

Bestemmingsplan Spoorstraat 15-17



ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Spoorstraat 15-17

ONHERROEPELIJK

Inhoud

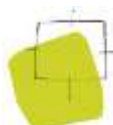
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

28 november 2012

Projectnummer 138.00.02.47.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Haaksbergen, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Ligging en begrenzing	11
2.2	Inrichting	11
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Conclusie	16
4	Planbeschrijving	19
5	Onderzoek	23
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.2	Luchtkwaliteit	24
5.3	Externe veiligheid	24
5.4	Bodem en Milieu	25
5.5	Geluidhinder	26
5.6	Ecologie	27
5.7	Watertoets	27
5.8	M.e.r.-beoordelingsplicht	27
6	Juridische vormgeving	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Planvorm	29
6.3	Bestemmingen	30
7	Uitvoerbaarheid	31
7.1	Overleg en inspraak	31
7.2	Economische uitvoerbaarheid	31

Inleiding



De gemeente heeft al enkele jaren geleden beleid vastgelegd met de wens de Spoorstraat te verbeteren en de detailhandelsfunctie te concentreren en te versterken. Er heeft zich nu een initiatief aangediend waarbij de panden aan de Spoorstraat 11-17 vernieuwd worden. De gemeente ondersteunt dit initiatief.

Om de ontwikkeling ook planologisch juridisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan herziening noodzakelijk. Er vindt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een overschrijding plaats van de maximale diepte van het hoofdgebouw en het bebouwingspercentage van het achtererf, zo ook zullen garageboxen gedeeltelijk in de bestemming verblijfsdoeleinden komen. Dit bestemmingsplan zal de voorgenomen ontwikkelingen faciliteren.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleid wat van toepassing is. Hoofdstuk 4 beschrijft het voorgenomen plan. De uitvoerbaarheidsaspecten zoals water, archeologie en cultuurhistorie en diverse milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 geeft een uitleg van de gehanteerde regeling. Tot slot komen in hoofdstuk 7 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Huidige situatie

2

2.1

Ligging en begrenzing

Het plangebied, Spoorstraat 11-17, ligt in het centrum van Haaksbergen en maakt onderdeel uit van het kernwinkelapparaat.

De bebouwing langs deze straat bestaat veelal uit winkels, soms met woningen erboven. De hoogte is meestal twee bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap.



Ligging plangebied

2.2

Inrichting

In het plangebied is in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig; een leegstaande winkel met twee bovenwoningen. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt.

Voorts zijn in het zuidelijk deel van het plangebied een aantal groenelementen aanwezig in de vorm van gras en enkele bomen.



Plangebied en directe omgeving

3.1

Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Gekozen is voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In zijn algemeenheid streeft het rijk wat betreft de thema's wonen en werken naar het aansluiten van de woon- en werklocaties in steden en dorpen op de (kwalitatieve) vraag en hierbij zoveel mogelijk locaties voor transformatie en herstructurering benutten. Hierbij speelt ladder van duurzame verstedelijking een rol. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Ten aanzien van woningen speelt de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad een belangrijke rol.

3.2

Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie met bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld.

In dit integrale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, waarin het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd, geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomst vaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'.

Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Het provinciaal beleid voor wonen is gericht op differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van de inwoners (waaronder ouderen en starters). Wat betreft detailhandel wordt in het stedelijk gebied in te worden gezet op een zo goed mogelijk voorzieningenniveau.

Ten slotte speelt het zorgvuldig ruimtegebruik een rol bij nieuwe ontwikkelingen. Hierbij dient de SER-ladder te worden gehanteerd, waar bij nieuwe ontwikkelingen eerst bestaande bebouwing en herstructurering dienen te worden benut alvorens wordt overgegaan op uitbreiding.

