Bestemmingsplan
"Herziening Rielsedijk 5, Geldrop”

Ontwerp

Maart 2016

Bestemmingsplan

Herziening Rielsedijk 5, Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum:
maart 2016

Identificatienummer:
NL.IMRO.1771.Rielsedijk5-BON1

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 3
1.4 Gekozen planopzet 4
1.5 Leeswijzer 4

2 Beschrijving bestaande situatie 5
2.1 Huidige situatie 5

3 Planbeschrijving 7
3.1 Het initiatief 7
3.2 Vertaling naar het bestemmingsplan 7

4 Beleidskader 9
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 9

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording 11
5.1 Geluid 11
5.2 Water 12
5.3 Luchtkwaliteit 13
5.4 Externe veiligheid 14
5.5 Bedrijven en milieuzonering 14
5.6 Flora en fauna 15
5.7 Bodem 16
5.8 Archeologie en cultuurhistorie 16
5.9 Verkeer en parkeren 17
5.10 Magneetzone 17

6 Juridische planopzet 19
6.1 Plansystematiek 19
6.2 Bestemmingen 19
6.3 Handhaving 21

7 Uitvoerbaarheid 23
7.1 Financieel 23
7.2 Maatschappelijk 23

Bijlagen
1 Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 15 oktober 2015
2 Quickscan Flora en fauna, CroonenBuro5, 22 oktober 2015
3 Beoordeling plan in relatie tot hoogspanningslijn, ODZOB, 10 augustus 2014

Ligging en begrenzing plangebied (Bron: google maps, 2014, globespotter, 2015)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer wil Rielsedijk 3 in ere herstellen en daarvoor de woning aan Rielsedijk 5 slopen. Herbouw van de woning Rielsedijk 5 is voorzien direct ten westen van de huidige locatie. Op de locatie is wel een woonbestemming opgenomen, maar het vigerende bestemmingsplan staat het realiseren van een woning buiten het bouwvlak op deze wijze niet toe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke planologisch-juridische regeling om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de gronden van Rielsedijk 5 te Geldrop. Op de naastgelegen pagina afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop'. Dit plan is op 12 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo. Het heeft daarin de bestemming 'Woondoeleinden'. Binnen het bouwblok mogen zowel halfvrijstaande als vrijstaande woningen worden gebouwd. De gewenste nieuwe locatie van de woning ligt echter buiten het bouwvlak. De voorgenomen verschuiving van de woning is dus niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' met plangebied.

1.4 Gekozen planopzet

Om het initiatief mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied waar het initiatief plaatsvindt. Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de juridisch bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de herinrichting van de gronden en het gebruik voor bestaande en nieuwe functies mogelijk, volgens de randvoorwaarden die de gemeente hieraan stelt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Tezamen vormen deze stukken het bestemmingsplan. Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Geldrop-Mierlo, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO).

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Geldrop aan de Rielsedijk. Het perceel ligt aan de rand van de bebouwde kom tegen het buitengebied. Ten zuidwesten van de locatie ligt de Gijzenrooiseweg die de ontsluitingsweg vormt voor Geldrop. De Rielsedijk is een doodlopende weg, ingericht als fietspad waar de auto te gast is.

Het plangebied wordt omgeven door woningen, groen en infrastructuur. Ten westen van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen. Rondom het gebied bevinden zich met name vrijstaande woningen, bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. De achterkanten worden gevormd door agrarische gronden.

De bestaande bebouwing bestaat uit een geschakelde woning. De uitstraling van de twee woningen is zeer verschillend. In de huidige situatie is het plangebied dus deels bebouwd en deels in gebruik als siertuin en agrarische grond,

