

BESTEMMINGSPLAN
VOLKSTUINCOMPLEX REDERIJKLAAN
TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding plan

1.2 Plangebied, doel en status plan

1.3 Opzet en inhoud plan

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Beleid rijksniveau

2.2 Beleid provinciaal/regionaal niveau

2.3 Beleid gemeentelijk niveau

3 BESCHRIJVING EN ANALYSE PLANGEBIED

3.1 Gebiedskarakteristiek

3.2 Beschrijving en analyse gebied

4 UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

4.1 Doelen en uitgangspunten plan

4.2 Uitgangspunten plan (systematiek en thema's)

4.3 Uitgangspunten verbeelding en regels

5 UITVOERING BESTEMMINGSPLAN

5.1 Vergunningverlening en handhaving

5.2 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding plan

De aanleiding voor deze planherziening is inhoudelijk. In het kader van een grootschalige ontwikkeling van het bedrijf Kuhn in Geldrop is de in de nabijheid hiervan gelegen locatie van de bestaande volkstuinen benodigd. Aldus is verplaatsing van deze volkstuinen naar een andere locatie aan de orde. In overleg met de Provincie is gekeken naar een passende alternatieve locatie binnen de gemeente Geldrop-Mierlo, welke kon voldoen aan de randvoorwaarden van zowel gemeente, provincie alsook toekomstige gebruikers.

1.2 Plangebied, doel en status plan

Op bijgaande figuur is de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied omvat een locatie van 7000 m² gelegen aan de Rederijklaan te Geldrop-Mierlo. Het gebied wordt gekenmerkt/begrensd aan de westzijde door landbouwgronden, aan de oostzijde door een gebied met gemengde functies, aan de noordzijde door een bosgebied en aan de zuidzijde door woonkavels..

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel, helder, leesbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch beleidskader voor de nieuwe locatie van de volkstuinen. Dit kader is gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en functies en het faciliteren van nieuwe kwaliteiten en functies. De status van dit bestemmingsplan 'Volkstuincomplex Rederijklaan' is zowel beleidsmatig (de plantoelichting) als juridisch (de verbeelding en de regels).

1.3 Opzet en inhoud plan

Hoofdstuk 2 beschrijft het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving en analyse van het plangebied. Hoofdstuk 4 omvat de uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoering van het bestemmingsplan, waaronder handhaving.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op het beleid dat ruimtelijk (lees ruimtelijk-functioneel) relevant is voor het plangebied. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als ruimtelijk relevant facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

2.1 Beleid rijksniveau

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen ligt in nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Groei, stagnatie en krimp vinden gelijktijdig plaats. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie cq. lands overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn onder meer het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Geldrop-Mierlo maakt in de SVIR deel uit van de stedelijke regio Brainport Zuidoost-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn onder meer het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en vloeit voort uit de SVIR. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Inmiddels voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling : de regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro), welke uitwerking geeft aan enkele bepalingen in het Barro.

Het onderhavige plangebied kent geen raakvlakken met in het Barro of het Rarro opgenomen aspecten van nationaal belang en past aldus binnen het rijksbeleid.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Min. van OCW, 2007)

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2007, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

2.2 Beleid provinciaal niveau

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO).

De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Ten deze relevante voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Verordening ruimte 2012

Op 11 mei 2012 heeft Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. Hierin geeft de provincie kaders voor gemeenten in geval van bestemmingswijzigingen. Op de kaart behorende bij de Verordening Ruimte is de nieuwe locatie aan de Rederijkerlaan aangegeven als **“groen blauwe mantel”**.

In de toelichting bij de Verordening Ruimte is hierover te lezen :

De groenblauwe mantel geeft naast de ontwikkeling van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de “ja-mitsbenadering”. De groenblauwe mantel biedt echter geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw.

In hoofdstuk 11 van de Verordening Ruimte wordt beschreven dat (onder voorwaarden) een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling met een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² dan wel kan voorzien in een uitbreiding van een verblijfsrecreatief terrein of van een dagrecreatief terrein, mits de beoogde ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel niet leidt tot de bouw van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare.

Nu binnen een groenblauwe mantel dergelijke vormen van bebouwing en gebruik mogelijk zijn kan met recht worden gesteld, dat een wijziging ter plaatse van het plangebied van extensief recreatief gebruik naar recreatief gebruik in de vorm van volkstuintjes niet in strijd is met Provinciaal beleid.