3.3

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft diverse beleidsnotities ontwikkeld die relevant zijn voor de locatie die veelal op elkaar voortborduren. Het belangrijkste is de nota 'Flankerend beleid, Ontwikkeling marktpromenade'. Deze is hieronder beschreven. In het 'Structuurplan Haaksbergen 2015', wordt voor het centrumgebied verwezen naar het centrumplan waar het flankerend beleid onderdeel van uitmaakt. In het structuurplan is verder geen aanvullende visie voor het centrum opgenomen. Op deze nota wordt daarom ook niet nader ingegaan. Verder komen nog wel kort de nota 'Inbreidingslocaties Haaksbergen 2015' en de diverse woonvisies aan bod. Verder wordt ook ingegaan op het geldende bestemmingsplan.

Flankerend beleid, Ontwikkeling marktpromenade

De nota 'Flankerend Beleid Ontwikkeling marktpromenade' is een aanvulling op het masterplan marktpromenade. Dit masterplan heeft alleen betrekking op de markt. Het flankerend beleid ontwikkeling marktpromenade geeft een visie op de overige winkelstraten van Haaksbergen. Hiermee is het beleid voor toekomstige ontwikkelingen verdeeld over verschillende deelgebieden.

De Spoorstraat maakt onderdeel uit van het kernwinkelapparaat. Hier ligt de nadruk op het recreatief winkelen. Het gebied heeft veel potentie, echter de kwaliteit en uitstraling van de winkels is dusdanig dat herontwikkeling wenselijk is. Op de begane grond dient de detailhandelsfunctie versterkt te worden; eventueel aangevuld met zakelijke dienstverlening. Het is wenselijk dat op de verdiepingen gewoond wordt.

De volgende ruimtelijke uitgangspunten zijn geformuleerd:

- goot- en bouwhoogte respectievelijk 7 m en 11 m;
- bouwdiepte van 15 m tot 20 m;
- diversiteit in bebouwing;
- het architectonische beeld dient aan te sluiten bij het marktpromenadeplan;

- gesloten bouwblokken;
- parkeren ten behoeve van woningen dient op eigen terrein plaats te vinden.

Inbreidingslocaties Haaksbergen 2015, 'van structuurplan naar structuurbeeld'

Deze notitie vormt een uitwerking van de inbreidingslocaties. De herontwikkelingslocatie waar dit bestemmingsplan voor geldt is niet opgenomen.

In de nota zijn naast de bekende locaties ook algemene uitgangspunten opgenomen voor herontwikkelingslocaties in de vorm van een structuurbeeld. Daarbij komt de nadruk van een verkeerstructuur meer te liggen op een stedenbouwkundige structuur. Voor het centrumgebied geldt daarbij dat de nadruk moet liggen op intensieve lintbebouwing en het vormgeven van de centrumpoorten.

In 2011 is de (ontwerp) woonvisie 'Keuzes voor de toekomst, woonvisie van nu naar 2020' vastgesteld. Dit is een actualisatie van de woonvisie 2007+.

WOONVISIE

Uit de nieuwe woonvisie blijkt dat er veel behoefte is aan zorggeschikte woningen en appartementen met minimaal twee slaapkamers. Binnen de gemeente zijn meer inbreidingslocaties dan uitbreidingslocaties. Een toename van stedelijke functies op inbreidingslocaties past ook binnen het provinciaal beleid en is dan ook opgenomen in de prestatieafspraken. Er dient daarbij wel voor gewaakt te worden dat de ruimtelijke kwaliteit niet verslechterd.

Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt grotendeels in het gebied waar het bestemmingsplan Haaksbergen Centrum van kracht is. Dit bestemmingsplan is in 2003 vastgesteld door de gemeenteraad (29 januari 2003) en (deel) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 september 2003. Op grond van dit bestemmingsplan is detailhandel, ambachtelijke dienstverlening, beperkte horeca, en bepaalde vormen van maatschappelijke doeleinden mogelijk. Aan de woonfunctie is goedkeuring onthouden. Het bedrijfsvloeroppervlak van een winkel mag maximaal 600 m² bedragen. De goot- en bouwhoogten mogen respectievelijk maximaal 6 m en 11 m bedragen. Op het achterterrein is bebouwing met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 m en 7 m toegestaan en een bebouwingspercentage van 75%. Zoals aangegeven in de inleiding past het voornemen niet in het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de bouwdiepte van het hoofdbouw, het bebouwingspercentage en de realisatie van garageboxen.



