

Ruimtelijke onderbouwing Bergingen Den Binnen, Mierlo

Gemeente Geldrop-Mierlo

30 oktober 2015



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging en plangrenzen.....	4
1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
 Hoofdstuk 2. Huidige situatie en planbeschrijving	6
2.1. Huidige situatie	6
2.2. Planbeschrijving	6
 Hoofdstuk 3. Beleidskader	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	11
 Hoofdstuk 4. Planuitgangspunten	13
4.1. Verkeer en parkeren	13
4.2. Milieu.....	13
4.3. Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden	15
4.4. Natuur en ecologie	15
4.5. Waterparagraaf.....	15
 Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving.....	16
5.1. Omgevingsvergunning.....	16
 Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	17
6.1. Economische uitvoerbaarheid	17
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Hoofdstuk 1. Inleiding

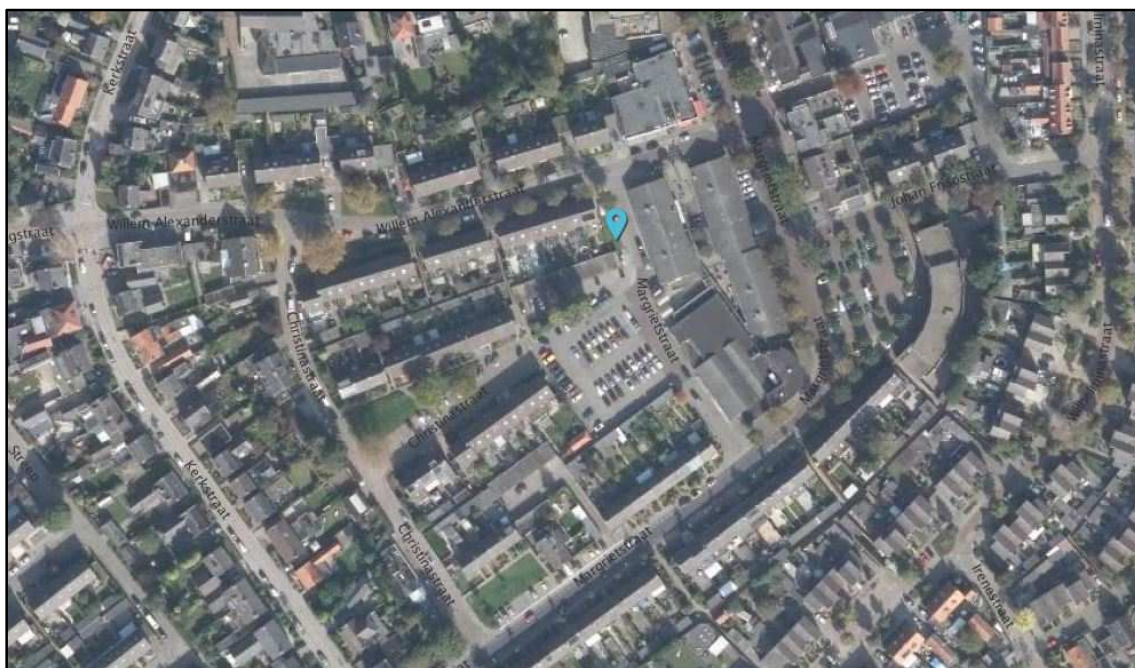
1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer wenst bij Winkelcentrum Den Binnen in Mierlo 10 bergingen te realiseren. De bergingen waren eerst gepland in pandig in de nieuw te bouwen winkelruimten van Den Binnen. De bergingen vormen daar een storend en niet attractief onderdeel van de nieuw te realiseren winkelfronten. Om die reden zijn losstaande bergingen eigenlijk wenselijker.

Om de bergingen ter plaatse te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan en de beheersverordening die ter plaatse gelden.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het verlenen van een vergunning, mits uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de bergingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt het plan beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.



Satellietfoto plangebied (plangebied met blauwe markering) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in het centrum van Mierlo in de gemeente Geldrop Mierlo. De bergingen worden gerealiseerd op de hoek van de Margrietstraat met de Willem Alexanderstraat en horen bij het project Winkelcentrum Den Binnen.



Situatie geplande bergingen

De bergingen worden gerealiseerd op een privaat stuk grond gelegen tegen de aangrenzende woonbebouwing van de Willem Alexanderstraat en de ontsluiting van het openbare parkeerterrein behorende bij het winkelcentrum.

