

## **Gemeente Geldrop-Mierlo**

### **Bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo**

- Toelichting  
bijlagen
- Regels  
bijlagen
- Verbeeldingen schaal 1 : 5.000

Projectgegevens:

TOE08-GEL00127-01D  
REG08-GEL00127-01D  
SVB07-GEL00127-01A  
TEK08-GEL00127-01D

Identificatienummer:

IMRO.1771.BPBuitengebiedGM-VP01

Rosmalen, november 2010

Vastgesteld: 8 november 2010

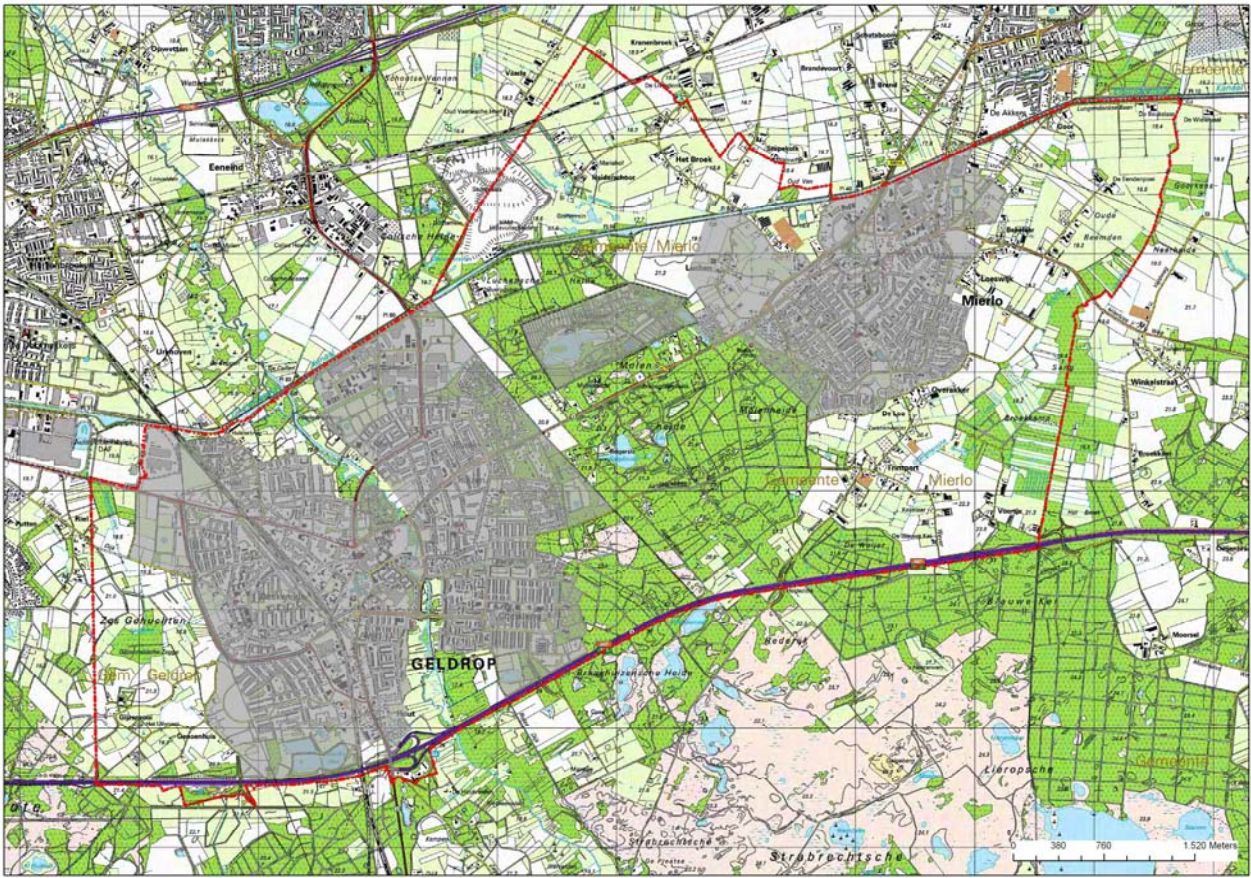


## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding plan	1
1.2	Plangebied, doel en status plan	1
1.3	Totstandkoming plan	1
1.4	Opzet en inhoud plan	2
<b>2</b>	<b>RUIMTELIJK BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2.1	Beleid rijksniveau	3
2.2	Beleid provinciaal/regionaal niveau	7
2.3	Beleid gemeentelijk niveau	16
2.4	Beleidsmatige aandachtspunten	18
<b>3</b>	<b>BESCHRIJVING EN ANALYSE PLANGEBIED</b>	<b>19</b>
3.1	Gebiedskarakteristiek	19
3.2	Beschrijving en analyse gebied	19
3.3	Gebiedsgerichte aandachtspunten	33
<b>4</b>	<b>UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>35</b>
4.1	Doelen en uitgangspunten plan	35
4.2	Uitgangspunten plan (systematiek en thema's)	36
4.3	Uitgangspunten verbeelding en regels	54
<b>5</b>	<b>UITVOERING BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>65</b>
5.1	Vergunningverlening en handhaving	65
5.2	Uitvoering maatregelen en projecten	66
5.3	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	66

### Bijlagen:

- Bijlage 1: Lijst van afkortingen en begrippen
- Bijlage 2: Vigerende bestemmingsplannen
- Bijlage 3: Lijst Klankbordgroep Buitengebied Geldrop-Mierlo
- Bijlage 4: Retrospectieve toets
- Bijlage 5: Landschapselementen
- Bijlage 6: Regeling teeltondersteunende voorzieningen
- Bijlage 7: Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties
- Bijlage 8: Nota vooroverleg
- Bijlage 9: Nota inspraak
- Bijlage 10: Nota ambtshalve wijzigingen voorontwerp
- Bijlage 11: Nota zienswijzen
- Bijlage 12: Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp deel 1
- Bijlage 13: Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp deel 2



Figuur: Ligging plangebied

# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding plan**

De aanleiding voor deze planherziening is zowel juridisch als inhoudelijk. Voor het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo vigeren twee grote bestemmingsplannen. De gemeente wil deze plannen in navolging van de reconstructieplannen herzien om zo de huidige situatie vast te leggen en mogelijkheden te scheppen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ook dient het plan natuurlijk aan te sluiten bij het overige huidige gemeentelijke en provinciale beleid. Inhoudelijk gezien zijn er diverse feitelijke en beleidsmatige ontwikkelingen, die vragen om een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'. Te noemen zijn ontwikkelingen op het terrein van landbouw, recreatie, natuur, landschap en cultuurhistorie (onder cultuurhistorie behoren de elementen archeologie, monumenten en landschap, zoals toegepast is in de reconstructiewetgeving).

## **1.2 Plangebied, doel en status plan**

Op bijgaande figuur is de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied omvat nagenoeg het gehele buitengebied van Geldrop-Mierlo met uitzondering van de bebouwde kommen van Geldrop, Mierlo en hun (aanstaande) uitbreidingen zoals Luchen en Loeswijk, Bospark 't Wolfsven en golfbaan Bronzenwei.

Het plangebied ligt in Zuidoost-Brabant ten zuidoosten van Eindhoven. Het buitengebied van Geldrop-Mierlo is circa 1.800 ha groot. Het gebied wordt gekenmerkt door een gevarieerd en afwisselend landschap met zowel een uitgestrekt natuurgebied tussen de kernen Geldrop en Mierlo, als een kleinschalig landbouwgebied ten westen van Geldrop en ten oosten en noorden van Mierlo. Een aantal waardevolle waterlopen kenmerkt het buitengebied. Verder is het een gebied dat onder druk staat van verschillende ontwikkelingen (landbouwbeleid, natuurbeleid, waterbeleid, reconstructiebeleid), wat vraagt om duidelijke beleidskeuzen.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel, helder, leesbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch beleidskader voor het buitengebied van Geldrop-Mierlo. Dit kader is gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en functies en het faciliteren van nieuwe kwaliteiten en functies. Het plan vervangt met name een tweetal grote bestemmingsplannen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de huidige vigerende bestemmingsplannen.

De status van dit bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' is zowel beleidsmatig (de plantoelichting) als juridisch (de verbeelding en de regels).

## **1.3 Totstandkoming plan**

Dit plan is tot stand gekomen via een gefaseerde, projectmatige aanpak, waarbij per fase het verzamelen en verwerken van informatie afgewisseld is met een terugkoppeling richting projectgroep en klankbordgroep.

**De projectgroep** begeleidt het project inhoudelijk en procesmatig. Deze groep bestaat uit de projectleider en direct betrokken ambtenaren (ruimtelijke ordening, recreatie, bouw- en woningtoezicht, milieu, communicatie, verkeer, groen en financiën). Afhankelijk van de te bespreken onderwerpen wordt deze groep versmald of verbreed.

**De klankbordgroep** becommentarieert de producten vanuit verschillende invalshoeken onder voorzitterschap van de portefeuillehouder. De gemeentelijk projectleider en de projectleider van het adviesbureau zorgen voor de afstemming en inhoudelijke voorbereiding vanuit de projectgroep. Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers vanuit verschillende maatschappelijke organisaties. In bijlage 3 is de lijst met de leden van de klankbordgroep opgenomen.

Voor het opstellen van dit plan is onder andere gebruik gemaakt van alle relevante, beschikbare informatie over het plangebied in de vorm van de vigerende bestemmingsplannen, de Interimstructuurvisie, de Verordening Ruimte, het VAB-beleid, het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant, de Reconstructieplannen Boven-Dommel en de Peel en de Nota Recreatie in het buitengebied van de gemeente.

De eerste stap om te komen tot een nieuw bestemmingsplan is het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. In deze Nota is een overzicht gegeven van het relevante beleid van de nationale, provinciale, regionale overheden en de gemeente.

Ook is een beschrijving van de belangrijkste functies in het gebied opgenomen, waarbij niet alleen de huidige situatie maar ook tendensen of toekomstige ontwikkelingen zijn beschreven.

Op basis van het beleidskader, functionele analyse en de discussies met betrokken organisaties zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan opgesteld. Deze uitgangspunten vinden hun weerslag onder andere in de gebiedsbestemmingenkaart. Als uitwerking van de visies zijn voorstellen op hoofdlijnen gedaan voor de opzet van het bestemmingsplan en de bijhorende juridische plansystematiek.

De Nota van Uitgangspunten is door de gemeenteraad op 16 juni 2008 vastgesteld en vormt het kader voor het voorliggende bestemmingsplan.

## **1.4 Opzet en inhoud plan**

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

## 2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

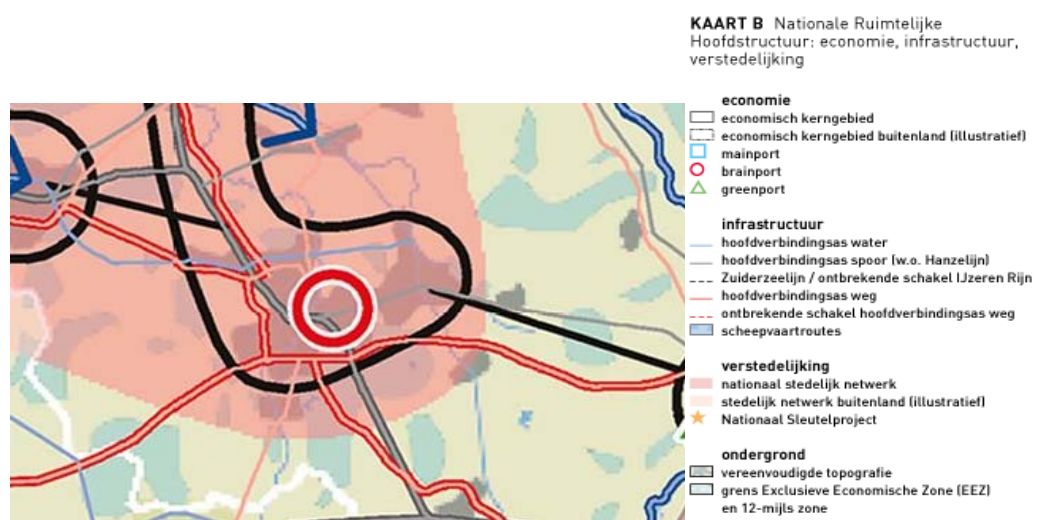
In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op het beleid dat ruimtelijk (lees ruimtelijk-functioneel) relevant is voor het plangebied. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als ruimtelijk relevant facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

### 2.1 Beleid rijksniveau

#### Nota Ruimte (Min. van VROM, 2006)

In de Nota Ruimte zijn op Rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft 4 hoofddoelen: versterken economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle (inter)nationale groengebieden en waarborging van de veiligheid. In de nota worden de bakens verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels (deregulering) en meer ruimte voor ontwikkeling (van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie). Het rijk wil hierbij meer overlaten aan lagere overheden (centraal wat moet en decentraal wat kan). Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn de extra aandacht voor de eigen verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten, verbrede plattelandsontwikkeling en een minder streng contourenbeleid.

De hoofdlijnen van beleid zijn aangegeven in een ruimtelijke hoofdstructuur. Op de kaart met de 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking' (zie onderstaande kaartbeeld), heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de aanduiding nationaal stedelijk netwerk gekregen. Verder ligt de gemeente Geldrop-Mierlo buiten de gebieden aangegeven voor verstedelijking. Aan de zuidzijde van de gemeente is de A67 aangeduid als 'hoofdverbindingssas weg'. Het plangebied ligt in een economisch kerngebied, binnen het nationaal stedelijk netwerk, met daarbij de 'Brainport' van Eindhoven. Op de kaart met de 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: water, natuur en landschap' grenst het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo aan het stedelijk gebied Eindhoven/Helmond in het noorden en de natuurgebieden Groote Heide/Strabrechtse heide in het zuiden. Deze natuurgebieden maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Figuur: Uitsnede Nota Ruimte, Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking



Figuur: Uitsnede Nota Ruimte, Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: water, natuur, landschap

De ruimtelijke structuur is verder uitgewerkt in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

De Nota Ruimte biedt meer kansen voor het buitengebied om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten. Daarom wil het rijk de mogelijkheid voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in wonen of werken (kleinschalige bedrijvigheid). Soms kan nieuwbouw wenselijk zijn. Denk hierbij aan woningbouw in de vorm van Ruimte voor Ruimte (Rood voor Rood) en nieuwe landgoederen (Rood voor Groen). Het kabinet acht economisch vitale, grondgebonden landbouw van belang voor het beheer van het buitengebied en verwacht dat de provincies in hun ruimtelijke plannen meer mogelijkheden scheppen voor een bredere bedrijfsvoering. Het rijk ondersteunt de veranderingen in de landbouw onder andere door ruimtelijke ontwikkelingen in de richting van duurzame productie te vergemakkelijken (bijvoorbeeld aanwijzen van landbouwontwikkelingsgebieden, duurzame productiemethoden etc.).

#### Agenda Vitaal Platteland (Min. van LNV, 2004)

De Agenda Vitaal Platteland bevat de integrale visie van het rijk op de verdere ontwikkeling van het platteland. De Nota Ruimte bevat vooral ruimtelijk beleid. De Agenda Vitaal Platteland beschrijft een integraal perspectief op basis van economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten. De visie wordt beschreven aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw (i.c. landbouw met een neventak en verbrede landbouw), leefbaarheid, natuur en landschap (i.c. EHS en Nationale Landschappen) en milieukwaliteit.

#### Reconstructie/Revitalisering Landelijk Gebied (Min. van LNV, 2002)

De Reconstructiewet Concentratiegebieden is, na de varkenspestepidemie in 1997, opgesteld ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur voor de intensieve veehouderij. In de opgestelde reconstructieplannen is de integrale zonering van het landelijk gebied voor de intensieve veehouderij verder uitgewerkt in de vorm van landbouwontwikkelingsgebieden, weavingsgebieden en extensiveringsgebieden. De wet voorziet in een rechtstreekse doorwerking van het reconstructiebeleid naar streekplannen en bestemmingsplannen daar waar dit aan de orde is.



### **Nota natuur, bos en landschap in de 21<sup>e</sup> eeuw (Min. van LNV, 2000)**

In juni 2000 is de Nota natuur, bos en landschap in de 21<sup>e</sup> eeuw (NBL21) verschenen. Deze nota vormt een integrale herziening van het Natuurbeleidsplan, de Nota Landschap, het Bosbeleidsplan en het Strategisch Plan van Aanpak Biodiversiteit.

Het NBL21 geeft de basis voor het natuur-, bos- en landschapsbeleid in het komende decennium. Dit beleid omvat onder meer de voortzetting van realisatie van de EHS en het op onderdelen versterken daarvan in de vorm van robuuste verbindingen, een offensieve landschapsaanpak, het werken aan hoogwaardig groen om de stad en een effectief internationaal natuurbeleid. De nota werkt door in de uitwerking van de ecologische hoofdstructuur, natuurdoeltypen en het programma beheer.

### **Vierde Nota Waterhuishouding 1998 (diverse ministeries, 1998)**

De Vierde nota waterhuishouding legt de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor waterbeheer vast voor met name de periode 1998-2006. Het beleid vervat in de Nota is een directe voortzetting van het beleid geformuleerd in de Derde nota waterhuishouding die in 1989 is vastgesteld. Veranderingen in beleid zijn met name het gevolg van recente ontwikkelingen en te verwachten ontwikkelingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging en voortgaande bodemdaling.

### **Natuurbeschermingswet 1998 (Min. van LNV, 2005)**

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee is de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (habitats en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. In heel Europa wordt gewerkt aan Natura 2000, een netwerk van bijzondere natuurgebieden. Hiermee wordt het behoud en herstel van voor Europa waardevolle natuur gegarandeerd. De procedure om ook in Nederland Natura 2000-gebieden aan te wijzen is inmiddels in volle gang. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. De eerste stap in dit proces is het uitvoeren van een zogenaamde voortoets. De externe werking van Natura 2000-gebieden kan gevolgen hebben voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo'. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Strabrechtse heide/Beuven en Grootte heide/Leenderbos/de Plateaux. Deze gebieden grenzen grotendeels aan de zuidzijde van het plangebied.

### **Flora- en faunawet (Min. van LNV, 2002)**

De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 in werking. De Flora- en faunawet is een raamwet: in de wet staan de hoofdlijnen van de regels. De uitwerking is geregeld in aparte besluiten en regelingen. De wet richt zich op de bescherming van planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent een 'zorgplicht'. Vanuit dit beginsel dient een ieder zó te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan géén of zo min mogelijk hinder ondervinden.

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

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2007, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie.

Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

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

#### **Nota Belvédère (Min. van VROM, OCW, LNV en V&W, 1999)**

De Nota Belvédère bevat het rijksbeleid voor de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota omvat tevens een kansenkaart (zonder wettelijke status) en een subsidieregeling. De nota wil bewerkstelligen dat aanwezige cultuurhistorische waarden actief worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming. Verder streeft de nota naar behoud door ontwikkeling. In de omgeving van het plangebied ligt het Belvédèregebied Dommeldal.

#### **Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw/Nationaal Bestuursakkoord Water (Min. van V&W, Unie van Waterschappen, 2000)**

In het verlengde van het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw en het Nationaal Beleidsakkoord Water zijn verschillende overheden aan de slag om de landelijke en stedelijke wateropgave verder uit te werken. Dit houdt in dat men in het verlengde van de trits vasthouden-bergen-afvoeren actief op zoek gaat naar ruimte voor water (water conservering en waterberging).

#### **Kaderrichtlijn Water (EC, 2000)**

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Belangrijke aandachtspunten zijn de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater, de brongerichte aanpak en het principe 'de vervuiler betaalt'. De ecologische doelen voor waterlichamen, die in 2009 worden vastgesteld, moeten in principe in 2015 gerealiseerd zijn. Deze deadline geldt met name voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren, Natura 2000-gebieden).

#### **Milieuwet- en regelgeving (Min. van VROM)**

Voor het milieubeleid zijn verschillende wetten en regelingen van belang. De Wet Geluidhinder bepaalt vereiste zoneringen voor geluid. Deze wet is op 1 januari 2007 in werking getreden. Daarnaast is onder andere een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit die per 15 november 2007 in werking is getreden. De Wet Milieubeheer richt zich op verschillende milieuvergunningen, met name voor bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder door veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. Hiervan heeft de gemeente Geldrop-Mierlo geen gebruik gemaakt.

## **2.2 Beleid provinciaal/regionaal niveau**

### **Nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte**

De provincie Noord-Brabant werkt aan een nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gebaseerd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze heeft in het voorjaar van 2010 ter inzage gelegen en wordt in het najaar 2010 vastgesteld.

Daarnaast wordt de Verordening Ruimte opgesteld welke ook gebaseerd is op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De Verordening Ruimte zal gefaseerd in werking treden. De eerste fase bevat onderwerpen die niet ter discussie staan bij de herziening van de Interimstructuurvisie en is een juridische vertaling van bestaand beleid. Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld. Deze is op 1 juni 2010 in werking getreden. Voor het plangebied zijn een aantal aspecten uit de verordening van belang, dit betreft onder andere de bescherming van de ecologische hoofdstructuur (inclusief zoekgebied ecologische verbindingzones), regeling voor de intensieve veehouderij en de regeling voor waterberging.

In de tweede fase volgen de onderwerpen die voortkomen uit de herziening van de Interimstructuurvisie, met andere woorden onderwerpen waarvoor gewijzigd beleid overwogen wordt. De vaststelling van fase twee van de verordening zal gekoppeld zijn aan de vaststelling van de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie. Vaststelling van fase 2 van de Verordening Ruimte is voorzien in het najaar van 2010.

Evenals de regels uit de landelijke AMvB Ruimte zullen ook de regels van de provinciale Verordening Ruimte binnen een bepaalde termijn in acht genomen moeten worden. Zoals de AMvB Ruimte een aandachtspunt is voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, geldt dat zeker voor de nieuwe Verordening Ruimte.

### **Interimstructuurvisie en Paraplunota**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. Bij het inwerking treden van de verordening ruimte 1<sup>e</sup> fase is de Paraplunota komen te vervallen. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.

