

**Bestemmingsplan**

**Reparatieplan Groene Gordijn**

Status: VASTSTELLING

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1. DOEL EN OPZET BESTEMMINGSPAN</b> .....	<b>3</b>
1.1 AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPAN.....	4
<b>HOOFDSTUK 2. BELEIDS- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>5</b>
2.1 BELEID.....	5
2.2 OMGEVINGSASPECTEN.....	5
<b>HOOFDSTUK 3. BESTEMMINGSPANREGELING</b> .....	<b>6</b>
3.1 INLEIDING.....	6
3.2 VERBEELDING.....	6
3.3 REGELS.....	6
<b>HOOFDSTUK 4. UITVOERINGSASPECTEN</b> .....	<b>8</b>
4.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	8
4.2 OVERLEG EN PROCEDURE.....	8



### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

Voor het plangebied geldt tot dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld het bestemmingsplan “Het Groene Gordijn e.o.’ Het perceel heeft hierin de bestemming ‘Wonen’ en ‘Groen’. Binnen de bestemming ‘Groen’ kan op basis van de vigerende bestemmingsplan geen parkeervoorzieningen worden opgericht.

In het ontwerpbestemmingsplan “Het Groene Gordijn e.o.” was parkeren in groen middels de bestemmingsomschrijving geregeld. Dat hield in dat op alle percelen met de bestemming ‘Groen’ geparkeerd kon worden. Naar aanleiding van een zienswijze, die overigens geen betrekking had op het onderhavige plangebied, is de regeling aangepast in het vastgestelde plan: parkeren is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘parkeren’. Abusievelijk is echter vergeten om ook in de bestemming ‘Groen’ van het onderhavige plangebied de aanduiding ‘parkeren’ op te nemen. Hierdoor is het niet mogelijk om de ondergrondse parkeergarages en het parkeren op maaiveld, behorende bij de ontwikkeling die reeds omschreven is in het moederplan, te realiseren.

## **Hoofdstuk 2.        Beleids- en omgevingsaspecten**

### **2.1   Beleid**

Het onderhavige bestemmingsplan is feitelijk een reparatie van het bestemmingsplan Groene Gordijn e.o. De bestemmingen voor het plangebied blijven gelijk, op de verbeelding wordt enkel de aanduiding 'parkeren' aan de bestemming 'Groen' toegevoegd, zodat het weer mogelijk is om binnen deze bestemming te parkeren. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe ontwikkeling en past de ontwikkeling nog steeds binnen het beleid zoals in het moederplan is weergegeven. Ook de Ladder Duurzame Verstedelijking, is niet van toepassing aangezien geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

### **2.2   Omgevingsaspecten**

Omdat in dit bestemmingsplan enkel de aanduiding 'parkeren' in de bestemming 'Groen' wordt opgenomen, en er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling, wordt voor de omgevingsaspecten verwezen naar het moederplan "Groen Gordijn e.o."

## Hoofdstuk 3. Bestemmingsregeling

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze de hiervoor vastleggen van de feitelijke situatie juridisch is vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de verbeelding en de regels).

Het bestemmingsplan voorziet in een reparatie van het moederplan 'Groene gordijn e.o.'. De regeling van dat plan wordt overgenomen waarbij aan de bestemming 'Groen' de aanduiding 'parkeren' wordt toegevoegd.

### 3.2 Verbeelding

Welke bestemming gronden binnen het plangebied hebben is te zien op de verbeelding. Er is een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming gekregen. Binnen de bestemming zijn aanduidingen aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De verbeelding van onderhavig plan is hetzelfde als het moederplan, op de aanduiding 'parkeren' na, deze wordt toegevoegd.

### 3.3 Regels

De regels gaan over het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels zijn overgenomen uit het moederplan, met de aanvulling in de bestemming 'Groen' van de aanduiding parkeren. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels; met daarin een aantal begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels; met daarin per bestemming onder meer bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;

Hoofdstuk 3: Algemene regels; met daarin algemene bouw-, afwijkings-, wijzigings-, aanduidings-, en gebruiksregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels; met daarin het overgangsrecht, en de slotregel.

#### 4.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, welke van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels. In artikel 1 worden begripsbepalingen gegeven met daarin een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot. Artikel 2 bevat regels die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen dienen te worden bepaald.

#### 4.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat artikelen waarin regels zijn opgenomen betreffende de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en de op de verbeelding aangegeven aanduidingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing. Bij de opbouw van deze regels is, voor zover voorkomend binnen de verschillende bestemmingen, de indeling overeenkomstig de SVBP 2012 aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven, dit houdt in: de functies die binnen de bestemming "als recht" zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beiden zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- Bouwregels

Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.

- Afwijking van de bouwregels

In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming bouwactiviteiten worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan.

- Afwijking van de gebruiksregels

In de bestemmingen komen ook een aantal specifieke afwijkmogelijkheden voor. Met toepassing van een afwijkmogelijkheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming gebruiksvormen worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan.

- Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Ten behoeve van het behoud van in het plan voorkomende waarden is de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een vergunning gebonden (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

- Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om via een voorgeschreven procedure, voor een specifieke situatie of geval, af te wijken van de bestemmings- en bebouwingsregels.

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

### Bedrijf

In de bestemming 'Bedrijf' wordt het nutsgebouw geregeld. Deze bestemming is één op één overgenomen uit het moederplan.

### Groen

De bestemming 'Groen' is overgenomen uit het moederplan.

### Wonen - 1

De bestemming 'Wonen- 1' is één op één overgenomen uit het moederplan.

## *4.3.3 Algemene regels*

### *4.3.4 Overgangs- en slotregels*

#### Overgangsrecht

De overgangsregels voor bouwen hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bouwregels van het plan. Overgangsregels voor gebruik betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

#### Slotregel

Dit artikel tenslotte, geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

## **Hoofdstuk 4.           Uitvoeringsaspecten**

### **4.1   Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan zoals dat in het Bro is omschreven is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

1. het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
3. het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Voor de herontwikkeling van de gebouwen aan de Guido Gezellelaan is kostenverhaal bij anterieure overeenkomst vastgelegd.

### **4.2   Overleg en procedure**

Het bestemmingsplan heeft tot doel om een fout te herstellen zodat het mogelijk wordt om de halfverdiepte garages te kunnen realiseren. Gelet op feit dat er uitsluitend een fout is hersteld is geen inspraaktraject gevolgd. Wel is er een overlegprocedure gevolgd. De aangeschreven instanties hebben geen opmerkingen.

Vanaf 9 mei heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijzen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.