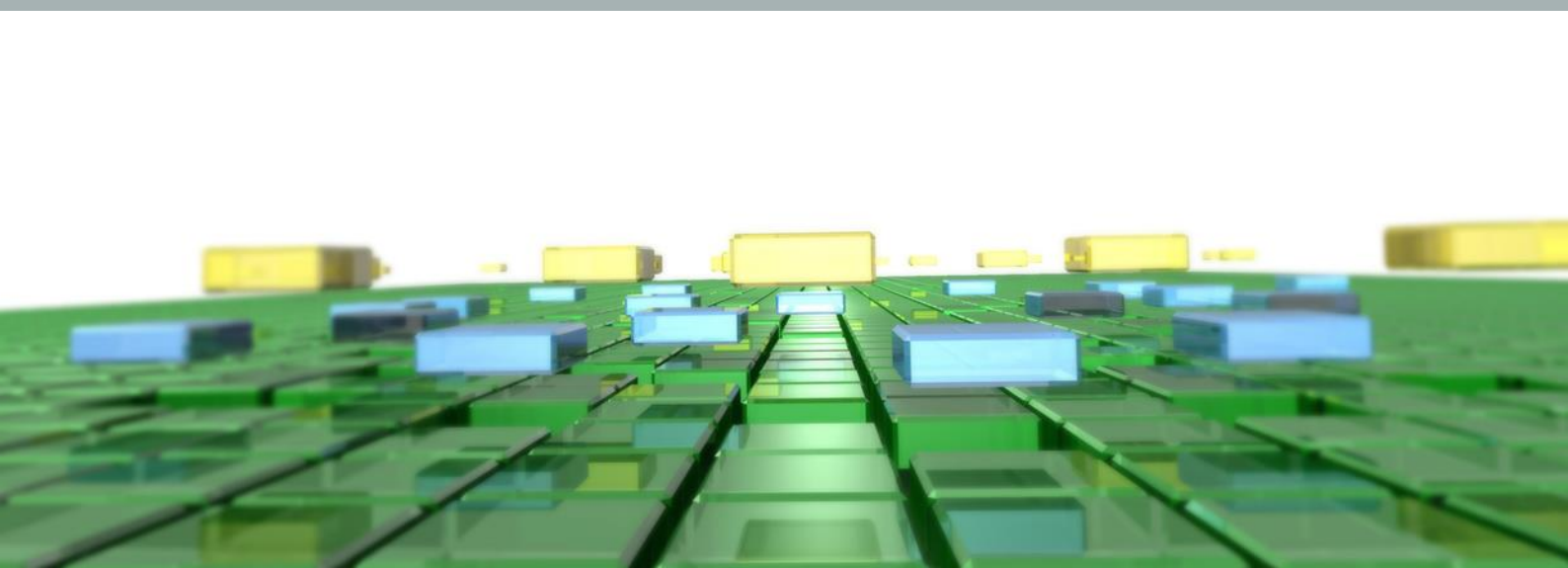


Beheersverordening 'Kern Geldrop'
Gemeente Geldrop Mierlo



Beheersverordening 'Kern Geldrop'

Gemeente Geldrop

Rapportnummer:	211x08865.090896_1
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1771.BVGeldrop-BV01
Datum:	12 april 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer G. van Houtert
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Fabian Tijhof, Roeland Mathijsen
Concept:	5 april 2017
Vastgesteld:	15 mei 2017
Trefwoorden:	Beheersverordening, Kern Geldrop
Bron foto kافت:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	Beheersverordening van de gemeente Geldrop - Mierlo, Kern Geldrop

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Achtergronden beheersverordening	6
2. BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Historische ontwikkeling plangebied	7
2.2 Ruimte en functies	7
3. BELEIDSKADERS	9
3.1 Rijks- en provinciaal beleid	9
3.2 Gemeentelijk beleid	13
4. MILIEU- EN WAARDEASPECTEN	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Luchtkwaliteit	14
4.3 Geluid	14
4.4 Externe veiligheid	14
4.5 Ecologie	17
4.6 Bodem	17
4.7 Milieuzonering	17
4.8 Archeologie	18
5. JURIDISCHE VORMGEVING	19
5.1 De beheersverordening	19
5.2 Systematiek van de beheersverordening	20
5.3 Artikelsgewijze toelichting	20
5.4 Verbeelding	21
6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Handhaving van het plan	22
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

