouw van een gezondheidscentrum mogelijk te maken in Luchen fase 1 in Mierlo (voorlopig Graspieper ongenummerd).

Uitwerkingsplan Luchen fase 1
Het uitwerkingsplan Luchen fase 1 is op 29 januari 2008 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Voor perceel waar deze aanvraag om omgevingsvergunning op ziet geldt de bestemming "Maatschappelijke doeleinden en wonen MW ". Er is een bouwvlak opgenomen waarin gebouwen met een maatschappelijke functie en gestapelde woningen (appartementen) kunnen worden gerealiseerd.

Er is een beperkte strijdigheid met het bestemmingsplan
De bestemming "Maatschappelijke doeleinden en wonen MW " is opgeknipt in twee bouwvlakken. De aanvraag ziet op bebouwing in één van beide bouwvlakken. In dit specifieke bouwvlak is maatschappelijke bebouwing rechtstreeks toegestaan. Aan de hoogtematen wordt voldaan en ook het bebouwingspercentage vormt geen probleem.

Een beperkt gedeelte van het gebouw is buiten de grens van het bouwvlak gesitueerd. Bebouwing is hier niet rechtstreeks toegestaan. De bebouwing valt wel volledig binnen het bestemmingsvlak "Maatschappelijke doeleinden en wonen MW".

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan
Door middel van een vergunning voor afwijkend gebruik van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan. Van uitbreiding van een bestaand gebouw is geen sprake, wat betekent dat de vergunning verleend wordt voor een nieuw hoofdgebouw.

Aan het bouwen van een hoofdgebouw kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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. Er is geen verbeelding opgesteld. Medewerking wordt enkel verleend aan de afwijking zoals deze op de bouwtekeningen af te lezen is.
Specifiek gaat het enkel om de volgende afwijking: het gebouw is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd.

Voor het overige blijft het uitwerkingsplan geldend.

Argumentatie voor afwijking van het bestemmingsplan
In oktober 2009 heeft de Raad ingestemd met de definitieve locatie van de brede school in Luchen. Deze kan op een afstand van 50 meter ten opzichte van de Geldropseweg opgericht worden. Op basis van dit besluit is een stedenbouwkundige opzet gemaakt voor de verschillende ontwikkelingen in het gebied. Voor de maatschappelijke strook is op basis van een boerenerfgedachte een ensemble gemaakt van een brede school, het gezondheidscentrum en woningen. De eerder bedachte 40 appartementen zijn komen te vervallen, aangezien hier (op deze locatie) geen markt voor is. Het gezondheidscentrum is onderdeel van dit ensemble. Net als bij een traditioneel erf staan gebouwen hier speels omheen. Het gebouw van het gezondheidscentrum geeft door haar eigenwijze ligging een goed antwoord op de rest van de

gebouwen in het ensemble. De architectuur sluit goed aan op de gevraagde sfeer uit het beeldkwaliteitplan. De eigenwijze ligging zorgt er tegelijkertijd voor dat de bebouwingsgrens overschreden wordt. Het eigenwijze karakter wordt daardoor niet alleen “binnen” het ensemble beleefd, maar ook vanaf de Geldropseweg.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