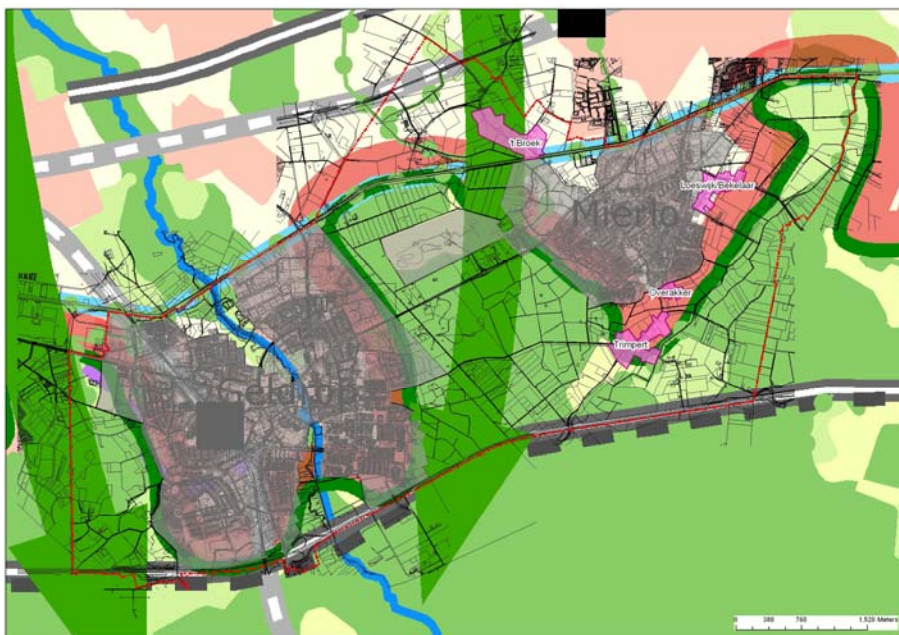
De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualiseringen van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzoneering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

Om de hoofdfuncties van het landelijk gebied (landbouw, natuur en recreatie) goed tot hun recht te laten komen is er een onderscheid aangebracht tussen de Groene Hoofdstructuur (GHS-Natuur en GHS-Landbouw) en de Agrarische Hoofdstructuur (AHS-Landschap en AHS-Landbouw). Genoemde hoofdzones zijn verder uitgewerkt in meerdere subzones (onder andere verschillende leefgebieden). Deze provinciale aanduidingen zijn als richtinggevend beleidskader benut voor de uitwerking van de gebiedsbestemmingen en eventuele aanduidingen.



Figuur: Uitsnede Interimstructuurvisie Noord-Brabant

Uit de uitsneden van de plankaarten van het streekplan blijkt dat in het buitengebied van Geldrop-Mierlo de volgende vlakaanduidingen zijn opgenomen:

GHS-natuur	natuurparel, overig bos- en natuurgebied
GHS-landbouw	leefgebied kwetsbare soorten, natuurontwikkelingsgebied
AHS-landschap	RNLE-landschapsdeel
AHS-landbouw	overig

Op de plankaart van de interimstructuurvisie is tevens aangegeven dat de gemeente deels binnen een Stedelijke regio ligt en dat er een tweetal 'landchapsecologische zones' van noord naar zuid door de gemeente lopen en enkele ecologische verbindingzones. Op plankaart 2 staat een 'Aardkundig waardevol gebied', een 'Zoekgebied Regionale Waterberging', en een 'grens Regionale Natuur en Landschaps Eenheid (RNLE)' aangeduid.

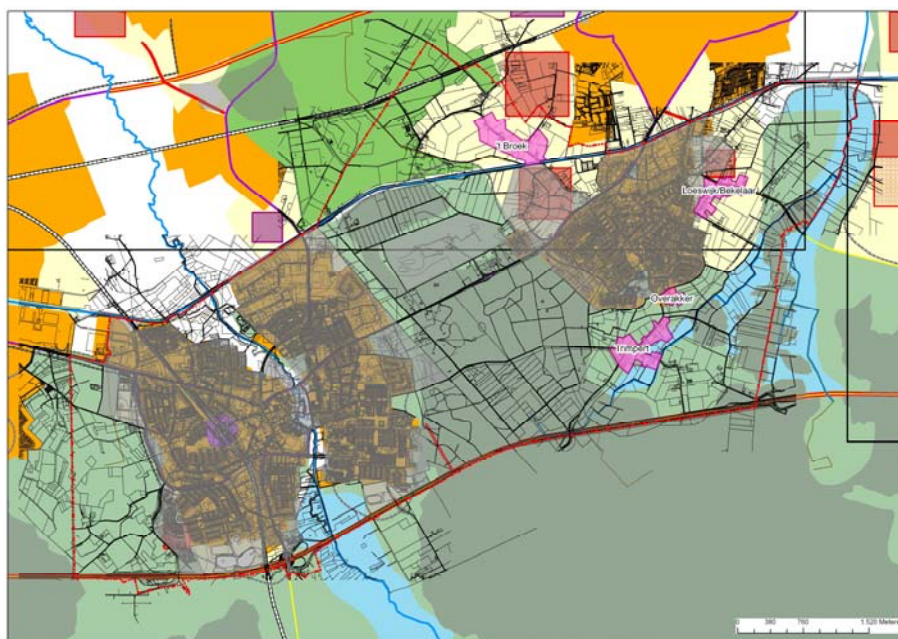
RNLE'n zijn gebieden van ten minste enkele duizenden hectaren die voor circa tweederde deel uit bos en natuur bestaan met daaromheen landbouwgronden.

Door versterking van de onderliggende relaties kunnen ze zich op termijn ontwikkelen tot zelfstandige eenheden waar natuur, landschap en landbouw centraal staan. Deze gebieden moeten groen en landelijk blijven. Ecologische verbindingzones zijn veelal langgerekte landschapselementen door middel waarvan natuurgebieden met elkaar kunnen worden verbonden. De breedte en de inrichting van de ecologische verbindingzones zijn afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen. Deze aanduidingen en daarbij behorend beleid dienen door te werken bij de herziening van bestemmingsplannen.

Voor glastuinbouw, ondersteunend glas, paardenhouderij, teeltondersteunende voorzieningen, mantelzorg, tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders, aardkundige waarden, VAB-beleid, cultuurhistorie en archeologie is aanvullend beleid geformuleerd. Dit beleid komt terug bij de planthema's.

### **Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant/Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (Provincie Noord Brabant, 2004)**

De uitwerkingsplannen van het streekplan geven de kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken. Op de bijbehorende plankaart en het daarin opgenomen duurzame ruimtelijk structuurbeeld is een globale visie op de kwaliteiten en ontwikkelingskansen van de regio opgenomen. Deze dient als basis voor de verdere planvorming. Uitwerkingsplannen bevatten vooral een uitwerking van het verstedelijkingsbeleid.



Figuur: Uitwerkingsplan kaart

Van belang voor het plangebied zijn onder meer aanduidingen als landschappelijke zones, transformatiegebieden en integratie stad-land. Met betrekking tot de gemeente Geldrop-Mierlo wordt het volgende beschreven: *'t Broek is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het betreft het lint met aanliggende bebouwing en een groene buffer daaromheen. Mocht verstedelijking in een wijdere omgeving plaatsvinden, dan is in wetgeving aan gegeven, dat met dit beschermd dorpsgezicht rekening moet worden gehouden. Dit betekent zowel een kwaliteit voor de toekomstige woonomgeving als een kwantitatieve beperking van de mogelijkheden.*

*In de BOR afspraken is deze locatie voorlopig afgevoerd voor verstedelijking. Luchen is wel als een grote ontwikkelingslocatie opgenomen. De recreatieve en de natuur-as van het Eindhovensch Kanaal is te respecteren en mede te ontwikkelen'.*

In het Regionaal Structuurplan staat voor het Middengebied (waaronder de gemeente valt) aangegeven dat het een sterk begrensd (beschermd) centraal park betreft met een karakteristieke cultuurhistorische structuur. Het gebied doet dienst als toeristisch uitloopgebied voor de stedeling en heeft een functie als ecologisch transportgebied. Er zijn voor het gehele Regionaal Structuurplan een drietal ambities opgesteld. Ambitie 1 betreft de positie als economisch kerngebied en Brainport behouden en uitbouwen. De tweede ambitie richt zich op het behouden van de twee 'gezichten' van de regio. De laatste ambitie richt zich op het bewaren, en waar nodig versterken, van de belevingswaarde van het landelijk gebied. Momenteel zijn de betrokken gemeenten, SRE en DLG bezig om te komen tot een visie voor dit middengebied.

#### **Nota Buitengebied in Ontwikkeling (provincie Noord Brabant, 2004)**

Deze nota (nota BiO) biedt aan gemeenten de mogelijkheid om beleid uit te werken voor nader te bepalen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Bij (extra) versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan (extra) beleidsruimte geboden worden aan (financieel-economische) ontwikkelingen, die leiden tot een vitaal platteland. Tevens is in deze nota beleid opgenomen ten aanzien van recreatie en toerisme, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en opslag. Ook is een beleidslijn voor paardenhouderijen en de beleidslijn nevenfuncties en verbrede landbouw opgenomen.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in het kader van deze nota, beleid voor bebouwingsconcentraties geformuleerd. Dit beleid is verwoord in de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties. De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft op 15 december 2008 ingestemd met het gebruik van deze uitgangspunten als leidraad voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo. In deze gebiedsvisie zijn de bebouwingsconcentraties nader begrensd en uitgewerkt. Deze zijn opgenomen op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan. De meer kwantificeerbare zaken (bijvoorbeeld de mogelijkheden voor hergebruik) worden doorvertaald in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo. Voor zaken als het toevoegen van nieuwe functies en nieuw bouwvolume zullen separate planologische procedures worden gevoerd. Dit omdat op dit moment nog niet helder is of, waar en welke exacte ontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties plaats zullen vinden. Op dat moment kunnen tevens eventuele noodzakelijke onderzoeken worden verricht.

#### **Reconstructieplannen Boven Dommel/De Peel (Provincie Noord Brabant 2005)**

Het Reconstructieplan Boven Dommel (2005) en het Reconstructieplan de Peel (2005) zijn plannen voor de revitalisering van de regio's Boven Dommel en de Peel op het gebied van land- en tuinbouw, water, natuur, milieu, economie, recreatie en toerisme en cultuurhistorie.

Op de uitsneden van plankaart 1 en 2 zijn in het plangebied de volgende aspecten te vinden.

1: Omgevingskwaliteit	2: Sociale/Economische vitaliteit
EHS-gebieden	Extensiveringsgebied natuur
Ecologische verbindingzones (evz)	Extensiveringsgebied overig
Voorlopig reserveringsgebied 2050	Verwevingsgebied
Bestaand inundatiegebied	Recreatieve poort
Zoeklocatie nieuw bos/natuur	Projectlocatiegebied
Regionale Natuur- en Landschaps Eenheid (RNLE)	Stedelijk uitloopgebied
Te herstellen beek	
Landschapontwikkelingszone/landschapsecologische zone	
Ruimte voor beek en kreekherstel	

Omdat de geldende bestemmingsplannen in de meeste gevallen nog niet in overeenstemming zijn met het reconstructieplannen en de aanpassing veelal nog enige tijd op zich zullen laten wachten, verklaart de provincie dat artikel 27 van de Reconstructiewet van toepassing is op de volgende onderdelen:

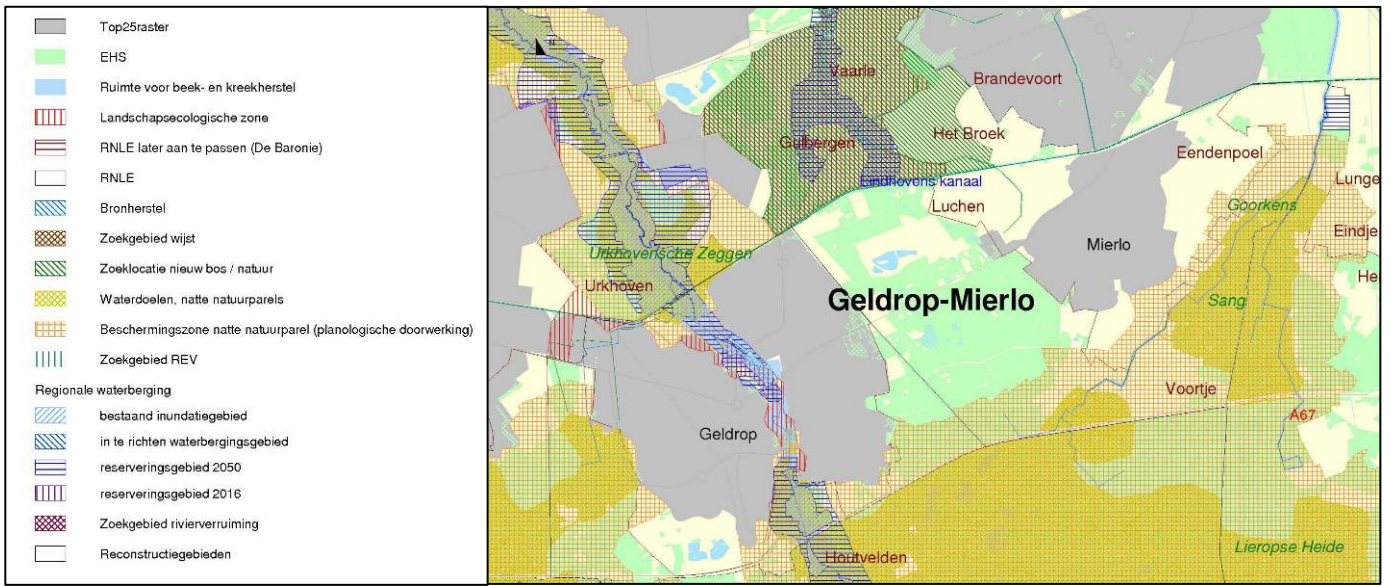
- de begrenzing en werking van de landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden (ofwel: de integrale zonerings voor de intensieve veehouderij);
- de begrenzing en doorwerking van de natte natuurparels en de bufferzones daarom heen.

Naar aanleiding van de uitspraak van Raad van State over de reconstructieplannen hebben Gedeputeerde Staten van Noord Brabant voorstellen gedaan en aan de reconstructiecommissies en een aangepast correctieve herziening reconstructieplan voor elk reconstructiegebied afzonderlijk opgesteld.

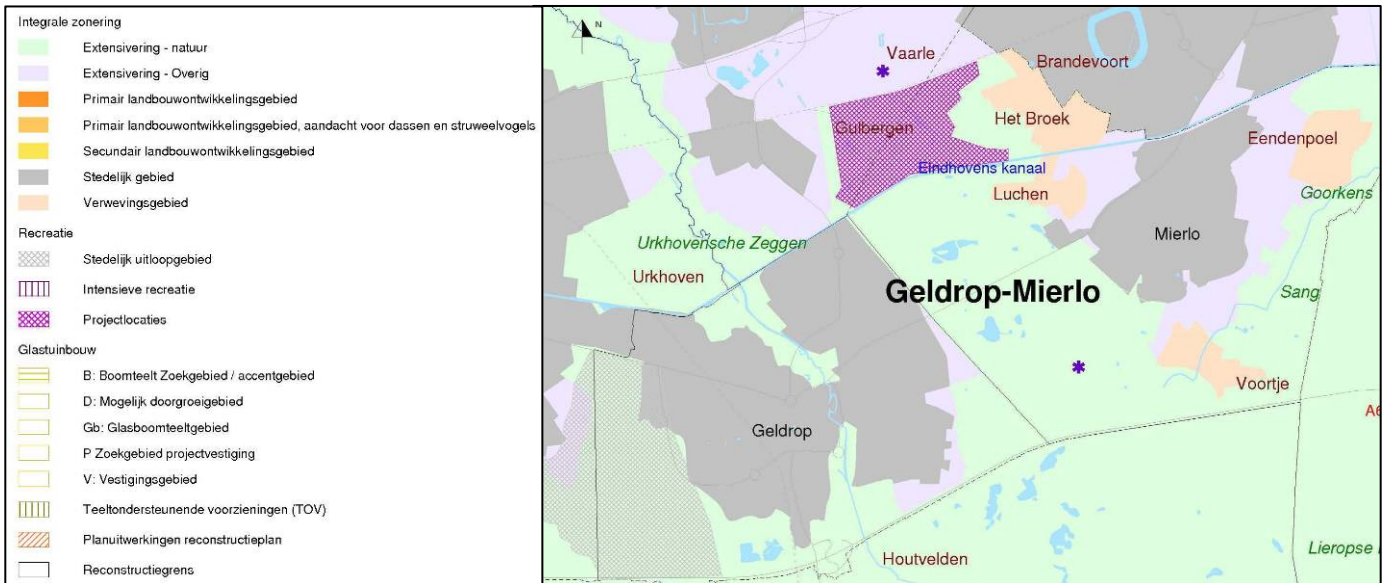
In de correctieve herziening zijn alleen de onderdelen aangepast die door de Raad van State zijn vernietigd. Dat betekent dat beleidswijzigingen in de correctieve herziening niet zijn meegenomen. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De planologische doorwerking naar bestemmingsplannen is, met uitzondering van de begrenzing van de Integrale Zonering van de intensieve veehouderij, uit de reconstructieplannen gehaald.
- Aan agrarische bouwblokken waarop meer dan één zone van de Integrale Zonering van de intensieve veehouderij van toepassing was, is één zone toegekend.
- Enkele bouwblokken en gebieden waarvan de Integrale Zonering van de intensieve veehouderij door de Raad van State is vernietigd, zijn opnieuw gezoned.
- De beleidsteksten die betrekking hebben op bestaande inundatiegebieden, concrete waterbergingsgebieden, natte natuurparels en de beschermingszone daaromheen, zijn verduidelijkt en uitgebreid. De begrenzing van deze gebieden en het geformuleerde beleid zijn niet meer voor planologische doorwerking naar bestemmingsplannen aangewezen.

In dit bestemmingsplan is uit de correctieve herziening de motivering voor de (beschermingszone rondom) de integrale zonerings en waterbergingsgebieden overgenomen.



Figuur: Reconstructieplankaart 1 Omgevingskwaliteiten



Figuur: Reconstructieplankaart 2 Sociale en economische vitaliteit



### Motivering integrale zonerings

Bij doorsnijdingen wordt het lichtste regiem van toepassing verklaard op het gehele bouwblok tenzij bij de betreffende doorsnijding een 'harde' grens van de integrale zonerings in het geding is. Als 'harde' grenzen worden aange-merkt 220 m rondom A-gebieden en 1.000 m rond Vogel- en Habitat-richtlijngebieden en Natuurbeschermingswetgebieden. Wordt een bouwblok doorsneden door een harde grens dan is het zwaarste regiem van toepas-sing. Extensiveringsgebied geldt als zwaarste regiem en landbouwontwikke-lingsgebied als lichtste.

Indien een bouwblok wordt doorsneden door een harde grens en het gedeel-te van het doorsneden bouwblok dat binnen het zwaarste regiem ligt onder-geschikt en niet benut is, is van het lichter regiem uitgegaan. Bouwblokken die door de grens van het stedelijk gebied worden doorsneden worden ge-heel opgenomen binnen de integrale zonerings.

In een enkel geval is een miniem gedeelte van het bouwblok onbedoeld in een andere zone komen liggen. Dit is doorgaans pas zichtbaar geworden bij het inzoomen naar een schaal van 1: 5.000. Hier is eerder sprake van een technische fout op de kaart dan van een doorsnijding. Op plaatsen waar zich dit voordoet wordt onder correctie van de begrenzing de oorspronkelijke zo-nerings gehandhaafd.

### Motivering beschermingszone natte natuurparels

Er is gekozen voor een zone van gemiddeld 500 m, omdat uit eerder in op-dracht van de provincie Noord-Brabant uitgevoerde berekeningen is geble-ken dat de gezamenlijke effecten van kleine ingrepen in de waterhuishou-ding zich in de meeste gevallen uitstrekken over tenminste deze afstand en in veel gevallen zelfs over een grotere afstand.

Elk afzonderlijk is het effect van dergelijke ingrepen vaak klein, maar geza-menlijk kunnen grote effecten worden veroorzaakt. Het individueel bepalen van de effecten van elk van deze kleine ingrepen is technisch niet uitvoerbaar. Noord-Brabant kent een zeer gevarieerde bodemopbouw. Uiteraard zullen verschillen in de ondergrond kunnen leiden tot verschillen in effecten en daarmee zou op de ene plaats de beschermingszone kleiner dan 500 m kunnen zijn en op de andere plaats groter moeten zijn. Het is echter onmo-gelijk om dergelijke verschillen in algemene regelgeving neer te leggen. Zo hebben ingrepen in hogere delen van een gebied soms geen, maar veel va-ker wel degelijk een effect op de lagere delen en vormen breuken slechts in uitzonderlijke gevallen een werkelijke hydrologische barrière tegen de effec-ten van ingrepen. Gezien het vaak zeer lokale karakter van de verschillen en het feit dat vrijwel nooit in algemene zin uitspraken over effecten kunnen worden gedaan is gekozen voor een zonerings.

Dat de zones van -in beginsel- 500 m in de praktijk in breedte toch variëren, is het gevolg van het feit dat bij de begrenzing zo veel mogelijk herkenbare grenzen zijn gevolgd (bv. wegen of waterlopen) óf, wanneer dat niet mogelijk bleek, de grenzen van percelen zijn gevolgd. Op die manier is voorkomen dat de zone van 500 m dwars door percelen zou lopen waardoor het be-schermingsbeleid niet of zeer lastig kan worden gehandhaafd. Omdat in sommige gevallen zeer grote percelen grenzen aan de natte natuurparels, kon niet altijd worden voorkomen dat in die gevallen de zone groter is dan 500 m. Anderzijds is in veel gevallen de zone kleiner dan 500 m, juist om te voorkomen dat als gevolg van de percelering een veel bredere zone zou moeten worden aangewezen.

### Motivering waterbergingsgebieden

Voor inundatiegebieden en concreet begrensde waterbergingsgebieden is een hydrologische basisbescherming van toepassing. Deze gebieden, die een functie vervullen voor de wateropgave zullen als zodanig worden beschermd. De begrenzing van bestaande inundatiegebieden is gebaseerd op een tweetal bronnen. De eerste bron is de zogenaamde 'classificatie retentie en inundatie'. Eigenaren waarvan de gronden (frequent) overstroomd krijgen van het waterschap een reductie op de te betalen waterschapsheffing. Daarnaast zijn middels luchtfoto's de bestaande gebieden die ongeveer eenmaal per 5 jaren overstroomd vastgelegd. Een en ander is gebaseerd op luchtfoto's uit 1995 en 2002 en de begrenzing is in het veld gecheckt.

Deze gebieden dienen in het bestemmingsplan op te worden genomen met bijbehorend omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen.

Er zijn een aantal gebieden in het plangebied die aangewezen zijn als 'bestaand inundatiegebied' en 'voorlopig reserveringsgebied 2050'. Dit betreft onder andere 'Rietbeemden' en 'Zeggen-Geldrop'. De bestaande inundatiegebieden zullen worden voorzien van een passende regeling in het bestemmingsplan. De voorlopige reserveringsgebieden 2050 vallen ver buiten de planperiode van het bestemmingsplan buitengebied Geldrop-Mierlo. Hiervoor zal geen juridische regeling worden opgenomen.