BIJLAGEN

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan Geldrop Centrum

Bijlage 2: Toelichting bestemmingsplan Woongebied Zuid-West Geldrop

Bijlage 3: Toelichting bestemmingsplan Woongebied Noord

Bijlage 4: Toelichting bestemmingsplan Rielsepark

Bijlage 5: Toelichting bestemmingsplan Golfterrein Bronzenwei

1. INLEIDING

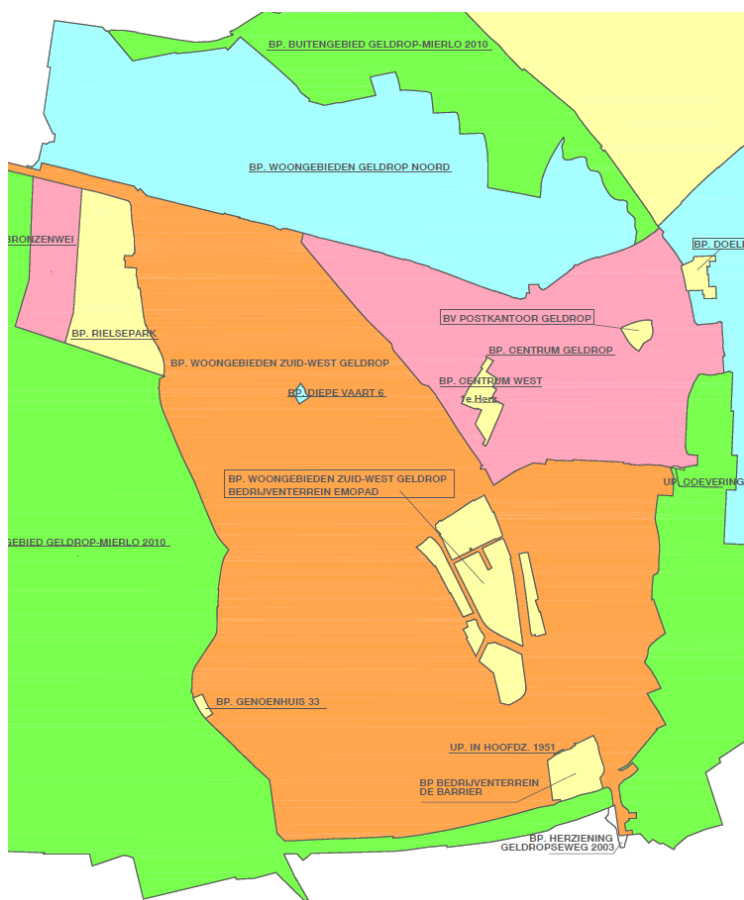
1.1 Aanleiding en doel

Diverse bestemmingsplannen in de kern Geldrop zijn toe aan de wettelijk verplichte actualisatie. Met het oog op de komst van de Omgevingswet (naar verwachting in werking in 2019) heeft de gemeente Geldrop-Mierlo ervoor gekozen om in plaats van een integrale herziening een beheersverordening op te stellen.

De doelstelling van de beheersverordening is het beschikken over een actueel beheerskader voor de bestaande situatie binnen het plangebied. Met de voorliggende beheersverordening worden zowel het feitelijk bestaand gebruik en bouwmogelijkheden als de bestaande rechten vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van de beheersverordening bestaat in beginsel uit de begrenzing van de vigerende bestemmingsplannen Centrum Geldrop, Woongebieden Geldrop Noord en Woongebieden Zuid-West Geldrop.