Daarnaast is het perceel aan de Rederijklaan onderdeel van een kernrandzone (*zijnde een overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie*) dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, zodat ook op basis van artikel 11.10 Verordening Ruimte de vestiging van de volkstuintjes in de thans voorziene beperkte omvang kan worden verantwoord.

Artikel 11.10 Regels voor kleinschalige vrije-tijds-voorzieningen buiten bestaand stedelijk gebied

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de kernrandzone, dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone, kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mits:

a. de beoogde ontwikkeling slechts beperkte bebouwing met zich brengt waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging;

b. er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking.

De toelichting bij de Verordening Ruimte zegt hier nog het navolgende over :

Artikel 11.10 Regels voor kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen buiten bestaand stedelijk gebied

Dit artikel regelt dat in de kernrandzone, danwel daarmee qua ligging en functie gelijk te stellen gebieden, veldsporten of andere vrije tijdsvoorzieningen, zoals volkstuinen, scouting, ponyclubs en dergelijke, mits deze gepaard gaan met beperkte bebouwing en beperkte publieksaantrekkende werking onder voorwaarden mogelijk zijn. In verband daarmee zijn al dan niet verenigingsgebonden horeca-activiteiten (alcoholische drankverstrekking en fastservice e.d.) ongewenst. Voor de ontwikkeling van deze functies wordt het vereiste van ontwikkeling op een bestaande locatie losgelaten omdat er sprake moet zijn van beperkte bebouwing. Onder beperkte bebouwing verstaan wij in dit geval bebouwing met een bouwlaag, een beperkte oppervlakte en een beperkt investeringsniveau (bijv. houten bebouwing).

2.3. Beleid gemeentelijk niveau

Ten aanzien van (het onderwerp van) het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van specifiek gemeentelijk beleid.

3 BESCHRIJVING EN ANALYSE PLANGEBIED

3.1 Gebiedskarakteristiek

Gemeente Geldrop-Mierlo grenst ten westen aan het stedelijk gebied van Eindhoven. De noord-, oost- en zuidzijde grenzen respectievelijk aan de gemeenten Helmond, Someren en Heeze-Leende. De gemeente Geldrop- Mierlo behoort tot het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE).

Het gebied van Geldrop-Mierlo is vooral ontstaan gedurende en na de laatste ijstijd (pleistoceen). Hierdoor is er sprake van dekzandruggen met en zonder oud bouwlanddek. Doordat er perioden zijn geweest met grote hoeveelheden neerslag ontstonden erosiedalen en werden bestaande dalen groter.

Het buitengebied van de gemeente heeft met name in het gebied tussen de kernen van Geldrop en Mierlo een bosrijk karakter. De overige gebieden zijn overwegend agrarisch in gebruik, afgewisseld met natuur- en bosterreinen. Kenmerkend voor het buitengebied van Geldrop-Mierlo zijn de gehuchten en bebouwingsclusters. De korte gebiedskarakteristiek wordt hieronder verder uitgewerkt in een nadere beschrijving en analyse van het plangebied.

3.2 Beschrijving en analyse gebied

3.2.1 Landschappelijke onderlegger

Ondergrond

Geologie

De gemeente Geldrop-Mierlo is gelegen in de tektonische eenheid van de centrale slenk. Sinds het Carboon vormt de slenk het dalingsgebied tussen de Peelhorst en het Kempisch plateau. De slenk wordt begrensd door van zuidoost naar noordwest verlopende breuken. Deze breuklijnen liggen ter hoogte van Valkenswaard (Gilze Rijen-Breuk) en Gemert (Peelrandbreuk). Op sommige plekken zijn ze goed zichtbaar, als markante stijlranden in het landschap. Het gebied van de centrale slenk werd vanaf het Carboon opgevuld met sedimenten. De grove zanden van Sterksel werden door voornamelijk de Rijn afgezet gedurende het Cromerien. Daarna werden vooral gedurende de volgende ijstijden, Elsterien, Saalien en Weichselien, smeltwater- en windafzettingen gevormd die overwegend bestaan uit fijne zanden en ook lemlagen. Aan het eind werden deze afgedekt door vooral dekzanden. Voor het grootste deel betreft het hier smeltwaterafzettingen uit de ijstijden Elsterien en Saalien. Tijdens het Laat-Glaciaal van het Weichselien werden deze afzettingen afgedekt met een laag, door de wind aangevoerd, dekzand die ook kleine deeltjes bevatte. Dit waren windafzettingen die later door verspoeling leidden tot onder andere lokale lemlagen. Samen met afzettingen uit de tussenliggende, warmere perioden worden ze, op de geologische kaart, gevat onder de naam Formatie van Boxtel. Deze laag is meer dan 23 m dik en ligt tot een diepte van 25 m beneden maaiveld.