Vigerend bestemmingsplan

3.4

Conclusie

Met uitzondering van het vigerende plan past de voorgenomen ontwikkeling in het gemeentelijk beleid. Het nieuwbouwplan wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie in het centrum van Haaksbergen. Hiermee wordt voldaan aan het, op landelijk en provinciaal geldend, principe van zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder). Tevens past de bouw van levensloopbestendige woningen binnen het beleid van de verschillende overheidsniveaus.

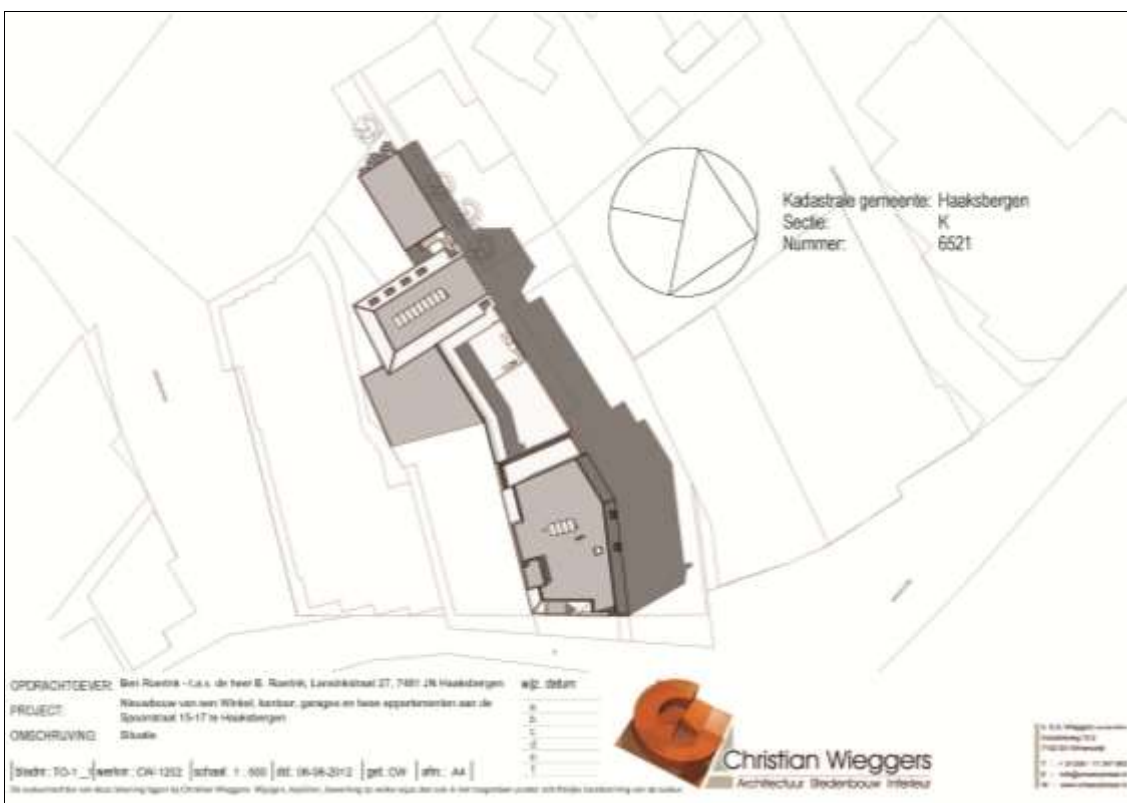
Tevens voldoet het nieuwbouwplan aan de ruimtelijke eisen zoals gesteld in de gemeentelijke nota 'Flankerend beleid, ontwikkeling marktpromenade'; de nieuwbouw gerealiseerd wordt binnen de bouwvoorschriften zoals benoemd in deze nota. Vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt past de nieuwbouwontwikkeling goed in het straatbeeld. Het eindbeeld is een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de oude situatie.