### **Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord Brabant, 2006)**

De Cultuurhistorische Waardenkaart (26 september 2006) van de provincie Noord-Brabant is in eerste instantie bedoeld voor degenen die werkzaam zijn in de ruimtelijke planvorming. De provincie hoopt dat deze waardenkaart de plannenmakers ideeën aandraagt voor de bestemming, inrichting en vormgeving van de ruimte. Deze kaart biedt inzicht in karakteristieke en kenmerkende relictten van duizenden jaren menselijk handelen in Brabant. De kaart geeft een impressie van het rijke verleden van de provincie, toont de historische ruimtelijke ontwikkeling van het landschap en laat kennismaken met de vele cultuurhistorische elementen, patronen en structuren die het huidige beeld van stad en land mede bepalen. De omschrijving van aanwezige waarden wordt gegeven in paragraaf 3.2.

Naast de Cultuurhistorische waardenkaart zijn nog andere hulpmiddelen gebruikt bij totstandkoming van het bestemmingsplan. Het betreft de Biografie van Peelland en de Cultuurhistorische inventarisatie van het buitengebied van Mierlo (HKM) en beleidsplan archeologisch Monumentenzorg, gemeente Geldrop-Mierlo.

Daarnaast is de geactualiseerde provinciale CHW in ontwerp gereed. In de periode tussen 15 april en met 9 augustus 2010 lag de ontwerp-CHW ter inzage. Op deze manier loopt de inspraak gelijk met die van de Verordening ruimte, fase 2. Het verschil met de CHW uit 2006 is het benoemen en begrenzen van het provinciaal cultuurhistorisch belang. Hiervoor zijn 21 cultuurhistorische landschappen en de hierin gelegen cultuurhistorische vlakken geselecteerd en begrensd. De huidige CHW is hiervoor de basis geweest. Tegelijkertijd zijn 16 archeologische landschappen geselecteerd en begrensd. Van al deze landschappen zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De bestaande beschrijvingen van de cultuurhistorische vlakken zijn geactualiseerd. De overige waarden zijn overgenomen van de vorige CHW of betreffen de bestanden van derden. In de Structuurvisie Ruimte en de Verordening Ruimte fase 2 is het belang van de CHW 2010 geborgd.

### **Provinciaal Waterhuishoudingsplan (1998) en Partiële herziening 2003-2006**

Het provinciaal Waterhuishoudingsplan is partieel herzien. Dit plan bevat de hoofdlijnen en uitwerkingen van het provinciale waterbeleid. Het bevat beleid voor onder andere verdrogingbestrijding, beekherstel en waterberging. Dit beleid werkt door in waterbeheerplannen.

In de reconstructieplannen is eveneens een vertaling opgenomen van het Waterhuishoudingsplan: onder andere hydrologisch te herstellen natuurgebieden (natte natuurparels), waterconserveringsprojecten, overstromings- en retentiegebieden voor regionale waterberging en maatregelen voor beekherstel.

### **Waterbeheerplannen Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas**

Dit plan beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door de waterschappen, zoals is vastgelegd in het provinciale streekplan of provinciale waterhuishoudingsplan. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van de waterschappen gedurende de planperiode.

Het grootste deel van de gemeente Geldrop-Mierlo ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap De Dommel en omvat grofweg het gehele gebied ten westen van Mierlo. De Kleine Dommel die hier stroomt, heeft als functie water, natuur en viswater.

Daarnaast ligt een deel van het plangebied (ten oosten van Mierlo) binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Hiertoe behoren de Goorloop en de Vleutloop, welke aangemerkt met de 'deelfunctie waternatuur, waterloop'.

### **Provinciale Milieuverordening (2002)**

De provinciale milieuverordening (PMV) wijst bijzondere en kwetsbare gebieden aan vanuit milieuopectiek op basis van de Wet Milieubeheer. De PMV richt zich onder andere op het aanduiden van bodembeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden. Hierbinnen gelden gebruiksbeperkingen welke door deze verordening geregeld worden.

### **Rood voor Groen 'Nieuwe landgoederen in Brabant (Provincie Brabant, 2004)**

De notitie Rood voor Groen 'Nieuwe landgoederen in Brabant' heeft tot doel om het strakke buitengebiedbeleid met betrekking tot burgerwoningen te versoepelen. Hiermee is het dan mogelijk een aantal landhuizen te realiseren in het buitengebied, op voorwaarde dat een aanzienlijke oppervlakte natuur wordt gerealiseerd.

### **Natuurgebiedsplannen en beheers- en landschapsgebiedsplan**

In verschillende Natuurgebiedsplannen en in het Beheers- en landschapsgebiedsplan Noord-Brabant heeft op provinciaal niveau het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen. Zo is de EHS op provinciaal niveau nader begrensd en uitgewerkt in de vorm van natuurdoeltypen. Naast natuur zijn door de provincie ook de thema's landschap en cultuurhistorie nader uitgewerkt. Naar aanleiding hiervan worden gronden die reeds aangekocht zijn in het kader van de EHS, bestemd tot natuur.

## 2.3 Beleid gemeentelijk niveau

### Vigerende bestemmingsplannen

De belangrijkste bestemmingsplannen die voorliggend bestemmingsplan zal vervangen zijn:

Naam	Vaststelling raad	Goedkeuring GS
<i>V.m. gemeente Geldrop</i> Buitengebied 1999	30 maart 2000	7 november 2000
<i>V.m. gemeente Mierlo</i> Broek 1990	15 november 1993	2 mei 1994
Buitengebied Mierlo	11 april 1983	16 mei 1984
Landgoed Gulbergen	25 juni 2001	22 januari 2002

### Strategische Visie Geldrop-Mierlo (2007)

In de Strategische Visie wordt een beeld gegeven van hoe de gemeente er over 15 jaar uit zou kunnen zien. Het is een beschrijving van een gewenste werkelijkheid. De omgeving van de gemeente is dynamisch en er moet ruimte zijn om bij te stellen. In 2003 hebben de toenmalige gemeenten Geldrop en Mierlo, ieder afzonderlijk, een toekomstvisie opgesteld. Deze zijn leidraad geweest voor het doen en handelen in de afgelopen jaren.

Deze visies zijn geactualiseerd en samengevoegd tot één breed gedragen visie. Er zijn een vijftal thema's die de bouwstenen van de visie vormen:

- positie in de regio;
- wonen;
- onderwijs en economie;
- zorg;
- welzijn, sport, recreatie en voorzieningen.

Hiermee is het totale maatschappelijke speelveld afgedekt. Het uitgangspunt is het behouden en verbeteren van de huidige situatie in combinatie met het inspelen op de landelijke en regionale ontwikkelingen, op een duurzame wijze investeren in de toekomst.

### Nota Recreatie in het Buitengebied (2007)

De gemeente beoogt met deze notitie lokaal beleid te ontwikkelen voor recreatieve mogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente het toeristisch product in de gemeente te structureren en te versterken. Deze nota dient toegepast te worden in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo. Hiervoor heeft de gemeente de volgende doelstellingen toegepast:

- Verhoging van de bestedingen in de toeristisch recreatieve sector.
- Verhoging van het aantal toeristische overnachtingen.
- Toeristische overnachtingen in het voor- en naseizoen (verbreding).
- Productdifferentiatie en productkwaliteit als uitgangspunt voor het toeristische product in de gemeente.
- Recreatie en toerisme als nieuwe economische drager van het landelijk gebied.
- Streven naar zoveel mogelijk uniforme regelgeving en handhaafbaarheid.
- Deregulering waar dit mogelijk is.

Op basis van de (on)mogelijkheden aanwezig in het gebied is er een zoning gemaakt. Per zone is aangewezen welke vormen van recreatie er mogelijk zouden kunnen zijn.

Dit is opgedeeld in 4 categorieën:

- niets mogelijk;
- intensieve recreatie mogelijk, mits dit niet conflicteert met de landbouw;
- extensief, alleen op bestaande en voormalige bouwvlakken, of op een duurzame projectlocatie voor R&T;
- extensief, alleen op bestaande en voormalige bouwvlakken.

De uitwerking van voornoemde doelstellingen en andere juridische plannen zijn gebruikt voor de uitwerking van het aspect recreatie en toerisme in dit bestemmingsplan.

### **Landschapsontwikkelingsplan De Peel (2007)**

Het opstellen van het Landschapsontwikkelingsplan is ontstaan vanuit de behoefte van de betreffende gemeenten om naast de reconstructieplannen een gezamenlijke uitwerking te hebben voor het landschap. Het doel van dit plan betreft het inzetten van een stimuleringskader en het bevorderen van de samenwerking in gemeentegrensoverschrijdende projecten. Naast het gemeentegrensoverschrijdende kader is per gemeente een invulling gegeven aan de gemeentelijke doelstellingen die ter zake nagestreefd worden. Deze zijn, mede door de recente fusering van Geldrop en Mierlo het bieden van een gezamenlijk kader ten aanzien van landschap en het faciliteren van nieuwe ontwikkelingen middels het stimuleringskader. De ruimtelijk-planologische gevolgen zullen waar mogelijk in het bestemmingsplan moeten worden verwerkt.

### **Welstandsnota Geldrop-Mierlo (2004)**

De herziening van de Woningwet, die 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel, het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Deze nota bevat de criteria die gelden bij de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie. De plannen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Eerst wordt de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan. In nieuwe plangebieden bepalen daarnaast de beeldkwaliteitplannen waaraan de bouwplannen moeten voldoen. In beschermde stads- en dorpsgezichten wordt speciaal gelet op het historische kader. Wat 'redelijk' is voor welstand, hangt dus af van het kader waarbinnen de plannen worden getoetst.

### **Waterplan gemeente Geldrop-Mierlo**

In het Waterplan wordt aandacht besteed aan bijna alles dat met water te maken heeft: wateroverlast, de kwaliteit van het water, de flora en fauna in en rond het water, beleving en recreatie op en rond het water, besparing van drinkwater, verbetering van de riolering. Het Waterplan wordt opgesteld voor de gehele gemeente Geldrop-Mierlo zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Het Waterplan moet een gestructureerde, duurzame en kosteneffectieve aanpak ten aanzien van inrichting, beheer en onderhoud van het watersysteem en de waterketen bieden. Concreet moet het waterplan leiden tot:

- het verkrijgen van een gezamenlijke visie op het waterbeheer en de waterketen;
- het afstemmen van het beleid voor water binnen de gemeente, tussen gemeente, waterschappen en andere partijen;
- maken van afspraken over de te nemen maatregelen en de kosten(verdeling), met als uitgangspunt een duurzaam watersysteem tegen de laagste maatschappelijke kosten.

Het Waterplan is een koepelplan, maatregelenprogramma's en uitvoeringsgerichte plannen worden getoetst aan het Waterplan.

In het waterplan komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- waterkwaliteit (afvalwater, riolering, overstorten);
- waterkwantiteit (overstromingen, verdroging);
- water in de leefomgeving (stedenbouwkundige ontwikkelingen, hydrologisch neutraal bouwen);
- grondwater (verantwoordelijkheden, schade, gezondheid);
- drinkwater (onttrekkingen, watergebruik);
- afkoppelen van hemelwater (kansen, communicatie, milieuaspecten);
- ecologie (flora en fauna, oevers, peilbeheer);
- beleving en recreatie (natuur, zwem-, vaar- en viswater);
- waterbodems (baggeren, baggerspecie);
- beheer en onderhoud (samenwerken).

## **2.4 Beleidsmatige aandachtspunten**

Uit voorgaande paragrafen komen de volgende belangrijke beleidsmatige aandachtspunten naar voren. Deze zijn van belang bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo.

### **Aandachtspunten beleid rijksniveau**

Het rijksbeleid is nader uitgewerkt op provinciaal en regionaal niveau. Daarnaast heeft het beleid en regelgeving ten aanzien van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) een nadere uitwerkingen gekregen in dit bestemmingsplan.

### **Aandachtspunten beleid provinciaal/regionaal niveau**

Het beleid dat is uitgewerkt op provinciaal en regionaal niveau is, voor zover dit een nadere uitwerking in het bestemmingsplan behoeft, opgenomen in dit plan. Hierbij gaat het om de doorvertaling van de GHS/AHS zonerings- en de integrale zonerings- naar gebiedsbestemmingen en zonerings- die van invloed (kunnen) zijn op ontwikkelingen in het buitengebied van Geldrop-Mierlo. Ook de nota Buitengebied in ontwikkeling is van belang voor de mogelijkheden in het buitengebied van de gemeente.

Naast het streekplan en het reconstructieplannen zijn er nog diverse notities en aspecten die hun doorwerking behoeven.

Dit zijn met name beleidsnotities ten aanzien van Teeltondersteunende voorzieningen, mantelzorg, tijdelijke huisvesting, cultuurhistorische en archeologische waarden, VAB-beleid, Rood voor Rood en het ruimtelijk relevante beleid van het Waterschap De Dommel en het Waterschap Aa en Maas.

### **Aandachtspunten beleid gemeentelijk niveau**

Op gemeentelijk niveau zijn verschillende aspecten die meegenomen worden in dit bestemmingsplan. Zo is als achtergrond informatie gebruik gemaakt van de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast zijn diverse wijzigingsplannen en afwijkende plannen doorgewerkt naar regels en verbeelding indien deze doorwerking behoeven. Voor archeologie en cultuurhistorie is het gemeentelijk en provinciaal beleid opgenomen. Ten aanzien van overtollige bebouwing is gevraagd hoe hiermee om te gaan in relatie tot het overgangsrecht. Daarnaast heeft de gemeente verzocht om het hergebruik van RBV/VAB-locaties, beleid voor in-, aan- en/of bijwoning, tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders nader uit te werken in dit plan. Verder is er aandacht voor het versterken en verbreden van het toeristisch-recreatief product.

De voornoemde aspecten zijn uitgewerkt per thema in paragraaf 4.2 en de uitwerking ervan naar verbeelding en regels in paragraaf 4.3.

## 3 BESCHRIJVING EN ANALYSE PLANGEBIED

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van het plangebied kort omschreven. De voor dit bestemmingsplan relevante aspecten zullen aan de orde komen. De beschrijving van het plangebied is opgezet conform de lagenbenadering. Deze benadering omvat de landschappelijke onderlegger, de infrastructuur en het grondgebruik. Aan de hand van deze omschrijving zijn aan het einde van het hoofdstuk aandachtspunten voor dit bestemmingsplan geformuleerd.

### 3.1 Gebiedskarakteristiek

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

Het gebied van Geldrop-Mierlo is vooral ontstaan gedurende en na de laatste ijstijd (pleistoceen). Hierdoor is er sprake van dekzandruggen met en zonder oud bouwlanddek. Doordat er perioden zijn geweest met grote hoeveelheden neerslag ontstonden erosiedalen en werden bestaande dalen groter. Het buitengebied van de gemeente heeft met name in het gebied tussen de kernen van Geldrop en Mierlo een bosrijk karakter. De overige gebieden zijn overwegend agrarisch in gebruik, afgewisseld met natuur- en bosterreinen. Kenmerkend voor het buitengebied van Geldrop-Mierlo zijn de gehuchten en bebouwingsclusters.

De korte gebiedskarakteristiek wordt hieronder verder uitgewerkt in een nadere beschrijving en analyse van het plangebied.

### 3.2 Beschrijving en analyse gebied

#### 3.2.1 Landschappelijke onderlegger

##### Ondergrond

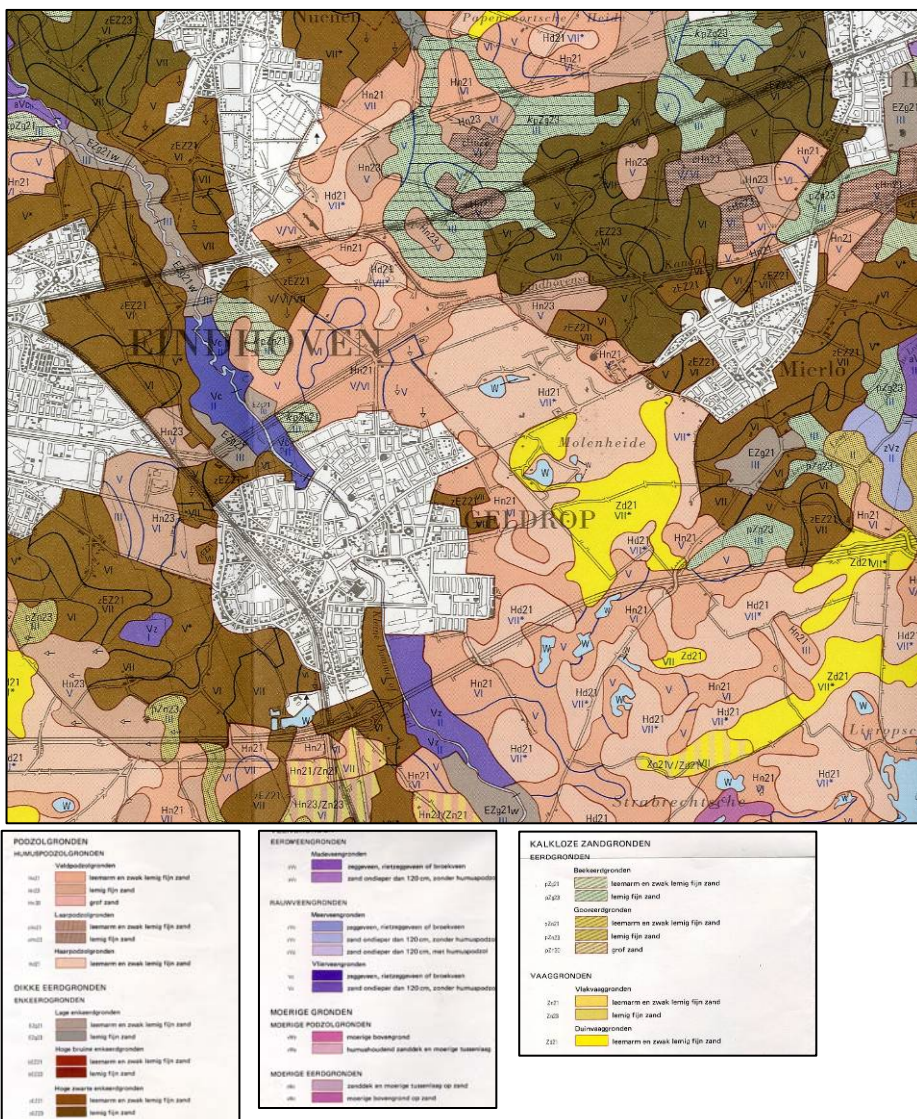
##### *Geologie*

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

Samen met afzettingen uit de tussenliggende, warmere perioden worden ze, op de geologische kaart, gevat onder de naam Formatie van Bortel. Deze laag is meer dan 23 m dik en ligt tot een diepte van 25 m beneden maaiveld.

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

Tijdens het Holocoeu ontstond een natuurlijk drainagesysteem met meanderende beken, die zich insneden in het landschap. Zo ontstonden beekdalen, waarin later weer zand en klei werd afgezet. Op sommige plaatsen, zoals in Geldrop langs de Kleine Dommel, ontstond ook veen (Formatie van Bortel). In historische tijden kwamen plaatselijk weer zandverstuivingen op gang tengevolge van de vegetatieverwoesting, samenhangend met de middeleeuwse landbouwpraktijk. Momenteel zijn er geen actieve stuifzandcomplexen meer aanwezig in de gemeente Geldrop-Mierlo.



Figuur: bodemkaart



### *Geomorfologie*

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

Het beekdal van de Kleine Dommel bestaat uit een relatief laaggelegen beekdalbodem. Als gevolg van meandering en beekafzetting zijn ruggen en geulen ontstaan die het beekdal reliëfrijk maken. De dijken die de mens, haaks op de beek, ten behoeve van wegeaanleg en ten behoeve van het Eindhovensch Kanaal, heeft aangelegd, delen het beekdal op in compartimenten. Het gebied ten oosten van Geldrop is een uitloper van de Braakhuisense en Strabrechtse heide. Het gebied maakt deel uit van het oorspronkelijke oude stuifzandcomplex met landduinen en vennen.

### *Bodem*

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

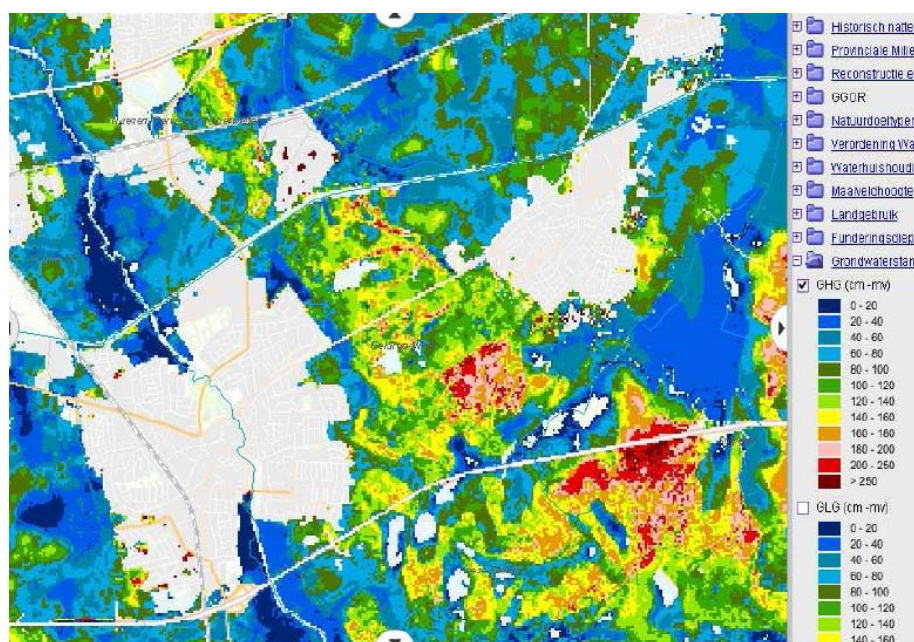
### *Grondwater*

Het plangebied maakt deel uit van de Centrale Slenk met een zeer complex geheel van dunnere en dikkere slechtdoorlatende en waterafvoerende afzettingen. Het infiltratiegebied van dit systeem ligt in de streek tussen Leende en Weert. Er is onderscheid te maken in 1<sup>e</sup> orde-grondwaterstromingstelsels, die voornamelijk gevoed worden door infiltrerend neerslagoverschot, en 2<sup>e</sup> orde-grondwaterstromingstelsels, waarin het water tevens afkomstig is van infiltrerend oppervlaktewater. Het is waarschijnlijk dat in dit gebied met dekzandruggen de voeding plaatsvindt van het tweede watervoerende pakket. Grondwateronttrekkingen uit de diepe watervoerende pakketten zullen ook effect hebben op kwelgebieden zoals de Urkhovense zeggen. Het systeem wordt gedraineerd door de Maas en de grotere beekstelsels. In het plangebied maakt de Kleine Dommel onderdeel uit van het beekstelsel van de Dommel. Gesuperponeerd liggen het Groote Heide-systeem en het Schijndel-Mierlo-systeemcomplex. Deze 2<sup>e</sup> orde-systemen liggen respectievelijk ten westen en ten oosten van de Kleine Dommel, en wateren gedeeltelijk af op deze beek.

