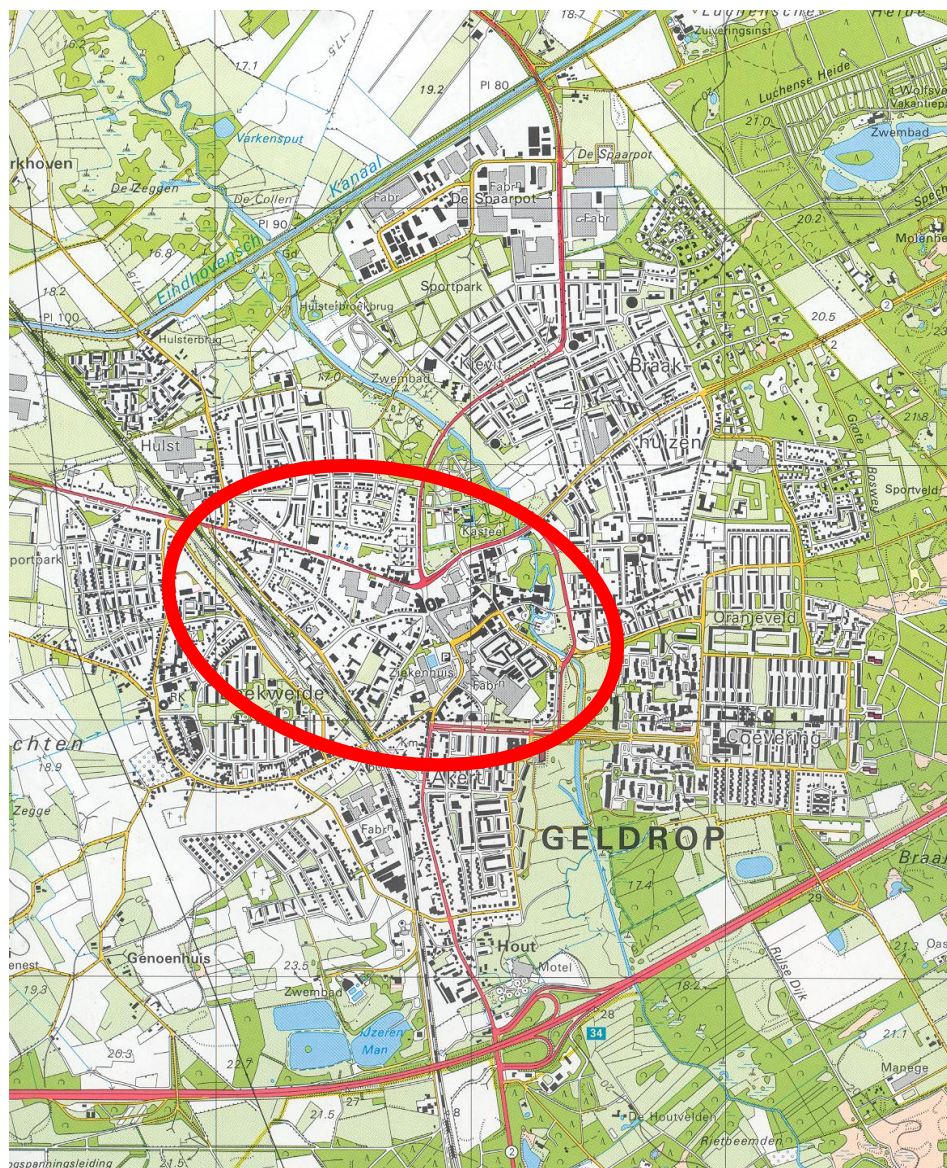


BESTEMMINGSPLAN CENTRUM-GELDROP

GEMEENTE GELDROP-MIERLO



Gemeente Geldrop-Mierlo

Bestemmingsplan Centrum-Geldrop

- ⌘ Toelichting
- ⌘ Voorschriften
bijlage
- ⌘ Plankaart schaal 1:1000
- ⌘ Bijlagen bij de toelichting

Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage:
16 september 2004 t/m 13 oktober 2004

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage:
4 mei 2005 t/m 31 mei 2005