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt een woonbestemming zonder bouwmogelijkheden voor losstaande bergingen. Volgens het geldende bestemmingsplan en de Beheersverordening Centrum Mierlo is het realiseren van bergingen dan ook niet toegestaan.

Op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan in bepaalde gevallen door middel van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden

afgeweken. In de Wabo wordt als voorwaarde gesteld aan het door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan: de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van de huidige situatie en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische- en milieukundige planuitgangspunten. De juridische planbeschrijving om middels een zogenaamde kruimelgevalafwijking medewerking te kunnen verlenen aan onderhavig bouwplan is beschreven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 beschrijft ten slotte de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2. Huidige situatie en planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

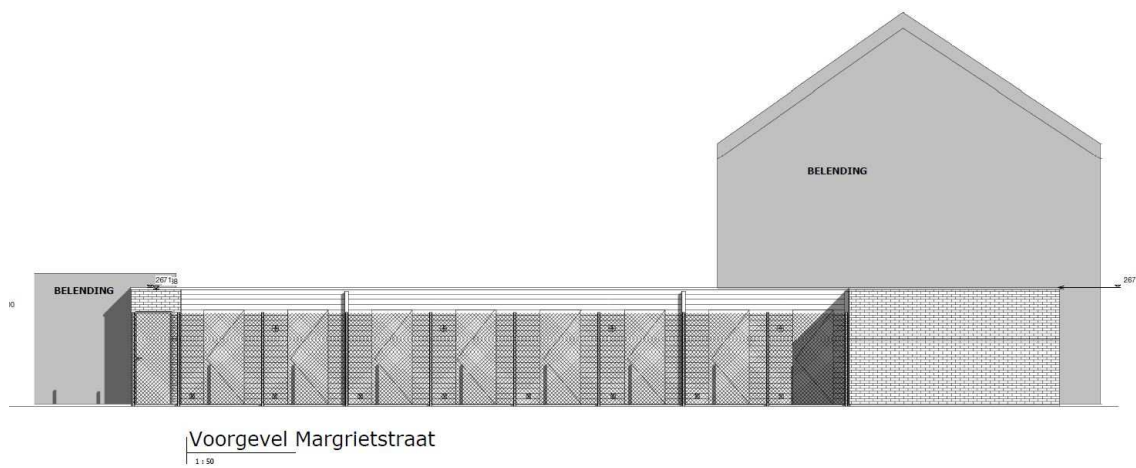
De bergingen zijn gepland op een grondstrook in het centrum van Mierlo. Het gaat om het realiseren van bebouwing van een privaat stuk grond gelegen tegen de aangrenzende woonbebouwing van de Willem Alexanderstraat en de ontsluiting van het openbare parkeerterrein behorende bij het nieuw te realiseren winkelcentrum.



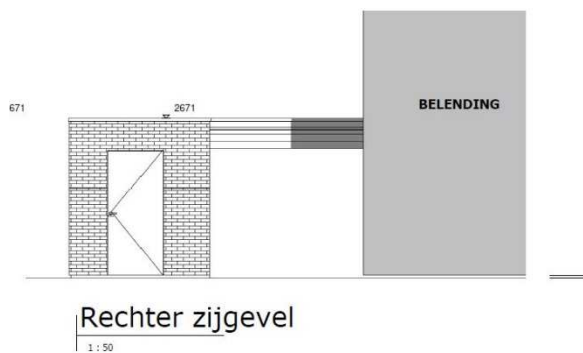
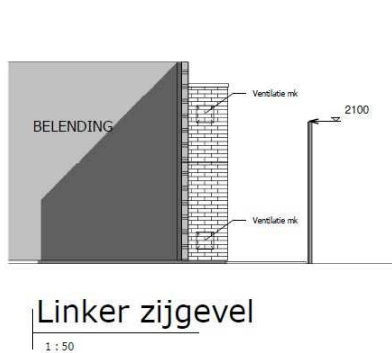
Satellietfoto ligging plangebied (bron: Bing Maps)

2.2. Planbeschrijving

De bergingen behoren bij het totaalproject Winkelcentrum Den Binnen. Eerst waren de bergingen inpandig gepland hetgeen geen wenselijke situatie bleek te zijn. Gekozen is vervolgens om losstaande bergingen te realiseren waarvoor nu separaat een omgevingsvergunning is aangevraagd.



