

Ruimtelijke onderbouwing vijf kavels Mierlo Vlinderlaan
Vergunning voor vijf bouwmogelijkheden voor vrijstaande woningen in
uitbreidingsgebied Luchen



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inleiding

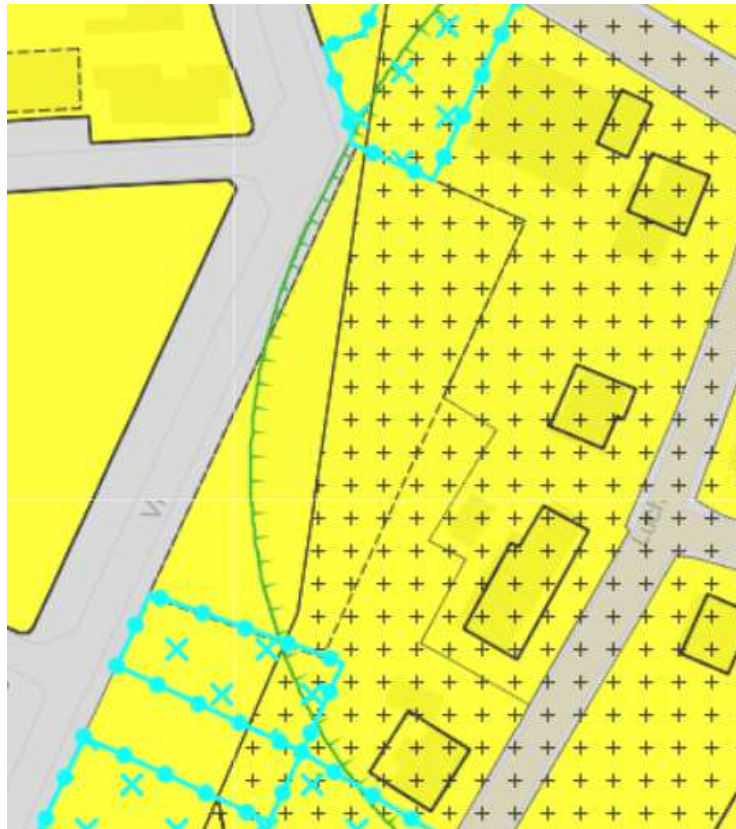
Het voornemen bestaat om vijf bouwpercelen toe te staan in uitbreidingsgebied Luchen. De kavels zullen ongeveer 600 m² groot zijn. De kavels zullen gesitueerd worden aan de Vlinderlaan.

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 de percelen geen sprake. Het bestemmingsplan biedt dan ook niet de rechtstreekse mogelijkheid voor het oprichten van de woningen. De projectlocatie is bovendien binnen de geurcontour van een veehouderij gelegen, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen zijn toegestaan.



Aan het toekennen van bouwmogelijkheden voor woningen 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 toekennen van een bouwtitel voor een woning op een vijftal percelen. Deze vergunning wordt alleen verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, niet voor het bouwen. De vergunning voor het bouwen zal in een later stadium, door de toekomstige eigenaren, voor ieder perceel afzonderlijk worden aangevraagd.

Er is een verbeelding opgesteld met het besluitvlak. De regels van 'Wonen 2' uit bestemmingsplan Groot Luchen voor het bouwen van een vrijstaande woning worden van toepassing verklaard op de percelen. Op alle vijf percelen is maximaal ruimte voor één vrijstaande woning.

Argumentatie voor afwijking van het bestemmingsplan

De bouw van een vijf vrijstaande woningen is een passende stedenbouwkundige invulling van dit gebied. De kavels worden gesitueerd aan de Vlinderlaan, de hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied.

Het perceel is nu nog onbebouwd, waardoor een gat in de bebouwing bestaat. Deze onderbreking in de bebouwingslijn is ongewenst en ook nooit de bedoeling geweest. In het originele stedenbouwkundige ontwerp zijn de vijf kavels al ingetekend. Indirect is het besluit hier al veel eerder over gevallen. Het gegeven dat de vijf kavels binnen de geurcontour van Luchen 8 vallen, heeft ervoor gezorgd dat geen rechtstreekse bouwtitels zijn opgenomen.

