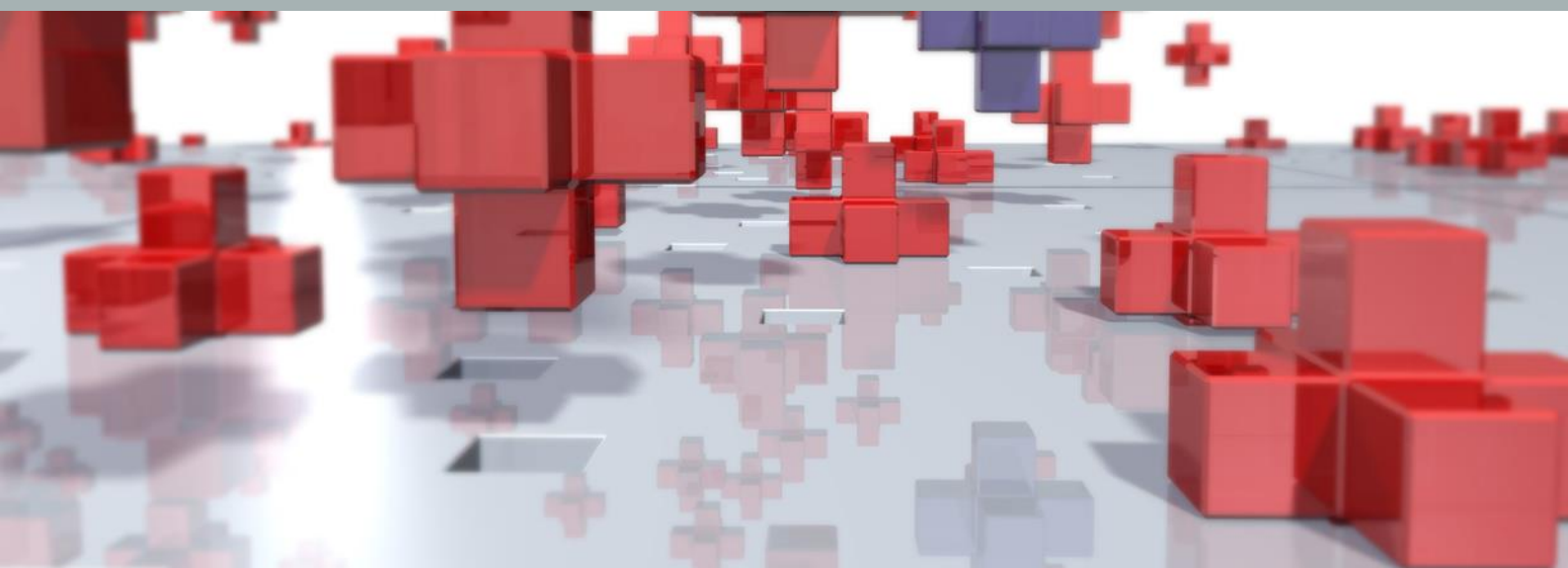


Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo

Gemeente Geldrop-Mierlo

Vaststelling



Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo

Gemeente Geldrop-Mierlo

Vaststelling

Rapportnummer:	P01220_3
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1771.BPHuisvesting-VP01
Datum:	maart 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo
Projectteam BRO:	JR, JvdA
Concept:	september 2019
Ontwerp:	november 2019
Vaststelling:	2 maart 2020
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende ruimtelijke plannen	5
1.4 Leeswijzer	5
2.BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Regionaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	8
2.4.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo december 2010	8
2.4.2 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028	8
3.BESCHRIJVING PLAN	11
4.OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Verkeer en parkeren	16
4.1.1 Toetsingskader	16
4.1.2 Onderzoek	16
4.1.3 Conclusie	16
4.2 Geluid	17
4.2.1 Toetsingskader	17
4.2.2 Beoordeling en conclusie	18
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.3.1 Toetsingskader	18
4.3.2 Beoordeling en conclusie	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering	19
4.4.1 Toetsingskader	19
4.4.2 Beoordeling en conclusie	19
4.5 Geur agrarisch	20
4.5.1 Toetsingskader	20
4.5.2 Onderzoek en conclusie	20
4.6 Kabels en leidingen	20
4.7 Externe veiligheid	20
4.7.1 Toetsingskader	20
4.7.2 Onderzoek en conclusie	21

4.8 Ecologie	22
4.8.1 Toetsingskader	22
4.8.2 Onderzoek	23
4.8.3 Conclusie	23
4.9 Bodem	23
4.9.1 Toetsingskader	23
4.9.2 Onderzoek en conclusie	24
4.10 Water	24
4.10.1 Toetsingskader	24
4.10.2 Onderzoek en conclusie	24
4.11 Archeologie	24
4.11.1 Toetsingskader	24
4.11.2 Onderzoek en conclusie	25
4.12 Cultuurhistorie	25
4.12.1 Toetsingskader	25
4.12.2 Onderzoek en conclusie	25
4.13 Toetsing Besluit m.e.r.	25
4.14 Duurzaamheid	26
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 27
5.1 Inleiding	27
5.2 Verbeelding	27
5.3 Regels	27
 6. UITVOERBAARHEID	 29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2.1 Vooroverleg	29
6.2.2 Inspraak	30
6.2.3 Vaststellingsprocedure	30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vanuit de samenleving is er een steeds grotere behoefte aan huisvesting van niet-klassieke huishoudens. Het gaat hierbij onder meer om studenten, expats, samenlevende zorgbehoevenden, et cetera. Van de mogelijkheden die bestaan voor dergelijke huisvestingsvormen wordt ook steeds meer gebruik gemaakt.

In de bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Geldrop-Mierlo is het - voor het overgrote deel van het gemeentelijk grondgebied - echter niet mogelijk om hier (voldoende) regie op te voeren. Dit heeft te maken met de wijze waarop de definitiebepalingen van begrippen rondom het thema 'wonen' en met name het algemeen toestaan van 'wonen' binnen de woon- en sommige gemengde en centrumbestemmingen zijn gesteld. Mede op basis van jurisprudentie van de Raad van State is namelijk in een groot deel van de panden in de kernen van Geldrop en Mierlo kamergewijze bewoning rechtstreeks toegestaan. Er dient volgens deze jurisprudentie een ruime uitleg te worden gehanteerd van wat onder wonen verstaan bij toetsing van initiatieven. Dit is vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt niet altijd wenselijk en ook sociaal-maatschappelijk bestaat er een grotere behoefte om grip te krijgen en vooral te houden op huisvestingsvormen en alle ruimtelijke effecten van dien. Een reparatie van de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen is nodig om deze rechtstreekse toelaatbaarheid uit te sluiten en een goed en duidelijk kader te kunnen scheppen voor gevallen waarin verschillende huisvestingsvormen al dan niet kunnen worden toegestaan.

Daarnaast sluiten de huidige bestemmingsplannen in veel gevallen ook woningsplitsing niet uit. Hoewel kamerverhuur en woningsplitsing verschillend zijn en deels andere toetsingskaders kennen, hebben beide wel eenzelfde soort ruimtelijk effect op de omgeving en is het wenselijk om deze initiatieven soortgelijk te reguleren in bestemmingsplannen.

In beide gevallen moet door de gemeente een keuze worden gemaakt in hoeverre de gemeente regie wil voeren op de toelaatbaarheid van beide (categorieën van) woonvormen.

Er is, gezien de proceduretijd van een bestemmingsplan, in november 2018 reeds een voorbereidingsbesluit genomen, waardoor de werking van de gebruiksvoorschriften als het ware wordt opgeschort, totdat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Nieuwe situaties van kamergewijze bewoning zijn hierdoor tijdelijk niet mogelijk gemaakt. Het voorbereidingsbesluit ziet niet op woningsplitsing. Uiterlijk binnen een jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, moet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, anders wordt weer teruggevallen op de 'oude' bestemmingsplannen.

