

INHOUDSOPGAVE	p.1
Hoofdstuk 1 Inleiding	p.2
1.1 aanleiding beheersverordening	p.2
1.2 plangebied, doel en status plan	p.2
1.3 opzet en inhoud plan	p.2
Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader	p.4
2.1 (Provinciaal) beleid	p.4
2.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording	p.4
Hoofdstuk 3 Uitvoering beheersverordening	p.6
3.1 vergunningverlening en handhaving	p.6
3.2 economische uitvoerbaarheid	p.6

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 aanleiding beheersverordening

Per 1 juli 2013 geldt een actualiseringsplicht voor het planologisch regime van de gemeente. Bestemmingsplannen en beheersverordeningen mogen vanaf deze datum niet ouder zijn dan 10 jaar.

Voor het hele grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo zijn bestemmingsplannen vastgesteld. Het overgrote deel hiervan is jonger dan 10 jaar. Alleen in een klein gedeelte van centrum Mierlo en op één andere locatie in centrum Geldrop (locatie oude postkantoor) gelden bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Het gedeelte van centrum Mierlo dat dit betreft, is een gebied waar voorlopig geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Het geldende bestemmingsplan biedt op enkele plekken nog beperkt de ruimte voor uitbreiding van bestaande bebouwing. Mogelijk wordt deze ruimte nog ingevuld, maar plannen om de mogelijkheden op te rekken zijn er niet. In centrum Mierlo kan daarom gekozen worden voor een conserverend plan.

Om te kunnen voldoen aan de actualiseringsplicht is uiteindelijk gekozen voor het opstellen van een beheersverordening.

1.2 plangebied, doel en status en plan

Het plangebied is het kernwinkelgebied van centrum Mierlo zoals aangegeven op de verbeelding. Bij de laatste herziening van de bestemmingsplannen in Mierlo is dit gebied niet meegenomen. De reden hiervan is dat gewenste invulling van het centrumplan nog niet bekend was. Inmiddels is duidelijk dat de ontwikkeling van centrum Mierlo voorlopig niet verder gaat dan de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Het doel van de beheersverordening is het bieden van een actueel planologisch kader.

De status van dit plan is een juridisch bindend kader voor bebouwing en gebruik in het gebied.

1.3 opzet en inhoud plan

Opzet

De beheersverordening bestaat uit deze toelichting, de regels en een verbeelding.

Op de verbeelding is het besluitvlak van de beheersverordening aangegeven. Daarnaast is het gebied onderverdeeld in een aantal besluitsubvlakken. Per besluitsubvlak zijn regels opgesteld. Deze regels bepalen welk gebruik en welke bebouwing in het betreffende besluitsubvlak is toegestaan.

Daarnaast is een aantal inleidende regels opgenomen (begripsbepalingen en wijze van meten) en een aantal algemene regels.

De toelichting bevat een toetsing aan het geldende beleid en planologische aspecten.

Inhoud

Bij de vaststelling van een beheersverordening kan gekozen worden voor het vastleggen van de feitelijk bestaande situatie, of van de planologisch bestaande situatie. In het laatste geval worden de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, maar die nog niet zijn benut, overgenomen in de beheersverordening.

In het plangebied zijn in de meeste gevallen de maximale mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, in ieder geval voor hoofdgebouwen, benut. In die gevallen biedt het geldende bestemmingsplan 'Mierlo dorp' geen ruimte voor uitbreiding van bestaand gebruik of bestaande bebouwing.

In een aantal andere gevallen biedt het geldende plan nog wel mogelijkheden, maar zijn deze mogelijkheden feitelijk niet meer te realiseren of onwenselijk.

In al deze gevallen is ervoor gekozen om de feitelijke, bestaande situatie vast te leggen in de beheersverordening. Voor de duidelijkheid, het gaat alleen om de legaal tot stand gekomen bestaande situatie. Illegale situaties worden dus niet gelegaliseerd door de inwerkingtreding van deze beheersverordening.

In gevallen waarin het geldende bestemmingsplan nog ruimte biedt en waarin deze mogelijkheden niet feitelijk onmogelijk zijn geworden, is gekozen voor de planologisch bestaande situatie. Dit betekent dat de regels uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende plan blijven daarmee in stand. Een voorbeeld hiervan is de locatie 'Den Binnen'. Het bouwplan dat hiervoor in voorbereiding is past in het geldende bestemmingsplan en blijft ook mogelijk binnen de regels van de beheersverordening.