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

De Urkhovense zeggan worden gevoed met kalkrijke kwel van goede kwaliteit uit de ondergrond. Deze kwel is waarschijnlijk een restant uit het tweede watervoerende pakket, doch zal volgens computersimulaties door de toename van diepe winningen verdwijnen. In de aangrenzende gemeente vinden op de Grootte Heide dergelijke diepe winningen plaats. Natte gebieden zijn ook te vinden langs de Mierlose- en Kasteelseloop. De droge gronden worden vooral in de bosgebieden en heidegebieden van de Molenheide en Strabrechtse Heide aangetroffen.

Zoals uit voorgaande alinea's blijkt is een grote diversiteit aan grondwaterstanden in het plangebied aanwezig. Hierna is een figuur opgenomen met de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstanden) in het plangebied.

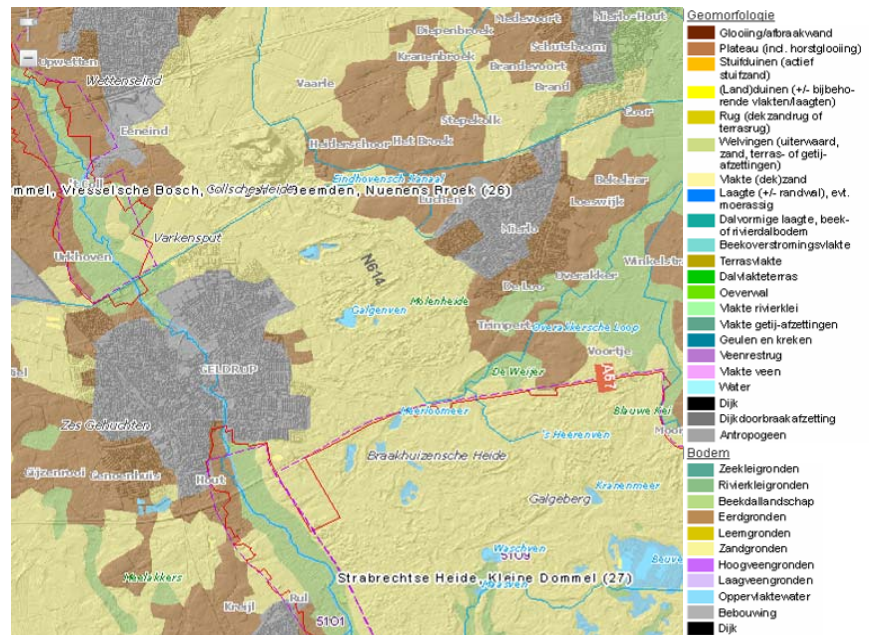


Figuur: gemiddeld hoogste grondwaterstanden (GHG)

De Kleine Dommel vormt de hoofdcomponent van het oppervlaktewater in de gemeente. De beek ontstaat bij Heeze uit de Grote Aa en de Sterkselsche Aa, die hun oorsprong in België hebben. Het beektype is die van een middenloop die over de gehele lengte gevoed wordt door zijbeken en neerslag. De Kleine Dommel kent een verval van 26 m +NAP op de Strabrechtse Heide tot 14 m +NAP nabij de rioolwaterzuivering Eindhoven. Het water is voedselrijk. Naast de genoemde beken zijn nog enkele poelen en zandafgravingen en het Eindhovensch Kanaal aanwezig als oppervlaktewater.

#### Aardkundige waarden

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



Figuur: Uitsnede Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant

Aardkundige waarden zijn aanwezig in de vorm van reliëf. In verschillende gebieden speelt het reliëf een belangrijke rol bij de herkenbaarheid van landschapseenheden. Het beekdal van de Kleine Dommel en de dalvormige laagte waar de Kleine Beekloop en de Rielse loop hun stroomgebied hebben, zijn herkenbaar als lager gelegen terreindelen met plaatselijk steilranden.

De door de wind gevormde landduinen en vennen in het beboste voormalige stuifzandcomplex vormen een reliëfrijke ondergrond voor de hoge dekzandruggen. Er bevinden zich in het plangebied zelf geen aangewezen waardevolle gebieden of monumenten van aardkundige aard.

## Landschap, cultuurhistorie en archeologie

### Landschap

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

### Bosgebieden

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



Figuur: foto's bosgebieden

### Beekdalen

De beekdalen omvatten de beken Kleine Dommel en Goorloop met daaraan grenzende gronden. De gronden variëren in het beekdal van de Kleine Dommel tussen weilanden en bossen tot een soort van landschapspark dat als groene ader door het stedelijk gebied van Geldrop loopt. Het beekdal van de Goorloop omvat naast de beek diverse broekbossen, (natte) graslanden en landbouwgronden. Dit beekdal bepaalt voor een groot deel het oostelijk gelegen landbouwgebied in de gemeente.



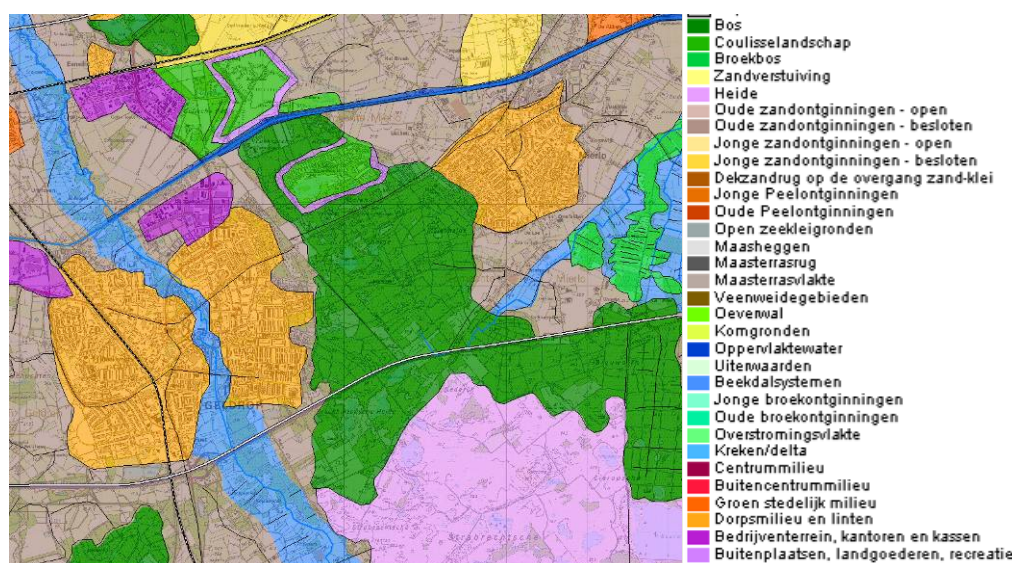
Figuur: foto's beekdal

### Oude besloten zandontginningen

Op de oudere zandgronden zijn vanuit het verleden de landbouwgronden gesitueerd. Deze gebieden hebben een overwegend besloten karakter door de landschapselementen die de landbouwpercelen begrenzen.



Figuur: foto's oude besloten zandontginningen



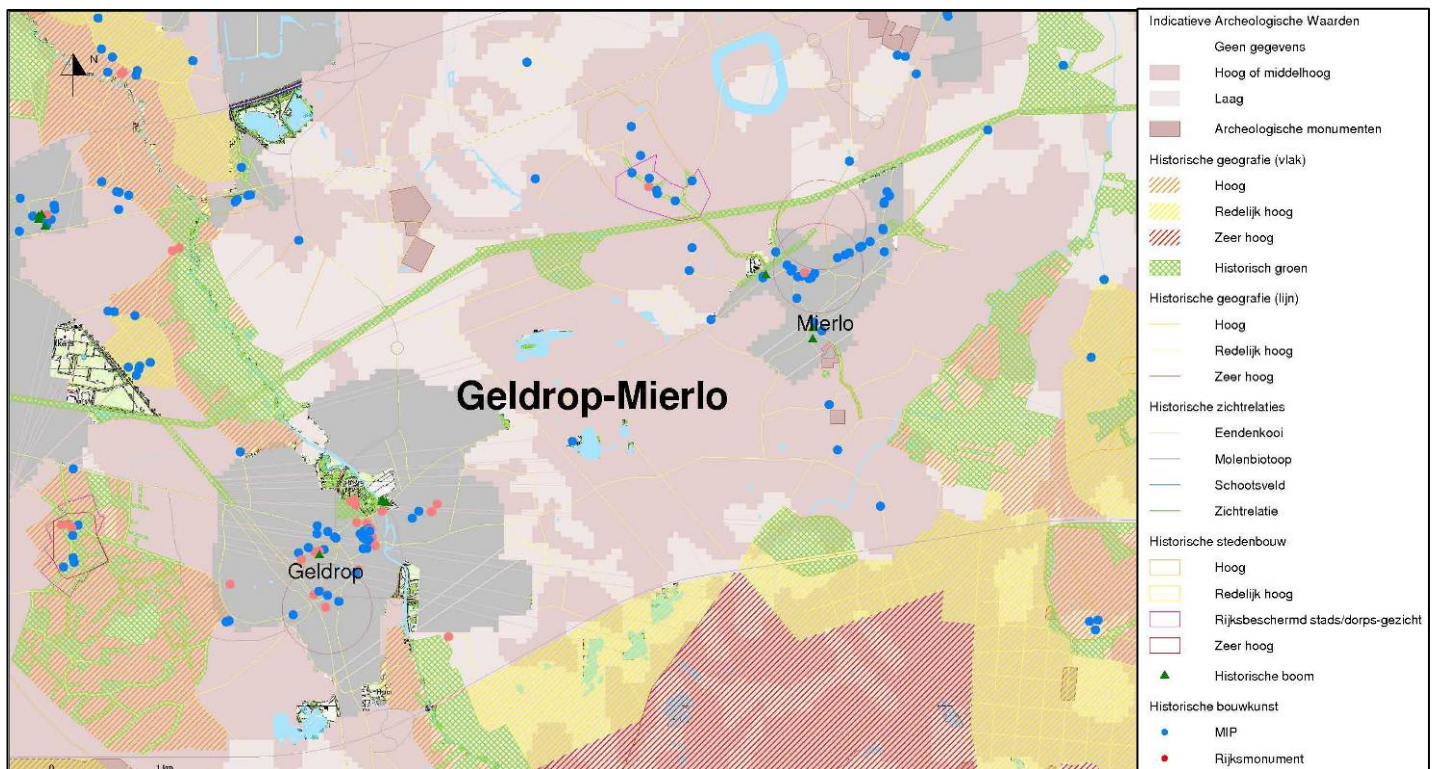
Figuur: Uitsnede structuurkaart Noord-Brabant RLG Atlas 2005

### Cultuurhistorie

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

Op de CHW-kaart heeft de gemeente een overwegend middelhoge tot hoge indicatieve archeologische waarde, met uitzondering van een zone rondom Geldrop en enkele verspreide snippers waar de indicatieve archeologische waarde laag is. Delen van het beekdal van de Kleine Dommel en de Sang en Goorkens hebben een hoge historisch geografische waarde gekregen. Historische groenstructuren liggen langs het Eindhovensch Kanaal met enkele aangrenzende natuurterreinen, de noordelijke punt van de Blauwe kei en de Sang en Goorkens. De belangrijkste wegen zijn aangeduid met redelijk hoge historisch geografische waarde.

Als cultuurhistorisch waardevol gebied in de gemeente kan het gebied Gijzenrooi worden aangemerkt. Het gebied manifesteert zich in de vorm van een samenhangend kamptontginningspatroon met hogere en lagere terreindelen. Bolle open akkers komen voor op de hogere terreindelen, langs de randen liggen oude gehuchten. In de lagere delen van het gebied vormt een meer gesloten broekontginning het decor voor weidebouw. Het laagste punt in de terreindepressie, het moerasbos van de Gijzenrooise Zegge, is altijd te nat gebleven voor landbouwkundig gebruik. Naast het deelgebied Gijzenrooi, heeft ook het Kasteelpark cultuurhistorische waarde.



Figuur: Cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart)

In het buurtschap Het Broek zijn een driehoekig plein en lintbebouwing te vinden. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven of 'einzelhöfe' werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1800-1920. De weg door het buurtschap en het kleine onverharde driehoekige plein kennen een beplanting met eiken. Het Broek is deels aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht.

Buurtschap Riel is grotendeels gelegen binnen de gemeente Eindhoven en voor een klein deel binnen de gemeente Geldrop-Mierlo. Het centrale gedeelte van Riel (gelegen in de gemeente Eindhoven) bestaat uit een rechthoekig, onverhard plein. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en alleengelegen hoeven of 'einzelhöfe' werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1850-1950. Het onverharde plein kent een beplanting met eik. Op het plein ligt nog een voormalige drenk- en brandkuil. Het buurtschap maakt deel uit van het omliggende gebied Zes Gehuchten, met kleinschalige oude ontginningen. Riel is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht.

De bewoningskern van Mierlo, welke nu deel uitmaakt van de gemeente Geldrop-Mierlo, ligt op een droogte eiland, dat een voortzetting is van de Strabrechtseheide en de Molenheide. Rondom dit schiereiland ontspringen verschillende beken, zoals de Kasteelseloop, de Overakkerseloop en de Luchenseloop. Water is en was van levensbelang voor mens en dier.

Om die reden zijn de bovengenoemde beken, maar ook de bijbehorende haarvaten en vennen, van groot belang geweest voor het kiezen van een vestigingsplaats voor de eerste bewoners van Mierlo. Water was echter niet alleen bepalend voor de vestigingsplaats. Ook de aanwezigheid van leemhoudende gronden en een droge plek voor de bouw van een woning waren mede bepalend. Om die reden hebben dekzandruggen een grote invloed gehad op het ontstaan van het cultuurlandschap van Mierlo. Op de dekzandruggen, welke zich langs deze beken uitstrekken, hebben zich in de loop van de eeuwen gehuchten ontwikkeld. Nabij deze gehuchten lagen uitgestrekte heidegebieden zoals Molenheide, Luchenseheide en Strabrechtseheide, welke tot in de 20<sup>e</sup> eeuw erg belangrijk voor de inwoners van Mierlo waren. Menselijke activiteiten hebben sporen achter gelaten in dit landschap. Vanaf het begin hebben zij ingegrepen in het landschap en het steeds meer naar hun hand gezet. Er verschenen paden, wegen en gehuchten. Heidevelden werden ontgonnen en het akkerland werd onderverdeeld in percelen. Door de aanleg van sloten werden beekdalen drooggelegd en er ontstonden gras- en hooilanden.

Het buitengebied van Mierlo is in drie gebieden onderverdeeld:

- 1 de Molenheide en Luchenseheide;
- 2 de beekdalen van de Kasteelseloop en de Overakkerseloop;
- 3 de beekdalen van de Luchenseloop.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de cultuurhistorische waarden van deze drie gebieden wordt verwezen naar de ' Cultuurhistorische Inventarisatie van het buitengebied van Mierlo', Heemkundekring Myerle, mei 2008.

In de gemeente zijn een aantal gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig. Het betreft 21 gemeentelijke monumenten welke met name gelegen zijn in de omgeving van Mierlo (voornamelijk rondom Het Broek bestaande uit langgevelboerderijen) en 4 rijksmonumenten.

### *Archeologie*

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

- 1 gebied van archeologische waarde;
- 2 gebied met een hoge archeologische verwachting;
- 3 gebied met een hoge archeologische verwachting, met esdek;
- 4 gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
- 5 gebied met een middelhoge archeologische verwachting, met esdek.

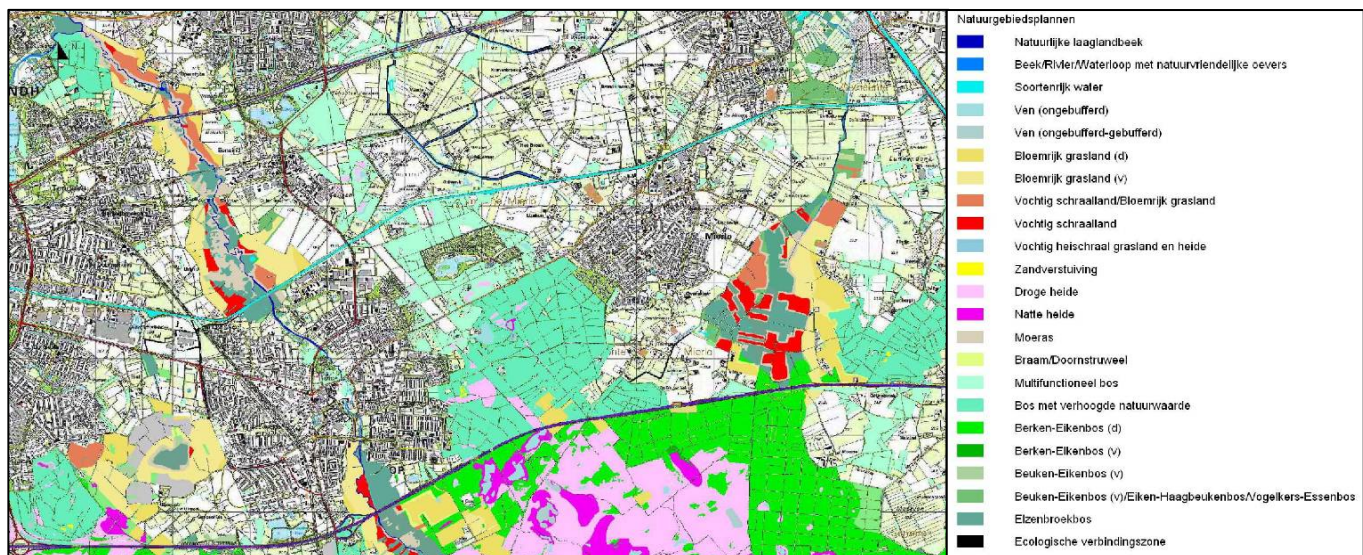
Ad 1: Gebieden van archeologische waarde: hiertoe behoren die delen van de gemeente waar op basis van óf archeologisch onderzoek, óf de bekende archeologische waarnemingen en/of de bekende historische gegevens van het terrein (vrijwel) vaststaat dat hier belangrijke archeologische resten in de grond zitten. Ook de niet wettelijk beschermde archeologische monumenten (AMK-terreinen) vallen hieronder, waaronder het kasteel van Mierlo. Dit betreft een terrein met resten van het kasteel van Mierlo uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. De grachten werden bij egalisatie in de zestiger jaren van de twintigste eeuw gedicht. Daarbij werd een deklaag van circa 50 cm opgebracht.

Ad 2 en 3: Hoge archeologische verwachting: hieronder vallen die delen van de gemeente waar op basis van de in het model gebruikte aantallen met grote waarschijnlijkheid archeologische resten verwacht kunnen worden. Het grootste deel van alle bekende archeologische waarnemingen stamt uit deze zones.

Ad 4 en 5: Middelhoge archeologische verwachting: deze categorie is ingevoerd, omdat de gebruikte bodem- en geomorfologische kaarteenheden zonder nader veldonderzoek niet eenduidig aan één van de andere categorieën toegewezen kunnen worden. Het zijn vooral de lager gelegen dekzanden met lage enkeerdgronden en de drogere minder vruchtbare podzolbodems. Binnen deze zones kunnen terreinen liggen waar door erosie of uitloging alle archeologische waarden verdwenen zijn, naast terreinen waar door afdekking met plaggen eventueel aanwezige archeologische waarden juist zeer goed geconserveerd zijn.

### Natuur en ecologie

Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Geldrop–Mierlo is aangewezen als EHS. Deze gebieden worden gevormd door de Broekkamp, Molenheide, Beekdal van de Dommel en het gebied Zes Gehuchten. Het beekdal en de Molenheide zijn aangewezen als bestaand bos- en natuurgebied. Broekkamp is voor een groot deel ook aangewezen als reservaatgebied. Het gebied Zes Gehuchten is naast reservaatgebied en bos- en natuurgebied ook deels aangewezen als beheersgebied. De beheers- en reservaatgebieden zijn veelal in agrarisch gebruik zijnde gronden waar te zijner tijd natuurontwikkeling wordt beoogd in de vorm van droge en vochtige bloemrijke graslanden en vochtige schraallanden.



Figuur: ecologische hoofdstructuur; natuurgebiedsplannen

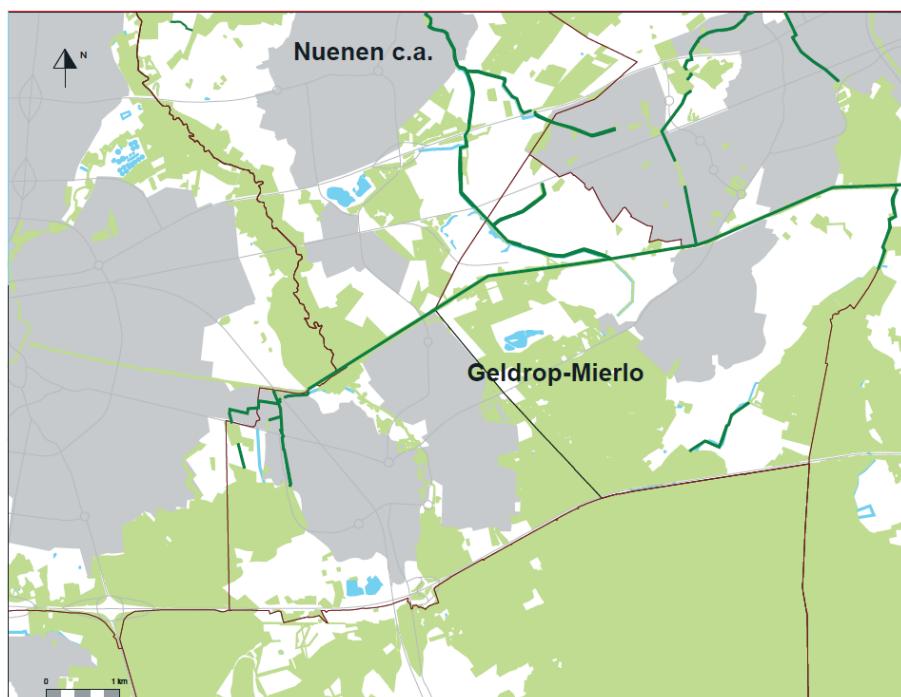
In het beekdal van de Kleine Dommel zijn volgens de provinciale gegevens met name moerasvogels, nachtvlinders en bijzondere planten aangetroffen. In het gebied Molenheide zijn verspreid bijzondere planten en lokaal nachtvlinders en reptielen aangetroffen. Het gebied Broekkamp herbergt met name bijzondere planten en reptielen. Sang en Goorkens is aangewezen als natuurparel en herbergt enkele kwetsbare soorten.