De gronden zijn opgebouwd uit fijnzandige sedimenten afgewisseld met lemlagen en lokale veen- en kleilagen. Het zwak golvende oppervlak van de dekzanden bepaalt ook nu nog in grote lijnen het morfologisch karakter van het landschap.

Tijdens het Holoceen ontstond een natuurlijk drainagesysteem met meanderende beken, die zich insneden in het landschap. Zo ontstonden beekdalen, waarin later weer zand en klei werd afgezet. Op sommige plaatsen, zoals in Geldrop langs de Kleine Dommel, ontstond ook veen (Formatie van Boxtel).

In historische tijden kwamen plaatselijk weer zandverstuivingen op gang tengevolge van de vegetatieverwoesting, samenhangend met de middeleeuwse landbouwpraktijk. Momenteel zijn er geen actieve stuifzandcomplexen meer aanwezig in de gemeente Geldrop-Mierlo.

Geomorfologie

Het reliëf zoals aanwezig in de gemeente, is ontstaan onder invloed van het water, de wind en de mens. Als geomorfologische eenheden worden onderscheiden : beekdalen, dekzandruggen, dekzandvlaktes, moerassige laagtes, bolle akkers en lage landduinen. In de omgeving van de gemeente zijn, samenhangend met de aanwezige infrastructurele werken en bebouwing, een aantal afgegraven laagtes aanwezig.

Het gebied ten oosten van Geldrop is een uitloper van de Braakhuizense en Strabrechtse heide. Het gebied maakt deel uit van het oorspronkelijke oude stuifzandcomplex met landduinen en vennen.

Bodem

De bodem van de gemeente Geldrop–Mierlo is veelal opgebouwd uit leemarm en zwak lenig fijn zand. Onderscheid zit vooral in de verschillende typen gronden. Zo zijn in de beekdalen van de Kleine Dommel en de Kasteelsche loop bijvoorbeeld eerdveengronden en rauwveengronden aan te treffen met de definiëring ‘zeggeveen, rietzeggeveen of broekveen’. De overige gronden betreffen gronden met leemarm en zwak lemig fijn zand. De voornaamste typen zijn de veld- en haarpodzolgronden. Verder zijn er laarpodzolgronden, hoge zwarte enkeerdgronden, lage enkeerdgronden, beekerdgronden, gooreerdgronden en duinvaaggronden.

Grondwater

Het plangebied maakt deel uit van de Centrale Slenk met een zeer complex geheel van dunnere en dikkere slechtdoorlatende en waterafvoerende afzettingen. Het infiltratiegebied van dit systeem ligt in de streek tussen Leende en Weert. Er is onderscheid te maken in 1e orde-grondwaterstromingstelsels, die voornamelijk gevoed worden door infiltrerend neerslagoverschot, en 2e orde-grondwaterstromingstelsels, waarin het water tevens afkomstig is van infiltrerend oppervlaktewater. Het is waarschijnlijk dat in dit gebied met dekzandruggen de voeding plaatsvindt van het tweede watervoerende pakket.

Naast de genoemde grondwaterstromingstelsels zijn de relaties via het ondiepe grondwater van belang. Lokale grondwaterstromen vertonen doorgaans een nauwe samenhang met de bodem en de geomorfologie van een gebied. In het ondiepe grondwater (dus in lokale en/of grondwaterstromen) is een onderscheid te maken in infiltratiegebieden, kwelgebieden, en intermediaire (hydrologisch geïsoleerde) gebieden. Infiltratiegebieden kennen een netto wijziging van neerslag naar het grondwater. In de gemeente Geldrop-Mierlo behoren het gebied Genoehuis in deelgebied Gijzenrooi, de Groote Heide en het bosgebied Coevering ten oosten van Geldrop tot deze categorie. In kwelgebieden komen grondwaterstromingen aan het oppervlak. Het beekdal van de Kleine Dommel, Sang en Goorkens en het moerasbos van de Gijzenrooise Zegge zijn kwelgebieden.