De regels van het oude bestemmingsplan zijn niet altijd één op één overgenomen, maar aangepast aan de regels van de huidige bestemmingsplannen. Soms is ook gekozen voor een vereenvoudiging van de regels, om het geheel beter leesbaar te maken. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn desondanks exact hetzelfde gebleven, als ervoor gekozen is de planologische situatie over te nemen.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke beleidskader

2.1 (Provinciaal) beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden: stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan; overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied ligt op de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte, binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

2.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een beheersverordening verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In deze paragraaf is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

Bodem en archeologie

Nieuwe ingrepen in de bodem worden niet mogelijk gemaakt. Verdere versterking van de bodem is niet mogelijk, in vergelijking tot de mogelijkheden van het oude bestemmingsplan. Nader archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Herbouw van bestaande bebouwing is wel mogelijk. In deze gevallen zal door middel van een bodemonderzoek aangetoond moeten worden dat de bodem hiervoor geschikt is. Dit is niet zozeer een planologische afweging, maar volgt uit de bouwregelgeving.

Geluid

Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden niet mogelijk gemaakt. Ook worden geen nieuwe functies toegevoegd die geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Akoestisch onderzoek is voor deze beheersverordening dan ook niet nodig.

Luchtkwaliteit

De beheersverordening geeft geen verruiming van de planologische mogelijkheden. De beheersverordening draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

In de omgeving van het bouwplan liggen geen risicovolle bedrijven. Er hoeft geen toets aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen plaats te vinden. Het plangebied ligt niet nabij de spoorweg of nabij wegen die deel uitmaken van de gemeentelijke hoofdinfrastructuur. Transporten van gevaarlijke stoffen zullen in- of nabij het plangebied slechts incidenteel voorkomen. In het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofd- transportleidingen gelegen voor gas of elektriciteit.

Verkeer en parkeren

De beheersverordening voorziet niet in aanvullende of nieuwe functies. Tot een toename van de parkeerbehoefte leidt de beheersverordening dan ook niet. Ook leidt de beheersverordening daardoor niet tot extra belasting van het wegennet.

Flora en fauna

Op de groenvoorziening voor de molen na, is het gebied volledig versteend. Leefgebieden voor dieren en planten zijn er dan ook niet en kunnen logischerwijze daarom niet verstoord worden. In de groenvoorziening zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Geur

In de ruime omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. Er ligt geen geurcontour over het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen planologische belemmeringen voor de vaststelling van de beheersverordening.

Hoofdstuk 3 Uitvoering beheersverordening

3.1 vergunningverlening en handhaving

Voor goede vergunningverlening is een helder en actueel kader nodig. Dat kader wordt in deze beheersverordening geboden.

Door middel van deze beheersverordening wordt invulling gegeven aan preventieve handhaving. De beheersverordening biedt juridisch-planologische kaders waaraan actief kan worden getoetst. De gemeente wil voor wat betreft de bouwregelgeving en het ruimtelijk beleid toezicht, controle en handhaving actief verstevigen op basis van duidelijke regelgeving en actieve voorlichting.

3.2 economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening is niet ontwikkelingsgericht. Meer dan de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden niet toegestaan. De beheersverordening brengt daarom voor de gemeente geen bijzondere kosten met zich mee en daardoor economisch uitvoerbaar.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld nu geen bouwplan wordt mogelijk gemaakt in de beheersverordening.

De kans op planschade is minimaal. Slechts in een enkel geval wordt een bouwmogelijkheid beperkt. Het gaat in die gevallen om bouwmogelijkheden die feitelijk niet meer kunnen worden uitgevoerd of zeer onwenselijk zijn. Een voorbeeld van die laatste categorie is de mogelijkheid om een bijgebouw te kunnen zetten op noodzakelijke parkeerplaatsen.

Zelfs in het geval dit leidt tot planologisch nadeel, is het onwaarschijnlijk dat een tegemoetkoming in planschade moet worden toegekend. Het bestemmingsplan geldt inmiddels een kleine 25 jaar. In al die tijd is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden die bestonden. Door stil te zitten hebben grondeigenaren passief het risico aanvaard, dat deze mogelijkheden onbenut zouden verdwijnen. In de rechtspraak is bepaald dat passieve risicoaanvaarding in de weg staat aan het tegemoetkomen in planschade.