Het Eindhovensch Kanaal is aangewezen als een natuurparel, RNLE gebied en natuurontwikkelingsgebied en herbergt enkele kwetsbare soorten. Het is hierbij een belangrijke ecologische verbindingszone met waardevolle flora en fauna.

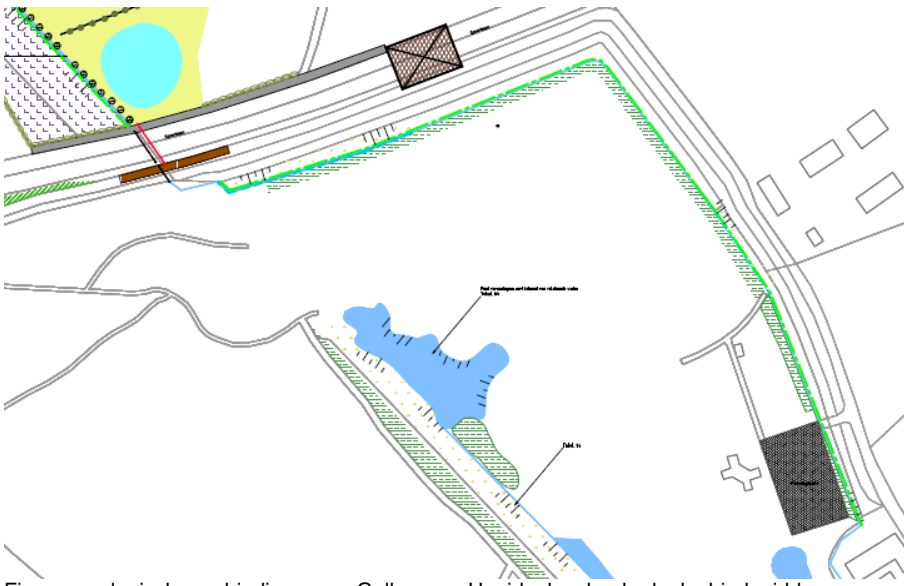
Buiten de EHS gebieden zijn slechts zeer sporadisch bijzondere vogels aangetroffen. Dit betreft de Tureluur en de Zomertaling die ten zuidwesten van Geldrop zijn aangetroffen.

In het plangebied is een aantal ecologische verbindingszones (EVZ) gelegen, onder andere de Kleine Dommel, het Eindhovensch Kanaal, Overakkerseloop en de Hooidonkse Beek. Deze zijn in navolgend figuur weergegeven.

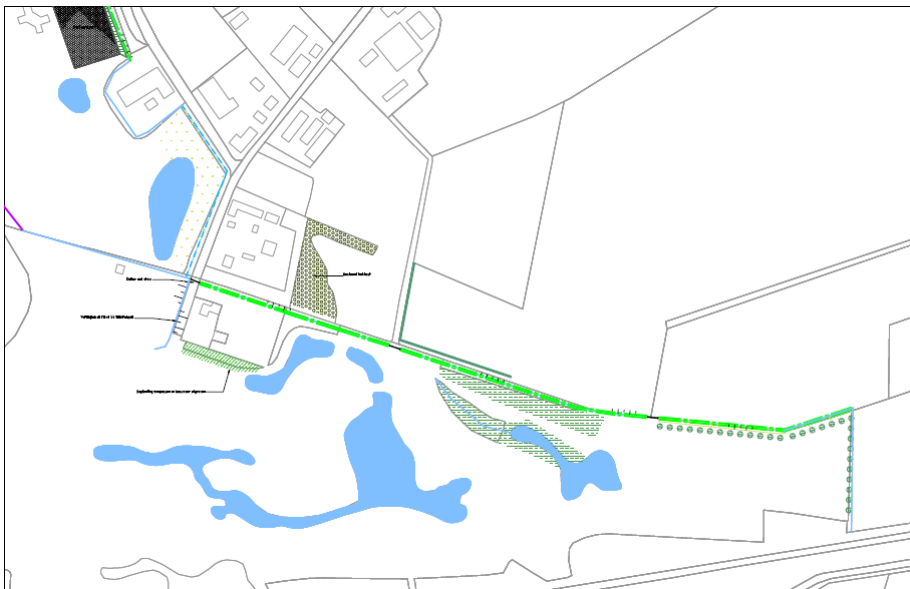


Figuur: ecologische verbindingszones (aangegeven met donkergroene lijn)

Voor de EVZ Hooidonkse beek gelegen in het gebied Gulbergen is nog een nadere uitsnede weergegeven.



Figuur: ecologische verbindingzone Gulbergen; Hoidonkse beek, deelgebied midden



Figuur: ecologische verbindingzone Gulbergen; Hoidonkse beek deelgebied zuid

### 3.2.2 Infrastructuur

#### Droge infrastructuur

De belangrijkste infrastructurele lijnen, die het buitengebied van de gemeente Geldrop–Mierlo begrenzen dan wel doorkruisen, zijn de Rijksweg A67 en de Spoorlijnen Eindhoven–Helmond en Eindhoven - Weert. De Rijksweg begrenst de gemeente ten zuiden en de spoorlijnen doorkruisen van west naar oost (Eindhoven–Helmond) en noord naar zuid (Eindhoven–Weert) de gemeente. Ook lopen er nog een aantal provinciale wegen door het buitengebied die de twee kernen ontsluiten. Buiten voornoemde wegen is de wegenstructuur fijnmaziger van aard. Deze structuur omvat vooral plattelandswegen. Naast deze rijkswegen en spoorlijnen lopen er nog hoogspanningsleidingen, gasleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen door het plangebied. Een specifieke toelichting hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied behorend bij de radar die op de vliegbasis Volkel staat. In het plan is geen sprake van strijdigheid ten opzichte van het verstoringsgebied. Objecten die hoger zijn dan 65 m kunnen leiden tot verstoring. Alleen als uit onderzoek blijkt dat de verstoring acceptabel is kan medewerking verleend worden aan eventuele bouwplannen boven de 65 m.

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

#### Natte infrastructuur

Kenmerkend voor de gemeente Geldrop–Mierlo is het Eindhovensch Kanaal dat voor een groot deel de noordelijke gemeentegrens bepaalt en als EVZ is aangemerkt. Naast de aanwezigheid van dit kanaal wordt het gebied gekenmerkt door een aantal kleinere beken die, voornamelijk, van zuid naar noord door het gebied lopen, zoals de Kleine Dommel, Rielsche loop, Beekloop, Luchense Wetering, Overakkersche loop, Goorloop en de Vleutloop.

#### Grondgebruik

Het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo bestaat voor een groot deel uit bos- en natuurgebieden. Hierbij ligt de Molenheide centraal in de gemeente tussen de kernen Geldrop en Mierlo. Ten oosten van Mierlo ligt de Broekkamp en ten westen van Geldrop ligt het gebied Zes Gehuchten waarvan delen tot de EHS behoren. De overige gebieden zijn overwegend in agrarisch gebruik.

Binnen het plangebied waren in 2007 nog zo'n 58 agrarische bedrijven gevestigd. De verdeling van de bedrijven staat in onderstaande tabel weergegeven.

<b>Landbouwtellingen</b>							
Onderwerpen		Aantal agrarische bedrijven					
		Per bedrijfstype					
		Per bedr. type, hoofd- en nevenactiviteit					
		Aantal bedrijven, totaal	Akkerbouwbedrijven	Tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven	Graasdierbedrijven	Hokdierbedrijven	Combinaties
Regio's	Perioden	absoluut					
Geldrop	1992	25	3	4	14	1	3
	1993	21	4	3	12	1	1
	1994	19	4	3	11	1	-
	1995	19	4	3	11	1	-
	1996	19	4	2	10	1	2
	1997	17	4	2	9	1	1
	1998	16	3	2	8	1	2
	1999	15	5	1	7	1	1
	2000	17	6	3	6	1	1
	2001	17	4	2	8	1	2
	2002	14	3	2	7	1	1
	2003	13	1	1	8	1	2
	Mierlo	1992	132	13	27	33	50
1993		133	9	27	37	50	10
1994		127	8	29	37	48	5
1995		127	10	26	37	43	11
1996		116	7	22	34	43	10
1997		110	7	22	31	42	8
1998		104	6	22	29	38	9
1999		68	4	17	25	15	7
2000		60	3	13	29	10	5
2001		57	4	11	27	9	6
2002		58	4	9	29	8	8
2003		56	3	11	27	8	7

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen 2006-07-12

<b>Landbouwtellingen; regionaal, Geldrop-Mierlo</b>							
Onderwerpen		Aantal agrarische bedrijven					
		Per bedrijfstype					
		Per bedr. type, hoofd- en nevenactiviteit					
		Aantal bedrijven, totaal	Akkerbouwbedrijven	Tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven	Graasdierbedrijven	Hokdierbedrijven	Combinaties
Perioden	absoluut						
2004	65	4	12	28	7	14	
2005	58	4	11	25	7	11	

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen 2006-07-12

Figuur: CBS landbouwtellingen per bedrijfstype

De bovenstaande tabellen geven een beeld van hoe het aantal agrarische bedrijven sinds 1992 sterk ingekrompen is. De eerste tabel geeft de gegevens tot 2003 weer en is opgesplitst in de voormalige gemeenten Geldrop en Mierlo.

Hierin is duidelijk te zien dat in de voormalige gemeente Mierlo de landbouw een belangrijke rol speelde. Daarnaast is duidelijk te zien dat een sterke afname aan agrarische bedrijven plaats vindt.

In bovenstaande figuur is een gestage daling van agrarische bedrijven te zien. Op basis van de hiernavolgende figuur is op te maken dat voor de tuinbouw een groei in de omvang van bedrijvigheid plaats vindt.

Voor de andere bedrijfstakken is op te maken dat de omvang van de bedrijven redelijk in verhouding blijft tot het aantal bedrijven.

<b>Landbouwtellingen</b>							
Onderwerpen Bedrijfsomvang naar hoofdtype							
Aantal Nederlandse groote-eenheden, NGE							
		NGE, totaal	Akkerbouwbedrijven	Tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven	Graasdierbedrijven	Hokdierbedrijven	Combinaties
Regio's	Perioden	nge					
Geldrop	1992	847	243	130	268	164	42
	1993	789	104	147	349	181	8
	1994	752	98	129	334	191	-
	1995	759	83	112	343	221	-
	1996	680	75	34	342	144	85
	1997	520	61	33	208	181	37
	1998	686	56	36	273	272	49
	1999	449	51	11	101	253	32
	2000	539	46	126	90	247	30
	2001	482	25	47	105	269	35
	2002	425	17	19	104	266	21
	2003	387	8	16	83	251	29
	Mierlo	1992	9 302	141	1 868	2 059	5 053
1993		10 489	95	2 330	2 260	5 567	237
1994		9 895	83	2 313	2 096	5 322	81
1995		10 898	227	2 465	2 142	5 592	472
1996		10 519	92	2 379	2 011	5 458	579
1997		10 759	91	2 170	1 984	5 823	691
1998		10 491	51	2 287	1 893	5 669	591
1999		4 869	31	1 334	1 549	1 561	395
2000		4 093	25	994	1 459	1 300	314
2001		3 933	42	1 053	1 472	1 223	144
2002		3 822	24	985	1 355	1 028	429
2003		4 331	31	1 858	1 301	804	337

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen 2006-07-12

Figuur: CBS landbouwtellingen, NGE's

### 3.3 Gebiedsgerichte aandachtspunten

In deze paragraaf staan puntsgewijs belangrijke gebiedsgerichte aandachtspunten die van belang zijn bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan buitengebied voor de gemeente Geldrop-Mierlo.

- Bos en Natuur: behoud en versterking van bos- en natuurgebieden in de gemeente zoals de Molenheide, Broekkamp en Zes Gehuchten als mede in relatie tot aangrenzende gebieden zoals Strabrechtse heide en Grote Heide.
- Landbouw: een goede juridisch-planologische regeling voor de agrarische bedrijven afhankelijk van aanwezige waarden.
- Water: beken en hun beekdalen/natte natuurplek mede in relatie tot doorwerking aspecten reconstructieplannen en beleid over ecologische verbindingzones.
- Landschap: behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden van bebouwing en landschapselementen.
- Infrastructuur: Interlokale en lokale verbindingswegen apart bestemmen en overige wegen binnen gebiedsbestemmingen laten vallen.
- Bebouwingsconcentraties: Uitgangspunt is 4 bebouwingsconcentratiegebieden uit te werken.

Deze gebiedsgerichte aandachtspunten zijn van belang bij de verdere uitwerking van de uitgangspunten.



## 4 UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

Dit hoofdstuk bevat de hoofdlijnen van dit bestemmingsplan in de vorm van doelen/uitgangspunten, plansystematiek, planthema's en bestemmingen.

### 4.1 Doelen en uitgangspunten plan

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

*'Dit bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo richt zich op het behoud, en waar mogelijk, de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plangebied. Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies (landbouw, bos, natuur, landschap, recreatie en water), mede in relatie tot de dynamiek ervan en aanwezige waarden'.*

De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De aanwezige landschappelijke waarden (inclusief cultuurhistorie) en natuurwaarden spelen hierbij een belangrijke rol. Verder wordt er rekening gehouden met ruimtelijk relevante water- en milieuaspecten. Daarnaast wordt er in het plan ingegaan op de overige functies in het plangebied. Veelal is het planologisch beleid voor deze overige functies ondergeschikt aan de hoofdfuncties van het buitengebied.

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

- 1 **Landbouw**: behoud en waar mogelijk versterking van de agrarische bedrijvigheid. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige landbouw (agrarische bedrijfsvoering en agrarische bedrijfsontwikkeling), landbouw met een neventak, verbrede landbouw en de plannen voor de reconstructie.
- 2 **Bos/Natuur**: behoud en waar mogelijk versterking van de ecologische verscheidenheid. Hierbij wordt rekening gehouden met aanwezige soorten en de te realiseren en aanwezige ecologische (hoofd)structuur (water, bosgebieden, natuurgebieden, landschapselementen).
- 3 **Landschap**: behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke identiteit en verscheidenheid, zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch gezien. Hierbij wordt rekening gehouden met de landschappelijke onderlegger van de verschillende (deel)gebieden.
- 4 **Archeologie/Cultuurhistorie**: behoud en waar mogelijk verheldering van archeologische gebieden en cultuurhistorische structuren, clusters en linten, waarbij ook herstel door ontwikkeling plaats moet kunnen vinden.
- 5 **Recreatie**: behoud en waar mogelijk versterking van de mogelijkheden voor recreatie en recreatief (mede)gebruik, mede in relatie tot de aanwezige toeristisch-recreatieve infrastructuur (paden, routes, bossen).
- 6 **Water**: behoud, herstel en ontwikkeling van het bestaande watersysteem, mede in relatie tot het vasthouden en bergen van gebiedseigen water.

Voor het bereiken van de subdoelen gelden de volgende **uitgangspunten**:

- 1 het scheiden (waar nodig) dan wel het verweven (waar mogelijk) van de verschillende functies in het buitengebied (landbouw, bos, natuur en landschap, alsmede recreatie en toerisme);
- 2 het beperken van een toename van niet-agrarische functies en niet functioneel aan het buitengebied gebonden functies in het agrarisch gebied buiten de aanwezige bebouwingsconcentraties;
- 3 het behouden en waar mogelijk versterken van het landelijke karakter van het buitengebied buiten de bebouwingsconcentraties, mede in relatie tot de functie als uitloopgebied voor extensieve recreatie;

- 4 het behouden van aanwezige landschappelijke en natuurwaarden binnen het plangebied, met name binnen de ecologische hoofdstructuur;
- 5 het zoveel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, het terugdringen van verdroging en het bereiken van de algemene waterkwaliteit;
- 6 het zoveel mogelijk rekening houden met milieuzoneringen en milieuzones en het bereiken van de algemene milieukwaliteit.

## **4.2 Uitgangspunten plan (systematiek en thema's)**

### **4.2.1 Systematiek**

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

Dit bestemmingsplan bevat verschillende elementen waaronder het beschermen van waarden en het vastleggen van functies. Het plan zal de bestaande situatie waar nodig consolideren (ofwel vastleggen) en toekomstige (kleinschalige) ontwikkelingen waar mogelijk faciliteren (ofwel de ruimte geven). Nieuwe ontwikkelingen kunnen via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan of wijziging plaatsvinden, afhankelijk van de aard en zwaarte, en er zal rekening worden gehouden met de actuele waarden in het plangebied.

Er dienen keuzes gemaakt te worden voor de uitwerking en doorvertaling van enkele essentiële onderdelen van het ruimtelijk beleid voor het buitengebied mede in relatie tot de bouwvlakken. Er wordt uitgegaan van bestaande beleid en vervolgens gekeken naar het actuele grondgebruik en natuur- en landschapswaarden. Uiteindelijk leidt deze analyse tot een gebiedsbestemming (agrarisch, agrarisch met landschapswaarden, agrarisch met natuur- en landschapswaarden) al dan niet in combinatie met een waarde aanduiding (cultuurhistorisch waardevol, kwetsbare soorten).

In deze herziening van het bestemmingsplan zal er uitgegaan worden van getekende bouwvlakken (toekenning en begrenzing). De bouwvlakken van agrarische bedrijven worden afgestemd op de aard, omvang en behoefte van het bedrijf en de aard van de omgevingskwaliteit(en). Niet agrarische bedrijven en woningen krijgen in principe een strakker afgebakend bouwvlak. Bij bedrijven wordt de bouwmassa (maatvoering) in een tabel vastgelegd. Voor woningen gaat de voorkeur uit naar het toekennen van een bestemmingvlak. Tevens zijn vlakken toepasbaar voor digitale raadpleegbaarheid. Aan het bestemmingsvlak wordt een verbale regeling gekoppeld voor de situering van hoofd- en bijgebouwen. In de bebouwingsregels van het bestemmingsplan is hiervoor een concrete regeling opgenomen.

### **4.2.2 Uitgangspunten planthema's**

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



## **a Planthema's Landbouw/Tuinbouw**

### Thema toekenning bestemming Agrarisch - bouwvlak

Elk agrarisch bedrijf dat bedrijfsmatig een reële of volwaardige agrarische activiteit uitoefent krijgt een bouwvlak op maat op basis van een afweging tussen de agrarische belangen en de omgevingswaarden. De grens van deze bouwvlakken zijn de bestemmingsgrenzen zoals deze zijn opgenomen op de verbeelding. Alle gebouwen, overige bouwwerken en voorzieningen moeten in principe binnen het bouwvlak komen te liggen. Bij de toekenning is aangesloten bij de het beleid verwoord in het Reconstructieplan en Verordening Ruimte (intensieve veehouderij) en de Interimstructuurvisie (overige agrarische bedrijven).

### *Intensieve veehouderij*

Voor het toekennen van bouwvlakken voor intensieve veehouderijen is de ligging in extensiveringsgebied en verwevingsgebied van belang. Hierbij geldt de regeling voor toekenning van bouwvlakken conform de voorwaarden uit de reconstructieplannen Boven Dommel en De Peel. Binnen de gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.

### *Grondgebonden agrarische bedrijven*

De bouwvlakken van agrarische bedrijven gelegen in het plangebied van het vorige bestemmingsplan buitengebied Geldrop 1999 zijn als zodanig overgenomen.

De bouwvlakken van agrarische bedrijven gelegen in het plangebied van de bestemmingsplannen buitengebied Mierlo 1983, het Broek 1990 en Gulbergen zijn voorzien van een bouwblok op maat.

### Thema uitbreiding en vormverandering bouwvlakken

De ruimte voor uitbreiding van toegekende bouwvlakken hangt voor agrarische bedrijven niet zijnde intensieve veehouderij en glastuinbouw met name af van de aard en de ligging van het bedrijf volgens de kaders van het Interimstructuurvisie. Voor intensieve veehouderij gelden de kaders van de Reconstructieplannen Boven-Dommel en De Peel (de integrale zonering) en de verordening ruimte. Op basis van beide plannen zullen bouwvlakuitbreidingen via een wijzigingsbevoegdheid worden geregeld met inbegrip van eventuele noodzakelijke richtlijnen.

Grondgebonden agrarische bedrijven mogen in de 'GHS-natuur' niet uitbreiden. In 'GHS-landbouw' mogen grondgebonden bedrijven uitbreiden met 15%, of tot een omvang van 1,5 ha. Overige niet-grondgebonden bedrijven gelegen in de 'GHS-landbouw' mogen hun bouwblok in beginsel niet uitbreiden. In 'AHS-landschap' en 'AHS-landbouw overig' mogen grondgebonden agrarische bedrijven uitbreiden. In/nabij een ecologische verbindingzone (EVZ) is uitbreiding toegestaan als het functioneren van deze EVZ niet belemmerd wordt. Hierbij dient men een minimale afstand van 10 m aan te houden.

Glastuinbouwbedrijven in het plangebied krijgen geen verdere uitbreidingsruimte.

Intensieve veehouderijbedrijven in extensiveringsgebieden mogen niet uitbreiden, zowel geen bebouwing als het bouwvlak. Ook vormverandering van het bouwvlak is niet mogelijk.

Intensieve veehouderijbedrijven op duurzame locaties in verwevingsgebieden mogen uitbreiden tot maximaal 1,5 ha (via een wijzigingsbevoegdheid). In geval van uitbreiding van het bouwvlak dient ten minste 10% van het bouwvlak te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast geldt dat indien intensieve veehouderijbedrijven reeds een bouwvlak van 1,5 ha hebben en geheel zijn benut zij eenmalig het bouwvlak mogen vergroten om te kunnen voldoen aan de huisvestingseisen voortvloeiend uit het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij en uit de op grond van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren gestelde eisen. Vormverandering van het bouwvlak is mogelijk.

#### Thema omschakeling

In de Interimstructuurvisie wordt onder omschakeling verstaan het geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik in een agrarische bedrijfsvorm. De regeling in het bestemmingsplan voor omschakeling richt zich met name op de omschakeling naar grondgebonden landbouw. Dit is in principe altijd mogelijk.