De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo heeft besloten om door middel van een zogenaamd paraplubestemmingsplan haar keuzes omtrent het al dan niet toestaan van diverse woonvormen en woningsplitsing juridisch-planologisch te verankeren. Bij besluit van 13 mei 2019 heeft de gemeenteraad besloten tot opstellen van dit paraplubestemmingsplan en een aantal concrete inhoudelijke keuzes gemaakt.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.39 van de Wet ruimtelijke ordening vervalt een onderliggende beheersverordening bij vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit wijzigingen aanbrengt voor de betreffende gronden. Om die reden is het noodzakelijk om zowel voor bestemmingsplannen als voor beheersverordeningen een (separate) herziening op de stellen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat in alle ruimtelijke plannen van de gemeente Geldrop-Mierlo wordt opgenomen, de door de gemeenteraad gemaakte keuzes omtrent huisvesting van toepassing worden. De beheersverordening wordt

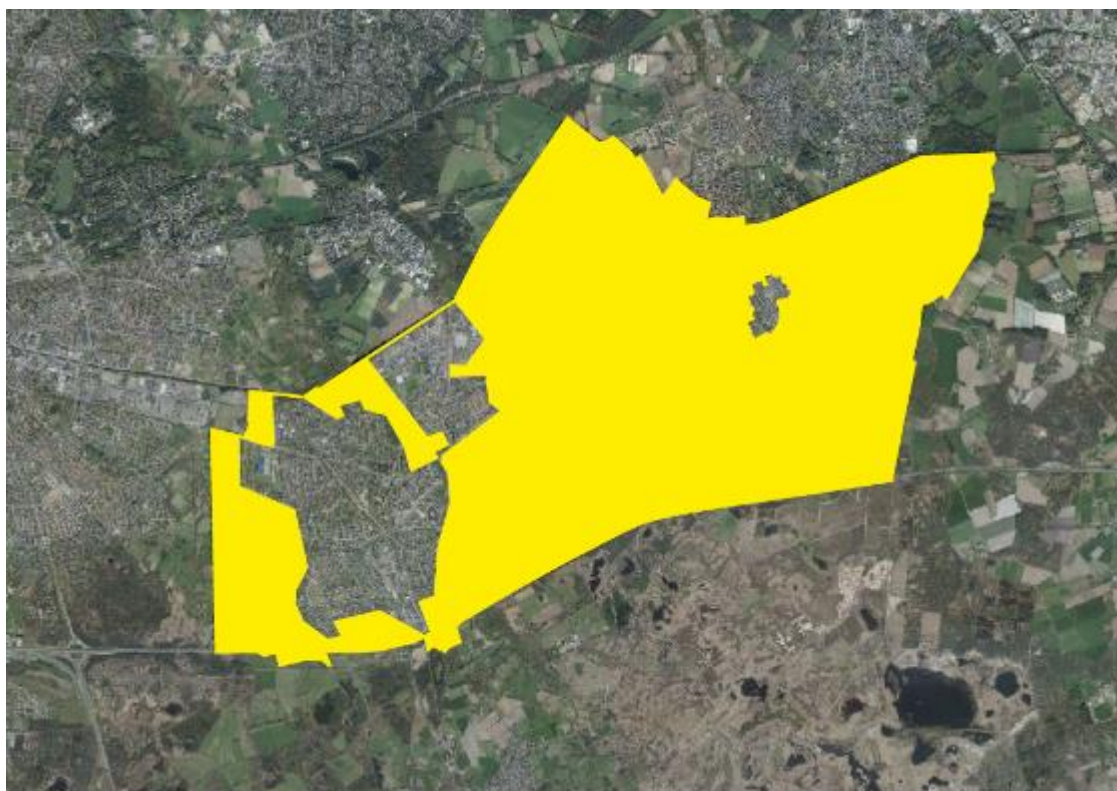
vastgesteld op basis van artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de uitwerking van de raadskeuzes voor zover betrekking hebbend op de gebieden waar momenteel een bestemmingsplan van toepassing is (zie par. 1.2 en 1.3). Het bestemmingsplan wordt tijdig na het nemen van het voorbereidingsbesluit ter inzage gelegd.

1.2 Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een overkoepelend paraplubestemmingsplan voor die delen van het plangebied waar op dit moment een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van toepassing is. Het plangebied betreft om die reden een groot deel van het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo. De gebieden waar momenteel een beheersverordening van toepassing is, maken geen onderdeel uit van het onderhavige plangebied.

In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied indicatief weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding, welke juridisch bindend is.



Figuur 1: begrenzing plangebied en gemeentegrens indicatief weergegeven

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

In het plangebied gelden momenteel de volgende ruimtelijke plannen:

Talingstraat-Dommelbeemden Midden	NL.IMRO.1771.BPTalingstraat-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2019-04-08
Woonwagenlocatie Rielseheideweg	NL.IMRO.1771.bp.Rielseheideweg-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2018-11-05
Mierlo's Welkom	NL.IMRO.1771.BPMierlosWelkom-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2018-01-22
Buitengebied Geldrop – Mierlo; 1 ^e herziening	NL.IMRO.1771.BPBuitengebiedHer1-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2018-04-05
Twekaterrein	NL.IMRO.1771.Twekaterrein-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2017-09-25
Groot Luchen	NL.IMRO.1771.GrootLuchen-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2015-12-14
De Weverij	NL.IMRO.1771.DeWeverij-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2016-07-11
Herziening Rielsedijk 5, Geldrop	NL.IMRO.1771.Rielsedijk5-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2016-07-11
Ruimte voor Ruimte woningen Aardborstweg 19a en 19b Mierlo	NL.IMRO.1771.Aardborstweg19a19b-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2016-05-09
Inbreidingslocaties	NL.IMRO.1771.inbreidingsldpml-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2015-12-14
Overakker 9a Mierlo	NL.IMRO.1771.Overakker9a-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2015-11-09
Herziening De Doelen/De Wiele	NL.IMRO.1771.DeDoelenDeWiele-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2015-09-28
De Wollendekenfabriek	NL.IMRO.1771.BPWollendekenfabr-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2015-04-20
De Jonkvrouw	NL.IMRO.1771.BPDeJonkvrouw-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2018-05-28
Volkstuincomplex Rederijklaan	NL.IMRO.1771.VolkstRederijklaan-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2013-12-16
Bestemmingsplan Weteringpark Luchen	NL.IMRO.1771.dg2Luchen2013-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2014-05-19
Eendenpoel 8 Mierlo	NL.IMRO.1771.WPEendenpoel8-BVA1	bestemmingsplan	vastgesteld	2014-02-10
De Eimer, Neerakker 58	NL.IMRO.1771.BPEimerNeerakk58-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2013-09-30
Bedrijventerrein Kuhn	NL.IMRO.1771.BPBedrKuhn-VP03	bestemmingsplan	vastgesteld	2015-06-03
Bedrijventerrein Kuhn	NL.IMRO.1771.BPBedrKuhn-VP02	bestemmingsplan	vastgesteld	2014-09-01
Bedrijventerrein Kuhn	NL.IMRO.1771.BPBedrKuhn-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2013-06-24
Herziening Bestemmingsplan Woongebieden Zuid-West Geldrop "Bedrijventerrein Emopad	NL.IMRO.1771.BPherzBedrEmopad-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2013-03-11
Herontwikkeling Brugstraat 26 te Mierlo	NL.IMRO.1771.BPBrugstraat26-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2012-09-03
Brede school en scholenstrook Coevering	NL.IMRO.1771.BPBrSchoolCoever-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2012-05-07
Wijzingsplan Eendenpoel 16	NL.IMRO.1771.WPEendenpoel16-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2011-11-28
Genoehuis 33	NL.IMRO.1771.BPGenoehuis33-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2011-09-05
Bedrijventerrein de Barrier	NL.IMRO.1771.BPBEDRDEBARRIER-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2010-11-22
Buitengebied Geldrop-Mierlo	NL.IMRO.1771.BPBuitengebiedGM-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2010-11-08
Broekstraat 26 Mierlo	NL.IMRO.1771.BP2010BROEKSTR26-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2011-05-18
Diepe Vaart 6	NL.IMRO.1771.BPDiepeVaart6-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2010-12-13
Bestemmingsplan Bospark 't Wolfsven-Zuid	NL.IMRO.1771.BPWolfsvenZuid-VP01	bestemmingsplan	vastgesteld	2012-06-25
Hekelstraat 22	NL.IMRO.1771.BPHekelstraat22-VP02	bestemmingsplan	vastgesteld	2010-02-03
Willem Barentszweg	NL.IMRO.1771.UPWBarentszweg-UVA1	uitwerkingsplan	vastgesteld	2017-08-28
BP Ellenaar, Mierlo	NL.IMRO.1771.Ellenaar-VP01	uitwerkingsplan	vastgesteld	2017-07-11
Talingstraat Noord en Zuid	NL.IMRO.1771.UPTalingstraat-UVA1	uitwerkingsplan	vastgesteld	2019-02-26
Vergroten agrarisch bouwvlak Heer de Heuschweg 60, Mierlo	NL.IMRO.1771.WPHeuschweg60-VP01	wijzigingsplan	vastgesteld	2011-09-06

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in diverse milieukundige en planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst.