Aardkundige waarden

Op de Aardkundige Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo bestaat uit zandgronden, eerdgronden en beekdallandschap. De waterlopen en poelen/meertjes zijn ook zichtbaar. Ten zuiden en ten noordwesten bevinden zich een tweetal aardkundige waardevolle gebieden (Strabrechtse Heide, Kleine Dommel en Dommel, Vresselsche Bosch, Breugelse Beemden, Nuenens Broek).

Aardkundige waarden zijn aanwezig in de vorm van reliëf. In verschillende gebieden speelt het reliëf een belangrijke rol bij de herkenbaarheid van landschapseenheden. Het beekdal

van de Kleine Dommel en de dalvormige laagte waar de Kleine Beekloop en de Rielse loop hun stroomgebied hebben, zijn herkenbaar als lager gelegen terreindelen met plaatselijk steilranden. De door de windgevormde landduinen en vennen in het beboste voormalige stuifzandcomplex vormen een reliëfrijke ondergrond voor de hoge dekzandruggen. Er bevinden zich in het plangebied zelf geen aangewezen waardevolle gebieden of monumenten van aardkundige aard.

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Landschap

Op de structuurkaart van de gemeente Geldrop-Mierlo is een duidelijke driedeling herkenbaar in het buitengebied van de gemeente. Zo is er sprake van de beekdalsystemen van de Kleine Dommel en de Goorloop, met bijbehorende broekbossen. Verder heb je de bosgebieden tussen Geldrop en Mierlo en vind je rondom de kernen de oude besloten zandontginningen.

Bosgebieden

De boszone ligt centraal in de gemeente en bestaat overwegend uit naaldbos met op enkel plaatsen een meer gemengd bos. Kenmerkend aan deze boszone zijn de kleine heidegebieden en de vennen die in het gebied aanwezig zijn. Door de centrale ligging van de boszone vormt het een duidelijke scheiding tussen de kernen Geldrop en Mierlo met de daar omheen liggende landbouwgebieden.

Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant (september 2006) biedt inzicht in de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente. Tevens zijn op deze waardenkaart, cultuurhistorisch waardevolle vlakken, lijnen en punten aangeduid.

Op de CHW-kaart heeft de gemeente een overwegend middelhoge tot hoge indicatieve archeologische waarde, met uitzondering van een zone rondom Geldrop en enkele verspreide snippers waar de indicatieve archeologische waarde laag is.

Het plangebied wordt niet gekenmerkt als zijnde cultuurhistorisch waardevol gebied.

Archeologie

Ten behoeve van de archeologische beleidskaart voor Geldrop-Mierlo is een vertaling gemaakt van landschappelijke, bodemkundige, historische en archeologische informatie naar een vlakdekkende kaart van archeologische waarden en verwachtingen. Op basis van het ontwikkelde verwachtingsmodel en op grond van de verwachte dichtheid aan archeologische sporen en vondsten worden binnen de gemeente Geldrop-Mierlo 6 categorieën onderscheiden. Wettelijk beschermde archeologische monumenten, ontbreken in Geldrop-Mierlo vooralsnog. Voorgaande resulteert in het plangebied in een doorvertaling van de volgende categorie : gebied met een hoge archeologische verwachting.

Hieronder vallen die delen van de gemeente waar op basis van de in het model gebruikte aantallen met grote waarschijnlijkheid archeologische resten verwacht kunnen worden. Het grootste deel van alle bekende archeologische waarnemingen stamt uit deze zones. Een en ander heeft geresulteerd in de in de regels opgenomen dubbelbestemming "Waarde-Archeologie".

Natuur en ecologie

Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo is aangewezen als EHS. Deze gebieden worden gevormd door de Broekkamp, Molenheide, Beekdal van de Dommel en het gebied Zes Gehuchten. Het beekdal en de Molenheide zijn aangewezen als

bestaand bos- en natuurgebied. Broekkamp is voor een groot deel ook aangewezen als reservaatgebied. Het gebied Zes Gehuchten is naast reservaatgebied en bos- en natuurgebied ook deels aangewezen als beheersgebied. De beheers- en reservaatgebieden zijn veelal in agrarisch gebruik zijnde gronden waar te zijner tijd natuurontwikkeling wordt beoogd in de vorm van droge en vochtige bloemrijke graslanden en vochtige schraallanden.