Omschakeling naar een vorm van niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de GHS-natuur, de GHS-landbouw en de AHS-landschap is echter niet toegestaan (vanwege de natuur en landschappelijke waarden). De omschakeling naar glastuinbouw kan in het plangebied niet. De omschakeling naar intensieve veehouderij is slechts toegestaan op duurzame locaties in verwevingsgebied. Omschakeling naar een intensieve geiten- of schapehouderij is tot 1 juni 2012 niet toegestaan.

De omschakeling naar wonen is mogelijk. De omschakeling naar niet-agrarische bedrijvigheid wordt in het bestemmingsplan op basis van het zogenaamde VAB-beleid nader uitgewerkt.

#### **Tabel omschakeling naar vormen van landbouw buitengebied**

Gebiedstype	Grondgebonden	Intensieve veeh.	Glastuinbouw	Niet-grondg.
Landbouw+Natuur	toegestaan	-	niet toegestaan	niet toegestaan
Extensiveringsg.	-	niet toegestaan	-	-
Landbouw+Lands	toegestaan	-	niet toegestaan	toegestaan
Verwevingsgeb.	-	toegestaan *	-	-
Landbouwgebied	toegestaan	-	niet toegestaan	toegestaan

PS: \* = omschakeling alleen toegestaan op duurzame locaties waarvan de duurzaamheid aangetoond kan worden

#### Thema nieuwvestiging en hervestiging

Onder nieuwvestiging wordt verstaan de projectie van een agrarisch bouwvlak op een locatie, die niet is voorzien van een bouwvlak. Hervestiging is het verplaatsen van een agrarisch bedrijf van het ene - naar het andere agrarisch bouwvlak.

De regeling voor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw bouwvlak (stichting van een nieuw bouwvlak) is vrij strak.

Toepassing wordt beperkt tot de verplaatsing van (volwaardige) bedrijven die nu vlak tegen de natuur of vlak tegen de bebouwde kom zitten en zich willen hervestigen in een landbouwontwikkelingsgebied of duurzame (project)locatie. In feite gaat het hierbij om hervestiging van bedrijven, die in de knel dreigen te raken. Hierbij wordt eerst gekeken naar de mogelijkheden voor hervestiging op een bestaand agrarisch bouwvlak, vervolgens naar een niet agrarisch bouwvlak en tenslotte pas naar een nieuw bouwvlak.

Nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven op een nieuw bouwvlak is in het plangebied enkel mogelijk binnen AHS-landbouw via een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is in het plangebied niet toegestaan. Hervestiging naar intensieve veehouderij is slechts toegestaan op duurzame locaties in verweingsgebied. Hervestiging van een intensieve geiten- of schapenhouderij is tot 1 juni 2012 niet toegestaan.

#### Thema paardenhouderij

Bestaande paardenhouderijen kunnen op drie manieren worden bestemd:

- als agrarisch bedrijf (fokkerij);
- als agrarisch bedrijf paardenhouderij (handel, transport, pension);
- als sportbedrijf (manege).

Nieuwvestiging ten behoeve van de paardenhouderij is niet toegestaan. Maneges kunnen zich niet vestigen in de GHS. Hervestiging van een productiegerichte paardenhouderij (fokkerij) is in principe overall mogelijk, behalve in de GHS - natuur. In de GHS – landbouw moet het bestaande bouwvlak benut worden en mag er een rijhal van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> zijn. Er mogen geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd of aangelegd.

Uitbreiding kan in de AHS tot 1,5 ha. Hervestiging van een publieksgerichte paardenhouderij (manege) is alleen mogelijk in kernrandzones en bebouwingsconcentraties of zones langs doorgaande wegen. Hier mogen grotere rijhallen tot 2.000 m<sup>2</sup> komen.

Binnen agrarische en niet-agrarische bebouwde bestemmingen bestaan ruime mogelijkheden voor de realisatie van rijbakken. Voor overige, niet-bebouwde, agrarische gronden wordt de regeling dusdanig beperkt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 1 m zijn toegestaan. Ook hoge lichtmasten worden hiermee uitgesloten.

#### Thema bedrijfswoning(en)

Bestaande bedrijfswoningen worden als zodanig bestemd. Bij een volwaardig agrarisch bedrijf is in principe één zelfstandige agrarische bedrijfswoning toegestaan van 750 m<sup>3</sup>.

De huidige moderne bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf maakt de realisatie van een nieuwe tweede bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk. Een terughoudend beleid met betrekking tot tweede bedrijfswoningen wordt ook ingegeven door het feit, dat in het verleden tweede bedrijfswoningen vaak zijn afgesplitst van het bedrijf en daardoor feitelijk burgerwoningen zijn geworden. Indien zich echter toch een geval aandient waarbij sprake is van een zodanig toezicht dat het wonen van twee arbeidskrachten nodig is en indien het bedrijf werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten dan dient hiervoor een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

Bij alle woningen is het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep/bedrijf toegestaan tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Verder zijn er 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan.

### Thema veldschuren

Voor aanwezige veldschuren is een regeling opgenomen dat deze zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch (met waarden) – veldschuur, met de bestaande omvang en een bouwhoogte van 5,5 m.

### Thema teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

#### *Algemeen*

De regeling wordt gebaseerd op de provinciale beleidsnota Teeltondersteunende Voorzieningen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen permanente en tijdelijke voorzieningen. Het gebruik van tov's is van belang voor verlenging van het seizoen, een meer gelijkmatige arbeidsverdeling en terugdringing van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Het kan consequenties hebben voor perceelsgebonden natuur- en landschapswaarden. Een overzicht van de regeling is opgenomen in bijlage 6.

#### *Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. De toelaatbaarheid van deze voorzieningen moet, afhankelijk van de bestemming, worden afgewogen op basis van natuurlijke, landschappelijke en agrarische motieven. Binnen de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden-1' zijn tijdelijke tov's met recht toegestaan. De bestemming 'Agrarisch met waarden-1' komt maar op een drietal plaatsen voor in het plangebied. De waarden van deze specifieke gebieden zijn niet zodanig dat deze onevenredig verstoord worden door het toestaan van tijdelijke tov's.

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden-2, -3 en -4' zijn tijdelijke tov's via een omgevingsvergunning voor het afwijken met voorwaarden toegestaan. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden -3 en -4' zijn tijdelijke tov's tot een maximale maat van respectievelijk 2 en 1 ha toegestaan. Tijdelijke tov's zijn toegestaan voor een maximale tijdsduur van 6 maanden. De tijdelijke voorzieningen kunnen door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken en onder voorwaarden worden opgericht. In bestaande natuurgebieden kunnen geen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden opgericht.

#### *Permanente teeltondersteunende voorzieningen*

Permanente voorzieningen (stellingen, regenkappen, containervelden) zijn enkel toegestaan op het agrarisch bouwvlak. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in permanente grondgerelateerde en niet-grondgerelateerde voorzieningen.

Nieuwe permanente grondgerelateerde en niet-grondgerelateerde permanente voorzieningen mogen binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden-1, -2, en -3' alleen op of aansluitend aan de bouwvlakken worden gerealiseerd door middel van een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden. In de bestemming 'Agrarisch met waarden-4' mogen geen permanente tov's worden opgericht.

Permanente grondgerelateerde voorzieningen zijn niet gekoppeld aan een maximale oppervlaktemaat. Dit geldt ook voor permanente niet-grondgerelateerde voorzieningen binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden 1'. Permanente niet-grondgerelateerde voorzieningen binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden-2 en -3' mogen maximaal 1,5 ha groot zijn, inclusief agrarisch bouwvlak. Voor bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen wordt een aparte aanduiding opgenomen.

### *Teeltondersteunende kassen (TOK)*

Teeltondersteunende kassen zijn ondersteunende voorzieningen die een onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een vollegrondskwekerij of boomkwekerij. Ze worden gebruikt om de bedrijfsvoering te optimaliseren en om in te spelen op de toename van eisen van marktpartijen en de exportgerichtheid van de tuinbouwsector. Onder een kas wordt verstaan een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dat dient voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (> 1,5 m hoog of breed) worden beschouwd als een kas (bron: beleidsnota glastuinbouw inclusief teeltondersteunende kassen). Realisatie van teeltondersteunende kassen is mogelijk op het agrarisch bouwvlak aansluitend aan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden-1 en -2' tot een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Op bouwvlakken aansluitend aan de bestemmingen 'Agrarisch met waarden-3 en -4' zijn geen teeltondersteunende kassen toegestaan.

### Thema nevenfuncties bij agrarische bedrijven

#### *Algemeen*

In het kader van verbrede plattelandsontwikkeling kunnen verschillende nevenfuncties toegelaten worden in bestaande bebouwing van agrarische bedrijven.

Een nevenfunctie is een vorm van semi- of niet-agrarische bedrijvigheid, statische opslag of recreatie naast de agrarische hoofdfunctie.

Voor de nevenfuncties geldt het uitgangspunt dat deze functies kunnen worden ontplooid als deze als vervolgfunctie kan worden toegelaten. De nevenfuncties moet wel ondergeschikt aan de agrarische hoofdfunctie blijven.

Hierbij valt te denken aan recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statisch opslag (binnen bestaande bebouwing). Een specifieke vorm van nevenfuncties betreft de verbrede landbouw. Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'.

In de bebouwingsconcentraties zijn ruimere mogelijkheden voor nevenfuncties als buiten deze bebouwingsconcentraties. In het plangebied is een viertal bebouwingsconcentraties onderscheiden. Op de verbeelding zijn ze aangeduid. De ligging van deze concentraties is van essentieel belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Ze zijn onderbouwd in een beleidsnotitie welke als separate bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Hierin is een richting aangegeven voor de toegestane nevenfuncties en is een oppervlaktemaat opgenomen. Het onderscheid tussen binnen en buiten de bebouwingsconcentraties is ook terug te vinden in de tabel onder het kopje toegestane nevenfuncties.

#### *Kleinschalig kamperen*

De bestaande locaties waar kleinschalig kamperen plaatsvindt, zijn in de regels vastgelegd. In het plan is een omgevingsvergunning voor het afwijken opgenomen om het kleinschalig kamperen onder voorwaarden mogelijk te maken.

De voorwaarden betreffen:

koppeling aan agrarisch bouwvlak of woonbestemming

- Om wildgroei te voorkomen (en daarmee aantasting van het landschap) zou het toestaan van kleinschalig kamperen beperkt moeten worden tot agrarische bouwvlakken (of direct daaraan aansluitend) en woonbestemmingen.

maximaal 15 kampeermiddelen

- Per agrarisch bedrijf of woning zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan. In bebouwingsconcentraties zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan.

landschappelijke inpassing

- Het is wenselijk dat er eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing. Door middel van erfbeplanting kunnen de kampeermiddelen zo veel mogelijk aan het oog worden onttrokken.

periode beperken: 15 maart tot en met 31 oktober

- Het is gewenst om het kleinschalig kamperen slechts toe te staan in een beperkte periode. Dit met name om permanente bewoning tegen te gaan en ontsiering van het winterlandschap te voorkomen (geen afscherpende werking van erfbeplanting). Daarmee wordt ook voorkomen, dat er stacaravans kunnen worden geplaatst.

alleen tenten en 'gewone' caravans; geen stacaravans

- Ook om permanente bewoning tegen te gaan en te voorkomen dat een soort kleine vakantieparkjes ontstaan, met aanbouwsels, hekwerkjes etc.

#### *Toegestane nevenfuncties*

De nevenfuncties zijn toegestaan bij alle agrarische bedrijven, met uitzondering van de bedrijven gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied. De activiteiten dienen gerelateerd te zijn aan het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf. Nieuwe nevenfuncties worden door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken mogelijk gemaakt. De onderstaande tabel is geen uitputtende weergave.

<b>Nevenfunctie</b>	<b>Buitengebied</b>	<b>Bebouwingsconcentratie</b>
Ondergeschikte horeca	50 m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup>
Kampeermiddelen	15	25
Zorgboerderij	Max. 150 m <sup>2</sup>	Max 250 m <sup>2</sup>
Recreatieve doeleinden	Max. 150 m <sup>2</sup>	Max 250 m <sup>2</sup>
Agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarische verwant bedrijf	Max. 400 m <sup>2</sup>	Max. 600 m <sup>2</sup>
Niet agrarisch bedrijf	Max. 400 m <sup>2</sup>	Max. 600 m <sup>2</sup>

## **b Planthema's werken, recreatie en wonen**

### Thema niet-agrarische bedrijven

Binnen de niet-agrarische bedrijven wordt onderscheid gemaakt tussen agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven, recreatiebedrijven en overige niet-agrarische bedrijven. De uitbreidingsmogelijkheden die geboden worden aan de niet-agrarische bedrijven zijn afhankelijk van de draagkracht van het gebied. De agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven krijgen een bouwblok op maat van het bestaande bebouwingsoppervlak binnen een bouwblok. Alle overige niet-agrarische bedrijven krijgen een bouwblok op maat. Agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven kunnen zich vestigen op voormalige agrarische bedrijfslocaties in de AHS.

### Thema recreatieve bedrijven/recreatief medegebruik

Recreatiebedrijven en recreatieterreinen krijgen een recreatiebestemming, eventueel met de toevoeging verblijfsrecreatie, dagrecreatie, golfbaan, volkstuin, maneges, etc. Het recreatief medegebruik wordt binnen de verschillende gebiedsbestemmingen mogelijk gemaakt via de bestemmingsomschrijving.

### Thema vrijkomende agrarische bedrijven (VAB-beleid)

Door de beëindiging van agrarische bedrijven zullen agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan of een andere functie krijgen. De sloop van overtollige bedrijfsgebouwen wordt gestimuleerd door de Rood voor Rood benadering. Bij hergebruik van VAB gaat de voorkeur uit naar hervestiging van een agrarische functie. Afhankelijk van de ligging binnen of buiten bebouwingsconcentraties gelden specifieke mogelijkheden voor de VAB's. Het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen sluit aan bij het provinciaal beleid. Dit is verder uitgewerkt in de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties. Gekozen is voor een verruimd beleid op basis van de toevoeging van extra ruimtelijke kwaliteit aan het buitengebied. Hierbij geldt een verruimd hergebruik, alsmede een sloop-bonusregeling ter bevordering van de sloop van overtollige stallen en schuren.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de bestaande situaties die een bestemming 'Wonen' met een functieaanduiding 'VAB' hebben gekregen. Bij deze bestaande situaties worden binnen de aanwezige bebouwing functies als agrarisch technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en bedrijven met statische opslag toegestaan. Overige niet-agrarische activiteiten zijn niet toegestaan. Hiermee is aangesloten bij de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. De inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup> of indien dit in de huidige situatie meer is niet meer dan de bestaande inhoud.

Voorafgaand aan het toelaten van nieuwe functies binnen VAB's dient te worden bezien of handhaving van de agrarische bestemming mogelijk is. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan kan invulling worden gegeven van hetgeen hiervoor is opgenomen. Als uitgangspunt hierbij dient dat eventuele nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen moeten bijdragen aan een stedenbouwkundige en/of landschappelijke verbetering van de situatie. Gezien de impact en de voorwaarden die aan deze ontwikkelingen vastzitten (onder andere regeling ruimte voor ruimte) is de gemeente van mening dat er in het bestemmingsplan geen regeling moet worden opgenomen, maar dat bij een initiatief een partiële herziening van het bestemmingsplan zal moeten plaatsvinden.

### Uitwerking beleid buitengebied binnen bebouwingsconcentraties

De bebouwingsconcentraties zijn duidelijk als ruimtelijke eenheden herkenbaar. De begrenzing komt voort uit de aanwezige bebouwing en landschappelijke elementen die bepalend zijn voor de uitstraling van de plek.

De ruimtelijke eenheid wordt daarnaast in de meeste gevallen bepaald door een historische structuur.

In het bestemmingsplan is een viertal bebouwingsconcentraties onderscheiden. Op de verbeelding zijn ze aangeduid. De ligging van deze concentraties is van essentieel belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Ze zijn onderbouwd in een beleidsnotitie welke als separate bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

### Uitwerking beleid buitengebied buiten bebouwingsconcentraties

Voor percelen buiten de bebouwingsconcentraties komt het reguliere VAB-beleid voort uit het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierbij is, onder voorwaarden, beperkt ruimte voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. De voorwaarden betreffen:

- Het hergebruik moet passen in de omgeving.
- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met inbeginsel slechts enkele werknemers.

- Als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave Bedrijven en milieuzonering (1999 of latere versie) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.
- Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan.
- De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

#### Thema nieuwe economische dragers (NED)

Nieuwe economische dragers zijn mogelijk als ze bijdragen aan de vitalisering van het landelijk gebied. In het buitengebied kunnen onder bepaalde voorwaarden nieuwe economische dragers een plek krijgen, zoals Ruimte voor Ruimte-woningen (Rood voor Rood), nieuwe landgoederen (Rood voor Groen) en recreatieve poorten. Specifieke ontwikkelingen vragen om een specifieke aanpak. Deze worden via een separate ruimtelijke procedure geregeld, mede in relatie tot het ruimtelijk beleid van de Interimstructuurvisie en het Reconstructieplan.

#### Thema huisvesting seizoensarbeiders

Aan agrarische bedrijven wordt, uitsluitend voor het eigen bedrijf, de mogelijkheid geboden om tijdelijke werknemers te huisvesten in (op een goede manier ingerichte) bedrijfsgebouwen tot een maximale maat van 150 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om tijdelijke werknemers in units c.q. stacaravans te huisvesten. Deze units c.q. stacaravans dienen buiten het seizoen te worden verwijderd. De ondernemer dient hiervoor, op een geschikte locatie, zorg te dragen. Dit is mogelijk via een omgevingsvergunning voor het afwijken met voorwaarden.

Daarnaast is in het plan een regeling opgenomen voor het plaatsen van woonunits of stacaravans voor stagiaires bij paardenhouderijen. Ook kan ze worden gehuisvest in (op een goede manier ingerichte) bedrijfsgebouwen. Dit is mogelijk via een omgevingsvergunning voor het afwijken met voorwaarden.

#### Thema inwoning/mantelzorg

Voor mantelzorg is het mogelijk om tijdelijke een extra woonruimte te creëren. Dit mag echter niet leiden tot een extra woning in het buitengebied. Om die reden wil de gemeente deze tijdelijke extra woonruimte toelaten via inwoning (binnen de bestaande woning) en via aanwoning (binnen een aangebouwd bijgebouw). In het laatste geval dient de achterdeur van de hoofd-woning tevens als voordeur van de aanwoning. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een nieuwe zelfstandige woning ontstaat. Voorgaande is mogelijk bij alle type (bedrijfs)woningen.

#### Thema burgerwoningen

De provincie laat tegenwoordig de normstelling voor burgerwoningen steeds meer over aan de gemeente. De gemeente gaat voor een woning uit van een norm van maximaal 650 m<sup>3</sup> (excl. ondergrondse ruimten, zoals kelders) en voor een bijgebouw van een norm van 80 m<sup>2</sup>.

Indien de bestaande woning reeds groter is en positief bestemd, dan kan na eventuele sloop herbouw plaatsvinden, mits dit in principe plaatsvindt op de bestaande fundamenten.



Mocht een kwaliteitsverbetering ontstaan als de woning op een andere plek dan de bestaande fundering herbouwd wordt dan is dit onder voorwaarden mogelijk.

Woningen van ondermaatse omvang en kwaliteit (noodwoningen en dergelijke) moeten gesaneerd of positief bestemd worden. Positief bestemmen is alleen toegestaan als zicht bestaat op een verhoging van de beeldkwaliteit van woning en woonomgeving.

Bestaande zomerhuisjes, recreatiewoningen etc. mogen een omvang hebben tot hun bestaande omvang. Zij krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden, ook niet ondergronds. Permanente bewoning is niet toegestaan.

#### Thema boerderijsplitsing

Toevoeging van burgerwoningen door splitsing van cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouwen is toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. De bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Verder dient er rekening te worden gehouden met (wettelijk) aan te houden afstanden tot omliggende agrarisch bedrijven.

#### Thema aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven

Bij alle bedrijfswoningen en burgerwoningen wordt via de bestemmingsomschrijving een beperkte oppervlakte (50 m<sup>2</sup>) aan-huis-verbonden beroep/bedrijf met recht toegestaan.

### **c Planthema's Bos, Natuur, Landschap, Water en Milieu**

Hieronder volgen de thema's op het terrein van bos, natuur, landschap (inclusief cultuurhistorie en archeologie) en recreatie (recreatief medegebruik), alsmede water en milieu (inclusief bodem).

#### Thema bos, natuur en landschap

Ruimtelijke plannen moeten expliciet rekening houden met aanwezige natuurwaarden. Deze waarden zijn als zodanig vastgelegd in Europees beleid, rijksbeleid en provinciaal beleid. Hieronder wordt aangegeven hoe er in dit plan rekening is gehouden met ecologische structuren, belangrijke gebieden en belangrijke soorten.

De beschikbare informatie van de provincie (provinciaal landschapsonderzoek) en terreinbeherende instanties wordt/is actief betrokken bij dit plan.

#### *Bescherming ecologische structuren (EHS/GHS)*

Het natuurbeleid van rijk en provincie is actief benut voor dit plan. Actuele natuur- en landschapswaarden worden als zodanig beschermd. De provinciale zonering van het buitengebied vormt hiervoor de leidraad. Bescherming van deze waarden geschiedt via een gerichte gebiedsbestemming en een aanduiding van aanwezige waarden. Bestaande bos- en natuurgebieden worden bestemd als bos of natuur. Voor deze gebieden wordt een adequaat omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen aangehouden dat uitgaat van aanwezigheid van kwetsbare soorten. Gebieden die een agrarische bestemming hebben maar wel zijn aangewezen als EHS krijgen een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch (met waarden) – natuurontwikkelingsgebied' met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van natuurontwikkeling.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het natuurbeleid. De EHS is in provinciale streekplannen uitgewerkt. Ruimtelijke plannen van gemeenten moeten hieraan worden getoetst. In of in de nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Daarnaast zijn enkele specifieke landschapselementen (waardevolle solitaire bomen, poelen en houtsingels) als zodanig aangeduid en voorzien van een beschermende regeling in de regels. In bijlage 5 is een overzicht gegeven van de landschapselementen in het plangebied.

#### *Ecologische verbindingzones*

In het plangebied zijn een aantal (natte) ecologische verbindingzones aanwezig. Het betreft onder andere de Kleine Dommel, het Eindhovens Kanaal en de waterloop Hoidonkse beek.