2.1 Rijksbeleid

Met dit paraplubestemmingsplan wordt het gemeentelijk beleid van Geldrop-Mierlo omtrent het al dan niet toestaan van diverse woonvormen en van woningsplitsing juridisch-planologisch vertaald. Er worden geen rechtstreekse planologische mogelijkheden tot toevoeging van woningen mogelijk gemaakt. Gezien de aard van het plan zijn er geen rijksbelangen in het geding. Voorts worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen met het plan mogelijk gemaakt.

2.2 Provinciaal beleid

Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Deze regels zijn gerelateerd aan de doelstellingen en het provinciaal belang dat de provincie heeft weergegeven in de structuurvisie. De verordening is nadien enkele malen gewijzigd en geactualiseerd.

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

Met dit paraplubestemmingsplan wordt het gemeentelijk beleid van Geldrop-Mierlo omtrent het al dan niet toestaan van diverse woonvormen en van woningsplitsing juridisch-planologisch vertaald. De Interim Omgevingsverordening maakt het toevoegen van woningen buiten het bestaand stedelijk gebied in beginsel niet mogelijk (zie art. 6.7, 7.7). Er worden geen rechtstreekse planologische mogelijkheden tot toevoeging van woningen buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt in dit paraplubestemmingsplan. Uitsluitend binnen de centra van Geldrop en Mierlo blijft woningsplitsing rechtstreeks mo-

gelijk. Binnen het overige grondgebied van de gemeente is woningsplitsing slechts onder voorwaarden toegestaan. Buiten bestaand stedelijk gebied zijn voor woningsplitsing uitsluitend mogelijkheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, hetgeen conform het provinciaal beleid is.

Met het voorliggende paraplubestemmingsplan wordt meer sturing op het al dan niet toestaan van verschillende vormen van huisvesting beoogd, waardoor onder meer beter kan worden aangesloten op onder meer het provinciaal beleid. Bijvoorbeeld voor het waarborgen van voldoende kwaliteit van de woonomgeving, hetgeen een speerpunt in de provinciale Omgevingsvisie is.

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal beleid

‘Visie op wonen’ en ‘Afsprakenkader Wonen 2017, aantrekkelijke woonmilieus in het stedelijk gebied Eindhoven’, Stedelijk Gebied Eindhoven

In 2017 is het ‘Afsprakenkader Wonen 2017, aantrekkelijke woonmilieus in het stedelijk gebied Eindhoven’ (hierna: afsprakenkader) opgesteld. Daarbij is de provinciale woningprognose richtinggevend geweest. In het afsprakenkader zijn door de regio concrete afspraken gemaakt om veel en snel nieuwe woningen te bouwen, vanuit een scherp kwaliteitsbesef. Projecten moeten zich onderscheiden ten opzichte van elkaar en kwaliteit toevoegen aan de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Daarbij geniet inbreiding de voorkeur boven uitbreiding.

In april 2019 is de ‘Visie op wonen’ voor het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna: SGE) vastgesteld. Op 28 oktober 2019 is deze door de gemeente Geldrop-Mierlo bekrachtigd. De visie is opgesteld met het oog op de economische groei in het SGE, die hoger is dan het landelijk gemiddelde. Een toenemende vraag aan woningen is, zeker na erkenning van de Brainport Eindhoven door het Kabinet in 2016, mede het gevolg. Daarnaast is het kleiner worden van huishoudens een trend die daaraan bijdraagt. De verwachte woningbouwopgave voor de regio zal blijkens de visie nog groter zijn dan volgens het afsprakenkader. Om de toenemende vraag te kunnen opvangen, voldoende kwaliteit van woningen te kunnen behouden én de klimaatdoelstellingen van Parijs te kunnen halen, zijn maatregelen nodig. De regio heeft in de Visie op hoofdlijnen aangegeven welke ambities er op het gebied van wonen binnen het SGE zijn. De gemeenten moeten deze lijn vertalen naar lokaal woonbeleid.

Primair streven van de regio is een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. Op basis van twee handvatten wordt aan dit streven een kwalitatieve invulling gegeven: door middel van de kwadrantenbenadering uit het afsprakenkader en de uitgewerkte ‘Brainport Principes’. De kwadrantenbenadering beoogt om diversiteit bij nieuwe woningbouwprojecten te bevorderen op basis van de eigenheid en kwaliteiten van afzonderlijke plekken binnen het SGE. De Brainport Principes zijn algemene kwaliteitscriteria, waaraan ieder woningbouwproject wordt getoetst.

Doorwerking plangebied

Dit paraplubestemmingsplan heeft tot doel om het regionaal en gemeentelijk woningbouwbeleid voor een aantal aspecten beter sturing te kunnen geven. Bestaande planologische mogelijkheden voor woningsplitsing, kamerverhuur en bijzondere woonvormen worden gedeeltelijk niet meer rechtstreeks toegestaan. Enerzijds wordt hiermee beoogd om ongewenste situaties en excessen te voorkomen en anderzijds blijft het mogelijk om passende initiatieven eenvoudig te vergunnen. Dit maakt het tevens

mogelijk om beter aansluiting te vinden bij de kwaliteitscriteria die door de regio zijn opgesteld. Ook kan met de voorgestelde kaders beter worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen waaronder huisvesting voor bijvoorbeeld expats en arbeidsmigranten (d.m.v. kamerverhuur) en vernieuwing van de woningvoorraad, zoals onder meer in de regionale visie isesignaleerd. Het bestemmingsplan is in lijn met het regionaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo december 2010

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Met het voorliggende paraplubestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar wordt een afwegingskader geboden ten aanzien van het al dan niet benutten van bestaande planologische mogelijkheden tot woningsplitsing en verschillende huisvestingsvormen. Dit ziet onder meer op bijzondere woonvormen, zoals wonen met zorg, waarmee het paraplubestemmingsplan een onderdeel van de samenhangende aanpak op het gebied van wonen en zorg vormt.

In de centrumgebieden van de kernen Geldrop en Mierlo is het beleid gericht op handhaving c.q. versterking van functiemenging. Het bestemmingsplan speelt hierop in door in deze gebieden meer mogelijkheden voor woningsplitsing te bieden dan elders in het gemeentelijk woongebied.

2.4.2 Woonvisie Geldrop-Mierlo

De “Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014 – 2030” dateert uit 2014. Om meerdere redenen is het wenselijk om voor Geldrop-Mierlo een nieuwe woonvisie vast te stellen. Allereerst vanwege nieuwe en aangescherpte ambities van onze gemeente zoals Geldrop-Mierlo die bijvoorbeeld in de Strategische Visie 2017 heeft vastgesteld. Daarin staat de ambitie van de gemeenteraad om “een uitstekende en vooruitstrevende gemeente te zijn om te wonen, te ondernemen en ons te ontwikkelen, nu en in de toekomst”. Wonen en de woonomgeving vormen daar belangrijke pijlers onder. Specifiek voor het thema ‘wonen’ staat in de strategische visie de volgende belofte van de gemeenteraad: “Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis”. Met de nieuwe Woonvisie wordt aan deze ambities en belofte verdere invulling geven. Daarnaast spelen er diverse ontwikkelingen op economisch, sociaal en demografisch gebied die maken dat de woningmarkt en de behoeften van Geldrop-Mierlo in relatie tot wonen de afgelopen zes jaren zijn veranderd en nog verder zullen gaan veranderen. Er is daarom een nieuwe “Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020 – 2028” opgesteld die de vorige woonvisie gaat vervangen. Met deze nieuwe woonvisie is door het college van burgemeester en wethouders reeds als ontwerp ingestemd. De gemeenteraad moet deze nieuwe woonvisie nog vaststellen. Dit gebeurt naar verwachting in het voorjaar van 2020.