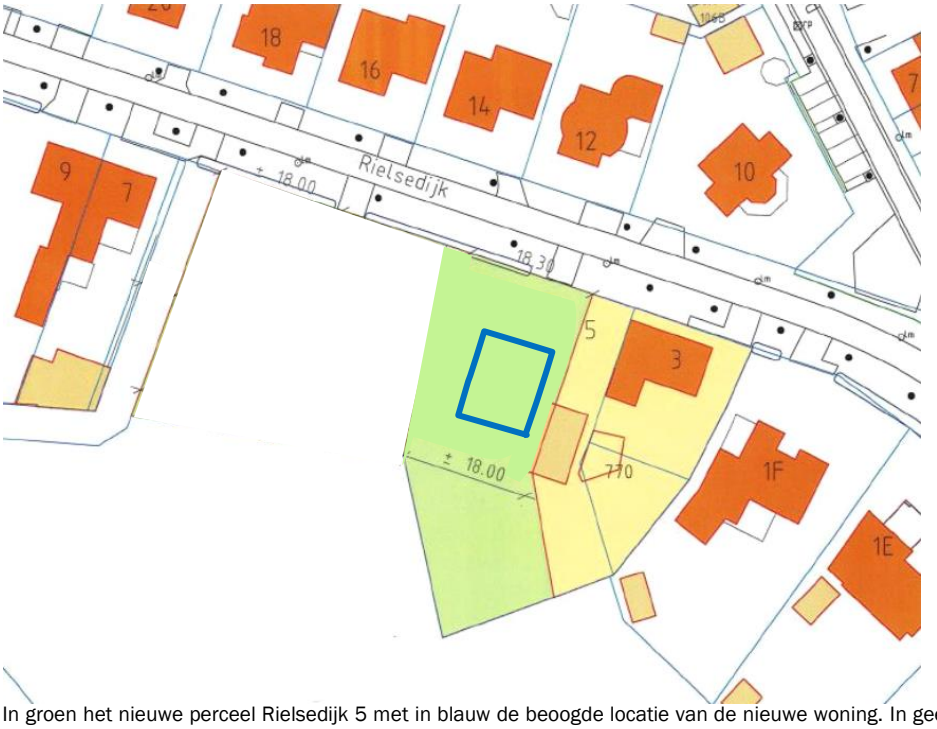
Zicht op het plangebied

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan wijzigingen van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Ook wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Het initiatief

De eigenaar van de twee onder een kap woning Rielsedijk 3 en 5 wil het pand nr.5 slopen en wil Rielsedijk nr. 3 opknappen in oude staat. Herbouw van de woning Rielsedijk 5 is voorzien direct ten westen van de huidige locatie.



In groen het nieuwe perceel Rielsedijk 5 met in blauw de beoogde locatie van de nieuwe woning. In geel het toekomstig perceel van Rielsedijk 3.

3.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van het vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop'. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2012.
Op de locatie is in het vigerende bestemmingsplan wel een woonbestemming opgenomen, maar deze staat het realiseren van een woning buiten het bouwvlak niet toe.

Op het perceel is de bestemming 'Wonen' behouden. Het bouwvlak voor nr. 5 is verschoven in westelijke richting. Het nieuwe woongebouw mag alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. De bestaande woning van nr. 3 is in een eigen bouwvlak opgenomen. Het type woningen en de maatvoering zijn met aanduidingen bepaald.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Omdat voorliggende ontwikkeling slechts het verschuiven van de bestaande woning op hetzelfde perceel betreft zijn er voor het beleid geen relevante wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. In dit bestemmingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op alle beleidsstukken. Uitzondering hierop is de Ladder voor duurzame verstedelijking. In navolgende paragraaf is beschreven op welke wijze voldaan wordt aan deze beleidseis.

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 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.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Doordat de woning binnen het plangebied reeds in een bestemmingsplan is vastgelegd en slechts de situering van de woning gewijzigd is, is in deze situatie geen sprake van het toevoegen van nieuwe stedelijke functies en daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarmee zijn stap 2 en 3 niet aan de orde.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.
Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' heeft reeds een toetsing aan de milieuhygiënische en planologische aspecten plaatsgevonden.
In dit hoofdstuk is daarom alleen een nieuwe verantwoording voor de aspecten opgenomen waarvan de conclusie door de verschuiving van de woningen mogelijk zou wijzigen: geluid, water en Flora en fauna. De andere aspecten zijn voor de volledigheid wel vermeld.

5.1 Geluid

Door CroonenBuro5 te Oosterhout is voorliggend akoestisch onderzoek behorende bij de locatie Rielsedijk te Geldrop gemeente Geldrop verricht. Op deze locatie wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt.
Conform de Wet geluidhinder heeft de Gijzenrooiseweg (50 km/uur) een zone en omdat de geluidgevoelige bebouwing binnen de zone van de genoemde weg mogelijk wordt gemaakt is in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek te worden verricht. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Gijzenrooiseweg alle gevels van de toekomstige woning voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee zijn er geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woning.