Figuur 1: begrenzing plangebieden; Centrum Geldrop, Woongebieden Geldrop Noord & Woongebieden Zuid-West Geldrop

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het gebied van de beheersverordening gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Centrum Geldrop, vastgesteld 22 september 2005, goedgekeurd 11 april 2006, onherroepelijk 25 mei 2006;
- Woongebieden Zuid-West Geldrop: vastgesteld 12 juni 2006, goedgekeurd 16 januari 2007, onherroepelijk 1 maart 2007;
- Woongebieden Noord Geldrop: vastgesteld 12 maart 2007, goedgekeurd 4 juni 2007, onherroepelijk 20 juli 2007;
- Rielsepark: vastgesteld 20 augustus 2007, goedgekeurd 4 maart 2008
- Golfterrein Bronzenwei: vastgesteld 14 december 2000, goedgekeurd 14 september 2004, onherroepelijk 28 september 2005



Figuur 2: Globale weergave van het plangebied beheersverordening Kern Geldrop (bron: ruimtelijkplannen.nl)

1.4 Achtergronden beheersverordening

Ingevolge artikel 3.38 Wro is het mogelijk om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen. Lid 1 van dit artikel luidt als volgt:

“Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.”

Twee begrippen zijn hierbij van belang. Het eerste is het begrip “ruimtelijke ontwikkeling”, nu de beheersverordening kan worden ingezet wanneer in het betrokken gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Wat precies verstaan moet worden onder “ruimtelijke ontwikkeling” wordt in de Wro niet duidelijk gemaakt. Duidelijk is dat een bepaalde mate van ruimtelijke ontwikkeling mogelijk geacht moet worden. De Minister van (toen nog) VROM heeft aangegeven dat het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden, opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken die betrekking hebben op de periode na het vaststellen van de beheersverordening. Dat er toch wel iets mag, blijkt ook uit het feit, dat de beheersverordening een toetsingsgrond vormt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Het tweede begrip is “bestaand gebruik”. Ook ten aanzien van dit begrip heeft de Minister gedurende de parlementaire behandeling een en ander uitgelegd. Het begrip “bestaand gebruik” kan op twee manieren worden gedefinieerd: bestaand gebruik in enge zin en in ruime zin.

Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt voor zowel het gebruik van gronden en opstellen als het gebruik van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstellen en de aanwezige gebouwen moeten in dat geval worden geïventariseerd en vastgelegd. Bij het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een bakkerij, maar om detailhandel.

Bij gebruik in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om de planologische rechten op grond van de vigerende bestemmingsplannen. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd.

Onderhavige beheersverordening is gezien de mogelijkheden die geboden worden in de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen voornamelijk op de ‘ruime’ uitleg gebaseerd.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling plangebied

Historische ontwikkeling plangebied in het kort

Het plangebied ligt in de gemeente Geldrop-Mierlo. Met voorliggende beheersverordening worden de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden vastgelegd. In de huidige situatie zijn in het plangebied veel verschillende functies gevestigd/aanwezig.

Geldrop is van oudsher een kasteeldorp. Het dorp groeide in de 19e eeuw door de sterk toenemende industrialisatie van met name de textielnijverheid. Door fabriekscomplexen met kantoren en magazijnen en de huizen van fabrikanten, kreeg Geldrop stedelijke kenmerken.

In de loop der jaren zijn Klein en Groot Braakhuizen en de verschillende gehuchten tot de bebouwde kom gaan horen. Alleen Gijzenrooi ligt nog in een agrarisch landschappelijk gebied met verspreid liggende boerderijbebouwing. Restanten van de gehuchten zijn nog herkenbaar aanwezig. Namen van straten, wijken en bestemmingsplannen zijn echter de sterkste herinnering aan het verleden.

Door de aanleg van het Eindhovens kanaal (1846) en de spoorlijn Eindhoven Weert (1913) en de autosnelweg A67 (jaren zestig) kreeg Geldrop goede verbindingen met Eindhoven en een goede ligging binnen de (inter)nationale infrastructuur. Het Eindhovens kanaal heeft zijn betekenis voor transport inmiddels verloren.

Voor de Tweede Wereldoorlog bestond de bebouwing van Geldrop uit de dorpskern, de verschillende gehuchten en linten. Vanaf de jaren vijftig ontstonden vele nieuwe wijken zoals de Skandawijk, de Kievit, de Akert en de Beekweide. Vooral De Coevering heeft door de vele hoogbouw een stempel op het aanzien van Geldrop gedrukt. Rond 1970 werd het centrum ingrijpend veranderd. Veel van de oude bebouwing maakte plaats voor nieuwbouw, parkeerplaatsen e.d. In de jaren negentig is het centrumgebied opgeknapt waarbij het doorgaande autoverkeer om het winkelgebied heen werd geleid.