In de Woonvisie geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De nieuwe Woonvisie heeft een perspectief tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De regionale woonvisie (par. 2.3) vormt een belangrijk kader voor de nieuwe Woonvisie. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen gaat de nieuwe Woonvisie uit van een benodigde uitbreiding van de woningvoorraad in Geldrop-Mierlo met ca. 1.500 woningen tot 2040. Dit is een aanzienlijke intensivering van het groeitempo ten opzichte van de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren (periode 2012-2018). De bestaande harde en zachte bouwplannen tot 2028 voorzien grotendeels in deze opgave. Naast de uitdagende opgave voor nieuwe woningen, is er ook een grote

opgave voor wat betreft de bestaande woningvoorraad. Een fors deel van de woningvoorraad sluit steeds minder aan op de vraag. De Woonvisie geeft de hoofdlijnen aan van de ambities van de gemeente op het gebied van het wonen. Deze hoofdlijnen zijn:

- Beperkte ruimte bovenop bestaande woningbouwplannen;
- Sociale woningvoorraad: transformatie prevaleert boven uitbreiding;
- Aandacht voor meer doorstroming;
- Aanpassing van het appartementenbeleid, onder meer door toestaan appartementen in Mierlo (onder strikte voorwaarden);
- Inzetten op levensloopbestendigheid en verduurzaming;
- Meer ruimte voor vernieuwende concepten;
- Ruimte voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
- Vitale kernen en wijken.

Doorwerking plangebied

Met dit paraplubestemmingsplan wordt vormgegeven aan de gemeentelijke ambitie om de fysieke kwaliteit van de woonomgeving op langere termijn te waarborgen. Door bepaalde huisvestingsvormen niet langer zonder meer toe te staan maar te reguleren, kunnen situaties waarin de kwaliteit van de woonomgeving onder druk komt te staan, worden voorkomen. Anderzijds kan in gevallen waar dat wenselijk is en de kwaliteit van de woonomgeving goed is, medewerking worden verleend aan huisvestingsinitiatieven. Passende initiatieven die bijdragen aan bijvoorbeeld transformatie van de sociale woningvoorraad, levensloopbestendigheid, verduurzaming en/of toevoeging van appartementen die aan de gestelde voorwaarden van de Woonvisie voldoen, kunnen worden vergund.

2.4.3 Raadsbesluit kamergewijze verhuur en woningsplitsing, 13 mei 2019

Bij besluit van 13 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo beslist tot opstellen van een gebiedsdekkend paraplubestemmingsplan omtrent kamergewijze verhuur en woningsplitsing en een aantal concrete inhoudelijke keuzes voor deze thema's gemaakt.

Achtergrond van het raadsbesluit is dat vanuit de samenleving er een steeds grotere behoefte aan huisvesting van niet-klassieke huishoudens is. Het gaat hierbij onder meer om studenten, expats, samenlevende zorgbehoevenden, et cetera. Van de mogelijkheden die bestaan voor dergelijke huisvestingsvormen wordt ook steeds meer gebruik gemaakt.

In de bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Geldrop-Mierlo is het - voor het overgrote deel van het gemeentelijk grondgebied – echter niet mogelijk om hier (voldoende) regie op te voeren. Dit heeft te maken met de wijze waarop de definitiebepalingen van begrippen rondom het thema 'wonen' en met name het algemeen toestaan van 'wonen' binnen de woon- en sommige gemengde en centrumbestemmingen zijn gesteld. Mede op basis van jurisprudentie van de Raad van State is namelijk in een groot deel van de panden in de kernen van Geldrop en Mierlo kamergewijze bewoning rechtstreeks toegestaan. Er dient volgens deze jurisprudentie een ruime uitleg te worden gehanteerd van wat onder wonen verstaan bij toetsing van initiatieven. Dit is vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt niet altijd wenselijk en ook sociaal-maatschappelijk bestaat er een grotere behoefte om grip te krijgen en vooral te houden op huisvestingsvormen en alle ruimtelijke effecten van dien. Een reparatie van de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen is nodig om deze rechtstreekse toelaatbaarheid uit te sluiten en een goed en duidelijk kader te kunnen scheppen voor gevallen waarin verschillende huisvestingsvormen al dan niet kunnen worden toegestaan.

Daarnaast sluiten de huidige ruimtelijke plannen in veel gevallen ook woningsplitsing niet uit. Hoewel kamerverhuur en woningsplitsing verschillend zijn en deels andere toetsingskaders kennen, hebben beide wel eenzelfde soort ruimtelijk effect op de omgeving en is het wenselijk om deze initiatieven soortgelijk te reguleren in bestemmingsplannen.

Daarom is voor beide thema's door de gemeenteraad een keuze gemaakt in hoeverre de gemeente regie wil voeren op de toelaatbaarheid van beide (categorieën van) woonvormen. De volgende concrete beslissingen zijn in het raadsbesluit genomen:

1. Woningplitsing wordt in beginsel niet rechtstreeks toegestaan binnen de gemeente, maar middels een binnenplanse afwijking. In afwijking van het uitgangspunt wordt in de dorpscentra van Geldrop en Mierlo rechtstreeks de mogelijkheid geboden tot woningsplitsing.
 2. Kamergewijze verhuur wordt niet zonder meer toegestaan binnen de gemeente, maar middels een binnenplanse afwijking.
 3. Verhuur van maximaal twee kamers in een woning wordt toegestaan binnen de gemeente, mits de verhurende woningeigenaar zelf ook woonachtig blijft in de betreffende woning.
 4. Door middel van een binnenplanse afwijking worden mogelijkheden geboden om gebruiksvormen, die een combinatie van wonen met zorg behelzen, toe te staan.
 5. Aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, bedoeld onder 1., 2. en 4., worden waar mogelijk concrete, duidelijke randvoorwaarden gesteld, echter met voldoende ruimte voor maatwerk.
- Op de achtergronden van deze keuzes wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan.

Doorwerking plangebied

De in het raadsbesluit genomen concrete beslispunten worden in de planregels van dit paraplubestemmingsplan, in combinatie met de separate beheersverordening, vertaald. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

3. BESCHRIJVING PLAN

Dit bestemmingsplan is opgesteld met als doel om een actueel, werkbaar planologisch kader te scheppen voor gevallen waarin verschillende huisvestingsvormen al dan niet kunnen worden toegestaan. De met een aantal vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen geldende (onbedoelde) ruime directe mogelijkheden worden hiermee beter gereguleerd, zodat sturing kan plaatsvinden en enkele ongewenste effecten kunnen worden voorkomen. Anderzijds blijft het wenselijk om onder de juiste voorwaarden flexibele gebruiksmogelijkheden voor woningen te bieden en te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en specifieke behoeften.

Met het voorliggende paraplubestemmingsplan is, op basis van het raadsbesluit d.d. 13 mei 2019 dat voorgaand is toegelicht, getracht om een juiste balans te creëren tussen het bieden van voldoende flexibele gebruiksmogelijkheden enerzijds en het voorkomen van ongewenste omgevingseffecten anderzijds. Zoals in par. 1.1 is toegelicht, is het gelet op het bepaalde in artikel 3.39 van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk om zowel voor de vigerende bestemmingsplannen (en uitwerkings- en wijzigingsplannen) als voor de vigerende beheersverordeningen een (separate) herziening op de stellen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat in alle ruimtelijke plannen van de gemeente Geldrop-Mierlo wordt opgenomen, de door de gemeenteraad gemaakte keuzes omtrent huisvesting, welke hieronder nader worden beschreven, van toepassing worden.