Conform de Wet ruimtelijke ordening dient vanwege 30 km wegen, waarvan wordt verwacht dat deze een substantiële bijdrage aan het geluidniveau op de gevels van de toekomstige woning kunnen leveren, aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omdat op zeer korte afstand de Rielsedijk (30 km) is gelegen is deze weg in het akoestisch onderzoek opgenomen. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege de Rielsedijk alle gevels van de toekomstige woning voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ook cumulatief wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden (zie bijlage). Daarmee voldoet de woning, excl art 110g, met de standaard geluidwering van de gevels aan de binnenwaarde (conform het Bouwbesluit).

5.2 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in oktober 2015 navolgende watertoets opgesteld.

5.2.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later'. Daarnaast heeft het ontwerpwaterbeheerplan voor de periode van 2016 tot 2021 ter inspraak gelegen. Het waterbeheerplan staat hierbij niet op zichzelf maar hangt samen met het Provinciale en het Nationale Waterplan, de initiatieven van overige waterschappen en de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. De doelen en maatregelen van het waterschap zijn hierbij gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water en robuust watersysteem, gezond en natuurlijk water en schoon water.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Locatie

Het planvoornemen betreft verplaatsen van een woning Rielsedijk nr. 5 op hetzelfde perceel. Het voorliggend initiatief leidt niet tot een relevante toename van het verhard oppervlak (< 500 m^2) omdat de bestaande woning gesloopt zal worden en ca. 10 meter westelijker herbouwd zal worden. Ook de erfverharding zal mee verplaatst worden. De locatie van de huidige woning wordt in gebruik genomen als tuin bij Rielsedijk nr. 3.
Het Waterschap De Dommel hanteert als norm dat voor ontwikkelingen met meer dan 2.000 m^2 toename verharding compenserende waterberging gerealiseerd dient te worden. Aangezien het voorliggend initiatief leidt tot een toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.000 m^2 is de realisatie van compenserende waterberging derhalve niet vereist.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De aansluiting op het gemeentelijk gemengde rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringssysteem voor hemel- en vuilwater. Het hemel- en vuilwater wordt tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeleverd waarnaar wordt aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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 de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de verplaatsing van 1 woning. Er is dus geen toename van het verkeer te verwachten Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.4 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 een spoorweg of nabij wegen die deel uitmaken van de hoofdinfrastructuur. Transporten van gevaarlijke stoffen nabij het plangebied zullen slechts incidenteel voorkomen. In het plangebied zijn geen ondergrondse of bovengrondse hoofd - transportleidingen gelegen voor gas of elektriciteit.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen beperking voor dit bouwplan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken, die weer een (nadelige) invloed om de omgeving kan hebben.

In het plangebied wordt de verschuiving van 1 woning mogelijk gemaakt. In het plangebied worden dus geen functies geprojecteerd die nadelige invloed hebben op milieugevoelige functies, zoals burgerwoningen, in de omgeving. Met de impact van de ontwikkeling op de omgeving hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn alleen burgerwoningen gelegen. En op het perceel is reeds de bestemming 'Woondoeleinden' opgenomen. Verplaatsing van de woning zorgt niet voor een belemmering voor bedrijvigheid .

Conclusie

De verplaatsing van de woning ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

5.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Door CroonenBuro5 is een Quickscan Flora en fauna opgesteld. Hierna zijn de conclusies opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

5.6.1 Conclusies soortenbescherming

Aanwezigheid beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen die de voorgenomen realisatie van het bouwvlak wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de ontwikkeling in het plangebied. Wel dient rekening te worden gehouden met broedvogels.

Daarnaast zijn exemplaren van de Tabel 1-soort brede wespenorchis in het plangebied aangetroffen. Voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht (tevens kunnen de plantensoorten verplaatst worden in de periode september-oktober).

Broedvogels

Eén van de volgende maatregelen dient genomen te worden ten behoeve van de algemene broedvogels:

1. De vegetatie wordt buiten het broedseizoen verwijderd (voorkeursmaatregel). Of in deze periode wordt het plangebied ongeschikt gemaakt voor broedvogels door het verwijderen van de vegetatie.
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecoloog gecontroleerd op actuele broedgevallen (de kans hierop is gezien het biotoop groot); bij gebleken aanwezigheid van broedende vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld of aangepast totdat de vogels zijn uitgevlogen.