Bestemmingsplan vastgesteld door gemeenteraad:
22 september 2005

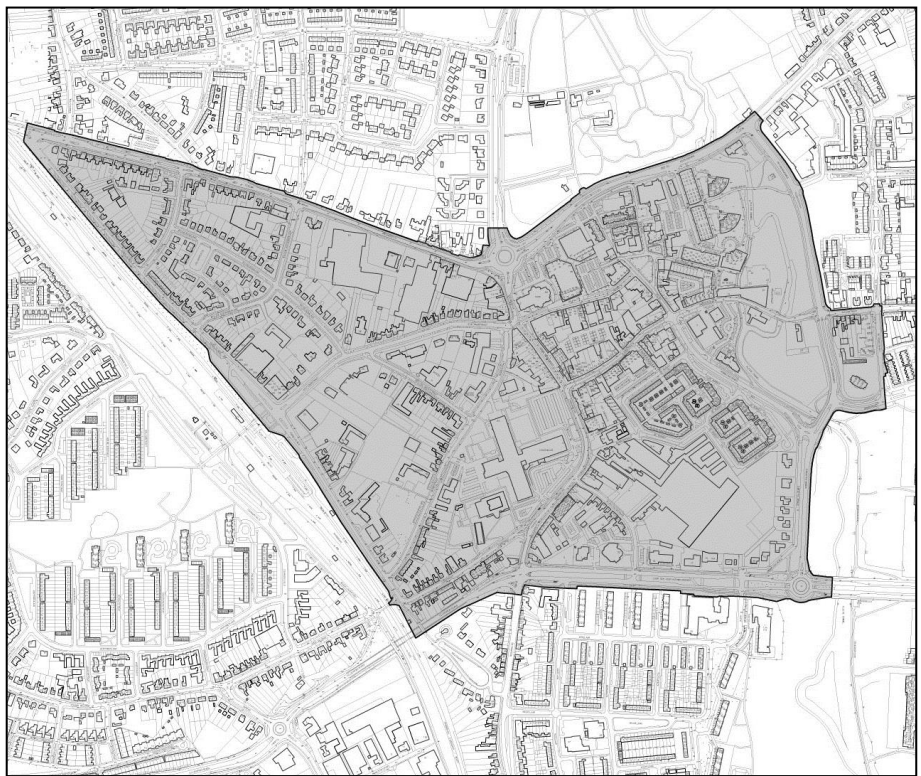
Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage:
12 oktober 2005 t/m 8 november 2005

Bestemmingsplan goedgekeurd door GS:

Goedgekeurd bestemmingsplan ter inzage:

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Inhoud van de toelichting	3
2	HISTORIE	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Archeologie	6
3	BELEIDSASPECTEN	7
3.1	Bovenlokaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	11
4	STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	20
4.1	Bestaande situatie	20
4.2	Monumenten	33
5	FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	37
5.1	Functies	37
5.2	Openbare ruimte	39
6	PLANUITGANGSPUNTEN EN ONTWIKKELINGEN	44
6.1	Uitgangspunten	44
6.2	Ontwikkelingen	45
6.3	Aandachtspunten voor ontwikkelingen	45
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	47
8	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	48
8.1	Relatie met de Wet geluidhinder	48
8.2	Bodemonderzoeken	48
8.3	Externe veiligheid	48
8.4	Riolering en waterhuishouding	49
8.5	Flora en fauna	51
8.6	Overige aspecten	51
9	HET BESTEMMINGSPLAN	53
9.1	Plansystematiek	53
9.2	De bestemmingen	54
9.3	Handhavingsbeleid	57
10	PROCEDURES	58
10.1	Voorontwerpbestemmingsplan	58
10.2	Ontwerpbestemmingsplan	58



Grens van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding voor het plan

Voor het centrum van Geldrop vigeert een groot aantal bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3). De grote hoeveelheid aan bestemmingsplannen, vooral het aantal partiële herzieningen zorgt ervoor dat een goed overzicht ontbreekt. Bovendien bevatten deze bestemmingsplannen veelal verouderde regelingen die ongewenste verschillen bij de toetsing van bouwplannen opleveren. De gemeente streeft voor de gehele bebouwde kom naar een helder en uniform handhavingsbeleid en gelijklopende regelgeving. Daarin zullen ook alle initiatieven waarvoor vrijstelling is verleend van het vigerende bestemmingsplan via een artikel 19 procedure worden opgenomen.

Het plangebied vormt functioneel en qua beleving het hart van Geldrop. In het centrum van een kern als Geldrop vinden veel functiewisselingen plaats. Enerzijds functiewisselingen die door te kiezen voor bestemmingen die voldoende flexibiliteit bevatten, kunnen worden ondervangen. En anderzijds functiewisselingen die nu reeds duidelijk zijn en conform de gewenste toekomstige situatie kunnen worden bestemd. Daarnaast is er binnen het plangebied een aantal (soms omvangrijke) locaties die mogelijk voor herstructurering in aanmerking komen. Vanwege de onduidelijkheid over de gewenste toekomstige situatie zijn deze locaties conform de huidige situatie bestemd. In het voorliggende bestemmingsplan is wel een aanzet voor een beleidskader gegeven voor ontwikkelingen in de vorm van uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwikkelingen.