De invulling met vijf vrijstaande woningen past in de nieuwe woonwijk.

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

De ligging van de projectlocatie binnen de geurcontour van het bedrijf gevestigd aan Luchen 8, zorgt voor een belemmering om te kunnen bouwen.

De geurcontour markeert de indicatieve grens tussen gebieden met een goed woon- en leefklimaat en gebieden waar dat niet aanwezig is. Die scheidslijn is zoals gezegd indicatief. Zeker in dit geval, waar slechts een deel van de locatie binnen de contour is gelegen. Een geuronderzoek is inmiddels uitgevoerd naar het leefklimaat op deze specifieke locatie. Hieruit is gebleken dat op de plek waar de woningen gerealiseerd zullen worden, wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt in de paragraaf 'geur' nader onderbouwd.

De woningen zullen moeten voldoen aan de beeldkwaliteitseisen die in het beeldkwaliteitsplan van Luchen fase 2 zijn opgenomen. Alle woningen zullen daardoor voldoen qua vormgeving, stijl en materiaalgebruik aan de eisen die aan dit nieuwe gebied gesteld worden.

Het beeldkwaliteitplan is gericht op een kwalitatief hoogwaardige wijk en aan dat streven draagt dit bouwplan bij.

Door het ontbreken van een rechtstreekse bouwmogelijkheid is het voornemen om vijf kavels uit te geven in strijd met het bestemmingsplan.

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 vijf woningen 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

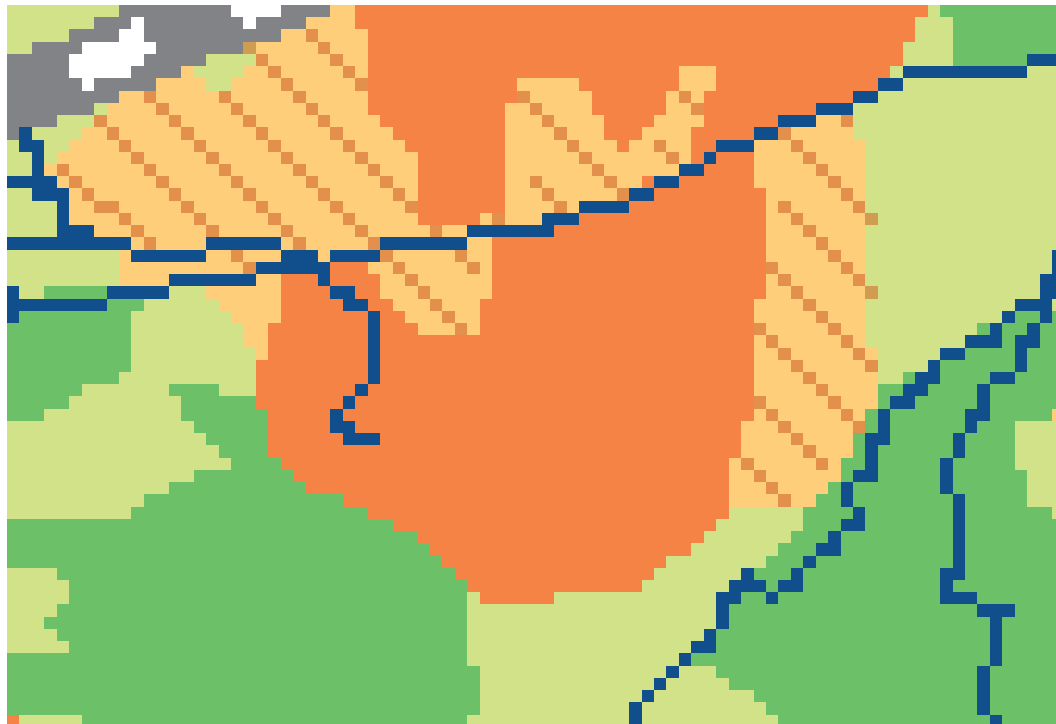
De Structuurvisie Ruimtelijke ordening, die 1 januari 2011 in werking is getreden en gedeeltelijk is herzien in 2014, geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de 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 het nieuwe 'Afsprakenkader wonen'. In de onderbouwing van bestemmingsplan Groot Luchem 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 Luchem niet ter discussie. Er is daarom nu geen aanleiding deze locatie voor regionaal overleg 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.