Impressie voorgevel te realiseren bergingen



Impressie zijgevels te realiseren bergingen

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Het onderhavige plan doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en past in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gewaarborgd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hieronder aandacht aan de ladder besteed.

Voorafgaand aan het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is het belangrijk om te bepalen of met het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en of derhalve de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde is op de betreffende ontwikkeling. In artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingevoerd ter voorkoming van planologisch ongewenste versnippering en leegstand. Het realiseren van bergingen in een groenstrook is een relatief kleinschalige ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ kunnen worden aangemerkt.

Gelet op het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op onderhavig planvoornemen omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. Groenblauwe structuur
2. Landelijk gebied
3. Stedelijke structuur
4. Infrastructuur

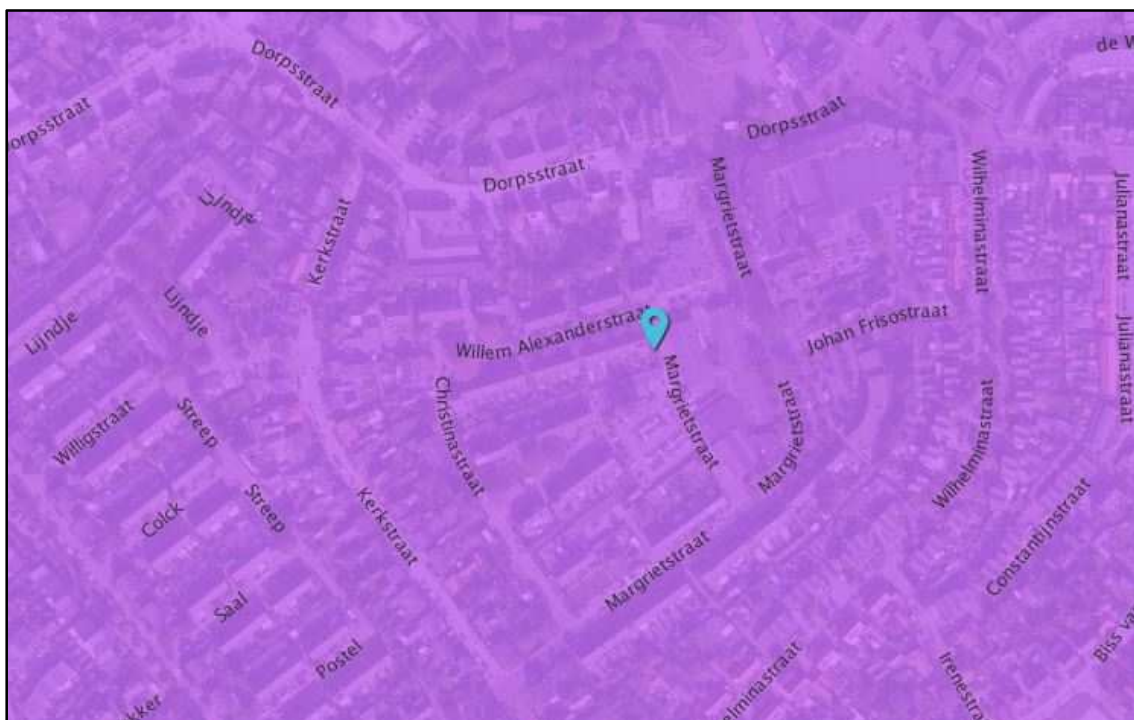
Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke structuur. Deze structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het 'Stedelijk concentratiegebied'. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De provincie streeft naar een robuuste en economisch levensvatbare voorzieningenstructuur. Vanwege de verwachte geringe groei van de bevolking is er een beperkte ruimte voor de uitbreiding van (detailhandels)voorzieningen. Het is daarom belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de bestaande winkelcentra.

Onderhavig plan betreft het realiseren van bergingen bij een bestaand wijkwinkelcentrum dat vernieuwd wordt. Het plan past dan ook binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2. Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de 'Verordening Ruimte 2014' vastgesteld. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in verschillende structuren waarvoor apart beleid geldt.