1.1.2 Doel van het bestemmingsplan

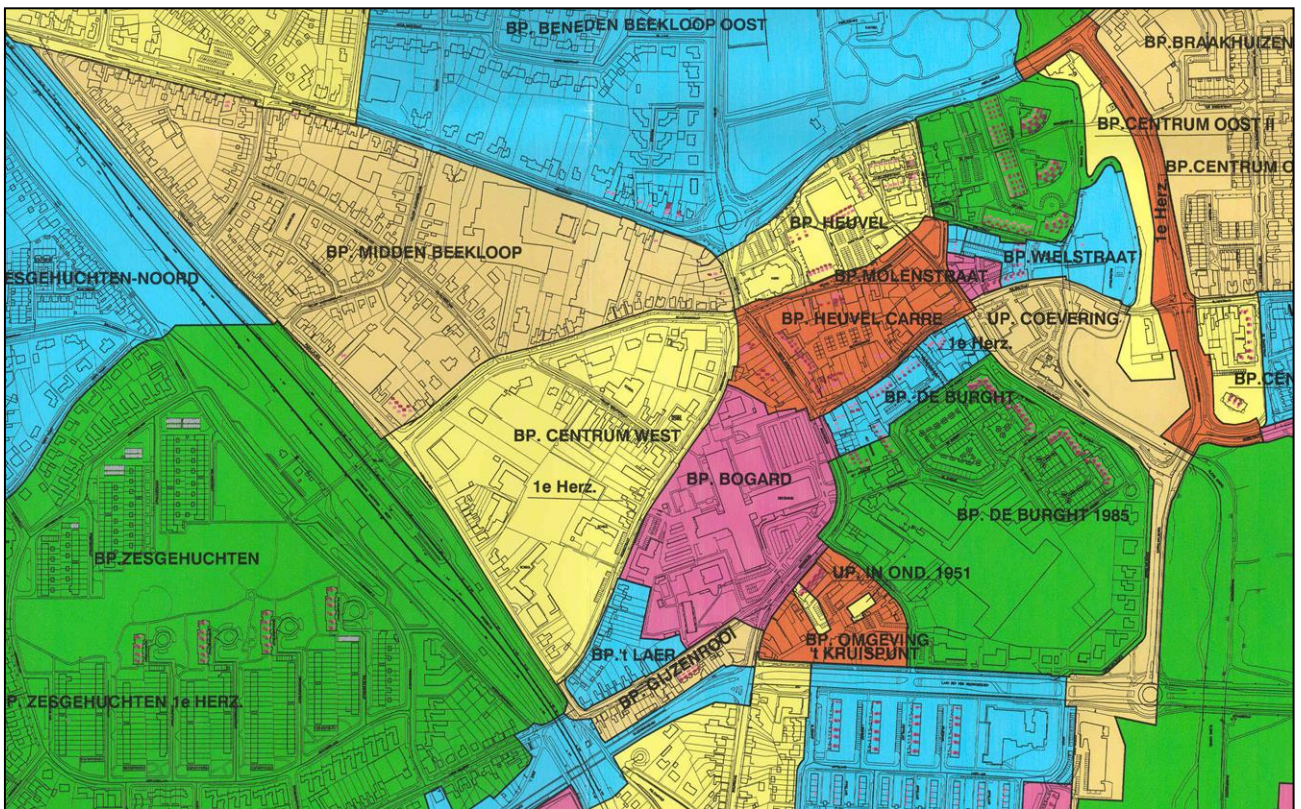
Doel van dit bestemmingsplan is te voorzien in een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor het centrum van Geldrop.

Wat betreft de juridische regeling (plankaart en voorschriften) is over het algemeen gekozen voor zonegerichte bestemmingen, met als voordelen dat een grote mate van flexibiliteit gepaard blijft gaan met een voldoende mate van rechtszekerheid.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum-Geldrop' wordt aan de westzijde begrensd door de spoorbaan Eindhoven-Weert, die juist buiten het plangebied valt. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Eindhovenseweg, Nieuwendijk en de Mierloseweg. De Gijzenrooiseweg en Laan der Vier Heemskinderen vormen de zuidelijke plangrens. In het oosten vormen de wegen Johan Peijnenburgweg, Sluisstraat, De Raadstraat, Goorstraat en Dommeldalseweg de grens van het voorliggende bestemmingsplan. Al deze wegen zijn opgenomen binnen het plangebied. Een tweetal locaties binnen het plangebied zijn buiten dit bestemmingsplan gehouden. Het gaat om de locatie op de hoek Molenstraat/Dommeldalseweg en de locatie Heggestraat/Heilige Geeststraat. Verderop in de toelichting wordt deze keuzes nader toegelicht.

Op de nevenstaande afbeelding is de grens van het plangebied weergegeven.



Overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum-Geldrop' gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Uitbreidingsplan gemeente Geldrop 1951	25-01-1951	23-04-1952
Aanvullende voorschriften uitbreidingsplan	14-03-1972	11-10-1972
Uitbreidingsplan in onderdelen Coevering	12-10-1965	13-04-1966
Bogard	24-06-1969	24-06-1970
De Burght	14-05-1974	25-06-1975
De Burght 1985	10-07-1986	11-11-1988
De Burght, 1 ^e herziening	09-10-1986	25-02-1987
Centrum Oost I	03-07-1979	19-08-1980
Centrum Oost I, 1 ^e herziening	13-01-1981	06-10-1981
Centrum Oost II	03-07-1979	19-08-1980
Centrum West	14-03-1978	13-09-1978
Centrum West, 1 ^e herziening	21-08-1979	12-12-1979
Gijzenrooi	24-06-1980	06-10-1981
Gijzenrooi 1990	12-09-1991	27-04-1992
Heuvel	25-11-1968	24-12-1969
Heuvel Carré	09-10-1986	25-02-1987
Omgeving 't Kruispunt	03-07-1979	12-08-1980
't Laer	11-12-1980	01-09-1981
't Laer, 1 ^e herziening	12-11-1987	23-02-1988
Midden Beekloop	13-02-1973	27-03-1974
Midden Beekloop, 1 ^e en 2 ^e wijziging	12-10-1976	23-03-1977
Midden Beekloop, 3 ^e herziening	12-12-1978	20-06-1979
Midden Beekloop, 4 ^e herziening	11-12-1980	21-07-1981
Midden Beekloop, 5 ^e herziening	14-04-1988	27-07-1988
Molenstraat	14-04-1981	17-11-1981
Wielstraat	05-06-1979	21-11-1979
Regeling bouwwerken bij woning in Geldrop	04-07-2002	18-09-2002