De laatste decennia vindt uitbreiding vooral aan de westkant van Geldrop plaats met de wijk Bronzenwei en de meest recente nieuwbouwwijk Genoenhuis.

2.2 Ruimte en functies

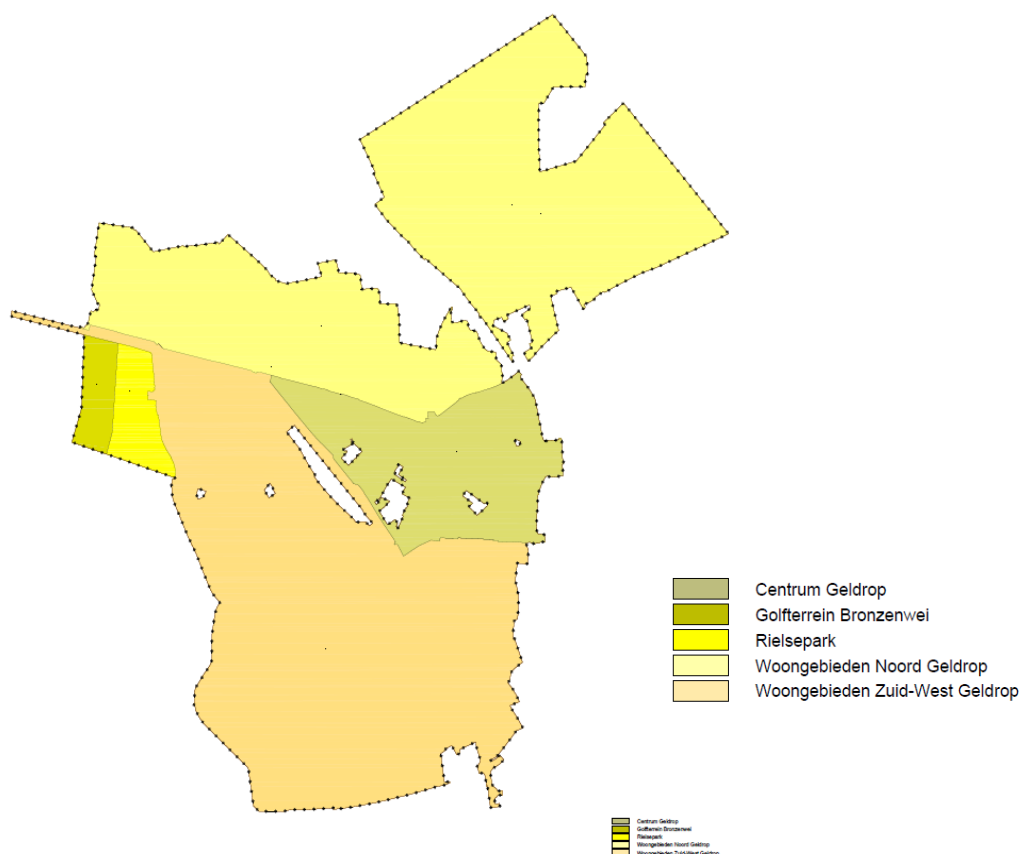
In de huidige planologische situatie bevinden zich in het plangebied verschillende functies met op de functie afgestemde bouwmogelijkheden. De beheersverordening staat nadrukkelijk geen nieuwe ontwikkelingen in ruimtelijke of functionele zin toe anders dan op grond van de vigerende bestemmingsplannen en, in afwijking hiervan, toegelaten bij individuele vergunning zoals opgenomen in bijlage 11 bij de regels van deze beheersverordening. Gekozen is om niet het gebruik in enge zin te verankeren en te beperken tot het huidige feitelijke gebruik, maar om uit te gaan van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen en de bij vergunning gere-

gelde afwijkingen hierop (gebruik in ruime zin). Op die manier worden de mogelijkheden uit het vigerende plan bestendig.