Overzicht

In onderstaande tabel worden de soorten weergeven die in het plangebied aanwezig zijn en/of worden verwacht en zijn de resultaten van de toetsing aan de Flora- en faunawet weergegeven.

Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied.

Soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen

5.6.2 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) is er bij aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er komt wel NNN voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de ontwikkeling. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (NNN).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de zeer geringe omvang van de ontwikkeling zijn effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

5.7 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Ter plaatse van voorliggende ontwikkeling is echter al een woonbestemming aanwezig en daarmee is deze locatie geschikt voor het gebruik. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal middels een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

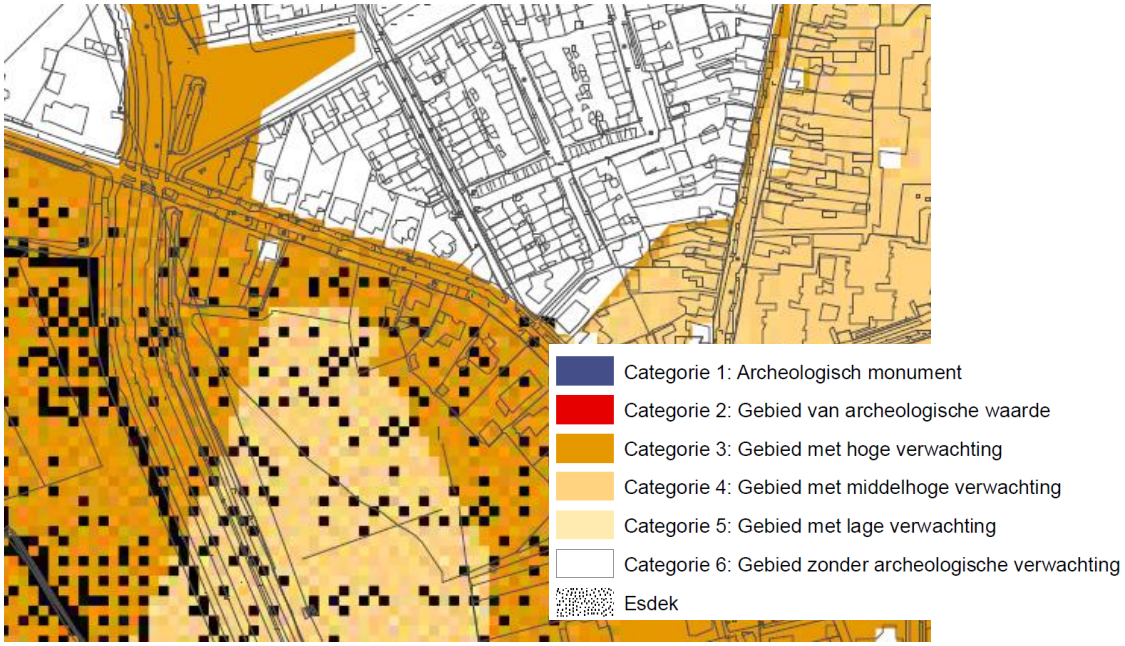
Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

De locatie is gelegen in gebied met hoge archeologische verwachtingen met esdek.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld (m-mv).

De geplande bodemingrepen (sloop huis en nieuwbouw) zijn beperkt (< 500 m2). Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.
Een groot deel van perceel blijft ongewijzigd, alleen het deel aan de Rielsedijk wijzigt. Wel is voor toekomstige ingrepen op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie' opgenomen.

5.8.2 Cultuurhistorie

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) laat zien waar zich cultuurhistorisch interessante waardevolle patronen en objecten bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving.
De kaart geeft voor de planlocatie aan dat de locatie aan een historische geografische lijn van redelijke waarde ligt. Daarnaast ligt de locatie ook binnen het cultuurhistorisch vlak van 'oude ontginningen Zes Gehuchten' en valt de locatie binnen het cultuurhistorisch landschap De Dommel. De verplaatsing van de woning zorgt echter niet voor een verstoring van de aangetroffen waarden.