Op de nevenstaande afbeelding is te zien waar welk bestemmingsplan van toepassing is/was.

1.4 Inhoud van de toelichting

Hoofdstuk 2 bevat een korte historische beschrijving van Geldrop en een beschrijving van de archeologische waarden in en om de bebouwde kom van Geldrop.

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan zijn de relevante provinciale en gemeentelijke beleidsnota's samengevat.

De stedenbouwkundig-ruimtelijke en functioneel-ruimtelijke beschrijving van het plangebied zijn opgenomen in de hoofdstukken 4 en 5.

Aan de hand van de voorgaande drie hoofdstukken zijn planuitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten betreffen alleen ruimtelijk relevante aspecten die kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan. Wensen ten aanzien van herinrichting of de vestiging van bepaalde winkelbranches zijn te realiseren binnen de verschillende bestemmingen, maar kunnen niet specifiek worden gestuurd.

Vanwege de vele ontwikkelingen die in de komende jaren zijn te verwachten binnen het plangebied Centrum-Geldrop maar nog onvoldoende zijn uitgewerkt om in het voorliggende bestemmingsplan te worden opgenomen, zijn aandachtspunten benoemd.

De planuitgangspunten en aandachtspunten voor ontwikkelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 6. De planuitgangspunten vormen de basis voor de bestemmingsplanregeling.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 bevat een beschrijving van alle van belang zijnde milieuhygiënische aspecten.

De plansystematiek en de inhoud van de verschillende bestemmingen worden beschreven in hoofdstuk 9. Tenslotte wordt in hoofdstuk 10 ingegaan op de procedure die het plan heeft doorlopen.



Geldrop rond 1900

2 HISTORIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Per 1 januari 2004 zijn de gemeente Geldrop en Mierlo samengevoegd in de gemeente Geldrop-Mierlo.

De voormalige gemeente Geldrop bestond uit de in 1921 samengevoegde gemeenten Geldrop en Zes Gehuchten. Tot die tijd bestond Geldrop naast de dorpskern slechts uit klein en groot Braakhuizen

Zes Gehuchten bestond uit de buurtschappen Riel, Genoehuis, Gijzenrooi, Hoog Geldrop, Hout en Hulst. Het gehucht Riel is door een grenswijziging in 1972 tot de gemeente Eindhoven gaan behoren.

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

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

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

Voor de Tweede Wereldoorlog bestond de bebouwing van Geldrop uit de dorpskern, de verschillende gehuchten en linten. Vanaf de jaren vijftig ontstonden vele nieuwe wijken zoals de Skandiawijk, de Kievit, de Akert en de Beekweide. Vooral De Coevering heeft door de vele hoogbouw een stempel op het aanzien van Geldrop gedrukt.

Rond 1970 werd het centrum ingrijpend veranderd. Veel van de oude bebouwing maakte plaats voor nieuwbouw, parkeerplaatsen e.d. In de jaren negentig is het centrumgebied opgeknapt waarbij het doorgaande autoverkeer om het winkelgebied heen werd geleid.

De laatste decennia vindt uitbreiding vooral aan de westkant van Geldrop plaats met de wijk Bronzenwei en de meest recente nieuwbouwwijk Genoehuis die vanaf eind jaren tachtig in ontwikkeling is.

2.2 Archeologie

Archeologische waarden zijn meestal niet vastgelegd binnen de bebouwde kom en hebben derhalve voor het grootste deel betrekking op het buitengebied.

Het grondgebied van de voormalige gemeente Geldrop kent dekzandruggen, waarop met name in het oostelijke deel van de gemeente esdekken zijn gelegen. Het oorspronkelijke oppervlak is op deze plaatsen vanaf de middeleeuwen kunstmatig opgehoogd door bemesting waardoor archeologische resten uit eerdere periodes heel goed bewaard zijn gebleven. Het is dan ook van belang hier zorgvuldig met archeologische belangen om te gaan.

Tijdens archeologisch onderzoek ten zuidoosten van Geldrop zijn grafvelden en nederzettingen uit de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen gevonden. Bij de wijk Coevering is een nederzetting uit het Midden-Neolithicum (4400 – 3600 v Chr) aangetroffen. Door archeologisch onderzoek, voorafgaand aan de bouw van de wijk Genoenhuis zijn hier nederzettingen en andere archeologische vondsten ontdekt, daterend vanaf de Romeinse tijd.

