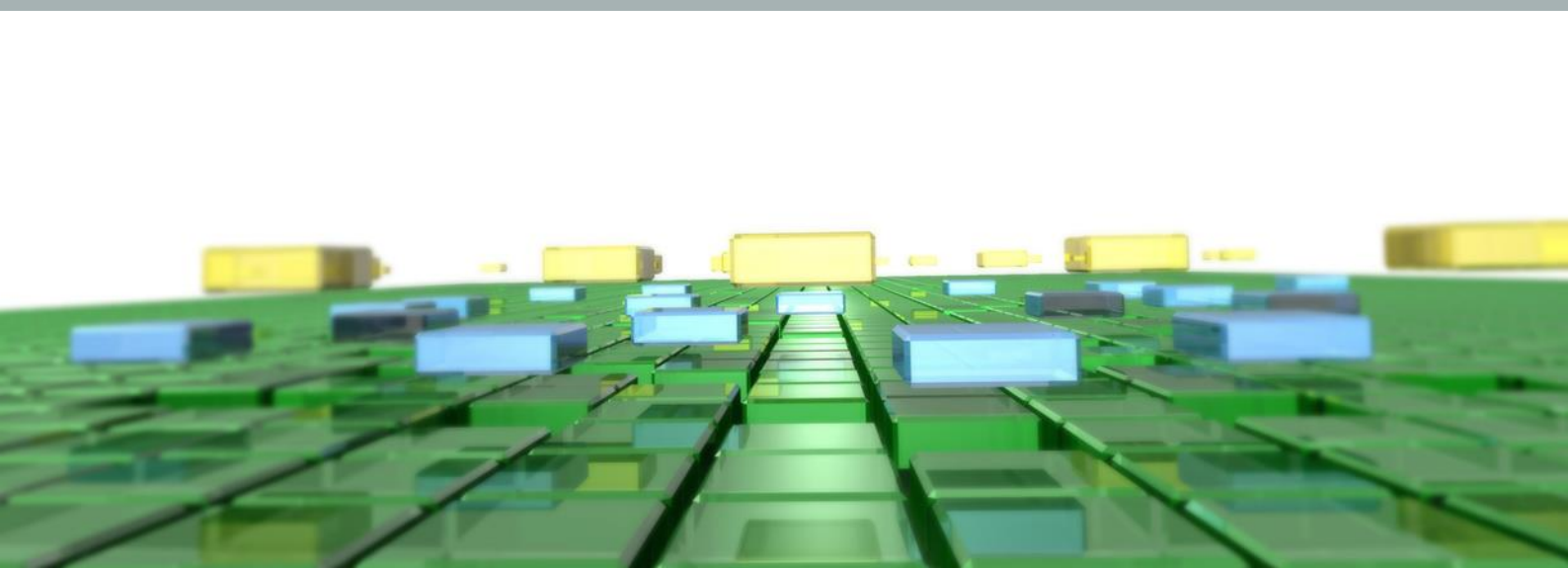


Bestemmingsplan Kievitstraat 59 te Geldrop
Gemeente Geldrop-Mierlo
Vaststelling



Bestemmingsplan Kievitstraat 59 te Geldrop
Gemeente Geldrop-Mierlo
Vaststelling

| | |
|------------------|---|
| Rapportnummer: | P01221_2 |
| IMRO-code: | NL.IMRO.1771.BpKievitstraat59-BVA1 |
| Datum: | Maart 2020 |
| Opdrachtgever: | Gemeente Geldrop-Mierlo |
| Projectteam BRO: | Jochem Rietbergen, Noud van der Heijden |
| Concept: | december 2018 |
| Ontwerp: | februari 2019 |
| Vastgesteld: | 2 maart 2020 |
| Trefwoorden: | -- |
| Beknopte inhoud: | -- |