Voor beschrijvingen van de bestaande en planologisch mogelijk gemaakte situaties binnen het plangebied wordt verwezen naar de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen en de gegeven toelichtingen hierop, die als bijlage bij deze beheersverordening zijn gevoegd. De beheersverordening beslaat een groot gedeelte van de kern Geldrop. In onderstaande figuur is aangegeven om welke deelgebieden het gaat. De begrenzing van de deelgebieden is gelijk aan de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen:

- Centrum Geldrop;
- Woongebieden Zuid-West Geldrop;
- Woongebieden Noord Geldrop;
- Rielsepark;
- Golfterrein Bronzenwei.

Binnen de deelgebieden 'Centrum Geldrop' en 'Woongebieden Zuid West zijn bepaalde gedeelten buiten de werkingssfeer van de verordening gelaten. Dit betreffen ontwikkelingslocaties waarvoor separate bestemmingsplannen gelden of in voorbereiding zijn.



Figuur 3: deelgebieden beheersverordening 'Kern Geldrop'

3. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden de beleidsnota's behandeld, voor zover deze relevant zijn voor de beheersverordening Kern Geldrop van de gemeente Geldrop – Mierlo.

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Uit de SVIR blijkt dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten en zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel richt. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Om dit te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplannen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: 'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Aangezien voorliggende beheersverordening niet voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) niet noodzakelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro vervangt de AmVB Ruimte. In het Barro wordt geregeld dat nationale belangen op perceelsniveau moeten worden verwerkt in bestemmingsplannen/wijzigingsplannen en andere decentrale ruimtelijke besluiten. De regels van de in het Barro opgenomen ruimtelijke belangen kunnen op perceelsniveau samenvallen.

Voor zover deze regels onderling niet strijdig zijn dient de gemeente de betrokken belangen in het bestemmingsplan op te nemen. Het gaat om de volgende belangen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Rijkswaarwegen.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Veiligheid rond rijkswaarwegen.
- Verstedelijking in het IJsselmeer.
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft gezien het beheersmatige karakter van het plan geen invloed op de voorliggende beheersverordening. De in of nabij het plangebied gelegen hoofdwegen en landelijke spoorwegen zijn positief bestemd en de effecten ervan (o.a. geluid, lucht-kwaliteit en externe veiligheid) zijn beschouwd.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De provincie onderscheidt de volgende gebieden:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Kernen in het landelijk gebied.

Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven.

Conclusie

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelmogelijkheden geboden meer dan nu in de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen mogelijk wordt gemaakt. De huidige situatie en de bestaande rechten worden bestendigd. Daarom is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Verder conflicteert het plan niet met de genoemde 13 provinciale belangen.

3.1.1 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied'.

Artikel 4.2 van de verordening bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen uitsluitend mogelijk zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 heeft betrekking op de nieuwbouw van woningen: De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Conclusie

Met deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan anders dan in de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen bepaald en de in afwijking hiervan bij individuele vergunning toegelaten ontwikkelingen. De huidige situatie en de bestaande rechten worden bestendigd.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Geldrop-Mierlo

De structuurvisie voor Geldrop-Mierlo is in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. In 2014 is de structuurvisie geactualiseerd naar aanleiding van ontwikkelingen die sinds de vaststelling hebben plaatsgevonden.

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Deze beheersverordening is niet ontwikkelingsgericht. Toetsing aan de structuurvisie van de gemeente Geldrop – Mierlo is reeds gedaan bij de ontwikkeling van de vigerende bestemmingsplannen en daarom niet noodzakelijk voor deze beheersverordening. De bestemming van de vigerende juridisch-planologische regeling in de vorm van een beheersverordening voor de kern Geldrop heeft geen gevolgen voor de vestiging of het behoud van functies, anders dan in de vigerende bestemmingsplannen reeds is toegestaan.

4. MILIEU- EN WAARDEASPECTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en waardenaspecten beschouwd. De beheersverordening is conserverend van aard. Dit houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel wordt in het hoofdstuk gekeken naar eventuele knelpunten en is gekeken naar de consequenties van nieuw beleid ten opzichte van de vigerende bestemmingen.