In het kader van de ontwikkeling van Geldrop komen gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde in aanmerking voor nader onderzoek. Bij het opstellen van gemeentelijke plannen wordt verzocht hiermee rekening te houden en de als zodanig aangeduide locaties zoveel mogelijk te ontzien. Voor de ontwikkelingslocatie op de hoek Bogaardeind/Laarstraat zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Deze locatie is op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart aangeduid als “oude bewoningskern van Geldrop en de omliggende zes gehuchten” en heeft een archeologische verwachting. De eigenaar is op basis van het Verdrag van Malta en de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart verplicht een archeologisch onderzoek uit te voeren voordat de locatie wordt ontwikkeld.

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijks-, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan.

Hiermee wordt een eerste aanzet gegeven tot een beleidskader voor de voorgenomen en ook voor eventueel mogelijke ontwikkelingen.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Ontwerp Nota Ruimte (Ministerie VROM), 2004.
- Streekplan 'Brabant in balans' (Provincie Noord-Brabant), 2002.
- Uitwerkingsplan Stadsregio Eindhoven-Helmond (SRUP), 1995.
- Regionaal Structuurplan voor de Regio Eindhoven (SRE), 1997.
- Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (SRE), 2004.
- Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant, 2004.

3.1.1 Ontwerp Nota Ruimte (Ministerie VROM)

In april 2004 is de (ontwerp) Nota Ruimte verschenen, waarin minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 heeft vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het centrumgebied zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van centrumfuncties en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum.

3.1.2 Streekplan 'Brabant in balans' (Provincie Noord-Brabant)

Visie

In het visiegedeelte wordt op de eerste plaats meer aandacht gevraagd voor de onderste lagen. Voor Geldrop is daarbij het volgende relevant.

Voor de laag 'water en bodem' is de nabijheid van de Dommel essentieel van belang. Voor de laag 'natuur, landschap en cultuurhistorie' is het gestalte geven aan het Dommeldal relevant, maar ook het behouden en zichtbaar maken van cultuurhistorische kwaliteiten. Voor de laag 'infrastructuur' is het van belang optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden daarvan en voorts ontwikkelingen op het vlak van wonen, werken en voorzieningen

daarmee te verknopen. De stationsomgeving kan van importantie zijn voor wonen en werken.

De visie vraagt vervolgens aandacht voor 'zuinig ruimtegebruik'. Daarbij moet gedacht worden aan enerzijds het benutten van kansen voor inbreiding en herstructurering en aan de andere kant aan intensivering van het ruimtegebruik door compact bouwen en meervoudig ruimtegebruik.

Een derde punt vanuit de visie is de concentratie van verstedelijking. In de stedelijke regio's moet worden gezorgd voor aantrekkelijke, in verschillende dichtheden vormgegeven, woon-, werk- en leefmilieus.

Beleidslijnen

Deze zijn verder uitgewerkt in beleidslijnen, waarvan de voor Geldrop meest relevante hier worden genoemd.

Op het vlak van de infrastructuur gaat het om drie punten:

- infrastructuur-knooppunten als voorstadshaltes zijn bij voorkeur geschikt voor de vestiging van ruimte-, arbeids- en bezoekersintensieve kantooractiviteiten, bedrijven en voorzieningen;
- om ruimte te blijven houden voor mogelijke uitbreidingen is er een 'overlegzone' van 75 meter aan weerszijden van belangrijke (wegen en) spoorwegen, waarvoor in principe een restrictief bouwbeleid geldt, dat in overleg, als maatwerk, moet worden uitgewerkt. De spoorweg Eindhoven-Weert behoort, als onderdeel van 'Brabantspoor', daartoe;
- aandacht voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (aansluitend op Brabantspoor en 'light-rail') en voor goede fietsvoorzieningen.

Bij 'zuinig ruimtegebruik' gaat het dus om inbreiden en herstructuren en om intensivering van het ruimtegebruik bijvoorbeeld door wonen, werken en zorg onder één dak te brengen.

Voor de concentratie van de verstedelijking geldt het volgende.

Geldrop behoort tot de Stedelijke Regio Eindhoven-Helmond. Voor de periode van 2000-2020 is het woningbouwprogramma op 36.800 woningen gesteld.

Er is op dit moment gestart met het opstellen van een Integraal Uitwerkingsplan (zie paragraaf 3.1.5) voor het betrokken gebied, waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor een periode van 10 jaar worden vastgelegd, o.a. de te ontwikkelen stedelijke locaties.

Er zijn voor dit uitwerkingsplan algemene en regiospecifieke uitwerkingsregels opgenomen. Met name de algemene uitwerkingsregels met betrekking tot het programma en de ruimtelijke vormgeving van de stedelijke regio's kunnen ook van belang zijn voor het onderhavige plan.