3.2.2 Infrastructuur

Droge infrastructuur

De belangrijkste infrastructuurele lijn in de nabijheid van het plangebied betreft de weg tussen Geldrop en Mierlo.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied behorend bij de radar die op de vliegbasis Volkel staat. In het plan is geen sprake van strijdigheid ten opzichte van het verstoringsgebied. Objecten die hoger zijn dan 65 m kunnen leiden tot verstoring. Hiervan is binnen het plangebied geen sprake.

Het plangebied is gelegen in de funnel van de vliegbasis Luchtmachtbasis de Peel. In het gebied van de funnel mogen, zoals opgenomen in het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, geen objecten worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. In onderhavig geval geldt een maximale bebouwingshoogte van 177 m boven NAP. Hiervan is binnen het plangebied ook geen sprake.

Natte infrastructuur

Het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo bestaat voor een groot deel uit bos- en natuurgebieden. Hierbij ligt de Molenheide centraal in de gemeente tussen de kernen Geldrop en Mierlo.

4 UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

4.1 Doelen en uitgangspunten plan

Voor dit bestemmingsplan geldt de volgende **hoofddoelstelling** :

'Dit bestemmingsplan "Volkstuincomplex Rederijklaan" richt zich op de realisatie van een volkstuincomplex, met inachtneming van het behoud, en waar mogelijk, de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plangebied. Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies (natuur, landschap, recreatie en water), mede in relatie tot de dynamiek ervan en aanwezige waarden'.

De hoofddoelstelling is uitgewerkt in de volgende **subdoelen**:

- 1 **Bos/Natuur**: behoud en waar mogelijk versterking van de ecologische verscheidenheid. Hierbij wordt rekening gehouden met aanwezige soorten en de te realiseren en aanwezige ecologische (hoofd)structuur.
- 2 **Landschap**: behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke identiteit en verscheidenheid, zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch gezien.
- 3 **Archeologie**: behoud en waar mogelijk verheldering van archeologische gebieden.
- 4 **Recreatie**: behoud en waar mogelijk versterking van de mogelijkheden voor recreatie en recreatief (mede)gebruik, mede in relatie tot de aanwezige toeristisch-recreatieve infrastructuur
- 6 **Water**: behoud, herstel en ontwikkeling van het bestaande watersysteem, mede in relatie tot het vasthouden en bergen van gebiedseigen water.

4.2 Uitgangspunten plan (systematiek en thema's)

4.2.1 Systematiek

Bij het opstellen van een bestemmingsplan kan uit verschillende systematieken worden gekozen: globaal plan, flexibel plan of gedetailleerd plan. Dit is afhankelijk van de aard van het plangebied, de ontwikkelingen en het daarmee samenhangende ruimtelijk beleid. In de praktijk komen mengvormen voor. Dit bestemmingsplan gaat uit van een gedetailleerd plan dat uitgaat van een adequate bescherming van aanwezige waarden en kwaliteiten.

4.2.2 Uitgangspunten planthema's

Voor het buitengebied van de gemeente zijn diverse planthema's van belang. Deze planthema's zijn deels ook van toepassing op het plangebied worden hieronder toegelicht, mede in relatie tot de voor gemeente Geldrop-Mierlo gewenste beleidsmatige en planologisch - juridische uitwerking.

4.2.2.1. Planthema's Bos, Natuur, Landschap, Water en Milieu

Thema bos, natuur en landschap

Ruimtelijke plannen moeten expliciet rekening houden met aanwezige natuurwaarden. Deze waarden zijn als zodanig vastgelegd in Europees beleid, rijksbeleid en provinciaal beleid.

Het plangebied grenst aan een bestaand bosgebied. Uitgangspunt is dat de inbreuk op bestaande waarden door bebouwing geminimaliseerd dient te worden. Diverse werkzaamheden zijn verbonden aan een verplichte omgevingsvergunning, welke slechts in concreet benoemde gevallen verleend kan worden.

Bescherming soorten (Flora- en faunawet)

De soortenbescherming is primair geregeld via de Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten. Deze wet kent een algemene zorgplicht met verbodsbepalingen, ontheffingen en gedragscodes. Voor beschermde soorten is behoud van hun leefgebied van levensbelang.

Aanwezige landschapswaarden worden primair beschermd via de lijn van de gebiedsbestemmingen.

Thema water

Het rijk heeft voor belangrijke ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan met water en ruimte rekening wordt gehouden (met name veiligheid en wateroverlast), mede in relatie tot de waterhuishouding en het waterbeleid. De beschikbare informatie van de waterbeheerders (watergangen, dijken, verdroging, waterberging) is actief betrokken bij dit plan.