Wat betreft de functionele geschiktheid van de nieuwbouw wordt verwezen naar het hoofdstuk Onderzoek; hieruit blijkt dat de functie passend is bevonden in het plangebied en omgeving.

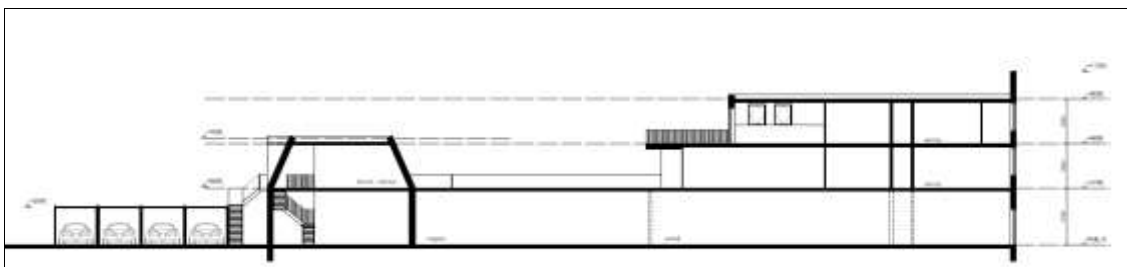
Planbeschrijving

4

De invulling voor deze locatie aan de Spoorstraat bestaat, conform het gewenste beleid, uit detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping. Er zal 320 m² winkel vloeroppervlak gerealiseerd worden en 160 m² magazijnruimte. Op de verdieping komen twee appartementen elk met drie slaapkamers. De ruimte boven het magazijn, welke op het achterterrein is gevestigd, zal gebruikt worden als kantoor en kantineruimte voor de detailhandelnden.



Situatieschets bouwplan



Dwarsdoorsnede bouwplan



Vooraanzicht bouwplan

Door de segmentering en bouwhoogte die toegepast wordt aan de Spoorstraat past de ontwikkeling goed binnen het gewenste straatbeeld van de Spoorstraat.



Vogelvluchtperspectief bouwplan

Verkeer en parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen erf. Er zullen vier garageboxen worden gerealiseerd. Met dit aantal wordt voldaan aan de parkeernormen. Vanwege het feit dat er reeds een winkelbestemming op het perceel rust, dient alleen voor de woningen te worden voorzien in (extra) parkeerplaatsen. Voor een bovenwoning/appartement geldt een parkeerbehoefte van twee plaatsen per woning. De realisatie van vier parkeerplaatsen op eigen terrein wordt daarmee als voldoende beschouwd.

Voorts wordt opgemerkt dat de bestaande garageboxen worden verplaatst, zodat deze parkeergelegenheden niet verdwijnen.

Groen en water

In de huidige situatie is vrijwel geen groen en water op de percelen aanwezig. In de nieuwe situatie zal waar nodig nieuw groen gerealiseerd worden. Waterberging vindt op het eigen terrein plaats.

Duurzaam bouwen

De gemeente streeft ernaar dat bij nieuwe ontwikkelingen plannen duurzaam uitgevoerd worden. In dit geval betekent het dat er duurzame bouwmaterialen gebruikt moeten worden.