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 doorgroeiende 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 vijf nieuwe woningen 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. Voor het grootste deel van de te onderzoeken planologische aspecten 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

bodem

De geldende bestemming 'Woondoeleinden' biedt op dit moment al rechtstreekse mogelijkheden om te kunnen bouwen. Bijgebouwen en aanbouwen mogen worden opgericht buiten het bouwvlak. Desondanks moet voor het bouwen van woningen een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Bij de aanvraag voor het bouwen zal moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor bebouwing en bewoning.

archeologie

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Groot Luchen is uitgebreid onderzoek gedaan naar archeologische waarden in de bodem van het gebied. Het projectperceel is in dat onderzoek betrokken.

Gelet op ontbreken van archeologische waarden in de proefsleuven (Archeologisch proefsleuvenonderzoek Luchen fase 2, Grontmij, rapport 618, d.d. 30-08-2011) is verder onderzoek niet nodig gebleken. De locatie 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 van de bestaande structuur 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. Op eigen terrein moeten conform bestemmingsplan twee parkeerplaatsen naast elkaar gerealiseerd. De van toepassing verklaring van de regels van Groot Luchen dragen er zorg voor dat dit gebeurt.

Flora en fauna

Het gebied Luchen is gecultiveerd, inmiddels grotendeels bebouwd of bouwrijp gemaakt 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. Op deze specifieke locatie heeft bovendien altijd intensief agrarisch en later woongebruik plaatsgevonden.

Geur

De locatie is deels gelegen binnen de geurcontour van de veehouderij op het adres Luchen 8. Specifiek onderzoek is gedaan naar het woon- en leefklimaat op deze locatie als gevolg van deze ligging. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het rapport blijkt de volgende conclusie:

‘De woningen worden in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij aangemerkt als geurgevoelige objecten in de bebouwde kom van Mierlo. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan “Groot Luchen” is aangegeven dat het gebied in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij wordt beoordeeld als zijnde “bebouwde kom”.

Het perceel waar de woningen worden opgericht is gedeeltelijk gelegen binnen een geurzone welke is vastgelegd in het bestemmingsplan “Groot Luchen”. De geurzone heeft betrekking op het veehouderijbedrijf Luchen 8. Nieuwe woningen of andere geurgevoelige bebouwing mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 100 meter vanaf de stallen van dit bedrijf. Aan Luchen 8 is een melkrundveehouderij gevestigd met een vergunning ten behoeve van de huisvesting van 51 stuks melkvee, 34 stuks zoogkoeien, 48 stuks jongvee en 1 fokstier.

De agrarische bedrijfslocatie is bestemd als “Wonen”. In het bestemmingsplan is persoonsgebonden overgangsrecht voor deze locatie opgenomen. Het huidige gebruik mag worden voortgezet volgens de geldende vergunning (milieu) door diegene die de gebouwen gebruikt voor agrarische doeleinden en als bedrijfswoning ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Zodra het gebruik als agrarisch bedrijf door de bestaande gebruiker wordt beëindigd, vervalt het recht op gebruik van deze gebouwen als agrarisch bedrijf.

Door de oprichting van de woningen wordt het agrarische bedrijf niet belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden enerzijds omdat woningen (Luchen 11 en Luchen 13) dichterbij zijn gelegen ten opzichte van het agrarisch bedrijf en anderzijds door de overgangsregels uit het vigerende bestemmingsplan “Groot Luchen”.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is uit de resultaten van het onderzoek gebleken dat de geurbelasting (lees: kwaliteit woon- en leefklimaat) ter plaatse van het bouwperceel als overwegend “goed” kan worden geclassificeerd en daarmee aanvaardbaar wordt geacht’.

Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie, wordt verwezen naar het geurrapport.

Luchtkwaliteit

De aanvraag ziet op de bouw van vijf nieuwe woningen. 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 moet blijken 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 7 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Exploitatieplan

Voor dit projectplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld. De percelen zijn in eigendom van de gemeente, kosten zijn verrekend in de grondprijs. 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, 6 augustus 2018.