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

| | |
|---|-----------|
| 1. INLEIDING | 3 |
| 1.1 Aanleiding | 3 |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied | 3 |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 Leeswijzer | 5 |
| | |
| 2. PLANBESCHRIJVING | 6 |
| 2.1 Huidige situatie | 6 |
| 2.2 Voorgenomen ontwikkeling | 6 |
| | |
| 3. BELEIDSTOETS | 8 |
| 3.1 Rijksbeleid | 8 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 10 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 12 |
| | |
| 4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING | 14 |
| 4.1 M.e.r.-beoordeling | 14 |
| 4.2 Cultuurhistorie & Archeologie | 15 |
| 4.3 Natuurbescherming | 16 |
| 4.4 Waterparagraaf | 17 |
| 4.5 Bodem | 18 |
| 4.6 Bedrijven en milieuzonering | 19 |
| 4.7 Kabels en leidingen | 20 |
| 4.8 Akoestiek | 20 |
| 4.9 Verkeer en parkeren | 20 |
| 4.10 Luchtkwaliteit | 21 |
| 4.11 Externe veiligheid | 21 |
| | |
| 5. JURIDISCHE PLANOPZET | 23 |
| 5.1 Algemene opzet | 23 |
| 5.2 Toelichting op de bestemmingen | 25 |
| | |
| 6. UITVOERBAARHEID | 26 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid | 26 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 26 |

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Kievitstraat 59 te Geldrop ligt in een woonwijk globaal tussen de Mierloseweg en Wielewaal. Op de locatie was een cafetaria gevestigd maar momenteel staat de bebouwing op het perceel al enige tijd leeg. Ter plaatse geldt de beheersverordening 'Beheersverordening kern Geldrop' waarbinnen de locatie een ruime horecabestemming kent. De gemeente Geldrop-Mierlo vindt de ruimte horecabestemming op deze locatie echter vanwege potentiële milieu- en verkeershinder ongewenst op deze plek in de woonwijk en heeft de locatie daarom aangekocht met als doel de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. De functie wonen past beter in de naaste omgeving, tevens wordt verloedering van het leegstaande pand in de woonwijk voorkomen.

Om de bestemming van de locatie te wijzigen is een partiele herziening van de vigerende beheersverordening (ex artikel 3.1 Wro) noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Kievitstraat 59 in Geldrop en staat kadastraal bekend als gemeente Geldrop, sectie C en nummer 487. Het plangebied ligt in het noordoostelijk gedeelte van de kern Geldrop en maakt onderdeel uit van het historische bebouwingslint van de Kievitstraat. In de omgeving zijn woonpercelen aanwezig.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

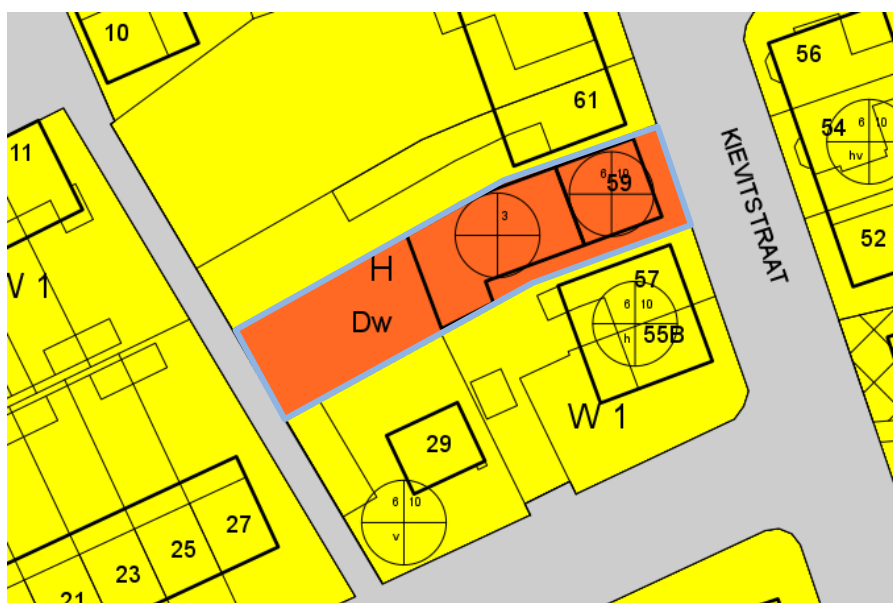


Figuur 1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is de beheersverordening 'Beheersverordening kern Geldrop' het geldende juridische kader. Deze beheersverordening is vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo op 15 mei 2017.