Welstand

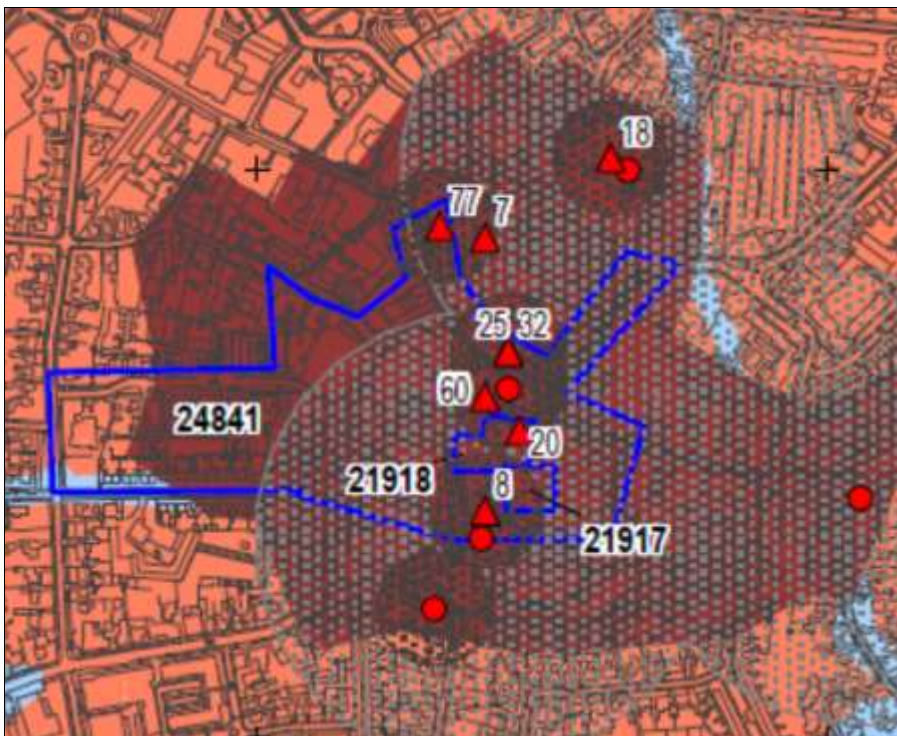
De welstandscommissie heeft een positief oordeel gegeven over het bovenvermelde bouwplan.

Onderzoek 5

In de bestemmingsplannen dient, zoals gebruikelijk, aandacht te worden besteed aan diverse uitvoerbaarheidsonderzoeken. In dit hoofdstuk komen de aspecten archeologie en cultuurhistorie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem en milieu, geluidhinder, ecologie, de watertoets en m.e.r.-beoordelingsplicht aan bod.

5.1

Archeologie en cultuurhistorie



vindplaatsen	
archeologische vindplaatsen, met rondom afzetzone van 50m.	Buttergeliëd en beboude kern: Archeologisch inventariserend veldonderzoek verplicht als de ingreep groter is dan 30 m ² .
24 catalogusnummer	
historische vindplaatsen, met rondom afzetzone van 200m rond boerderijen en 50m rond overige historische vindplaatsen	Buttergeliëd en beboude kern: Archeologisch inventariserend veldonderzoek verplicht als de ingreep groter is dan 30 m ² .
terreinen op de archeologische monumentenkaart (AMK)	
terrein van hoge archeologische waarde met afzetzone van 50m	Streven naar behoud in situ. Alle bodemingrepen zijn vergunningplichtig. Maatwerk in overleg met het bevoegd gezag.
2553 AMK-nummer	
overig	
ARCHIS-onderzoeksomgeving	Beleidsadvies afhankelijk van resultaten uitgevoerd archeologisch onderzoek. Maatwerk in overleg met het bevoegd gezag.
30881 ARCHIS-onderzoeksomgevingsnummer	
historische kern	Streven naar behoud in situ. Maatwerk in overleg met het bevoegd gezag.
vestigingen	Beleidsadvies afhankelijk van onderliggende eenheid.