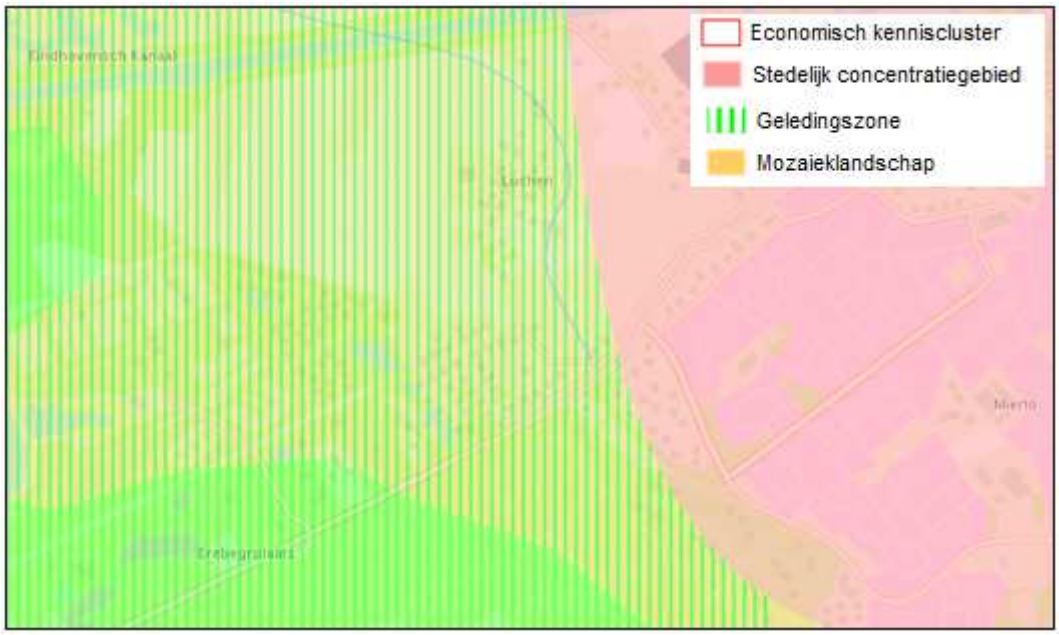
De Structuurvisie Ruimtelijke ordening, die 1 januari 2011 in werking is getreden, geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe 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.

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 (zie paragraaf 2.3.2) een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

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



Figuur 2.2 Uitsnede visiekaart 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.

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 hiervoor 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. Op 11 mei 2012 is de Verordening ruimte gewijzigd.

Het plangebied is op de kaart behorend bij de Verordening aangeduid als bestaand stedelijk gebied, zie onderstaande figuur.

Figuur 2.3 Uitsnede kaart Verordening ruimte (bron: Verordening ruimtelijke van provincie Noord-Brabant)

Als gevolg van de verordening kunnen stedelijk ontwikkelingen, i.c. een maatschappelijke voorziening behorende bij een nieuw woongebied, plaatsvinden binnen de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

Overwegingen

Het bestemmingsplan is een voortzetting van het bestemmingsplan Luchen 2006. Het gezondheidscentrum is een maatschappelijke en tegelijkertijd stedelijke voorziening. Deze ontwikkeling past prima in het stedelijk gebied en op deze specifieke nieuwbouwlocatie.

Conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

<u>Gemeentelijk beleid</u>

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 en bijbehorende voorzieningen worden toegestaan.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft duidelijk richting aan een maatschappelijke ontwikkeling op deze locatie. De beperkte overschrijding van het bouwvlak doet hier niet aan af. Aan die uitgangspunten doet de beperkte afwijking van de bouwvoorschriften niets af.

Conclusie

Het oprichten van een gezondheidscentrum op deze locatie past in de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

Onderzoeken

In het kader van de totstandkoming van het "moederplan" Luchen en het uitwerkingsplan Luchen fase 1 is onderzocht of belemmeringen bestaan tegen het bouwen op deze locatie. Van belemmeringen is niet gebleken. In feite kan worden volstaan met een verwijzing naar de toelichting van het moederplan Luchen en het uitwerkingsplan fase 1. Daarbij komt dat intensieve bebouwing, in de vorm van maatschappelijke voorzieningen en appartementen, sowieso rechtstreeks is toegestaan. Ook het gedeelte buiten het bouwvlak is in de gedane onderzoeken betrokken.