Voor de aanleg van ecologische verbindingzones (EVZ) wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met Waarden'. De ecologische verbindingzones zijn voorzien van de aanduiding 'ecologische verbindingzone' op de verbeelding.

Het is dan mogelijk om deze bestemming om te zetten naar de bestemming 'Natuur' ten behoeve van onder andere de realisering van een EVZ.

De bescherming van de natte ecologische verbindingzones vindt plaats via de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn de aanwezige landschaps- en natuurwaarden nader benoemd en beschermd. De naastgelegen oevers zijn ofwel binnen de bestemming 'Water' opgenomen en beschermd of binnen een natuur- of bosbestemming. Ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden is voor het Eindhovens Kanaal een nadere aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen. De oevers van het kanaal zijn bestemd tot 'Bos' of 'Natuur'.

#### *Bescherming gebieden (Natura 2000, NB Wet)*

De gebiedenbescherming is primair geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998. De reeds beschermde natuurmonumenten en de Natura 2000-gebieden worden via deze wet beschermd. In het plangebied zijn deze gebieden echter niet gelegen. Wel is in de nabijheid van het plangebied het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven gelegen.

#### *Bescherming soorten (Flora- en faunawet)*

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

De bescherming van soorten vindt waar nodig plaats via aanduidingen bij de verschillende gebiedsbestemmingen.

Aanwezige landschapswaarden worden primair beschermd via de lijn van de gebiedsbestemmingen. Voldoende brede (10 m) landschapselementen en heel bijzondere landschapswaarden zullen worden beschermd via een specifieke bos-, water- of groenbestemming.

#### Thema water

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

#### *Watersysteem en waterketen*

Het grondwatersysteem omvat infiltratiegebieden, intermediaire gebieden en kwelgebieden. Het gebied kent verdroogde gebieden in onder andere het beekdal van de Kleine Dommel en de Goorloop.

Het oppervlaktewatersysteem omvat hoofdwaterlopen en haarvaten. Verder kent het plangebied open wateren in de vorm van plassen en vennen/poelen.

#### *Waterbeleid en waterbeheer*

Het waterbeleid is vastgelegd in het provinciaal waterhuishoudingsplan, het waterbeheerplan van de waterschappen en het reconstructieplan.

In het waterhuishoudingsplan staat het provinciaal waterbeleid uitgewerkt (onder andere voor wat betreft het grondwaterbeheer). In het waterbeheerplan van de waterschappen staat het waterbeleid van deze (oppervlakte)waterbeheerder binnen het betrokken stroomgebied. Genoemd beleid (zie ook paragraaf 2.2) is actief betrokken bij dit plan.

#### *Water in het plan*

Het waterbeleid en het watersysteem vormen uitgangspunt voor voorliggend plan, onder andere via de doorvertaling van de aanwezige (water)functies. In het plan zijn de hoofdwatergangen bestemd tot water. Vennen en poelen worden beschermd binnen de betreffende gebiedsbestemming. Dit plan heeft in principe geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en de waterschappen, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en eventueel peilbesluit(en) een separaat toetsingskader vormen. De keur van de waterschappen bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Het gaat hier om activiteiten binnen 5 m van de insteek van watergangen. In het plan zijn geen bepalingen opgenomen die dubbelop zijn, dan wel indruisen tegen deze regelgeving. Normale waterstaatskundige werkzaamheden zijn uitgesloten van een omgevingsvergunningplicht.

Als randvoorwaarde bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en voor ontwikkelingen waarbij de oppervlakte verharding toeneemt, geldt dat hydrologisch neutraal ontwikkeld dient te worden. De gemeente is hierbij zelf bevoegd om de watertoets uit te voeren voor ontwikkelingen die niet zijn gelegen binnen een NNP, beschermingszone EVZ of Keur en die kleiner zijn dan 2.000 m<sup>2</sup> extra verharding.

#### *Natte natuurparels en waterberging*

De reconstructieplannen en de verordening ruimte benoemen een beschermingsbeleid dat moet gelden voor de bescherming van natte natuurparels inclusief bijbehorende beschermingszone natte natuurparel (zone van circa 500 m) en voor waterbergingsgebieden.

Het beleid voor de natte natuurparels is opgenomen in de provinciale verordening waterhuishouding. In het plangebied betreft dit een drietal gebieden, namelijk omgeving Gijzenrooise Zegge, het beekdal van de kleine Dommel, het Eindhovens Kanaal en het gebied Sang & Goorkens. Voor natte natuurparels is een hydrologisch stand still van toepassing. Er mogen in het gebied (de natte natuurparel) of de bijbehorende beschermingszone geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de (hydrologische) situatie in de natte natuurparel zelf tot gevolg hebben. De natte natuurparel en de beschermingszone krijgen de dubbelbestemming 'Attentiegebied EHS'.

Het omgevingsvergunningenstelsel voor het aanleggen is dan ook gericht op een adequate bescherming van de hydrologie van de natte natuurparel zelf (i.c. de grens van deze natte natuurparel). Voor plannen die de hydrologische waarden van de natte natuurparels versterken, onder andere voor de herinrichting van het gebied Sang & Goorkens, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met Waarden'. Het is dan mogelijk om deze bestemming om te zetten naar de bestemming 'Natuur' ten behoeve van onder andere de versterking van de hydrologische waarden.

Er zijn een aantal gebieden in het plangebied die in de verordening ruimte fase 1 aangewezen zijn als 'regionaal waterbergingsgebied'. Hiervoor is een hydrologische basisbescherming van toepassing en is ook de keur van de waterschappen van belang. Daarbij gaat het voornamelijk over de (potentiële) overstromingsgebieden (in de huidige situatie aanwezig langs de Kleine Dommel). Deze gebieden, die een functie vervullen voor de wateropgave zullen als zodanig beschermd worden. Hiertoe hebben deze gebieden een dubbelbestemming met bijbehorende beschermende regeling gekregen.

Daarnaast zijn in het plangebied nog 'reserveringsgebied waterberging' uit de verordening ruimte fase 1 gelegen. Ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van grootschalige kapitaalintensieve functies zijn enkel mogelijk indien het gebied geschikt blijft voor waterberging. Deze gebieden hebben geen extra beschermende regeling gekregen, omdat dit ver buiten de planperiode van het bestemmingsplan is.

#### *Watertoets*

In het kader van de watertoets heeft op 24 oktober 2008 een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en vertegenwoordigers van de Waterschappen De Dommel en Aa en Maas over het concept voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo. De opmerkingen uit dit overleg zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

De uitgangspunten voor de watertoets zijn onder andere:

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

Ook is nu vastgelegd dat het waterschap in het watertoetsproces aandacht vraagt voor ruimteclaims voor 'waterschapsbelangen'.

#### Thema milieu

##### *Geluid*

De Wet Geluidhinder bepaalt vereiste zoneringen voor geluid. Deze wet is onlangs herzien. De Wet Geluidhinder bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer, spoorwegverkeer en vliegverkeer. De wet richt zich onder andere op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

De Wet Geluidhinder stelt eisen met betrekking tot de toegestane geluidbelasting op geluid gevoelige objecten zoals woningen. In de wet wordt per bron een regeling gegeven.

Snelwegen en autowegen hebben bijvoorbeeld een zone van 400 m en doorgaande wegen een zone van 250 m vanuit de as van de weg. Voor nieuwe burgerwoningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, voor nieuwe (agrarische) bedrijfswoningen geldt een hogere waarde van 58 dB. Voor agrarische bedrijfswoningen is middels verlening van Hogere Grenswaarden ontheffing voor wegverkeerslawaai mogelijk tot 58 dB. Bij boerderijsplitsing zal een akoestisch onderzoek moeten aantonen dat aan de grenswaarden kan worden voldaan, dan wel dat een hogere grenswaarde is verkregen. In het kader van de concrete uitwerking van een boerderijsplitsing zal akoestisch onderzoek moeten plaatsvinden. Dit is als voorwaarde in de regeling opgenomen.

### *Externe Veiligheid*

#### Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

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

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht met als criterium een 'oriënterende waarde'. Deze verplichting is thans alleen nog voor Bevi-inrichtingen wettelijk vastgelegd.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Binnen het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn onder andere de volgende risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen gelegen:

- rijksweg A67;
- spoorlijn Eindhoven – Helmond;
- spoorlijn Eindhoven – Heeze;
- tankstation aan de Geldropseweg;
- propaantank aan de Sanghorst;
- propaantank aan de Overakker;
- hoofdaardgastransportleiding;
- drie regionale aardgastransportleidingen.

## Leidingen

**Tabel leidingen**

Leidingnr.	Diameter	Ontwerp druk	Belemmeringstrook	1% letaliteitsgrens*	100% letaliteitsgrens*
A-521	36"	66,2 bar	5 m	430 m	180 m
Z-514-06	12"	40 bar	4 m	140 m	70 m
Z-514-03	4"	40 bar	4 m	45 m	30 m
Z-514-01	12"	40 bar	4 m	140 m	70 m

\* Inventarisatie afstand = letaliteitsafstand. Dit is uitgaande van het nieuwe externe veiligheidsbeleid.

### Toelichting 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup>-contour)

De 1% is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is.

### Toelichting 100% letaliteitsgrens (35 kW/m<sup>2</sup>-contour)

Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt bij aan verhoging van het GR.

Momenteel wordt door het ministerie van VROM gewerkt aan nieuw beleid en regelgeving voor buisleidingen, zoals een Structuurvisie buisleidingen en een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hiermee moet onder andere duidelijkheid ontstaan over locaties en risicoafstanden voor ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Dit beleid zal naar verwachting in 2009 in werking treden middels de AMvB Buisleidingen. Hierin zal met name het plaatsgebonden (PR)- en groepsrisico (GR) een prominente rol gaan spelen.

Het plan voorziet echter niet in nieuwe kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten binnen de 10<sup>-6</sup>-contour. Daarnaast zullen geen nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van bovengenoemde aspecten mogelijk worden gemaakt. Het groepsrisico zal derhalve niet toenemen.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Uit het oogpunt van externe veiligheid worden dan ook vooralsnog geen belemmeringen verwacht.

### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen burgers (groepsgebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het besluit regelt hoe de gemeente moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In het plangebied bevindt zich een lpg-tankstation aan de Rijksweg. Voor deze inrichting geldt (afhankelijk van de doorvoer) een minimum aan te houden afstand van het vulpunt tot (nieuwe) woonbebouwing.

Het lpg-tankstation is op het gebied van lpg niet op de jaardoorzet begrensd. Dit omdat zich binnen de contour van het groepsrisico (150 m vanaf het vulpunt) geen kwetsbare objecten bevinden. Daarnaast worden geen nieuwe ontwikkelingen binnen deze contour in het bestemmingsplan voorzien.

Om problemen in de toekomst te voorkomen wordt de grootste contour, groepsrisico (150 m), op de verbeelding opgenomen. Een belangrijk argument is tevens dat deze wetgeving al zeer goed is uitgewerkt en geaccepteerd waardoor wijzigingen hierin op termijn (de komende 10 jaar) niet zijn te verwachten.

Verder zijn er in het plangebied diverse propaantanks gelegen bij particulieren, welke een pr-contour hebben variërend van 15 tot 35 m.

#### Wegtransport

De risico's die worden veroorzaakt door het wegtransport hangen met name af van het aantal transporten met gevaarlijke stoffen en de kans op een ongeluk. Met name over spoorlijnen en de Rijksweg A67 vindt transport van (gevaarlijke) stoffen plaats.

In het plangebied is de A67 aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen volgens artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De A67 heeft geen plaatsgebonden risicocontour en een verwaarloosbaar groepsrisico. Het effect van calamiteiten bij transport van gevaarlijke stoffen over de weg is zeer moeilijk op een kaart weer te geven, omdat zeer veel verschillende stoffen worden vervoerd die alle andere effectafstanden kunnen veroorzaken. In dit bestemmingsplan hoeft geen rekening gehouden te worden met risicozonering voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

Op basis van gegevens en advies van de projectleiding van het Basisnet Spoor wordt voor de veiligheidszone als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over spoor over een twee relevante baanvakken (spoorlijn Eindhoven – Helmond en spoorlijn Eindhoven – Heeze) een afstand van 30 m van het buitenste spoor aangehouden. Binnen deze veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten in- of opgericht worden. Hierbij is aangesloten bij de definitie, zoals die in het Besluit externe veiligheid – instellingen bepaald wordt. In het overleg met het Directoraat-generaal Mobiliteit (DGMO), welke onderdeel uitmaakt van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, kwam verder naar voren dat op dit moment nog uitvoerig gerekend wordt aan externe veiligheidsrisicoberekeningen voor het spoor. Met het aanhouden van 30 m zit de gemeente in ieder geval ook gunstig in verband met het Plasbrand aandachtsgebied (PAG). Uiteindelijk zal er, aan de hand van de Basisnet personenrisicoberekeningen, een veiligheidszone bepaald worden waar geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden. In het geval van de gemeente Geldrop-Mierlo is het mogelijk dat het om een zone gaat die kleiner is dan 30 m.

#### Hoogspanningsleidingen

Binnen het plangebied zijn hoogspanningslijnen aanwezig, waarbij magnetische velden optreden waartegen bescherming geboden is.

Het ministerie van VROM adviseert nieuwe situaties te vermijden waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Daartoe is een 'indicatieve zone' aan weerszijde bepaald, waarbinnen door de gemeente in overleg met de netwerkbeheerder een 'specifieke zone' kan worden aangegeven, waarin geen of zo weinig mogelijk gevoelige functies gesitueerd mogen worden. Binnen het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de indicatieve zone van de hoogspanningslijnen.

### *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit van kracht geworden. Alleen bij plannen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden is een luchtkwaliteitsonderzoek verplicht.

Voor verschillende functies kunnen verschillende drempelwaarden gelden. Voor bijvoorbeeld woningbouw zal de drempel op minimaal 1.500 woningen komen. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een verkeersaantrekkende werking hebben. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente<sup>1</sup>. Er zijn scenarioberekeningen gedaan voor de jaren 2010 en 2015. Er blijkt een trend aanwezig te zijn van afnemende achtergrondconcentraties en emissies.

De berekeningsresultaten zijn opgedeeld naar bedrijven, snelwegen en lokaal wegverkeer/snelwegen. De resultaten zijn weergegeven in het rapport.

### *Geurhinder*

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

### *Bodemkwaliteit*

Milieuhygiënische kwaliteit

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

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

In het grondwater kunnen lichte tot sterke verontreinigingen voorkomen met zware metalen.

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

### *Voormalige stortplaatsen*

Binnen het plangebied zijn zeven voormalige stortplaatsen gelegen. Het betreft de locaties:

- Oude Beemden;
- 't Voortje;
- Broek;
- Zandweg;
- Molenheide;
- Kervel;
- Gulbergen (gedeeltelijk op het grondgebied van Geldrop-Mierlo gelegen).

De eerste zes zijn opgenomen in het overzicht van de provincie Noord-Brabant. Voor de aanpak van deze eerste zes voormalige stortplaatsen wordt verwezen naar de eindrapportages van de NAVOS-locaties, welke aanwezig zijn in het bodemarchief van de gemeente Geldrop-Mierlo.

---

<sup>1</sup> Onderzoek luchtkwaliteit 'Gemeente Geldrop-Mierlo', SRE Milieudienst Regio Eindhoven, projectnummer 434502, 15 oktober 2006



### *Radarverstoringsgebied*

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

## **d Planthema's cultuurhistorie en archeologie**

### Thema cultuurhistorie

Het gebied ten westen van Geldrop, delen van het beekdal van de Kleine Dommel en het gebied Sang en Goorkens hebben een (redelijk) hoge historisch geografische waarde gekregen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden worden beschermd in het plan door middel van een functieaanduiding met bijbehorende beschermende regeling in de regels (onder andere omgevingsvergunningenstelsel voor het aanleggen).

Historische groenstructuren liggen langs het Eindhovensch Kanaal met enkele aangrenzende natuurterreinen, de noordelijke punt van de Blauwe kei en de Sang en Goorkens.

De bescherming hiervan loopt via de verkeersbestemming of een bosbestemming waarbinnen deze groenstructuren gelegen zijn. De belangrijkste wegen zijn aangeduid met redelijk hoge historisch geografische waarde. Deze worden binnen de verkeersbestemming geregeld.

In het plangebied zijn enkele waardevolle bolle akkers gelegen. Deze hebben de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle akker' gekregen met bijbehorende beschermende regeling in de regels (omgevingsvergunningenstelsel voor het aanleggen). Ook de gebiedjes Molenberg (Heren van Mierlo) en Oud Vaerle (middeleeuwse hoeve) zijn door middel van een aanduiding met bijbehorende beschermende regeling in de regels (omgevingsvergunningenstelsel voor het aanleggen) opgenomen.

Voor cultuurhistorisch waardevolle panden met de bestemming 'Wonen' is een specifieke regeling opgenomen waarbij het mogelijk is het gebouw te splitsen in twee wooneenheden. Dit is geregeld via een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden.

De beschermde stads- en dorpsgezichten, Riel en Het Broek, zijn opgenomen op de verbeelding met respectievelijk de dubbelbestemming 'Waarde - beschermd dorpsgezicht 1' en 'Waarde - beschermd dorpsgezicht 2'. In de regels is een regeling opgenomen voor deze twee gebieden. Hierin is met name een beschermende regeling opgenomen voor de hoofdgebouwen en de bijgebouwen. Tevens is een omgevingsvergunningenstelsel voor het aanleggen opgenomen ter bescherming van de karakteristieke landschappelijke waarden van beide gebieden.

### Thema archeologie

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

Dit resulteert in het plangebied in een doorvertaling van de volgende categorieën met bijbehorende dubbelbestemming:

- gebied van archeologische waarde (waarde archeologie 1);
- gebied met een hoge archeologische verwachting (waarde archeologie 2);
- gebied met een hoge archeologische verwachting, met esdek (waarde archeologie 3);
- gebied met een middelhoge archeologische verwachting (waarde archeologie 4);
- gebied met een middelhoge archeologische verwachting, met esdek (waarde archeologie 5).

Voor de gebieden met één van de bovengenoemde dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen ter bescherming van (verwachte) aanwezige waarden.

## **4.3 Uitgangspunten verbeelding en regels**

Het beleid van verschillende overheden en de actuele situatie hebben geleid tot een nadere indeling in gebiedsbestemmingen en detailbestemmingen. In deze paragraaf wordt een korte toelichting met betrekking tot de bestemmingen gegeven. Op basis van het beleidskader en het gebied is gekozen voor de volgende gebieds- en detailbestemmingen. Deze zijn gebaseerd op SVBP2008.

### **4.3.1 Gebiedsbestemmingen**

De gebiedsbestemmingen zijn als volgt bepaald:

#### **Agrarisch gebied zonder waarden**

De bestemming Agrarisch is het agrarisch gebied (AHS-landbouw) waar geen noemenswaardige landschaps- en/of natuurwaarden aanwezig zijn.

#### *Regeling*

De bestemmingsomschrijving staat agrarische activiteiten, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen toe. Daarnaast zijn wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels voor het bouwen van agrarische hulpgebouwen en teeltondersteunende voorzieningen. Daarnaast hebben burgemeester en wethouders een aantal wijzigingsbevoegdheden.

#### **Agrarisch gebied met waarden**

De agrarische gebieden met waarden zijn grofweg te verdelen in gebieden met landschapswaarden en gebieden met landschaps- en natuurwaarden. De gebieden met landschaps- en natuurwaarden zijn onderverdeeld door de subzonerings GHS-Landbouw en GHS-natuur uit de Interimstructuurvisie te onderscheiden.

Hiervoor is gekozen om inzichtelijk te maken hoe de verschillende beleidsregels uit het streekplan doorvertaald zijn naar het Bestemmingsplan en dan met name ten aanzien van het vestigingsbeleid zoals verwoord in het streekplan.

De onderverdeling van de agrarische gebieden is als volgt:

Agrarisch met Waarden – 1 (AW-1) = AHS-Landbouw met waarden uit andere bronnen

Agrarisch met Waarden - 2 (AW-2) = AHS-Landschap

Agrarisch met Waarden - 3 (AW-3) = GHS-Landbouw

Agrarisch met Waarden - 4 (AW-4) = GHS-Natuur

De onderverdeling naar waarde-aanduidingen in de verschillende agrarische gebieden met waarden is in volgend schema weergegeven.

	AW-1	AW-2	AW-3	AW-4
<b>Landschapswaarden:</b>				
<i>Cultuurhistorisch waardevol akker (saw-cwa)</i>	x			
<i>Cultuurhistorisch waardevol gebied (saw-cwg)</i>		x	x	x
<i>Landschapsontwikkelingsgebied (saw-lo)</i>		x		
<b>Natuurwaarden:</b>				
<i>Leefgebied kwetsbare soorten (saw-ks)</i>			x	x
<i>Leefgebied struweelvogels (saw-st)</i>			x	x
<i>Natuurontwikkelingsgebied (saw-no)</i>			x	x

Het *leefgebied kwetsbare soorten* omvat landbouwgronden en andere gronden – met name defensieterreinen – waarop zeldzame planten of dieren voorkomen, die hoge eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van hun omgeving, of waarop het voorkomen van zulke planten of dieren wordt nagestreefd in de beheersgebieden van de EHS.

Het *leefgebied struweelvogels* omvat landbouwgronden en andere gronden – met name defensieterreinen – waarop struweelvogels kunnen gedijen zoals de roodborststapuit en de geelgors. Deze vogels hebben rust en ruimte nodig, maar zijn minder gevoelig voor ruimtelijke ingrepen door de landbouw, recreatie en andere in het buitengebied voorkomende functies dan de kwetsbare planten en dieren.

Het *natuurontwikkelingsgebied* bestaat uit landbouwgronden die bijzonder geschikt zijn voor het ontwikkelen van nieuwe natuur. Het gaat erom dat ruimtelijke ingrepen, die natuurontwikkeling in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren, achterwege blijven.

*Cultuurhistorisch waardevol akkers en gebieden* betreffen structuren en elementen met betrekking tot het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en het archeologisch erfgoed op basis van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart en waar mogelijk aangevuld met lokale kennis.

Onder *landschapsontwikkelingsgebieden* vallen landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden.

Ter bescherming van de hydrologische, landschaps- en natuurwaarden in het plangebied is het wenselijk dat een aantal werken en werkzaamheden in het agrarisch gebied (buiten het bouwvlak!) eerst wordt getoetst, alvorens toestemming wordt verleend. Dit vereiste van een zogenaamde omgevingsvergunning voor het aanleggen betreft de werkzaamheden. Teneinde alleen een omgevingsvergunning voor het aanleggen te vragen, wanneer dit echt noodzakelijk is, is het omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan de nadere aanduiding bij de agrarische gebiedsbestemming.