Voor de thema's woningsplitsing en kamergewijze verhuur is door de gemeenteraad een keuze gemaakt in hoeverre de gemeente regie wil kunnen voeren op de toelaatbaarheid van beide (categorieën van) woonvormen. De volgende concrete beslissingen zijn in het raadsbesluit genomen:

1. Woningsplitsing wordt in beginsel niet rechtstreeks toegestaan binnen de gemeente, maar middels een binnenplanse afwijking. In afwijking van het uitgangspunt wordt in de dorpscentra van Geldrop en Mierlo rechtstreeks de mogelijkheid geboden tot woningsplitsing.
2. Kamergewijze bewoning wordt niet rechtstreeks toegestaan binnen de gemeente, maar middels een binnenplanse afwijking.
3. Verhuur van maximaal twee kamers in een woning wordt toegestaan binnen de gemeente, mits de verhurende woningeigenaar zelf ook woonachtig blijft in de betreffende woning.
4. Door middel van een binnenplanse afwijking worden mogelijkheden geboden om gebruiksvormen, die een combinatie van wonen met zorg behelzen, toe te staan.
5. Aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, bedoeld onder 1., 2. en 4., worden waar mogelijk concrete, duidelijke randvoorwaarden gesteld, echter met voldoende ruimte voor maatwerk.

Onderstaand wordt per beslispunt ingegaan op de achter deze keuzes ten grondslag liggende argumenten en op de wijze waarop deze in het paraplubestemmingsplan en de beheersverordening doorwerken.

1. Woningsplitsing

Besluit: "Regie op woningsplitsing is wenselijk en een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid maakt het eenvoudig om mee te werken in gewenste gevallen".

De huidige bestemmingsplannen en beheersverordeningen in de gemeente Geldrop-Mierlo sluiten in veel gevallen woningsplitsing niet uit en maken dit zonder nader toetsingsmoment mogelijk. Hoewel op deze manier de procedurelast laag is en er gemakkelijk kan worden ingespeeld op marktvragen en

concrete behoeften, is er een aantal zwaarwegende nadelen dat het wenselijk maakt om de mogelijkheden tot woningsplitsing enigszins in te perken. Reguleren betekent dat er een afweging plaats kan vinden en sturing plaats kan vinden, zodat niet zomaar ongewenste situaties ontstaan. Dergelijke situaties kunnen ontstaan door bijvoorbeeld verkeerseffecten, parkeerhinder, beperking van rechten van derden of hinder voor omwonenden. Regulering maakt het mogelijk om op plekken of in gebouwen waar splitsing minder wenselijk is om één of meerdere van deze redenen, ongebreidelde woningsplitsing te voorkomen. Een ander doel is dat beter kan worden gestuurd op behoud van voldoende kwaliteit van woningen. Tot slot kan participatie veel beter worden vormgegeven, waarmee mogelijke conflictsituaties vaak kunnen worden voorkomen. Daarom wordt het in beginsel wenselijk gevonden om woningsplitsing niet (meer) rechtstreeks toe te laten, maar met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden te kunnen vergunnen. Hiermee is het mogelijk om op relatief eenvoudige wijze in maximaal 8 weken een afweging te kunnen maken over het al dan niet verlenen van een vergunning en kan dit in gewenste situaties ook op korte termijn worden toegestaan. De nadelen van het reguleren zijn daarom beperkt, zeker wanneer heldere afwegingscriteria worden opgesteld (zie ook beslispunt 5.)

In de centra van Geldrop en Mierlo gelden nu op veel plekken centrubestemmingen, waarbinnen omschakeling van functies (ook woonvormen) rechtstreeks mogelijk is. Het is wenselijk om deze flexibiliteit in deze gebieden te handhaven, zeker omdat hier veelal sprake is van een ander type woning (veel appartementen en bovenwoningen bij andere functies). Daarnaast is in een woonomgeving veel eerder sprake van een ongewenste situatie dan in de centrumgebieden. Om deze redenen worden voor de centra van Geldrop en Mierlo de rechtstreekse mogelijkheden tot woningsplitsing gehandhaafd.

In het paraplubestemmingsplan is een bepaling opgenomen, waarmee rechtstreekse mogelijkheden voor woningsplitsing in beginsel worden uitgesloten in alle onderliggende bestemmingsplannen. Bestaande wijzigingsbevoegdheden die toezien op woning-/boerderijsplitsing blijven onverkort van toepassing. Met een afwijkingsbevoegdheid blijft woningsplitsing binnen de bebouwde kommen, buiten de centrumgebieden, onder voorwaarden mogelijk. Deze mogelijkheid bestaat uitsluitend op plekken waar het vigerende bestemmingsplan dit toestaat. Er worden geen nieuwe mogelijkheden hiertoe gecreëerd.

2. Kamergewijze bewoning

Besluit: "Regie op kamergewijze bewoning is wenselijk en een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid maakt het eenvoudig om mee te werken in gewenste gevallen".

De huidige bestemmingsplannen en beheersverordeningen in de gemeente Geldrop-Mierlo sluiten in veel gevallen kamergewijze bewoning (onbedoeld) niet uit en maken dit zonder nader toetsingsmoment mogelijk. Hoewel op deze manier de procedurelast laag is en er gemakkelijk kan worden ingespeeld op marktvragen en concrete behoeften, is er een aantal zwaarwegende nadelen dat het wenselijk maakt om de mogelijkheden tot kamergewijze bewoning enigszins in te perken. Reguleren betekent dat er een afweging plaats kan vinden en sturing plaats kan vinden, zodat niet zomaar ongewenste situaties ontstaan. Dergelijke situaties kunnen ontstaan door bijvoorbeeld verkeerseffecten, parkeerhinder of hinder voor omwonenden. Anderzijds is het evident dat het in veel gevallen wenselijk is om kamergewijze bewoning toe te (kunnen) staan, omdat hiermee diversiteit aan het woningaanbod kan worden toegevoegd (bijvoorbeeld voor tijdelijke huisvesting van studenten, arbeidsmigranten, zorgbehoevenden, e.d.) zonder onevenredig beperkingen voor omliggende functies.

Aan regulering kleven met name praktische nadelen, maar de inhoudelijke nadelen zoals hiervoor beschreven wegen zwaarder. Nog meer dan bij woningsplitsing wordt regulering toch wenselijk geacht. De druk op de omgeving is namelijk groter naarmate er meer bewoners in een pand gehuisvest kunnen worden. Verder kan participatie veel beter worden vormgegeven, waarmee mogelijke conflictsituaties vaak kunnen worden voorkomen. Daarom wordt het in beginsel wenselijk gevonden om kamergewijze bewoning niet (meer) rechtstreeks toe te laten, maar met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden te kunnen vergunnen. Hiermee is het mogelijk om op relatief eenvoudige wijze in maximaal 8 weken een afweging te kunnen maken over het al dan niet verlenen van een vergunning en kan dit in gewenste situaties ook op korte termijn worden toegestaan. De nadelen van het reguleren zijn daarom beperkt, zeker wanneer heldere afwegingscriteria worden opgesteld (zie ook beslispunt 5.).

In het paraplubestemmingsplan zijn begripsbepalingen voor 'woning' en 'huishouden' opgenomen, die van toepassing worden verklaard alle onderliggende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen (hierna geciteerd). Deze begripsbepalingen bepalen dat een woning bestemd is voor een huishouden, plus eventueel maximaal 2 personen. Kamergewijze verhuur aan meer dan 2 personen wordt daarmee niet meer rechtstreeks toegestaan. Met een afwijkingsbevoegdheid blijft kamergewijze verhuur aan meer dan 2 personen onder voorwaarden mogelijk.

1.11 Huishouden

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit 2 of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, al dan niet gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door een instelling geplaatst; er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.16 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden; of
- b. één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden.

3. Uitzondering kamergewijze verhuur in maximaal twee kamers

Besluit: "De invloed van kamerbewoning in maximaal 2 kamers, waarbij de bewoner zelf blijft wonen in de woning, is beperkt. Dit blijft daarom toegestaan."