Uitsnede Verordening Ruimte 2014

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied'. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Onderhavige ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen het stedelijk concentratiegebied. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant dat is neergelegd in de Verordening Ruimte 2014.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan en beheersverordening

De locatie ligt voor een deel in het gebied de waarvoor de Beheersverordening Centrum Mierlo is vastgesteld en voor een deel in het Bestemmingsplan Mierlo. Het realiseren van de bergingen is zowel binnen de beheersverordening als binnen het bestemmingsplan niet mogelijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken zal daarom een omgevingsvergunning worden verkregen op basis van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo.



Uitsnede van bestemmingsplan Mierlo (bron: mapguide2.gisnet.nl/sites/geldropmierlo)



Uitsnede beheersverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 4. Planuitgangspunten

4.1. Verkeer en parkeren

Parkeren

Het bouwplan ziet op de realisatie van bergingen. Omdat het geen garages zijn, genereert het plan geen extra parkeerbehoefte. Er zijn dan ook geen belemmeringen ten aanzien van het aspect parkeren.

Verkeer

De bergingen zijn bereikbaar via de bestaande infrastructuur. Bovendien hebben bergingen niet of nauwelijks verkeersaantrekkende werking. Ook vanuit het aspect verkeer ondervindt het plan dan ook geen belemmeringen.

4.2. Milieu

4.2.1. Bodem

Voor een bestemmingswijziging of een gebruiksverandering, naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Onderhavig plan voorziet niet in de realisatie van een gevoelige functie. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2.2. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Onderhavig ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een geluidgevoelig object waardoor een nader onderzoek naar het aspect geluid niet nodig is.

4.2.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht

- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Het bouwplan voor 10 bergingen is dermate kleinschalig dat zonder nader onderzoek gesteld kan worden dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats bij een winkelcentrum. Er wordt geen kwetsbaar of gevoelig object mogelijk gemaakt. Zoals hierboven reeds is aangetoond levert de ontwikkeling geen in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Al met al kan dan ook worden gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de betreffende ontwikkeling.

4.2.4. Externe veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Het planvoornemen is niet gericht op het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object of een risicobron voor externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid is dan ook niet aan de orde.

4.2.5. Bedrijven en milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Zodoende kan een goede ruimtelijke ordening worden bewerkstelligd.

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk.

Dit plan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van 10 bergingen in een gebied met bestaande woningen, garages en een winkelcentrum. De bergingen behoren bij het

winkelcentrum en appartementen. Ze zullen worden gebruikt als opslagruimte hetgeen een functie is die goed verenigbaar is met de naastgelegen bestaande woningen en garages.

4.3. Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 10 bergingen op een perceel grond dat kleiner is dan 2.500 m² en waarbij de grond niet dieper dan 50 centimeter geroerd zal worden. Gezien het feit dat er geen werkzaamheden diep in de grond zullen plaatsvinden, worden eventueel in de grond aanwezige aardkundige of archeologische waarden niet aangetast.

De locatie is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Het plan heeft geen negatieve effecten ten aanzien van in de omgeving aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4. Natuur en ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In het kader de Natuurbeschermingswet 1998 mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. De Flora- en faunawet is vooral gericht op de bescherming van (bedreigde) soorten en diens leefgebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of een Natura2000-gebied. Aangezien het plan voorziet in de realisatie van 10 bergingen binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van beschermde gebieden. Ook zijn geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van (beschermde) soorten, gezien het feit dat de realisatie van de 10 bergingen binnenstedelijk op een braakliggend stuk grond plaatsvindt.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de zorgplicht uit de Flora- en faunawet altijd in acht genomen dient te worden.

4.5. Waterparagraaf

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van 10 bergingen. Het verhard oppervlak zal nauwelijks wijzigen als gevolg van dit plan. Een uitgebreide watertoets is in het kader van dit plan dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

5.1. Omgevingsvergunning

Voor dit initiatief is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het initiatief (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormt namelijk de directe titel voor realisatie van de bouwwerken.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, een exploitatieplan worden vastgesteld.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aan deze omgevingsvergunning zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden. De ontwikkeling is immers volledig in handen van één ontwikkelende partij, te weten de initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

Onderhavig plan voorziet echter in een kleinschalige ontwikkeling. Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen zijn hierbij geen belangen van andere gemeenten, het Waterschap, de provincie Noord-Brabant of het Rijk aan de orde. Vooroverleg met deze overheden is dan ook niet noodzakelijk.