Met betrekking tot het programma gaat het om de volgende regels:

- Ingaan op kwantitatieve, maar vooral ook op kwalitatieve aspecten van de ruimtebehoefte voor wonen en werken. Aandacht moet worden besteed aan de (verwachte) ontwikkelingen in gewenste woon- en werkmilieu. Zowel op het vlak van wonen als op het vlak van werken moet de herstructureringsopgave inzichtelijk worden gemaakt.
- Uitdrukkelijk nagaan waar door de gemeenten geplande uitbreidingsruimte kan worden beperkt, door opvang van de ruimtevraag voor wonen en werken door middel van inbreiding, herstructurering of intensivering.
- Nagaan welke mogelijkheden er zijn om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook dient voor deze restcapaciteiten aandacht te worden besteed aan vormgevingsaspecten als architectuur, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing en aan de concrete invulling van de plannen qua woon- en werkmilieu, met name ook in relatie tot de bestaande voorraad en de (kwalitatieve) ontwikkelingen op dit vlak.

Met betrekking tot de ruimtelijke vormgeving moet expliciet aandacht worden besteed aan:

- de mogelijkheden om via inbreiden, herstructureren en intensiveren nieuw ruimtebeslag te beperken. Hierbij worden ook de mogelijkheden tot functieverandering van kloosters, zorginstellingen, internaten, kerkgebouwen, militaire terreinen, en dergelijke bekeken;
- het verder ontwikkelen van stedelijke groenstructuren, met name ook in relatie tot de mogelijkheden voor recreatie;
- de mogelijkheden ruimtelijke ontwikkelingen aan de (nieuwe) infrastructuur te verknopen en het ruimtegebruik rond knooppunten te intensiveren;
- de wijze waarop stedenbouwkundig waardevolle structuurkenmerken kunnen worden versterkt;
- de ruimtelijke aspecten van de inrichting van een systeem van hoogwaardig openbaar vervoer en de stimulering van het fietsgebruik;
- het versterken van de centrumfunctie van de stedelijke centra voor voorzieningen.

Ook een aantal sociale aspecten van concentratie van verstedelijking is mogelijk voor Geldrop van belang.

- wijkservicecentra voor ouderen, met een combinatie van zorg en ontmoeting, dragen bij aan het zo lang mogelijk zelfstandig wonen in de vertrouwde omgeving, evenals woon-zorg-projecten en levensloopbestendige woningen;
- onderwijsvoorzieningen kunnen een grotere rol in de buurt spelen, bijvoorbeeld via brede-school-projecten, waar onderwijs, kinderopvang en vrijetijdsvoorzieningen op één locatie worden gecombineerd, mogelijk ook met buurthuis-, sport- en zorgfuncties.

3.1.3 Uitwerkingsplan Stadsregio Eindhoven-Helmond (SRUP)

In het Streekplan is ook aangegeven dat het 'Uitwerkingsplan Stadsregio Eindhoven – Helmond' (GS, 21 februari 1995) van kracht blijft totdat het door Gedeputeerde Staten is herzien of ingetrokken. Dit overgangsbeleid betreft uitsluitend de woon- en werklocaties en de infrastructuur.

Voor het wonen wordt aangegeven dat inbreiding en herstructurering belangrijk zijn voor die delen van het bestaand stedelijk gebied die op de bijbehorende plankaart zijn aangeduid als 'ontwikkeling samenhang van het stedelijk gebied'. Voor het onderhavige plan van de gemeente Geldrop-Mierlo betreft dit de omgeving van het station en van de 'verstedelijkingsas' Eindhoven – Centrum Geldrop.

Bij de infrastructuur zijn met name van belang de ontwikkeling van het HOV-netwerk, met een HOV-lijn Eindhoven – Geldrop, en met de NS-lijn Eindhoven – Geldrop – Heeze (als 'licht-rail'-systeem).

Ook wordt er een 'verbinding 1^e orde-wegen in studie' aangegeven voor de oost-tangent, die door of juist buiten Geldrop gelegen is.

3.1.4 Regionaal Structuurplan voor de Regio Eindhoven (SRE)

Het 'Regionaal structuurplan voor de Regio Eindhoven' is op 29-04-1997 door de Regioraad van het SRE vastgesteld, en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 14 oktober 1997.

De belangrijkste punten voor Geldrop die in dit plan naar voren komen zijn als volgt samen te vatten.

Op het vlak van wonen wordt aangegeven dat er in het algemeen zeker wel inbreidingsmogelijkheden te vinden zijn.