Conform de beheersverordening is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop' van toepassing verklaard. Hierbinnen is het plangebied bestemd als 'Horeca' met de functieaanduiding 'Dienstwoning' en een bouwvlak met maatvoeringseisen, zie figuur 1.2. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een horecabedrijf in de categorieën 1, 2 en 3. Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is het feitelijk gezien alleen toegestaan te wonen in een bedrijfswoning.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied blauw omlijnd

De gemeente Geldrop-Mierlo wil de horeca bestemming in het woongebied wijzigen naar 'Wonen'. Binnen de regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie van het perceel te kunnen wijzigen. Derhalve wordt een partiële herziening van de beheersverordening doorlopen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Kievitstraat in een woonwijk in het noordoostelijk gedeelte van de kern Geldrop. De Kievitstraat is een noord-zuid verbinding tussen de gebiedsontsluitingswegen Wielewaal en Mierloseweg. Ten oosten van de wijk loop het Dommeldal. De woningen aan de Kievitstraat kunnen gerekend worden tot de oudste in het gebied. De woningen in dit woonlint hebben een individueel karakter en zijn op smalle, diepe kavels ontwikkeld.

In de huidige situatie is een horecapand in het plangebied aanwezig. Tot ca. 2016 was op deze plek een cafetaria gevestigd maar het pand staat sindsdien leeg.



Figuur 2.1 Weergave huidige situatie van het plangebied

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen is om de bestemming 'Horeca' te wijzigen naar 'Wonen', zodat de functie beter past in een woonomgeving en qua gebruik en bouw mogelijkheden aansluit op naastgelegen woningen. Met onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk om het bestaande pand te handhaven maar ook sloop/nieuwbouw behoren tot de mogelijkheden. Qua bouwhoogte is aansluiting gezocht op de omliggende panden met dien verstande dat er met een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 respectievelijk 11 meter een courant gebouw dat voldoet aan het meest recente Bouwbesluit met een steilere

kap kan worden opgericht. Er is een bouwdiepte van 12 meter toegestaan voor hoofdbebouwing. Hier-voor is een bouwvlak aangegeven. Aan één zijde mag de hoofdbebouwing net als in de huidige situa-tie tot op de perceelsgrens gebouwd worden, aan de andere zijde is de huidige afstand tussen hoofd-gebouw en de perceelsgrens de minimum voorgeschreven afstand (circa 1,75 m). Voor de toegestane bebouwing op het achtererf is aangesloten op de meest recente bijgebouwenregeling van de ge-meente. Met de gewenste ontwikkeling worden geen andere ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde 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, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om

beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in de functiewijziging van een voormalige horeca locatie naar een woonperceel met één vrijstaande woning. Alle bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt, ook worden er met dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van de toevoeging van een woning omdat er al een bedrijfswoning is toegestaan op grond van het huidige planologische regime. Gezien de aard van de ontwikkeling is er geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Het initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in de zone 'Stedelijk concentratiegebied'.

Stedelijk concentratiegebied

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie beschouwt de verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, als een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is uiteindelijk minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

In het stedelijk concentratiegebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Het plan voorziet in efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik door het transformeren van een leegstaand horecapand en

perceel naar een passende bestemming als wonen. Het initiatief leidt niet tot een stedelijke uitbreiding. Het initiatief is daarmee in lijn met de structuurvisie.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 31-7-2018 digitaal ter beschikking is gesteld.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De Verordening heeft het plangebied aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de Verordening ruimte beschreven.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Verordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Met dit bestemmingsplan wordt de transformatie van een horecapand en perceel in woningbouw mogelijk gemaakt. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is een uitgebreide toelichting van de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. De ontwikkeling vindt plaats in de kern (stedelijk gebied). Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Geldrop-Mierlo

In 2010 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een structuurvisie vastgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. In de structuurvisie is ook opgenomen hoe de voorziene ontwikkelingen uitgevoerd zullen worden. In samenhang met de structuurvisie is de Nota Kostenverhaal opgesteld. De in 2010 vastgestelde structuurvisie is geactualiseerd naar aanleiding van ontwikkelingen die sinds vaststelling hebben plaatsgevonden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de structuurvisie opgenomen als “bestaand woongebied”. Hierover wordt in de structuurvisie aangegeven: *De strategie voor bestaand woongebied is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. De duidelijke structuur van de verschillende buurten en wijken en de variatie in de bebouwing dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt. Indien sprake is van een verwevenheid van de bebouwing met het omliggende landschap, dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt.*