Dit plan heeft in principe geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en de waterschappen, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en eventueel peilbesluit(en) een separaat toetsingskader vormen.

Watertoets

In het kader van de watertoets heeft op 31 mei 2013 een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en vertegenwoordigers van het Waterschap.

De uitgangspunten voor de watertoets zijn onder andere:

- wateroverlast-vrij bestemmen;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- voorkomen van vervuiling;
- gescheiden houden van schoon en vuil water;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer';
- meervoudig ruimtegebruik;
- water als kans.

Het plangebied omvat een locatie van 7000 m² gelegen aan de Rederijklaan. De locatie betreft geen beschermd gebied in het kader van de Keur van Waterschap De Dommel, verder is er op de nieuwe locatie geen oppervlaktewater aanwezig. Op basis van het voorgaande kan het Waterschap instemmen met dit bestemmingsplan. Het Waterschap gaat ervan uit dat er binnen het plangebied geen grootschalige klinker- of asfaltverhardingen worden aangebracht. Het is van belang om hemelwater afkomstig van eventueel aan te leggen verhardingen binnen het gebied te houden en niet aan te sluiten op riolering. Bij parkeerplaatsen kan gedacht worden aan het gebruik van bijvoorbeeld grasbetontegels.

Thema milieu

Geluid

De Wet Geluidhinder bepaalt vereiste zoneringen voor geluid en bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer, spoorwegverkeer en vliegverkeer. De Wet Geluidhinder stelt eisen met betrekking tot de toegestane geluidbelasting op geluid gevoelige objecten zoals woningen.

De WGH geeft geen aanleiding tot het opnemen van enigerlei specifieke regeling voor het plangebied.

Externe Veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde 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 of omstandigheden.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. In een nieuwe situatie mag deze kans maximaal 10⁻⁶ zijn (1 op 1.000.000). Dit is reeds wettelijk vastgelegd.

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. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht met als criterium een 'oriënterende waarde'. Deze verplichting is thans alleen nog voor Bevi-inrichtingen (bedrijven met een bepaalde (grote) hoeveelheid gevaarlijke stoffen) wettelijk vastgelegd.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron 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 kunnen om onderzoek vragen.

Binnen het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen gelegen, zodat vanuit het aspect externe veiligheid geen aanleiding bestaat tot het opnemen van enigerlei specifieke regeling voor het plangebied.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit van kracht geworden. Alleen bij plannen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden is een luchtkwaliteitsonderzoek verplicht. Voor verschillende functies kunnen verschillende drempelwaarden gelden. Voor bijvoorbeeld woningbouw zal de drempel op minimaal 1.500 woningen komen. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een verkeersaantrekkende werking hebben. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Geurhinder

De gemeente volgt ter zake de wettelijke (landelijke) regelingen en heeft momenteel zelf geen eigen beleid.

Bodemkwaliteit

Milieuhygiënische kwaliteit

Het plangebied is op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo ingedeeld in de kwaliteitszones 4 of 5. Voor zone 5 (natuur en recreatie) zijn onvoldoende verspreide waarnemingen en is geen bodemkwaliteit bepaald.

Algemeen kan worden gesteld dat in de bodem van het buitengebied rekening dient te worden gehouden met het aantreffen van lichte verontreinigen met zware metalen en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en/of extraheerbare organische halogeenvverbindingen (EOX) en/of minerale olie. In het grondwater kunnen lichte tot sterke verontreinigingen voorkomen met zware metalen.

De mogelijke (van nature) aanwezige verontreinigingen leveren geen milieuhygiënische beperkingen op voor het bestemmingsplan.

Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 27,8 km geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden om gebouwen of bouwwerken te realiseren van dergelijke hoogtes. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten.

4.2.2.2. Planthema's cultuurhistorie en archeologie

Thema cultuurhistorie

Het plangebied kent geen beschermenswaardige cultuurhistorische waarden.

Thema archeologie

Voor het plangebied is het gemeentelijk archeologisch beleid doorvertaald. In dit archeologisch beleid is een beleidskaart archeologie opgenomen. Deze kaart geeft weer waar reeds aanwezige archeologische waarden aanwezig zijn en waar archeologische verwachtingswaarden zijn, onderverdeeld in een aantal categorieën.