Bij beslispunt 2 is beschreven dat de druk op de omgeving groter is naarmate er meer bewoners in een pand gehuisvest kunnen worden, waardoor er ongewenste situaties kunnen ontstaan. Regulering is met name daarom in beginsel wenselijk. Bij verhuur in beperkte omvang zijn de effecten op de omgeving echter naar algemene ervaring minimaal. Daarom wordt het, in lijn met het beleid in veel andere gemeenten, té beperkend geacht om voor elke vorm van kleinschalige kamerverhuur een nader afwegingsmoment verplicht te stellen. Kamerverhuur voor één of twee kamers binnen een woning blijft daarom rechtstreeks toegelaten, onder de voorwaarde dat de verhurende eigenaar van de betreffende woning zelf ter plaatse woont en blijft wonen. In dergelijke gevallen behoudt de woning de kenmerken

van een normale woning en zijn de effecten voor de omgeving nihil tot zeer beperkt. Het aantal extra bewoners is minimaal en de eigenaar/bewoner zal zelf in de hand houden dat er een normale woonsituatie blijft bestaan. Deze heeft daar zelf immers ook belang bij.

Het voorgaande wordt in de planregels verankerd door middel van de definitie voor 'huishouden', zoals bovenstaand bij beslispunt 2 geciteerd. Kamerverhuur van maximaal twee kamers valt onder het begrip 'huishouden' en is aldus toegestaan daar waar een woning is toegestaan.

4. Woonvormen met zorg

Besluit: "Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor bijzondere woonvormen zorgt ervoor dat op een eenvoudige manier aan initiatieven voor wonen met zorg medewerking kan worden verleend."

Dit paraplubestemmingsplan heeft met name tot doel om enkele onbedoelde en ongewenste effecten van bepalingen uit de huidige ruimtelijke plannen te repareren c.q. reguleren. Daarom zijn nadere kaders gesteld aan woningsplitsing en andere vormen van wonen, niet zijnde traditionele huishoudens. Bijzondere woonvormen, zoals combinaties van wonen met zorg, zijn hierdoor ook niet (langer) rechtstreeks toegestaan. Sommige vormen van wonen met lichtere zorg kunnen op basis van de jurisprudentie immers ook onder een woonbestemming worden geschaard en zijn daarmee in veel van de vigerende bestemmingsplannen rechtstreeks toegestaan. De onder 2. beschreven keuze verandert dat onder vigeur van het paraplubestemmingsplan. Het is echter, gelet op het maatschappelijk belang van dergelijke woonvormen, gewenst om voor dergelijke vaak wenselijke initiatieven op een relatief eenvoudige wijze medewerking te kunnen verlenen. Het paraplubestemmingsplan biedt hiervoor een kans door het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met heldere randvoorwaarden, waarbij de beperkingen van een woonbestemming niet aan de orde zijn. Hiermee kan uitdrukkelijk ruimte worden geboden aan initiatieven die voorzien in een combinatie van wonen en zorg en kan relatief eenvoudig medewerking worden verleend aan een initiatief. Initiatiefnemers worden hiertoe door de gemeente uitgenodigd.

De meeste vormen van wonen met zorg vallen niet onder de in het paraplubestemmingsplan opgenomen begripsbepaling van 'huishouden'. Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen bijzondere woonvormen, die voorzien in een combinatie van wonen en zorg, onder voorwaarden mogelijk. Dit is ongeacht of het vigerende bestemmingsplan of de vigerende beheersverordening hierin reeds voorziet.

5. Afwegingskader

Besluit: "In de afwijkingsbevoegdheden wordt gekozen voor een combinatie van concrete afwegingscriteria en criteria die maatwerk mogelijk maken".

In de voorgaande beslispunten is naar voren gekomen dat enkele binnenplanse afwijkingsbevoegdheden in het paraplubestemmingsplan zullen worden opgenomen. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid dient duidelijk te maken onder welke randvoorwaarden al dan niet medewerking wordt verleend aan toepassing van de betreffende bevoegdheid. Dergelijke randvoorwaarden kunnen zowel zeer concreet worden opgesteld (bijvoorbeeld door een maximum aantal, omvang, in acht te nemen afstand, etc.) als zeer globaal (bijvoorbeeld geen onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat). Aan beide formuleringswijzen zijn voor- en nadelen verbonden. Concrete voorwaarden geven duidelijkheid/rechtszekerheid voor verschillende betrokkenen, zorgen voor minder willekeur en in het algemeen een eenvoudiger motiveringsplicht. Anderzijds zijn dergelijke voorwaarden vaak erg triviaal en is er geen of weinig ruimte voor maatwerk, waardoor in sommige gevallen niet de meest wenselijke uitkomst zal ontstaan.

Zoals ook uit de voorgaande beslispunten is gebleken, is het wenselijk om maatwerk te kunnen bieden bij een concreet verzoek. Zeker in geval van initiatieven met een maatschappelijk belang, zoals bepaalde zorgvormen. Daarnaast zijn niet alle relevante aspecten te vangen in concrete voorwaarden, denk aan verkeersafwikkeling of privacy. Anderzijds heeft de gemeente ook oog voor het gevaar op willekeur of rechtsonzekerheid. Daarom wordt ervoor gekozen om alleen concrete voorwaarden te stellen voor situaties waarvan op voorhand zeker is dat deze gewenst of ongewenst zijn. Deze worden aangevuld met afwegingscriteria, die ruimte bieden voor maatwerk. Belangrijkste blijft dat ongewenste situaties moeten worden voorkomen. Op deze wijze kan dat worden ondervangen.

De in de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheden opgenomen criteria betreffen grotendeels criteria, die maatwerk mogelijk maken. Een aantal concrete voorwaarden is opgenomen, onder meer om een minimale gebruiksoppervlakte per persoon te waarborgen in geval van kamergewijze verhuur ($>12\text{ m}^2$) en een maximale toepassing voor bijzondere woonvormen met zorg. Daarnaast zijn concrete voorwaarden van toepassing voor de minimale omvang van een appartement (minimaal 55 m^2 netto woonoppervlak), het aantal kamers per woning (minimaal 2) en onderlinge afstanden tussen panden met kamerverhuur (straal van 50 meter en één pand per straatwand tussen twee zijstraten).

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Een toename of wijziging van functies kan gevolgen hebben voor de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen waar hiervan sprake is moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Ook moet rekening gehouden worden met de verkeersdruk en –veiligheid. De parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking van een functie kan achterhaald worden middels de CROW-tool. Deze tool is gebaseerd op CROW kengetallen¹.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Met dit paraplubestemmingsplan wordt een correctie en nadere regulering van de vigerende bestemmingsplannen op het gebied woningsplitsing en diverse vormen van bewoning voorgestaan. Er worden geen rechtstreekse nieuwe gebruiksmogelijkheden geboden. Het plan voorziet derhalve uitsluitend in een beperking van het aantal potentiële verkeersbewegingen. Bij toepassing van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden ten behoeve van woningsplitsing, kamergewijze bewoning en bijzondere woonvormen zijn voorwaarden ten aanzien van de verkeersafwikkeling gesteld. Dit aspect dient dus te worden afgewogen in geval van een concreet verzoek, daar waar sturing in de huidige situatie niet altijd mogelijk is.

Parkeren

Met dit paraplubestemmingsplan wordt een correctie en nadere regulering van de vigerende bestemmingsplannen op het gebied woningsplitsing en diverse vormen van bewoning voorgestaan. Er worden geen rechtstreekse nieuwe gebruiksmogelijkheden geboden. Bij toepassing van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden ten behoeve van woningsplitsing, kamergewijze bewoning en bijzondere woonvormen zijn voorwaarden ten aanzien van het parkeren gesteld. Dit aspect dient dus te worden afgewogen in geval van een concreet verzoek, daar waar sturing in de huidige situatie niet altijd mogelijk is. Op basis van het paraplubestemmingsplan inzake parkeren, dient ook anderszins in geval van een gebruikswijziging of nieuwbouw overigens te worden getoetst aan het vigerende parkeerbeleid.

4.1.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op het gebied van parkeren en verkeersafwikkeling. De opgenomen afwijkingsbevoegdheden bevatten een nadere inkadering betreffende onder meer deze aspecten. Hiermee kunnen ongewenste situaties, beter dan thans het geval is, worden voorkomen.

¹ CROW Publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren' (2019).

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan, maar worden bestaande mogelijkheden voor toevoeging van geluidsgevoelige objecten nader ingekaderd. In voorkomende gevallen zal door middel van akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat aan het bepaalde in de Wgh wordt voldaan. Met de mogelijkheid tot woningsplitsing in de dorpscentra van Geldrop en Mierlo worden wél nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan. Echter betekent dit geen verruiming ten opzichte van de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden en is er in zoverre geen sprake van *nieuwe* geluidsgevoelige objecten.