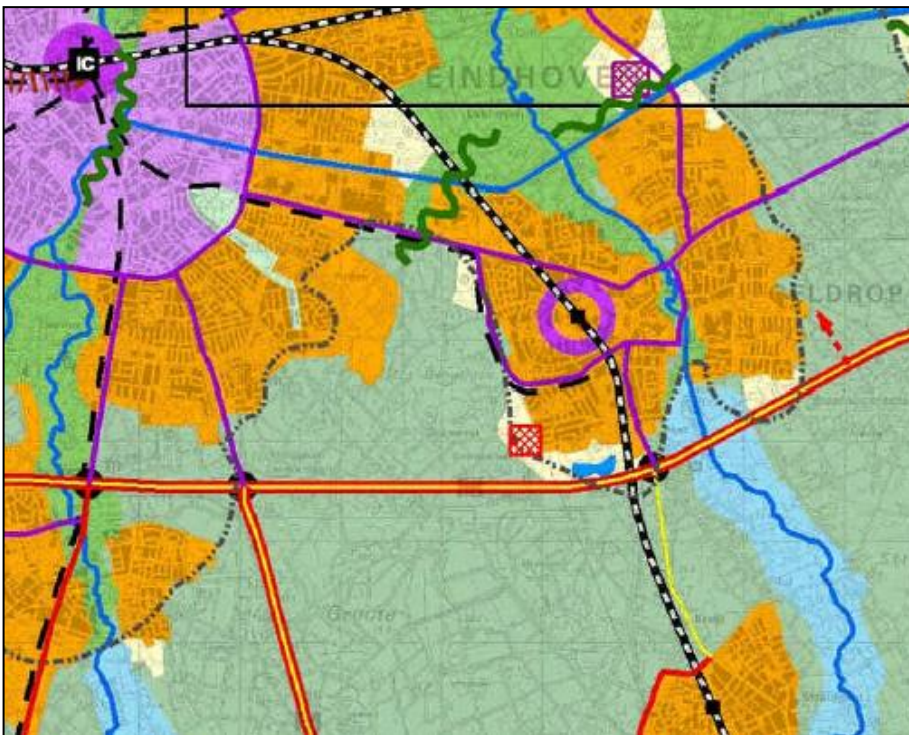
Het centrum is aangeduid als 'centrumvoorzieningen'. Het beleid is erop gericht dit uit te bouwen tot een volwaardig centrum met een verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied. Bereikbaarheid van dit centrum met de fiets en openbaar vervoer is daarbij van belang. Verder wordt de regionale rol van het Sint Annaziekenhuis genoemd.

Evenals in beide reeds besproken plannen zijn, op het vlak van infrastructuur, de HOV-lijn naar Eindhoven en het Regiospoor, met Geldrop als station, van belang.

3.1.5 Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (SRE)

Het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (RSP) en het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant zijn qua inhoud identiek en vormen de regionale uitwerking van het beleid dat is vastgelegd in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Een RSP biedt het kader en de visie voor de toekomstige ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost Brabant voor de komende tien jaren, met een doorkijk naar 2020. Het RSP vormt daarmee een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in Geldrop en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

Het RSP is op 7 december 2004 vastgesteld door de Regioraad en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten aangeboden. Na goedkeuring verkrijgt dit plan de formele status als Streekplanuitwerking 'Provinciaal Uitwerkingsplan Regio Eindhoven'. Op dat moment vervangt het plan het Regionaal Structuurplan van 1997 als vigerend beleidsdocument.



Plankaart Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven

Inhoudelijk kent het RSP dezelfde koers ten aanzien van verstedelijking als het Streekplan. Concentratie van verstedelijking en intensief ruimtegebruik staan dan ook hoog op de agenda. Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied. Ontwikkeling van een duidelijke stedelijke hoofdstructuur en verbindingen van het centrumgebied met de verschillende stedelijke knooppunten is wezenlijk.

Voor het centrum van Geldrop is het beleid enerzijds gericht op beheer en intensivering, en anderzijds op ontwikkeling van het stedelijk knooppunt. Beheer en intensivering duiden op een beleid dat nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en/of wijken.

De ontwikkeling van het centrum van Geldrop tot stedelijk knooppunt komt voort uit de wens om bestaande knooppunten van openbaar vervoersverbindingen te benutten voor intensieve verstedelijking. De koers is het stedelijk programma binnen een 'redelijke' afstand van stations te realiseren, om zodoende het gebruik van openbaar vervoer te stimuleren. Op de plankkaart is deze afstand gedefinieerd in de vorm van een concentrische cirkel rondom het station van Geldrop. Binnen deze zone is het zaak actief te zoeken naar mogelijkheden tot herstructurering, transformatie en intensivering, met de nadruk op stedelijk wonen.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Detailhandelsvisie en ruimtelijk-economische visie centrumgebied

Deze visie (opgesteld door bureau Droogh, Trommelen en Broekhuis) is een onderzoek naar de gewenste detailhandelstructuur voor de voormalige gemeente Geldrop en de ruimtelijk-economische structuur van Geldrop-centrum in het bijzonder. Er wordt ingegaan op de positie en functie van de verschillende winkelgebieden en het overige detailhandelaanbod. Voor het centrum van Geldrop is een uitgebreide kwalitatieve analyse gemaakt en is de ruimtelijke structuur weergegeven.

De raad heeft op 5 juni 2003 besloten de detailhandelsvisie vast te stellen waarbij de uitkomsten van het rapport, ondergeschikt aan de uitkomsten van de Toekomstvisie, als leidraad dienen voor de detailhandelsstructuur van Geldrop-centrum. De winkelcentra in de omliggende wijken worden hierbij betrokken.

Het college is opdracht gegeven de volgende zaken uit te werken tot voorstellen aan de raad:

- De herindeling van het Heuvelcarré, gericht op aankleding en sfeer, in samenspraak met betrokken winkeliers en rekening houdend met de wensen van burgers.
- Een verbeterd parkeerbeleid met betaling achteraf conform het systeem bij het Sint Annaziekenhuis en de daarbij behorende verbetering van de parkeerrouting.