Dit resulteert in het plangebied in een doorvertaling van de volgende categorie met bijbehorende dubbelbestemming : gebied met een hoge archeologische verwachting (waarde archeologie). Voor het plangebied is een omgevingsvergunningenstelsel voor het aanleggen opgenomen ter bescherming van (verwachte) aanwezige waarden.

4.3 Uitgangspunten verbeelding en regels

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

De regels zijn opgebouwd aan de hand van inleidende regels (begrippen, en wijze van meten), bestemmingsregels (bestemmingen, aanduidingen, en dubbelbestemmingen), algemene regels, en overgangs- en slotregels. In de regels is tevens een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen. Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrije bouwwerken. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft (b.v. ingetekende gebouwen) kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van een bouwvlak bepaald waar gebouwen zijn toegestaan. Ook zijn aanduidingen voor maatvoeringen, functies en gebieden opgenomen. Alle aanduidingen zijn gekoppeld aan een vlak. In de regels zijn aan de aanduidingen bepalingen gekoppeld.

5 UITVOERING BESTEMMINGSPLAN

In dit hoofdstuk is verwoord hoe de gemeente Geldrop-Mierlo invulling wil gaan geven aan de uitvoering van dit bestemmingsplan. Dit hoofdstuk gaat eerst in op vergunningverlening/handhaving en vervolgens op de eventuele uitvoering van maatregelen en projecten.

5.1 Vergunningverlening en handhaving

Voor een goede vergunningverlening zijn transparante richtlijnen nodig hoe om te gaan met omgevingsvergunningen voor het bouwen, voor het aanleggen of voor het afwijken, wijzigingen en eventueel afwijkingen. Met name de laatste categorie is lastig te benoemen. Voor de vergunningverlening zijn verordeningen van andere overheden ook van belang. Denk hierbij aan het ontgrondingenbeleid en de landschapsverordening van de provincie en het waterbeleid (de keur) van de waterschappen. Van geval tot geval dient de relevante wet- en regelgeving van deze overheden in beeld te worden gebracht.

Bij handhaving wordt onderscheid gemaakt tussen preventieve handhaving en repressieve handhaving.

Onder preventieve handhaving wordt het volgende verstaan:

- goede informatievoorziening en gerichte voorlichting aan de burger;
- kwalitatief hoogstaande verlening van vergunningen;
- actualiseren en handhaafbaarheid van verordeningen en bestemmingsplannen;
- het houden van gedegen toezicht.

Onder repressieve handhaving worden de volgende vormen onderscheiden:

- bestuursrechtelijke handhaving;
- privaatrechtelijke handhaving;
- strafrechtelijke handhaving;
- bestuurlijke boete.

Naast deze twee vormen van handhaving kan er ook nog worden gedoogd.

Middels dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan 'preventieve handhaving'. Dit bestemmingsplan 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.

Voor de handhaving van dit bestemmingsplan zijn de volgende aandachtspunten in beeld:

1. bouwen zonder/in afwijking van de omgevingsvergunning voor het bouwen (vanwege veiligheid, gezondheid en eisen van welstand),
2. illegaal gebruik van gebouwen en gronden en
3. veranderen/vernietigen archeologische waarden zonder omgevingsvergunning voor het aanleggen.

5.2 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in periode van tot voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze. De resultaten van de gehouden terinzagelegging zijn in een afzonderlijke nota zienswijzen verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota.

Het plan is daarnaast toegezonden aan diverse instanties, die volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening bij de planvorming betrokken dienen te worden. De resultaten het overleg zijn in een afzonderlijke nota verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota.

Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan richt zich op de realisatie van een kleinschalig volkstuinencomplex alsmede op de bescherming en beheer van bestaande kwaliteiten en functies.

Het brengt voor de gemeente geen bijzondere kosten met zich mee en is derhalve economisch uitvoerbaar te achten. De inrichting van het plangebied vindt plaats door derden op basis van een hiertoe met de gemeente gesloten overeenkomst. In deze zogenoemde anterieure overeenkomst, te sluiten tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en Z.B.G. worden onder meer de plankosten en de geschatte kosten voor eventuele planschade geregeld. Eventueel toegewezen planschadeclaims zullen door ZBG worden gedragen. Er is vanuit de Wet ruimtelijke ordening dan ook geen sprake van een verplichting tot een exploitatieplan.

De gemeente verwacht dat zij op deze manier voldoende zicht op uitvoering geeft.