Zo wordt bereikt dat alleen voor die activiteiten een omgevingsvergunning wordt gevraagd, die de waarden in het betreffende gebied zouden kunnen aantasten.

Voor de vier bestemmingen 'Agrarisch met Waarden' is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor de volgende landschapswaarden:

AW-1: saw-cwa;

AW-2: saw-cwg en saw-lo;

AW-3: saw-cwg, saw-no, saw-ks en saw-st;

AW-4: saw-cwg, saw-no, saw-ks en saw-st;

Saw-cwa: cultuurhistorisch waardevolle akker

Saw-cwg: cultuurhistorisch waardevol gebied

Saw-lo: landschapsontwikkelingsgebied

Saw-no: natuurontwikkelingsgebied

Saw-ks: kwetsbare soorten

Saw-st: struweelvogels

Aldus zijn op de verbeelding bij de agrarische bestemming lettercodes vermeld, die aangeven om welke waarden het gaat. Deze codes gelden uitsluitend voor de gronden buiten de bouwpercelen. Voor deze codes geldt een specifiek omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen. Of deze werken en werkzaamheden daar zonder meer toelaatbaar zijn, is afhankelijk van de overige bepalingen die bij de betreffende bestemming zijn genoemd en met name de bestemmingsomschrijving. Voor de duidelijkheid: voor werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud (= het onderhoud, dat gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden die tot de betreffende bestemming behoren) en werkzaamheden binnen een bouwperceel is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Toegevoegd kan worden, dat het resultaat van de toetsing niet of positief of negatief behoeft te zijn, maar ook een verandering, verschuiving of beperking van de voorgenomen werkzaamheid als resultaat kan hebben, na overleg met de aanvrager.

## **Bos**

Bossen met de hoofdfunctie natuur of multifunctionele bossen en zowel grotere boscomplexen die onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur (EHS) als kleine bosgebiedjes daarbuiten hebben de bestemming bos gekregen.

Middels deze bestemming wordt verzekerd dat de functies van het bos gehandhaafd blijft en/of zich verder kan ontwikkelen. Ook het behoud van met het bos samenhangende landschappelijke en natuurwaarden worden middels deze bestemming gewaarborgd. De bosgebieden zijn begrensd op basis van luchtfoto's, topografische gegevens en de bestaande bos- en natuurgebieden uit de EHS.

#### *Regeling*

Binnen deze bestemming worden de volgende doeleinden toegestaan: het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos, het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, natuurwaarden en waarden van hydrologische betekenis het behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van bos- en natuurbeheer, brandtorens en eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik worden gebouwd. Daarnaast is ter bescherming van de gronden en hun waarden een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde.

#### **Natuur**

Deze bestemming betreft de gronden die een onderdeel vormen van grotere bos- en natuurcomplexen die onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur (EHS), maar in tegenstelling tot de bestemming bosgebied bestaan uit grasland-, heide- en moerasvegetaties. Meer dan in bosgebieden ligt hier het primaire doel bij natuurbeheer. De natuurgebieden zijn begrensd op basis van luchtfoto's, topografische gegevens en de EHS.

Voor de hydrologisch waardevolle natuurgebieden (natte natuurparels) is onderscheid gemaakt door de dubbelbestemming 'Waterstaat – natte natuurparel kern' te plaatsen.

#### *Regeling*

Binnen deze bestemming worden de volgende doeleinden toegestaan; het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden, paden en wegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van bos- en natuurbeheer, brandtorens en eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik worden gebouwd. Daarnaast is ter bescherming van de gronden en hun waarden een omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde.

### **4.3.2 Detailbestemmingen**

#### **Agrarisch - Bouwvlak**

##### Algemeen

Deze bestemming is toegekend vanwege de overwegend agrarische functie van de gronden gelegen binnen deze bestemming. Een agrarisch bedrijf is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee op of met gebruikmaking van de open grond daaronder niet begrepen bosbouw. Naast de agrarische functie laat deze bestemming ook ondergeschikt extensief recreatief medegebruik toe.

Bestaande bouwvlakken worden overgenomen zonder het bieden van uitbreiding uit bestemmingsplannen die zijn gebaseerd op het Streekplan 1992 (dat wil zeggen goedgekeurd ná 17 april 1992) of 2002 (goedgekeurd vóór 22 april 2005). Dit is het geval bij de bouwvlakken in de voormalige gemeente Geldrop.

Een bouwvlak op maat zijnde een nauw begrensd bouwvlak (bebouwing en voorzieningen) wordt toegekend indien bouwvlakken niet gebaseerd zijn op het Streekplan 1992/2002 en er op 30 september 2004 geen concrete bouwaanvraag ter beoordeling voorlag. Dit is het geval bij de bouwvlakken in de voormalige gemeente Mierlo.

### Regeling

De bestemmingsomschrijving staat agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven toe. Daarnaast zijn wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik toegestaan. Het bebouwen van de gronden is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De grens van deze bouwvlakken zijn de bestemmingsgrenzen zoals deze zijn opgenomen op de verbeelding. Glastuinbouwbedrijven, paardenhouderijen en intensieve veehouderijen zijn specifiek aangeduid.

Per bouwvlak is in principe één agrarische bedrijfswoning toegestaan. De bestemmingsregeling biedt burgemeester en wethouders een aantal wijzigingsbevoegdheden, en er kan een omgevingsvergunning voor het afwijken verleend worden.

### **Bedrijf**

#### Algemeen

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid, anders dan agrarische bedrijvigheid ofwel niet-agrarische bedrijvigheid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen niet-buitengebiedgebonden bedrijvigheid en buitengebiedgebonden bedrijvigheid. Afhankelijk van de draagkracht van het gebied en de verbondenheid met het buitengebied wordt uitbreidingsruimte geboden. Hiervoor geldt respectievelijk een uitbreidingsruimte van maximaal 5% en maximaal 15%.

### Regeling

De verschillende bedrijfsvormen zijn in één detailbestemming geregeld. De verschillende bedrijven in het plangebied zijn specifiek aangeduid, welke correspondeert met de tabel in de Regels. In de tabel zijn de bedrijfsdoeleinden per adres gespecificeerd. Ook is het aantal toegestane bedrijfswoningen, de maximale toegestane oppervlakte bebouwing en de nok- en goothoogte opgenomen.

Voorts zijn aan-huis-verbonden beroepen, paden en wegen en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

### **Bedrijf – Nutsvoorziening**

#### Algemeen

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied voorkomende nutsbedrijven en nutsvoorzieningen opgenomen. Het betreft hier de volgende soort nutsbedrijven en/of nutsvoorzieningen: meet- en regelstation, transformatorstation en/of antennemast.

### Regeling

De gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: voorzieningen voor het openbaar nut. Tevens zijn paden en wegen en parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

### **Groen**

#### Algemeen

Deze bestemming betreft de bestaande, voldoende grote groenelementen die geen bos of natuur betreffen. Binnen een tweetal van deze groengebieden is een nadere functieaanduiding opgenomen voor de aanwezige bergbezinkbassins.

### Regeling

De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, landschapselementen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water en waterhuishoudkundige doeleinden. Tevens is extensieve recreatie toegestaan en wordt gestreefd naar behoud en instandhouding van natuurwaarden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

### **Horeca, Kantoor en Maatschappelijk**

#### Algemeen

Deze bestemmingen zijn toegekend aan gebouwen en gronden die een horeca dan wel maatschappelijke functie hebben. De verschillende percelen in het plangebied zijn specifiek aangeduid, welke correspondeert met de tabel in de regels. In de tabel zijn de doeleinden per adres gespecificeerd.

Middels deze bestemming blijft de huidige situatie van deze terreinen gehandhaafd met op de functie en omgeving afgestemde ontwikkelingsmogelijkheden.

### Regeling

Binnen deze bestemming zijn horeca dan wel maatschappelijke doeleinden dan wel kantoor toegestaan zoals genoemd in de bijgevoegde tabel. Daarnaast zijn de volgende voorzieningen toegestaan: voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en aan-huis-verbonden beroepen.

### **Recreatie**

#### Algemeen

Deze bestemming is toegekend aan gronden die een recreatieve functie hebben (verblijfsrecreatie en dagrecreatie). Binnen het plangebied zijn verschillende recreatieve functies aanwezig. Het gaat om terreinen die de bestemming 'recreatie' hebben gekregen. Ook de hier aanwezige voorzieningen vallen binnen de bestemming 'recreatie'. De verschillende percelen in het plangebied zijn specifiek aangeduid, welke correspondeert met de tabel in de Regels.

In de tabel zijn de doeleinden per adres gespecificeerd. Middels deze bestemming blijft de huidige situatie van deze terreinen gehandhaafd met op de functie en omgeving afgestemde ontwikkelingsmogelijkheden.

### Regeling

Binnen deze bestemming zijn dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals genoemd in de tabel toegestaan. Ook zijn ondergeschikte detail- en horecavoorzieningen toegestaan. Voorts zijn onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan. In de bebouwingsregeling is aangegeven in hoeverre de gronden mogen worden gebouwd.

### **Recreatie-Golfbaan**

#### Algemeen

Deze bestemming is toegekend aan gronden die in gebruik zijn ten behoeve van een golfbaan. Binnen het plangebied is één golfbaan aanwezig. Het gaat om terreinen die de bestemming 'Recreatie-Golfbaan' hebben gekregen. Ook de hier aanwezige voorzieningen vallen binnen de bestemming 'Recreatie-Golfbaan'.

### Regeling

Binnen deze bestemming zijn recreatieve voorzieningen in de vorm van een golfbaan toegestaan. Voorts is één bedrijfswoning toegestaan en zijn groen en watervoorzieningen toegestaan. In de bebouwingsregeling is aangegeven in hoeverre de gronden mogen worden gebouwd.

## **Recreatie-Recreatiewoning**

### Algemeen

Deze bestemming is toegekend aan gronden waarop een recreatiewoning aanwezig is. Het gaat om terreinen die de bestemming 'Recreatie-Recreatiewoning' hebben gekregen. Ook de hier aanwezige voorzieningen vallen binnen de bestemming 'Recreatie-Recreatiewoning'. Middels deze bestemming blijft de huidige situatie van deze terreinen gehandhaafd. Deze bestemming heeft geen ontwikkelingsmogelijkheden.

### Regeling

Binnen deze bestemming zijn recreatieve voorzieningen in de vorm van verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan. Voorts zijn groen- en watervoorzieningen toegestaan. In de bebouwingsregeling is een regeling voor de recreatiewoningen opgenomen. De toegestane oppervlakte mag niet meer zijn dan de bestaande.

## **Sport**

### Algemeen

Deze bestemming is toegekend aan gronden die een sportfunctie hebben (sportterreinen). Binnen het plangebied zijn verschillende sportterreinen aanwezig. Ook de hier aanwezige voorzieningen vallen binnen de bestemming 'sport'. De verschillende terreinen zijn voorzien van een aanduiding. Middels deze bestemming blijft de huidige situatie van deze terreinen gehandhaafd met op de functie en omgeving afgestemde ontwikkelingsmogelijkheden.

### Regeling

Binnen deze bestemming zijn sportvoorzieningen zoals genoemd in de tabel toegestaan. Voorts zijn onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan. In de bebouwingsregeling is aangegeven in hoeverre de gronden mogen worden gebouwd.

## **Sport – Manege**

### Algemeen

Deze bestemming is toegekend aan de manege in het plangebied. Middels deze bestemming blijft de huidige situatie van deze terreinen gehandhaafd met op de functie en omgeving afgestemde ontwikkelingsmogelijkheden.

### Regeling

Binnen deze bestemming is een manege toegestaan. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Ook zijn ondergeschikte detail- en horecavoorzieningen toegestaan. Voorts zijn onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan. In de bebouwingsregeling is aangegeven in hoeverre de gronden mogen worden gebouwd.

## **Verkeer**

### Algemeen

Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige interregionale, interlokale, lokale verharde en doorgaande onverharde wegen. Er is geen onderverdeling gemaakt. De bestemming Verkeer is als lijnvormige bestemmingsvlak opgenomen. De verkeersbestemming is opgesteld aan de hand van de topografische kaart.

De bescherming van de cultuurhistorische waarden van de onverharde wegen wordt in de betreffende gebiedsbestemming geregeld.



### Regeling

Binnen deze bestemming zijn verkeersdoeleinden toegestaan. De gronden mogen niet met gebouwen worden bebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de verkeersdoeleinden.

## **Verkeer – Railverkeer**

### Algemeen

Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige spoorwegen.

### Regeling

Binnen deze bestemming zijn railverkeersvoorzieningen toegestaan. De gronden mogen niet met gebouwen worden bebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de railverkeersdoeleinden.

## **Water**

### Algemeen

Deze bestemming is toegekend aan al het binnen het plangebied aanwezige open water. Het water is als zodanig bestemd en vervult vaak meerdere functies (waterberging, recreatie, natuur). De waterbestemming is ingetekend aan de hand van de waterlegger van het Waterschap Aa en Maas en het Waterschap De Dommel.

De leggerwaterlopen, grote beken, kanalen, grote vennen en plassen binnen het plangebied worden bijvoorbeeld opgenomen in de bestemming 'water'.

### Regeling

Binnen deze bestemming is water, ten behoeve van aanvoer en afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, oevers en taluds toegestaan. Daarnaast is de bestemming gericht op het behoud van bijzondere waarden van de oevers en oeverbeplanting.

Tot slot zijn groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf zoals bruggen en steigers en dergelijke en recreatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het water toegestaan.

## **Wonen**

### Algemeen

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen.

### Regeling

Binnen deze bestemming zijn woondoeleinden toegestaan, alsmede aan huis verbonden beroepen of bedrijven. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding zijn tevens woonwagendplaatsen toegestaan. In de bebouwingsregeling is aangegeven op welke wijze de gronden mogen worden bebouwd.

## **Leiding**

### Algemeen

Deze bestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport) leidingen. De (hoofdtransport) leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. Het betreft hier rioolpersleidingen, drinkwaterleidingen, aardgastransportleidingen en een milieuzone leidingstrook. Daarnaast loopt bovengronds een aantal hoogspanningsleidingen.

### Regeling

De gronden zijn naast de overige aan de gronden gegeven bestemming bestemd voor leidingen. De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de leidingen. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen de gronden overeenkomstig de onderliggende bestemming worden bebouwd, hierbij dient de leidingbeheerder te worden gehoord. Daarnaast geldt dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde een omgevingsvergunning voor het aanleggen is vereist.

#### **4.4.3 Overige aspecten**

Ontwikkelingsaspecten als landbouwontwikkeling (onder andere duurzame locaties), bos-, natuur- en landschapontwikkeling (onder andere EVZ) en waterberging zijn respectievelijk als wijzigingsbevoegdheid en dubbelbestemming in het plan opgenomen.

De regels zijn opgebouwd aan de hand van inleidende regels (begrippen, en wijze van meten), bestemmingsregels (bestemmingen, aanduidingen, en dubbelbestemmingen), algemene regels, en overgangs- en slotregels.

In de regels is tevens een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

De anti-dubbeltelbepaling in een bestemmingsplan werkt volgens jurisprudentie pas vanaf het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan en werkt slechts voor de duur van dat plan.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

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

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrije bouwwerken. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.



## 5 UITVOERING BESTEMMINGSPLAN

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

### 5.1 Vergunningverlening en handhaving

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

Een goede, actieve handhaving is van groot belang voor een gemeente, niet alleen vanwege het rijksbeleid en provinciaal beleid en de jurisprudentie, maar ook in het licht van de geloofwaardigheid, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid binnen de gemeente. Voor een adequate handhaving van een plan is een structurele, uniforme en integrale aanpak nodig, waarbij expliciet aandacht geschonken wordt aan: 1. de (nul)metingen: de uitgangssituatie en monitoring, onder andere via registratie vergunningen en luchtfoto's, 2. het stappenplan: de procedure, bijvoorbeeld eerst onderzoek legalisatie, dan minnelijk overleg, dan vooraanschrijving, dan formele aanschrijving, dan inzet dwangsom en tenslotte inzet bestuursdwang, mede in relatie tot de gewenste en benodigde communicatie, 3. het programma: de prioriteiten aan de hand van thema's en de ernst van de overtreding en 4 de organisatie van de handhaving: de afstemming, samenwerking, alsmede personele en financiële inzet.

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

Onder preventieve handhaving wordt het volgende verstaan:

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

Onder repressieve handhaving worden de volgende vormen onderscheiden:

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

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

Middels dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan 'preventieve handhaving'. Dit bestemmingsplan biedt juridisch-planologische kaders waaraan actief kan worden getoetst. De gemeente wil voor wat betreft de bouwregelgeving en het ruimtelijk beleid toezicht, controle en handhaving actief verstevigen op basis van duidelijke regelgeving en actieve voorlichting.

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

- 1 bouwen zonder/in afwijking van de omgevingsvergunning voor het bouwen (vanwege veiligheid, gezondheid en eisen van welstand),
- 2 oprichten bouwwerken op voorterrein/voor de voorgevelrooilijn
- 3 illegaal gebruik van gebouwen en gronden en
- 4 veranderen/vernietigen cultuurhistorische en archeologische monumenten en natuurwetenschappelijke terreinen zonder omgevingsvergunning voor het aanleggen.

Voor de handhaving van een bestemmingsplan voor het landelijk gebied is het uitermate zinvol om een separaat handavingsprogramma op te stellen. De retrospectieve toets voor het plangebied is opgenomen als bijlage 7.

## 5.2 Uitvoering maatregelen en projecten

Voor de uitvoering van een bestemmingsplan buitengebied kan het uiterst zinvol zijn om een separaat uitvoeringsprogramma op te stellen. Dit kan aansluiten bij de projecten in het kader van een eventuele structuurvisie, reconstructieplannen, eventuele landschapsontwikkelingsplan etc.

*Dit planologisch kader biedt geen directe mogelijkheid om zaken actief uit te voeren in tegenstelling tot bijvoorbeeld landschapsinrichting, landinrichting en het programma beheer. Eventuele maatregelen en projecten kunnen in een uitvoeringsprogramma worden gebundeld en geordend. Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan kun je hierbij denken aan:*

- Ruimtelijke ordening; bijvoorbeeld landschappelijke inpassing nieuwe bebouwing;
- archeologie en cultuurhistorie; bijvoorbeeld behoud en herstel van archeologische vindplaatsen en cultuurhistorische objecten en patronen;
- natuur/landschap; bijvoorbeeld realisatie ecologische hoofdstructuur, aanleg ecologische verbindingzones, behoud/herstel streekeigen beplanting, beheer landschapselementen, zoekruimte natuurcompensatie;
- waterhuishouding en milieu; bijvoorbeeld waterconservering en waterberging, verdrogingsbestrijding, sanering riooloverstorten, plaatsing windmolens;
- plattelandsontwikkeling; bijvoorbeeld ondersteuning nieuwe initiatieven;
- landbouwontwikkeling; bijvoorbeeld herverkaveling en verbetering ontsluiting, stimulering agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- recreatie en toerisme; bijvoorbeeld zonerings recreatie via situering voorzieningen en routing.

*Voor de uitvoering van een bestemmingsplan voor het landelijk gebied kan het zinvol zijn om een separaat uitvoeringsprogramma op te stellen, eventueel met jaarplan en jaarverslag.*

## 5.3 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan als zodanig is vooral een planologisch juridisch kader. De maatschappelijke uitvoerbaarheid hangt in sterke mate af van het draagvlak voor de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' heeft in periode van 25 maart 2009 tot 6 mei 2009 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

Het plan is daarnaast toegezonden aan diverse instanties, die volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening bij de planvorming betrokken dienen te worden.

De resultaten van de gehouden inspraak en het overleg zijn in een afzonderlijke commentaarnota inspraak & overleg verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo' heeft met ingang van 26 augustus 2009 zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze. De resultaten van de gehouden terinzagelegging zijn in een afzonderlijke nota zienswijzen verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota.

### **Economische uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan richt zich met name op de bescherming en beheer van bestaande kwaliteiten en functies. Het betreft derhalve een beheergericht plan met enkele (kleinschalige) ontwikkelingscomponenten. Het brengt voor de gemeente geen bijzondere kosten met zich mee en is derhalve economisch uitvoerbaar te achten. Eventuele planschaderisico's worden separaat bekeken op basis van specifieke verzoeken en bouwplannen. De gemeente verwacht dat zij op deze manier voldoende zicht op uitvoering geeft.

Er hoeft geen grondexploitatieplan te worden vastgesteld als de noodzaak tot het stellen van regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is. Het gaat hier dan om:

- eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- regels omtrent het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden;
- een uitwerking van bestemmingsplan of een projectbesluit.

Het verhaal van ambtelijke kosten is verzekerd in wijzigingsplannen, omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen voor het bouwen met de legesverordening. Verder zijn er geen exploitatiekosten, overeenkomstig de Grondexploitatiewet, dus ook geen kosten die verhaalbaar zijn.

Daarnaast zijn bestemmingsplannen voor buitengebieden zeer complexe plannen. Dit alleen al vanwege de omvangrijke inventarisatie en het veelvuldig overleg met betrokkenen, zoals agrariërs, bedrijven, burgers en belangengroeperingen (natuur, milieu, landbouw, etc.). In een bestemmingsplan buitengebied is het gebruikelijk dat in elk geval bestaande bouwrechten zo veel mogelijk worden overgenomen. Daarnaast worden marginale aanvaardbare en passende nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Een mogelijkheid om hiervoor de kosten te verzekeren is het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Dit is bij een bestemmingsplan buitengebied over het algemeen een fictie, omdat het vaak om honderden gevallen gaat. Inmiddels is dit probleem onderkend door de minister en is een wetsvoorstel tot herziening van de Wro in behandeling bij de Tweede Kamer dat dit probleem deels oplost.

Dit wetsvoorstel houdt in het kort het volgende in: 'indien bestaande bouwrechten uit het vorige bestemmingsplan worden overgenomen, de exploitatieplanplicht niet geldt voor de betreffende percelen'. In het buitengebied biedt dit lang niet in alle gevallen een oplossing, omdat het niet altijd wenselijk of mogelijk is om de vigerende mogelijkheden één op één over te nemen.

Samenvattend is het om twee redenen niet mogelijk om op dit moment een exploitatieplan in het plan op te nemen:

- De vraag is of en zo ja in welke vorm de aanpassing van de exploitatieplanverplichting in de Wro zal plaatsvinden;
- Pas na de definitieve keuze over bouw- en uitbreidingsmogelijkheden op perceelsniveau duidelijk is of en voor welke percelen en in welke omvang een grondexploitatieplan moet worden opgesteld.