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

Bodem en archeologie

De geldende bestemming "Maatschappelijke doeleinden en wonen MW" biedt op dit moment al rechtstreekse mogelijkheden om te kunnen bouwen. Hoofdgebouwen mogen worden opgericht in het bouwvlak, aanbouwen en bijgebouwen ook daarbuiten.
Ingrepen in de bodem zijn op dit moment dus al rechtstreeks toegestaan.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Luchen en uitwerkingsplan Luchen fase 1 is uitgebreid onderzoek gedaan naar archeologische waarden in de bodem van het gebied. 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 Luchen en uitwerkingsplan fase 1 is onderzoek gedaan naar aanwezige cultuurhistorische waarden.
Geconcludeerd is dat de cultuurhistorische waarde van het gebied beperkt is. In het uitwerkingsplan is rekening gehouden met bestaande structuren, zoals bijvoorbeeld de Sint Catharinaweg. 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

In het kader van de vaststelling van het plan Luchen is bij besluit van 22 september 2006 een hogere (geluids)waarde vastgesteld door de provincie Noord-Brabant.
Omdat een aantal uitgangspunten inmiddels is gewijzigd heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek Luchen 5 juli 2013, Bijlage 1)
Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde op een aantal waarneempunten wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Indien maatregelen aan de bron of in de overdracht onvoldoende reductie opleveren of stedenbouwkundig, verkeerstechnisch of financieel niet mogelijk zijn, biedt de Wet geluidhinder

de mogelijkheid om een (nieuwe) hogere waarde vast te stellen. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt.
Hiervoor is recent een hogere waarde procedure worden gevolgd.

Aangezien mogelijk geluidgevoelige functies gevestigd worden in het gebouw, is bij de aanvraag om omgevingsvergunning een akoestisch rapport ingediend. Met de in de aanvraag voorgestelde maatregelen wordt voldaan aan de wettelijk vereiste binnenwaarde voor geluidbelasting.

Parkeren en verkeer
De afwijking van het bestemmingsplan leidt niet tot extra verkeersbewegingen. In het geldende plan is plaats voor 40 appartementen en maatschappelijke voorzieningen. Het nieuwe plan laat dezelfde maatschappelijke voorzieningen toe, maar in plaats van 40 appartementen slechts 8 grondgebonden woningen. De parkeerbehoefte neemt af.
Desondanks is nagegaan of voldaan wordt aan de kengetallen van de CROW richtlijn met betrekking tot aantal parkeerplaatsen en dat is het geval.

Flora en fauna
De aanvraag houdt slechts een wijziging van een rechtstreeks toegelaten bouwmogelijkheden in. Het gebied is bovendien gecultiveerd en niet geschikt als leefgebied voor planten en dierensoorten. 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 niet op de bouw van extra voorzieningen. Door het achterwege laten van de 40 appartementen neemt het aantal woningen zelfs af ten opzichte van het originele en rechtstreeks toelaatbare plan. De aanvraag draagt dan ook niet 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 uitwerkingsplan fase 1 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.

Voor wat betreft de overige planologische aspecten wordt aansluiting gezocht bij de conclusies in het bestemmingsplan Luchen en het uitwerkingsplan Luchen fase 1.

Overleg
Vooroverleg met het waterschap heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Luchen en uitwerkingsplan fase 1. Op de conclusies van het waterschap met betrekking tot de bouwmogelijkheden in fase 1, heeft de aanvraag geen invloed.

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 dd.dd.dd. gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Exploitatieplan
Voor dit projectplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Deze aanvraag valt onder de uitzonderingsgevallen van de Wro. Kostenverhaal is anderszins verzekerd doordat de grond in eigendom van de gemeente is. In de verkoopprijs zijn kosten, ook van het volgen van de procedure, verrekend. Een exploitatieplan of anterieure overeenkomst blijft in die gevallen achterwege.

Conclusie
De afwijking van het bestemmingsplan is dermate beperkt dat geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan tegen het verlenen van medewerking. De afwijking van het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Er zijn geen belemmeringen die het verlenen van deze vergunning in de weg staan.

Geldrop-Mierlo, 8 oktober 2014