Met onderhavig planvoornemen gaat het om een functieverandering waarbij een milieubelastende locatie wordt getransformeerd naar een beter in de omgeving passende woonfunctie. Het plan draagt daardoor bij aan een verbetering van de leefomgeving. Daarnaast is in de huidige situatie reeds

sprake van een bedrijfswoning waardoor het aantal wooneenheden in het plangebied feitelijk gezien niet toeneemt. Het planvoornemen is in overeenstemming van de Structuurvisie Geldrop-Mierlo.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decenia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt een horecapand en perceel gewijzigd naar een woonbestemming. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De functiewijziging van horeca naar wonen, waarbij de bestaande bebouwing wordt aangewezen als burgerwoning, valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het wegbestemmen van een ruime horeca bestemming in een woongebied ten behoeve van een woonbestemming. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies maar zelfs tot een verbetering voor de milieuumstandigheden en leefomgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Cultuurhistorie & Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

De Kievitstraat is aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarden. Met onderhavig planvoornemen wijzigt enkel de functie van het perceel (horeca naar wonen) en kunnen er slechts ingrepen in het plangebied of aan de bebouwing zelf plaats vinden die in lijn zijn met de huidige bouwmogelijkheden van het perceel en de directe omgeving. Er is met de toekenning van het bouwvlak aangesloten op de heersende rooilijn en qua bouwhoogte op de bouwkarakteristiek op de omgeving (twee bouwlagen met kap). Ook de positionering van het bouwvlak voor eventuele nieuwbouw is qua situering ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen gelijk aan de huidige bouwmogelijkheden. Op die manier wordt geborgd dat nieuwbouw in stedenbouwkundig en cultuurhistorisch opzicht past bij dit deel van de Kievitstraat. Tevens vinden er verder geen ingrepen plaats aan de Kievitstraat. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve invloed op de lijn van hoge waarden. Om deze reden zal het initiatief de cultuurhistorische waarden van de regio ook niet belemmeren.

Archeologie

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft haar beleid omtrent archeologie vastgesteld in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Geldrop-Mierlo'. Hierin is een archeologische verwachtingskaart opgenomen. Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren, evenals de gebieden met een hoge verwachting, in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, omdat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m (0,5 m bij esdek en bij die gronden die al jarenlang als agrarische gronden in gebruik zijn) –mv.

Omdat onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen mogelijk maakt die groter zijn dan de hierboven benoemde onderzoeksgrens is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het middelhoge verwachtingsregime blijft gelden.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig bestemmingsplan wordt enkel de functie van het plangebied gewijzigd. De bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning in het plangebied wordt betiteld als burgerwoning. Deze wijziging is minder belastend voor het milieu waardoor er geen sprake is van negatieve effecten op beschermde gebieden. Het bestemmingsplan maakt sloop/nieuwbouw niet onmogelijk. Een exact bouwplan is nog niet ontwikkeld. Afhankelijk van dit bouwplan zal sloop aan de orde kunnen zijn. In het kader van de melding/vergunning voor de sloopactiviteit zal ten finale bekeken worden in hoeverre er effecten op de natuurwaarden optreden.

4.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente (water)advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterschap De Dommel

Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Op planniveau geldt voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie vanuit het waterschap maar kan door de gemeente een specifieke invulling afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse geëist worden.

Gemeente Geldrop-Mierlo

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft hiertoe een gemeentelijk rioleringsplan opgesteld (Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017 d.d. 24 augustus 2012). De algemene doelen zijn in het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan vertaald naar de volgende acht doelen:

1. inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
2. inzameling van het hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
3. transport van het ingezamelde stedelijke afvalwater naar het ontvangtpunt van de zuiveringsinstallatie;
4. het verwerken van hemelwater en voorkomen van wateroverlast;
5. zorgen dat het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert;
6. het streven naar een duurzaam milieu (bodem, oppervlaktewater) door lozing van zo weinig mogelijk afbreekbare of niet afbreekbare en/of vervuilende stoffen;
7. het beperken van overlast voor de gemeenschap (anders dan door wateroverlast);
8. doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan heeft als doel de horeca bestemming te wijzigen naar wonen. Er vinden daarom geen ruimtelijke ingrepen plaats en er wordt geen verharding verwijderd of toegevoegd. Het plan heeft dus geen invloed op de verwerking van het hemelwater. Tevens is er al een aansluiting op het DWG-riool en is er binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Omdat het enkel een functiewijziging betreft heeft het planvoornemen geen invloed op de wateraspecten (afvalwater, grondwater, oppervlaktewater en hemelwater).