Het plangebied valt binnen de zones ARCHIS-onderzoeksmelding (deels) en historische kern, en vlak bij vindplaatsen waardoor maatwerk in overleg met Het Oversticht noodzakelijk is. Dit overleg en het bijbehorende onderzoek heeft plaatsgevonden. Uit het onderzoek (Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende en karterende fase, Spoorstraat 15-17, Haaksbergen, mei 2012) blijkt dat de bodemopbouw in het plangebied recent verstoord is geraakt tot in het dekzand. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van oudere archeologische resten. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Voor nadere informatie wordt naar de bijlagen verwezen.

5.2

Luchtkwaliteit

In de huidige situatie zijn op de locatie reeds een winkel en twee woningen gevestigd. Slechts het vloeroppervlak van de winkel wordt uitgebreid. Gelet op het bovenstaande, zal het aantal verkeersbewegingen minimaal toenemen en kan het voorliggend plan worden beschouwd als een nibm-project (draagt niet-in-betekende-mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse).

5.3

Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen (Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen, 2004 met laatste wijziging 2009), vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen (thans de Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen, 2004 met laatste wijziging 2010 en binnenkort het Besluit transportroutes externe veiligheid met bijbehorend Basisnet) en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen, 2011).

De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grens- en richtwaarde voor (beperkt) kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde).

Op basis van de voorgenoemde landelijke wet- en regelgeving het gemeentelijk Extern Veiligheidsbeleid (2007) en de provinciale risicokaart (zie onderstaande figuur), kan worden geconcludeerd dat er op het gebied van externe veiligheid zich geen belemmeringen voordoen, zowel niet door zogenaamde bevi-inrichtingen als door transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Zoals de kaartuitsnede van de risicokaart laat zien zijn deze risicobronnen niet aanwezig in en nabij het plangebied.



Uitsnede plangebied (bron: Risicoatlas Overijssel)

5.4

Bodem en Milieu

Door Mos Grondmechanica B.V. is in maart 2012 een milieutechnisch onderzoek uitgevoerd.

Bij de gemeente Haaksbergen is historische informatie van de onderzoekslocatie opgevraagd. Op het perceel is geen ondergrondse tank bekend.

VOORONDERZOEK

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Haaksbergen ligt het plangebied in gebied 'achtergrondwaarde'. Derhalve wordt verwacht geen verhoogde achtergrondconcentraties aan te treffen.

Op basis van de opgevraagde informatie bij het Bodemloket, zijn er geen bodemonderzoeken voor het plangebied uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als 'onverdacht' worden beschouwd.

Het onderzoeksterrein was ten tijde van de uitvoering van de veldwerkzaamheden braakliggend en onverhard. Tevens waren er geen asbestverdachte materialen aanwezig en vonden er geen activiteiten plaats die tot een mogelijke bodembelasting kunnen leiden.

ONDERZOEK EN CONCLUSIE

De onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' wordt bevestigd. De aangetoonde concentraties in de grond en in het grondwater overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek uit de Circulaire Bodemsandering 2009.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt en op basis van de resultaten van het onderzoek, zijn er geen bezwaren tegen het voorgenomen plan.

Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Het volledige bodemonderzoek is als bijlage aan het plan toegevoegd.

5.5

Geluidhinder

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB (per weg afzonderlijk beschouwd indien er sprake is van meerdere wegen).

GELUIDSBELASTING

De gemeente Haaksbergen heeft een milieumodel 2020. In het model is door de gemeente ter plaatse van de Spoorstraat 15 een rekenpunt gelegd. Ter plaatse van het rekenpunt bedraagt de geluidsbelasting $L_{den} = 41$ dB. Enige opmerking ten aanzien van het milieumodel is dat niet alle wegen zijn gemodelleerd, waaronder de Spoorstraat. Van de Spoorstraat zijn alleen geen (juiste) telgegevens beschikbaar, waardoor nader akoestisch onderzoek niet mogelijk is.



Milieumodel 2020 (bron: gemeente Haaksbergen)

Op basis van de door de gemeente Haaksbergen aangeleverde gegevens kan niet anders dan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting ver onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft.