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot het aspect archeologie en cultuurhistorie.

5.9 Verkeer en parkeren

In de nieuwe ontwikkeling is slechts sprake van verschuiving van de bestaande woning. Er is daarom geen toename van het verkeer te verwachten. Parkeren zal plaatsvinden op eigen perceel.

5.10 Magneetzone

De woning aan de Rielsedijk is gelegen in de nabijheid van een hoogspanningslijn. Door de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is in augustus 2014 een beoordeling voor de bouw van de woning in de nabijheid van de hoogspanningslijn opgesteld.
Hierna is de conclusie opgenomen, de gehele memo is als bijlage opgenomen.

Het perceel is in de bestaande situatie reeds gelegen binnen de indicatieve magneetveldzone. De bestaande woning zal worden gesloopt, en wordt op hetzelfde perceel herbouwd. Dit betekent dat de situatie niet wezenlijk zal veranderen. De nieuwe woning komt wel iets dichter nabij de hoogspanningslijnen te liggen. Het stralingsniveau zal daardoor gering toenemen. Dit vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de opbouw van de regels en de afzonderlijke bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.1 Plansystematiek

Voor de planregels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. In de SVBP 2012 is een vaste indeling vastgelegd voor de regels.

Hoofdstuk 1 betreft de inleidende regels, met daaronder de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 betreft de bestemmingsregels, waarin de verschillende bestemmingen voor het plangebied zijn vastgelegd. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels met onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en afwijkingsregels. Het vierde en laatste hoofdstuk betreft het overgangsrecht en de slotregel.

Voor onderhavig plangebied zijn twee bestemmingen opgenomen, die in de navolgende paragraaf worden besproken.

6.2 Bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

6.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).
Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingsregels opgenomen.

Wonen

Binnen deze bestemming mag één nieuwe woning gerealiseerd worden, mits deze voldoen aan de bouwregels. In deze bouwregels zijn, in combinatie met de verbeelding, bepalingen opgenomen omtrent het type woning, het aantal, de hoogte en inhoudsmaat. In het hele plangebied zijn bij de woningen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ondergrondse bouwwerken toegelaten.

Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn beroepsmatige activiteiten toegestaan. De regeling hiervoor is opgenomen in de specifieke gebruiksregels.
Na afwijking door het college van Burgemeester en wethouders kunnen ook lichaamsverzorgende beroepen worden toegelaten.

6.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6.3 Handhaving

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd.

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn met name de clusters 'Vergunningverlening' (van de afdeling Publiekszaken) en 'Handhaving' (van de afdeling Ondersteuning) betrokken bij de afhandeling van (bouw-)aanvragen, toezicht op bouwactiviteiten en handhaving. Hierbij is een strikte scheiding in werkzaamheden aangebracht. Het cluster 'Handhaving' is verantwoordelijk voor de controle en toezicht op verleende vergunningen, (illegale) bouw- en sloopwerken en bestaande bouw. Het cluster "Vergunningverlening" toetst bij een overtreding of legalisatie mogelijk is.

Indien legalisatie niet mogelijk is, of de overtreder weigert een aanvraag in te dienen of de overtreding op te heffen, wordt handhavend opgetreden.

Toezicht op strijdig gebruik wordt door middel van reguliere controles op bouwvergunningen en naar aanleiding van klachten gehouden. Aangezien niet elke overtreding even ingrijpend is en niet elke strijdige situatie (direct) kan worden opgepakt is sprake van een inhoudelijke prioriteitenstelling. In de prioriteitenstelling wordt aangegeven waar inhoudelijk het zwaartepunt van handhaving ligt. Dit wil niet zeggen dat handhavingstaken die buiten de prioriteitenstelling of in de categorie 'laag' vallen, uitgezonderd worden van handhaving. Situaties waarbij de veiligheid en/ of gezondheid voor personen in het geding is, of waarbij een onomkeerbare situatie wordt gecreëerd, scoren hoog op de prioriteitenstelling.

7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

7.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan is hiermee voor wat betreft de gemeente Geldrop-Mierlo financieel uitvoerbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

Het Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Rielsedijk 5, Geldrop' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. En tegelijkertijd doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor eenieder 6 weken ter visie gelegd, waarbij mogelijkheid wordt geboden een zienswijze in te dienen.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.