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Vanwege het staken van de bedrijfsactiviteiten op de locatie is ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Tritum Advies BV². Hier volgen de resultaten van het onderzoek, de complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er zintuiglijk zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigen zijn aangetoond met PAK, PCB, cadmium, lood en zink. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond met barium. De aangetoonde verontreinigingen zijn in tegenspraak met de hypothese dat het plangebied niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'³. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie.

Doorwerking plangebied

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'.

Met dit bestemmingsplan wordt de functiewijziging van horeca (bedrijfsgebouw en bedrijfswoning) naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. Hierdoor is sprake van een verbetering van de milieusituatie ter plaatse. Daarnaast is een bedrijfswoning voor omliggende bedrijven een milieugevoelig object, de feitelijke situatie in het plangebied wijzigt daardoor niet. Er blijft sprake van één woning in plange-

² Verkennend bodemonderzoek aan de Kievitstraat 59 te Geldrop, Tritum Advies BV, kenmerk 1806/041/MIB-01, d.d. 11 juli 2018

³ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

bied. Overigens is het dichtstbijzijnde bedrijf (Kievitstraat 50, milieucategorie 1 met een grootste richtafstand van 10 meter) op voldoende afstand gelegen (18 meter) tot de woning in plangebied. Er is geen sprake van een belemmering voor bedrijvigheid en tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.8 Akoestiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van de bestaande bebouwing in het plangebied. Er is reeds een geluidgevoelig object in de bebouwing aanwezig (bedrijfswooning) waardoor er met dit plan geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Tevens vinden er geen ingrepen plaats aan de Kievitstraat. De Wet geluidhinder stelt dan ook geen restricties aan dit plan. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

De horeca functie wordt gewijzigd naar wonen. In de huidige situatie is reeds een bedrijfswooning aanwezig. Het aantal wooneenheden wijzigt daarmee niet. Omdat de verkeersgeneratie en

parkeerbehoefte van de horeca functie niet meer aanwezig en mogelijk zijn in de toekomstige situatie heeft het plan een positieve invloed op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Het parkeren zal in de toekomstige situatie evenals in de huidige situatie in openbaar gebied plaatsvinden. Omdat de parkeerbehoefte fors daalt zal de parkeerdruk in het openbaar gebied afnemen.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan blijft het aantal woningen in het plangebied ongewijzigd maar worden toekomstige bedrijfsactiviteiten uitgesloten. Het plan voorziet daarmee in een afname van de verkeersbewegingen. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Doorwerking plangebied

Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en leidingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op grond van de risicokaart is vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in het projectgebied doorsnijden. Wel liggen er enkele transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleiding in de omgeving.

Met onderhavig planvoornemen wordt de functie van de bestaande bebouwing gewijzigd, waarbij het aantal wooneenheden gelijk blijft maar de uitoefening van bedrijfsactiviteiten wordt uitgesloten. Dit betekent dat de personendichtheid in het plangebied afneemt. Daarnaast ligt het plangebied niet in een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan 'Kievitstraat 59 te Geldrop' is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De systematiek van de regels voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Verder is deel aansluiting gezocht bij het vigerende voorschriften van de beheersverordening.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingsgrenzen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene procedureregels: in deze regels is de uitgebreide procedure van toepassing verklaard op de nadere eisen regeling.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied zijn de navolgende bestemmingen opgenomen. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de gebruiksmogelijkheden.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden gebouwd. Tevens is er een aanduiding 'vrijstaand' opgenomen waardoor vrijstaande woningen zijn toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken dienen achter de voorgevellijn te worden gesitueerd op een minimale afstand van 1 meter en de maximale oppervlakte bedraagt niet meer dan 80 m². De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 3,3 meter en 5 meter. Aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn dienen op tenminste 1 meter van de voorste en/of zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van de woning mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro. Overeenkomstig artikel 6.24 lid 1 Wro wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten geregeld is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Na de ter inzage wordt het plan al dan niet gewijzigd vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.