4.2 Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien. De huidige (planologische) situatie zal niet veranderen, waardoor onderzoek achterwege kan blijven.

4.3 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een geluidszone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Woningen, scholen, kinderdagverblijven en zieken- en verzorgingstehuizen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Structuurvisie buisleidingen

Op de visiekaart van de op 12 oktober 2012 vastgestelde Structuurvisie Buisleidingen is te zien dat aan de zuidzijde van Mierlo een indicatief tracé ligt voor nieuwe buisleidingen van nationaal belang.

Het betreft de buisleidingenstrook Laarbeek-Echt-Susteren. Het onderhavige indicatieve tracé is in het Barro/Rarro niet nader uitgewerkt. Hier geldt op grond van het Barro/Rarro dan ook geen voorkeurs-tracé van 70 meter breed en geen zoekgebied van 250 meter. De Structuurvisie Buisleidingen werkt dan ook niet belemmerend voor de planvorming.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). In zowel het Bevi, het Bevt als het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen, scholen en bedrijven zijn kwetsbare, c.q. beperkt kwetsbare objecten.

Toetsing

Bedrijven

Het bedrijf Van Gansewinkel bevindt zich op de locatie Spaarpot 6 in Geldrop. Het betreft een bedrijf in afvalinzameling. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ligt over de nabijgelegen percelen en het invloedsgebied is 1555 meter groot. Er zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt anders dan in de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen.

In de kern Geldrop was een vestiging van een LPG tankstation mogelijk (Eindhovenseweg 6).

De LPG verkoop is gestaakt. In het vigerende plan is de vestiging van een LPG tankstation echter nog toegestaan op deze locatie en er gelden nog risico contouren van waaruit beperkingen voor omliggende functies uitgaan. In de beheersverordening is een besluitsubvlak opgenomen die de risicocontouren opheft en de verkoop van LPG verbiedt.

Om dit te bewerkstelligen vervallen de artikelen 7.2.8 en 12.2.4 van het van toepassing verklaarde bestemmingsplan 'Centrum Geldrop' en de artikelen 3.2.6 en 9.3 van het van toepassing verklaarde bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop'.

Buisleidingen

Leidingen Gasunie Geldrop

- Z-514-14 40 bar, 6,61 inch invloedsgedebied 70 meter;
- Z-514-01 40 bar, 12,76 inch invloedsgedebied 140 meter.

In de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen zijn een tweetal leidingen opgenomen.

Om de transportleidingen in de toekomst te beschermen en risico's te voorkomen, is in de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen de bestemming "Hoofdtransportleidingen (dubbelbestemming)" opgenomen. Er zijn geen andere ontwikkelingen mogelijk gemaakt dan op grond van de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen toegestaan zijn.

Wegen

De zuidgrens van deze beheersverordening ligt nagenoeg tegen de rijksweg A67 aan. De A67 is aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen.

Gevoelige bestemmingen binnen het plangebied liggen buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en buiten het plasbrandaandachtsgebied. Volgens het Basisnet Weg vormt een ruimtelijke ontwikkeling verder dan 200 meter van een transportas voor het groepsrisico geen belemmering.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen route gevaarlijke stoffen. Incidenteel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats op gemeentelijke wegen van en naar de inrichtingen. Gezien de omvang van dit transport en het feit dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Spoor

Het spoortraject Eindhoven – Weert heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 24 meter en een invloedsgedebied van 995 meter. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan op grond van de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen reeds waren toegestaan. Daarom zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

In het plangebied zijn gevoelige bestemmingen aanwezig. Deze zijn bij de totstandkoming van de bestemmingsplannen reeds beschreven en onderzocht. De beheersverordening voor de kern Geldrop maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarom is een onderzoek naar externe veiligheid voor deze beheersverordening niet noodzakelijk. De mogelijkheid van hervestiging van een LPG tankstation is met deze beheersverordening uitgesloten door middel van de bepaling die is gekoppeld aan de besluitsubvlakken 'LPG-risicocontouren vervallen' binnen de besluitvlakken voor Geldrop Centrum en Woongebieden Noord Geldrop.