Het aspect akoestiek vergt geen nader onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere functies) toegestaan, maar worden bestaande mogelijkheden voor toevoeging van woningen nader ingekaderd. In dit kader vormt de luchtkwaliteit ter plaatse van een initiatieflocatie één van de beoordelingsaspecten. Uitsluitend met de mogelijkheid tot woningsplitsing in de dorpscentra van Geldrop en Mierlo worden nieuwe woningen toegestaan. Echter betekent dit geen verruiming ten opzichte van de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden en is in zoverre reeds duidelijk dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

Het aspect luchtkwaliteit vergt geen nader onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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 te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere functies) toegestaan, maar worden bestaande mogelijkheden voor toevoeging van woningen nader ingekaderd. Woningen en andere huisvestingsvormen worden uitsluitend mogelijk gemaakt daar waar in de huidige (planologische) situatie al woningen zijn toegestaan. Reeds daarom is uitgesloten dat de vaststelling van het paraplubestemmingsplan tot beperkingen voor milieubelastende functies leidt. Met het plan worden geen mogelijkheden geboden tot vestiging van milieubelastende functies. Dit aspect zorgt daarom niet voor belemmeringen en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan, maar worden bestaande mogelijkheden voor toevoeging van woningen nader ingekaderd. Woningen en andere huisvestingsvormen worden uitsluitend mogelijk gemaakt daar waar in de huidige (planologische) situatie al woningen zijn toegestaan. Reeds daarom is uitgesloten dat de vaststelling van het paraplubestemmingsplan tot beperkingen voor veehouderijen leidt. Aanvullend wordt geconcludeerd dat uitsluitend in de dorpscentra van Geldrop en Mierlo de (rechtstreekse) mogelijkheid tot woningsplitsing gehandhaafd wordt. Gezien de ligging van deze gebieden zijn er geen veehouderijen in de directe omgeving aanwezig en is op voorhand voldoende aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot geurhinder. Dit aspect zorgt daarom niet voor belemmeringen en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is een aantal planologisch relevante kabels en hoogspanningsleidingen gelegen. Omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe functies of bebouwing wordt toegestaan, zorgt de aanwezigheid van kabels en leidingen niet voor belemmeringen. De bestaande beschermingsregimes en belemmeringenstroken blijven gehandhaafd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Plaatsgebonden risico

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Daar waar woningsplitsing toegestaan blijft (in de dorpscentra van Geldrop en Mierlo), is reeds sprake van een kwetsbaar object en wijzigt er niets. Het plaatsgebonden risico van de diverse risicobronnen levert dan ook geen belemmeringen op.

Groepsrisico

Het paraplubestemmingsplan maakt geen extra functies of woningen mogelijk ten opzichte van de vigerende planologische kaders, maar geeft enkel nadere randvoorwaarden voor het toestaan van diverse huisvestingsvormen. Een toename ten aanzien van het groepsrisico is derhalve met dit plan niet aan de orde. Nader onderzoek of een verantwoording hieromtrent is niet aan de orde.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Er worden geen ingrepen mogelijk gemaakt die tot negatieve effecten voor beschermde soorten kunnen leiden. Voorts is er geen sprake van toevoeging van nieuwe functies, anders dan reeds is toegestaan volgens de vigerende bestemmingsplannen. Juist wordt een aantal ongewenste directe planologische mogelijkheden nader ingekaderd. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden, waaronder een toename van stikstofdepositie, zijn daarom op voorhand uitgesloten. Daarnaast geldt dat bij toetsing van de omgevingsvergunningaanvragen aandacht dient te worden besteed aan het aspect stikstofdepositie.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' is hiermee voldoende behandeld. Het onderdeel zorgt niet voor belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen of anderszins gevoelige functies en bebouwing toegestaan, maar worden bestaande mogelijkheden voor toevoeging van woningen nader ingekaderd. Uitsluitend met de mogelijkheid tot woningsplitsing in de dorpscentra van Geldrop en Mierlo worden nieuwe woningen toegestaan. Echter betekent dit geen verruiming ten opzichte van de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden en is in voorkomend geval geen sprake van bodemingrepen of een functiewijziging. Het aspect bodem zorgt dan ook niet voor belemmeringen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.10.2 Onderzoek en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toegestaan. Het verhard oppervlak wijzigt niet en er zijn geen relevante gevolgen voor de waterhuishouding. Het aspect 'water' zorgt niet voor belemmeringen.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2020 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft daarnaast nog een archeologische beleidskaart waarin het gemeentelijk archeologisch beleid is vertaald. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toegestaan. Ingrepen die in het kader van archeologie van belang zijn, zijn niet aan de orde. Eventueel aanwezig archeologische waarden blijven op dezelfde wijze beschermd. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toegestaan. Ingrepen die tot aantasting van cultuurhistorische waarden kunnen leiden, zijn niet aan de orde. Binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied blijft woningsplitsing met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk, mits daarbij het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden verzekerd is.

Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r.

In het Besluit milieueffectrapportage (MER) is omschreven in welke gevallen een m.e.r. (beoordelings)procedure gevolgd moet worden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten opgenomen waarvoor respectievelijk een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. Met betrekking tot stedelijke ontwikkelingsprojecten moet op grond van D 11.2 bij het bestemmingsplan een plan-MER opgesteld worden bij de stedelijke ontwikkelingsprojecten als de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met dit bestemmingsplan worden geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten mogelijk gemaakt.

4.14 Duurzaamheid

Gemeente Geldrop-Mierlo zet zich met uitvoering van de “Nota Duurzaamheid 2016-2019” actief in om te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale- en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat de gemeente streeft naar de realisatie van zeer energiezuinige kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. In de duurzaamheidsnota staan de duurzaamheidsambities van de gemeente geformuleerd, waarvan hieronder de essentie is weergegeven die geldt bij de ontwikkeling van nieuwbouw.

Door duurzaam te bouwen worden woningen ontwikkeld met respect voor mens en milieu, voor nu én voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die ze verbruiken wekken ze duurzaam op. De gemeente gaat van een fossiele energievoorziening naar een energievoorziening uit duurzame bronnen (zon, wind, biomassa, omgevingswarmte). In Europees en Rijksbeleid is vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Na 2020 moet nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. De gemeente stimuleert nieuwbouw die nul-op-de-meter is, waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruikersgebonden deel duurzaam wordt opgewekt. Nieuwbouwwoningen worden niet op een aardgasnet aangesloten.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe planologische mogelijkheden geboden en is geen sprake van directe bouwplannen. Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid is derhalve niet direct van toepassing op dit bestemmingsplan. Het plan staat de duurzaamheidsambities van de gemeente niet in de weg. Dit aspect kan worden meegewogen in de afweging om een bepaalde ontwikkeling al dan niet toe te staan op basis van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

De Wro en het Bro bepalen uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met regels en een toelichting daarop. De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding en de regels. Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Daarvoor moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. Dit is de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012)'.

Het juridische deel van dit paraplubestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels.

5.2 Verbeelding

De verbeelding van dit paraplubestemmingsplan bestaat uitsluitend uit een plangebiedgrens met enkele gebiedsaanduidingen. Het plangebied betreft het gehele gemeentelijke grondgebied, waar momenteel een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van toepassing is. De regels van het paraplubestemmingsplan gelden binnen de begrenzing van het plangebied. Ten behoeve van de leesbaarheid is dit met een gebiedsaanduiding aangegeven ('overige zone – regels huisvesting'). Daarnaast is een gebiedsaanduiding ter plaatse van (een deel van) het dorpscentrum van Mierlo opgenomen. Hier zijn de juridische mogelijkheden voor woningsplitsing verschillend ten opzichte van het overige grondgebied (zie ook hoofdstuk 3). Deze zone valt grotendeels binnen de begrenzing van de paraplubehoeversverordening.

5.3 Regels

Dit paraplubestemmingsplan dient als aanvulling op en gedeeltelijke vervanging van de regels van de bestaande bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Alle regels uit deze onderliggende plannen blijven dus voor het overige van kracht.