De geluidsbelasting bedraagt, conform het milieumodel 2020 van de gemeente Haaksbergen, 41 dB en blijft daarmee ver onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels is derhalve niet noodzakelijk.

De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage aan het plan toegevoegd.

5.6

Ecologie

De bebouwing in het plangebied (pand inclusief fundering) is reeds gesloopt waardoor de aanwezigheid van (beschermd) flora en fauna is uit te sluiten.

Ook de aanwezigheid van nestplaatsen van vogels of verblijfplaatsen van vleermuizen in de aangrenzende bebouwing wordt onwaarschijnlijk geachte gezien onder meer het type dakpan (vlakke dubbele mulderpan), de constructie van de bakstenen en de staat (van onderhoud) van de bebouwing.

5.7

Watertoets

Het overleg met het waterschap zal via het invullen van de watertoets online plaatsvinden. Hierbij is het van belang dat alleen sprake is van zeer geringe ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld uitbreiding van een woning), waardoor nader overleg met het waterschap niet nodig is. Structurele waterelementen die in eigendom en beheer zijn van het waterschap worden voorzien van een passende bestemming.

5.8

M.e.r.-beoordelingsplicht

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor één m.e.r.-

beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit.

Voor deze toets wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Het voorliggend planvoornemen voorziet in de oprichting van een winkel met twee bovenwoningen op een bestaande winkel- en woonlocatie en blijft daarbij onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt.

Voor dit onderhavig planvoornemen hoeft derhalve geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis.

De regels zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (Inleidende regels) bevat de begrippen en de wijze van meten. Deze regels beogen een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken te waarborgen;
- hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Per bestemming zijn een bestemmingsomschrijving, de bouwregels en eventueel een nadere eis of ontheffingsregel opgenomen;
- hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat de anti-dubbeltelbepaling, algemene geluidsregels en de algemene afwijkingsregels;
- hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

Bij deze opzet van de regels is aangesloten op de nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die per 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

6.2

Planvorm

Een bestemmingsplan kan op verschillende manieren worden opgezet. Er kan globaal of gedetailleerd worden bestemd en er kan met zogenaamde flexibiliteitsbepalingen worden gewerkt.

In het voorliggende bestemmingsplan is er voor gekozen middels een gedetailleerde opzet de nieuwe bestemming vast te leggen.

6.3

Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan komt de bestemming Centrum - 2 voor.

In de bestemming Centrum - 2 zijn de volgende functies opgenomen:

- detailhandel;
- twee wooneenheden op de verdieping alsmede ambachtelijke en zakelijke dienstverlening.

Op de verbeelding is de nadere maatvoering qua goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage aangegeven.

Uitvoerbaarheid

7

7.1

Overleg en inspraak

De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig van aard en past binnen de gewenste ontwikkeling zoals in diverse beleidsdocumenten van de gemeente is vastgelegd. Conform de inspraakverordening worden ten behoeve van een onnodig lange besluitvormingsprocedure niet alle bestemmingsplannen als voorontwerp in de inspraak gebracht. Dit bestemmingsplan zal conform de Wro als ontwerp voor een ieder ter visie worden gelegd.

Sinds 1 januari 2012 hoeven gemeenten bestemmingsplannen in het kader van vooroverleg niet meer aan het rijk voor te leggen tenzij een van de rijksdiensten direct belanghebbende is. In een dergelijk geval dient het bestemmingsplan aan de desbetreffende rijksdienst voorgelegd te worden. Het gaat dan om gevallen waarbij bijvoorbeeld defensierreinen, rijks(water)wegen betrokken zijn. In dit geval is dat niet aan de orde en zal het plan ook niet aan de rijksdiensten worden voorgelegd.

In het ambtelijke overleg van 21 september 2011 heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden, waarbij de provincie het planvoornemen akkoord heeft bevonden.

7.2

Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee alle kosten zijn afgedekt. Er hoeft dan ook geen grondexploitatieplan te worden opgesteld.