4.5 Ecologie

De ruimte die de geldende bestemmingsplannen bieden, is beperkt. Er zijn geen ontwikkelingen die relevant en nadelig zijn voor de natuurwaarden in het gebied en in de directe omgeving. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Daarnaast is de Wet natuurbescherming van toepassing bij elke fysieke ingreep in de leefomgeving van planten en dieren.

4.6 Bodem

In deze beheersverordening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zijn ontwikkelingen op basis van het vigerend bestemmingsplan wel toegestaan. Daarom zal er bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een finale toetsing op het aspect bodem plaatsvinden. Dan zal ook de geschiktheid van de bodem aangetoond moeten worden.

4.7 Milieuzonering

Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹.

In en rondom het plangebied komen meerdere bedrijven en voorzieningen voor. De voorliggende verordening is een consoliderend plan waarin er van wordt uitgegaan dat elk bedrijf en elke voorziening een milieuvergunning of melding Wet milieubeheer heeft die is afgestemd op de huidige situatie. Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.8 Archeologie

Het archeologisch erfgoed in de bodem dient te worden beschermd. De archeologische waarden en verwachting zijn beschreven in de op 15 december 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Archeologieverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2009 en de hierop vastgestelde wijzigingen bij raadsbesluit van 18 april 2011. Daarnaast geldt op grond van deze verordening een archeologiebeleid met direct doorwerkende vergunningsplicht voor bepaalde bodemingrepen. Op deze wijze wordt het archeologische bodemarchief in voldoende mate beschermd tegen onevenredige verstoringen.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 De beheersverordening

De vormgeving van verbeelding en planregels van een bestemmingsplan wordt ingegeven door de RO-Standaarden 2012. Een beheersverordening hoeft niet aan deze standaarden te voldoen.

Een beheersverordening is een beheerregeling en heeft betrekking op een gebied waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast (bestaande bebouwing en functies), met eventueel daarnaast de gebruikelijke beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Met betrekking tot de "bestaande" situatie dient daarbij het volgende te worden opgemerkt. Onderscheid kan worden gemaakt in "gebruik in enge zin" en "gebruik in ruime zin.

- Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is dat op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt voor zowel voor het gebruik van gronden en opstallen als van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstallen en de aanwezige gebouwen moet worden geïnventariseerd en vastgelegd. Bij het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een bakkerij, maar om detailhandel.
- Bij gebruik in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerend bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet gerealiseerd.

De VNG adviseert daarom bij een keuze voor een beheersverordening op basis van vigerend bestemmingsplan (gebruik in ruime zin) te kiezen voor de beperkte uitleg, gelet op de overwegingen omtrent beheer en ruimtelijke ontwikkelingen in de voorgaande alinea's. Daarbij dient te worden bedacht dat een beheersverordening een mix van regelingen kan bevatten, in die zin dat voor het ene gebied gekozen wordt voor de feitelijk bestaande situatie en in een ander gebied voor het gebruik in ruime zin overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan met inachtneming van het hiervoor gestelde. Voor deze beheersverordening staat het gebruik in ruime zin voorop, waarin overwegend wordt uitgegaan van het vigerende juridische regime, met dien verstande dat er geen (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

5.2 Systematiek van de beheersverordening

De beheersverordening 'Kern Geldrop' is vervat in een verbeelding, de regels en de toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige bouwwerken. Qua regeling is grotendeels aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen in het gebied:

- Centrum Geldrop, vastgesteld 22 september 2005, goedgekeurd 11 april 2006, onherroepelijk 25 mei 2006;
- Woongebieden Zuid-West Geldrop: vastgesteld 12 juni 2006, goedgekeurd 16 januari 2007, onherroepelijk 1 maart 2007;
- Woongebieden Noord Geldrop: vastgesteld 12 maart 2007, goedgekeurd 4 juni 2007, onherroepelijk 20 juli 2007;
- Rielsepark: vastgesteld 20 augustus 2007, goedgekeurd 4 maart 2008;
- Golfterrein Bronzenwei: vastgesteld 14 december 2000, goedgekeurd 14 september 2004, onherroepelijk 28 september 2005.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor het weergeven waar welke besluitvlakken zijn.

De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde regels.