De regels in het paraplubestemmingsplan zijn conform de SVBP2012 als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat een aantal voor het plan van belang zijnde begripsbepalingen. Deze worden conform de schakelbepaling in artikel 2.2 van toepassing verklaard op alle onderliggende bestemmingsplannen en overige ruimtelijke plannen. Voor zover een bepaald begrip in een bestaand plan reeds voorkomt, wordt dit vervangen door de begripsbepaling in het paraplubestemmingsplan. Daarnaast bevat dit hoofdstuk een algemene van toepassing verklaring (artikel 2.1).

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit artikel is aangegeven welke regels van de onderliggende ruimtelijke plannen juridisch wijzigen, of welke bepalingen aan de betreffende plannen worden toegevoegd. Het betreft zowel rechtstreekse gebruiksregels (opgenomen in artikel 3.1) als afwijkingsbevoegdheden ten aanzien van de gebruiksregels (opgenomen in artikel 3.2).

Hoofdstuk 3: algemene regels

In dit hoofdstuk is de voor ieder plan verplichte anti-dubbeltelregel opgenomen. Daarnaast is ter verduidelijking aangegeven op welke gronden de regels in hoofdstuk 2 van toepassing zijn in de algemene aanduidingsregels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor alle bestemmingsplan verplicht op te nemen overgangsrecht voor bebouwing en gebruik, alsmede de citeertitel van het plan.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuw bouwplan mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe woningen toegestaan. Bij woningsplitsing, al dan niet door middel van een afwijkingsbevoegdheid, kunnen maximaal 9 woningen per pand worden vergund. Kostenverhaal is daarmee niet aan de orde. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat inwoners de mogelijkheid hebben om een visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat bij de voorbereiding van een plan overleg moet worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gelet op de aard van het plan zijn er geen instanties waarvan de belangen in het geding komen met de vaststelling van deze verordening en is er gekozen om geen vooroverleg te voeren.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

In dit geval heeft gezien de aard van het plan geen inspraak plaatsgevonden.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Binnen deze periode kon eenieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Ambtshalve is besloten om, gelet op het bepaalde in artikel 3.39 van de Wet ruimtelijke ordening in relatie tot de jurisprudentie, het paraplubestemmingsplan te wijzigen in die zin dat het plangebied wordt beperkt tot die delen van het gemeentelijk grondgebied waar thans een bestemmingsplan van toepassing is. Voor de gebieden waar thans een beheersverordening van toepassing is, is de regeling conform het ontwerpbestemmingsplan in een separate beheersverordening vervat. Zodoende ontstaan er twee regelingen, die samen gebiedsdekkend voor het gehele gemeentelijk grondgebied zijn. Inhoudelijk treedt er geen enkele wijziging op ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Na gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Van toepassing verklaring	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Huisvesting	8
Hoofdstuk 3 Algemene regels	10
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 5 Algemene aanduidingsregels	11
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	12
Artikel 6 Overgangsrecht	12
Artikel 7 Slotregel	13

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo met identificatienummer NL.IMRO.1771.BPHuisvesting-VP01 van de gemeente Geldrop-Mierlo.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 Bestaand

- met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan danwel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik: het gebruik als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan.

1.7 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.8 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 Bijzondere woonvormen

- a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.10 Bijzondere woonvorm met zorg

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding).

1.11 Huishouden

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit 2 of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
 - een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
 - eigen kamer, al dan niet gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
 - personen worden niet door een instelling geplaatst; er vindt geen behandelingstraject plaats.
- Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.12 Kamergewijze verhuur

Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.13 Netto woonoppervlakte

De binnenmaatse oppervlakte van binnenmuur tot binnenmuur van alle ruimten in een woning, met uitzondering van bergruimten, vlieringen en balkons, met dien verstande dat bij schuine daken het oppervlak als woonoppervlakte berekend mag worden vanaf 1,5 meter hoogte (conform NVM meetinstructie).

1.14 Voldoende parkeergelegenheid

Van 'voldoende parkeergelegenheid' voor wat betreft aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen en driewielige motorvoertuigen is sprake indien voldaan wordt aan de parkeerkencijfers van het CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). Binnen de gemeente wordt in Geldrop uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk gebied' en in Mierlo van 'weinig stedelijk gebied' en maakt de gemeente gebruik van de bandbreedte (minimum en maximum aantal parkeerplaatsen) afhankelijk van de situatie ter plaatse.

Indien deze regeling wordt gewijzigd of herzien of wordt vervangen door gemeentelijk parkeerbeleid, moet rekening worden gehouden met deze wijziging danwel herziening.

1.15 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.16 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden; of
- b. één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden.

1.17 Woningenplitsing

Het wijzigen van een bestaande woning in twee of meer woningen.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is van toepassing op de in Hoofdstuk 2 opgenomen onderliggende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels huisvesting'.

2.2 Van toepassing verklaring begrippen

De in artikel 1.3 tot en met 1.16 opgenomen begrippen worden in alle onderliggende plannen als bedoeld in artikel 2.1 van toepassing verklaard. Voor zover een begrip reeds in een onderliggend plan voorkomt, wordt dit vervangen door de begripsbepaling in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Huisvesting

3.1 Specifieke gebruiksregels

Aan de regels van de plannen als bedoeld in artikel 2.1 wordt, daar waar de bestemmingsomschrijving c.q. doeleindenomschrijving van een bestemming binnen de betreffende plannen de functie 'wonen' toelaat, het navolgende sublid toegevoegd:

3.1.1 *Woningsplitsing en anderszins toevoegen van woningen*

- a. Woningsplitsing is niet toegestaan;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, is woningsplitsing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - centrum Mierlo' toegestaan, met dien verstande dat:
 1. op grond van het tevens van toepassing zijnde plan als bedoeld in artikel 2 is het splitsen niet uitgesloten op de betreffende locatie;
 2. een maximum aantal van 9 woningen per pand is toegestaan;
 3. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in lid 1.14;
 4. een woning uit minimaal 2 kamers bestaat;
 5. een woning over eigen sanitaire voorzieningen dient te beschikken;
 6. de minimale netto woonoppervlakte van een woning 55 m² bedraagt.

3.2 Afwijken van de gebruiksregels

Aan de regels van de plannen als bedoeld in artikel 2.1 worden, daar waar de bestemmingsomschrijving c.q. doeleindenomschrijving van een bestemming binnen de betreffende plannen de functie 'wonen' toelaat, de navolgende subleden toegevoegd:

3.2.1 *Woningsplitsing*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 en woningsplitsing toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het pand ligt binnen de bebouwde kom;
- b. op grond van het tevens van toepassing zijnde plan als bedoeld in artikel 2 is het splitsen danwel anderszins toevoegen van woningen niet uitgesloten in het betreffende pand;
- c. aangetoond is dat de extra woning(en) past/passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, met dien verstande dat het maximum 9 woningen per pand betreft;
- d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- e. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in lid 1.14, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- g. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- h. een woning uit minimaal 2 kamers bestaat;
- i. een woning over eigen sanitaire voorzieningen dient te beschikken;
- j. de minimale netto woonoppervlakte van een woning bedraagt 55 m².

3.2.2 *Kamergewijze verhuur*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1.11 en 1.16 en kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
- b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in lid 1.14, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
- h. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

3.2.3 *Bijzondere woonvormen met zorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1.11 en 1.16 en bijzondere woonvormen met zorg toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een doelgroep met een aantoonbare zorgbehoefte;
- b. de gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-voeroppervlakte van maximaal 1.500 m²;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in lid 1.14, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat.

3.2.4 *Afwijking parkeeroplossing*

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 sub b.3, 3.2.1 sub e, 3.2.2 sub d en 3.2.3 sub d voor het toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in lid 1.14 wordt voorzien, indien:
 - 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 - 2. en/of het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien;
 - 3. en/of aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;
- b. afwijken als bedoeld in sub a is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
 - 2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 - 3. de woon- en leefsituatie;
 - 4. verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 Overige zone - regels huisvesting

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels huisvesting' worden de in Hoofdstuk 2 opgenomen onderliggende plannen aangevuld. De onderliggende plannen blijven voor het overige onverkort van kracht.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid sub a met maximaal 10%;
- c. dit lid sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid sub a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo.