Bij onderhavige beheersverordening is het uitgangspunt het gebruik in ruime zin. In de regels van de beheersverordening zijn de regels en verbeelding van de vigerende bestemmingsplannen van overeenkomstige toepassing verklaard.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Planregels zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te regelen. De planregels zijn onder te verdelen in:

- a. Inleidende regels.
- b. Bestemmingsregels.
- c. Algemene regels.
- d. Overgangs- en slotregels.

Ad a) inleidende regels

De inleidende regels zijn van algemene aard en betreffen de 'begrippen' en de 'wijze van meten'.

Artikel 1: begrippen

Hierin zijn de in de planregels voorkomende begrippen omschreven en wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, zodat duidelijk wordt wat onder de begrippen wordt verstaan.

Artikel 2: wijze van meten

Hierin is aangegeven hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Ad b) Bestemmingsregels

De bestemmingsregels betreffen de bepalingen die de materiële inhoud (gebruiksdoel) van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen weergeven.

Artikel 2 t/m 6, besluitvlakken van toepassing verklaarde bestemmingsplannen

In deze artikelen is bepaald dat op het gehele besluitgebied van onderhavige beheersverordening de vigerende bestemmingsplannen voor de verschillende deelgebieden van overeenkomstige toepassing zijn verklaard, met inachtneming van het bepaalde in de beheersverordening én de lijst van vergunningen zoals opgenomen in bijlage 11 bij de beheersverordening.

Ad c) Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog uitvoering kan worden gegeven, niet dubbel te kunnen laten tellen, waardoor er onbedoeld meer woningen gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 8 Overgangsrecht

In dit artikel is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van de beheersverordening.

5.4 Verbeelding

De verbeelding is opgebouwd in besluitvlakken, waarbij elk besluitvlak staat voor een van toepassing verklaard bestemmingsplan. De verbeeldingen van de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen zijn gekoppeld aan de besluitvlakken van deze beheersverordening, zodat op www.ruimtelijkeplannen.nl duidelijk is wat de geldende regeling is. Daarnaast zijn beslitsubvlakken opgenomen ter uitsluiting van een LPG-vulpunt/tankstation en die daarnaast de bestaande gebruiksbeperkingen vanwege het LPG-vulpunt/tankstation opheffen.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening 'Kern Geldrop' is een beheerplan dat op zichzelf geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Een exploitatieplan waarin kostenverhaal wordt geregeld is daarom niet noodzakelijk. De voorliggende beheersverordening heeft dan ook – behoudens de kosten voor ambtelijke begeleiding – geen financiële gevolgen voor de gemeente Geldrop - Mierlo.

6.2 Handhaving van het plan

De beheersverordening heeft betrekking op een gebied, waarbij weinig of geen ontwikkelingen zijn voorzien. Als de verordening van kracht wordt, gaat het dan ook met name om de handhaving. Een belangrijk aspect van die uitvoering is de handhaving van de in de verordening opgenomen spelregels door de verantwoordelijke overheid en de naleving ervan door de betrokken burgers.

Om bij de handhaving misverstanden te voorkomen is het belangrijk dat de bestaande situatie goed wordt vastgelegd. Op die manier kan de toetsing van bouwplannen en eventuele beperkte gebruiksveranderingen snel en doeltreffend plaatsvinden. En alleen dan is het mogelijk om adequaat tegen illegaal bouwen op te treden. Voor de handhaving van zowel de gebruiksmogelijkheden als bebouwingsmogelijkheden wordt gebruik gemaakt van de plankaart van de vigerende bestemmingsplannen, die als bijlage bij de beheersverordening is gevoegd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening beoogt geen verandering ten opzichte van het feitelijk bestaande of vigerend (planologisch) bestaande gebruik binnen het plangebied. Gelet hierop is er voor gekozen om geen inspraak te houden bij de vaststelling van deze beheersverordening. Tevens kent de Wet ruimtelijke ordening geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het is dan ook niet noodzakelijk om een ontwerp van de beheersverordening ter visie leggen voor zienswijzen. Tegen het besluit tot het vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend. De beheersverordening wordt aan de waterbeheerder toegezonden. Deze instantie kan eventuele opmerkingen kenbaar maken.

Regels