Het college heeft besloten voor de Korte Kerkstraat en de Kleine Heuvel het parkeren en de parkeerroute als eerste te onderzoeken en hiervoor plannen te (laten) maken.

Detailhandelsstructuur

Het detailhandelsaanbod in het centrum is relatief klein en heeft voornamelijk een lokaal verzorgende functie. Door de nabijheid van Eindhoven en de versterking van het aanbod in de omliggende gemeente, zal deze functie nauwelijks veranderen.

Voor de toekomstige detailhandelsstructuur wordt voor het centrum van Geldrop gestreefd naar een zo attractief mogelijk aanbod, met een grote aantrekkingskracht op een groot deel van de eigen inwoners. Geldrop-centrum neemt een centrale positie in de detailhandelsstructuur in. In het centrum

worden alle winkelfuncties gecombineerd met andere functies. Een sterke positie van de boodschappenfunctie is voor het centrum noodzakelijk. Boodschappenwinkels trekken namelijk grote groepen consumenten op ieder moment van de week naar het centrum. Deze consumenten zorgen ook voor bestedingen in andere winkels en bedrijven.

Het Geldropse centrum moet kunnen concurreren met de geplande supermarkten in De Coevering en Genoenhuis. Daarom dient het beleid gericht te zijn op het accommoderen van twee full-service supermarkten en een discounter in het centrum. Blijkens de indicatieve berekeningen is hiervoor ook distributieve ruimte aanwezig. Voorts zou het toevoegen van winkels in het midden of hogere marktsegment de keuzemogelijkheid van de consument verruimen, maar daarvoor lijkt niet veel ruimte in de markt te zijn.

Ruimtelijke economische visie

Om de combinatie van boodschappencentrum en recreatief winkelcentrum in het centrum te behouden en verder te versterken zal voldaan moeten worden aan een aantal randvoorwaarden. Ter ondersteuning van de detailhandel is een aantal ambities en doelen bepaald, te weten:

- het accommoderen van twee full-service supermarkten en een discounter in het centrum;
- uitbreiden horeca-aanbod in het centrum;
- versterken van de verbindingen tussen de winkelstraten;
- herinrichting van de Korte Kerkstraat om conflicten tussen typen mobiliteit te voorkomen en het winkelen aangenaam te maken;
- verbeteren van het verblijfsklimaat in de Langstraat;
- het creëren van een heldere parkeerroute;
- het (her)inrichten van de openbare ruimte waaronder de Heuvel, de Korte Kerkstraat, de Langstraat;
- het vergroten van de uitstraling van de winkelpanden.

Voor een aantal van de hierboven genoemde ambities en doelen kan een juridisch-planologisch kader worden geschapen in dit bestemmingsplan. Zo wordt de centrumfunctie versterkt door het concentreren van de centrumdoeleinden in het Heuvelcarré. Door zonegericht bestemmen met daarbij de nodige flexibiliteit is uitwisseling van functies toegestaan. Dit voorkomt leegstand en biedt mogelijkheden voor vestiging van detailhandelszaken in het centrum zonder daarbij allerlei ingewikkelde ruimtelijke procedures te moeten volgen. Het horeca-aanbod kan worden uitgebreid doordat horecagelegenheden binnen de bestemming Centrumdoeleinden 1 toegestaan zijn. Daarnaast is op de kleine Heuvel voor een aantal panden een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om ook op de verdieping horeca te kunnen realiseren.

In het centrum zijn reeds twee full-service supermarkten aanwezig. Dit bestemmingsplan is in principe een conserverend bestemmingsplan en er zijn geen mogelijkheden geschapen voor het accommoderen van een discounter of het verplaatsen van de bestaande supermarkten. Indien hiertoe aanleiding is, zal hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Leidraad inrichting openbare ruimte centrumgebied Geldrop

In oktober 2003 is een leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte in het centrum van Geldrop opgesteld. Opwaardering van de openbare ruimte is één van de belangrijkste onderdelen die tot de gewenste dynamisering van het centrum moeten leiden.

De leidraad is een handboek waarin de belangrijkste en meest beeldbepalende aspecten met betrekking tot de openbare ruimte van het centrum en de inrichting daarvan zijn vastgelegd.

De leidraad bevat een parkeervisie en een visie op de openbare ruimte, en de pleinen en straten worden beschreven.

In de leidraad worden voorstellen gedaan voor de materiaalkeuze, waarbij onderscheid wordt gemaakt in pleinen en straten. Verder worden voorstellen gedaan voor de plaatsing van straatmeubilair en beeldende kunst in de openbare ruimte. Tot slot worden aspecten behandeld die indirect invloed uitoefenen op de openbare ruimte zoals terrassen, winkelpuien, reclame-uitingen, luifels en zonwering en de beveiliging van winkelatalages.

3.2.2 Economisch beleidsplan

Om een actuele analyse te krijgen van de economische activiteiten in de voormalige gemeente Geldrop is een economisch beleidsplan opgesteld. Onder economisch beleid wordt verstaan: 'het stelselmatig stimuleren van ontwikkelingen op (sociaal-)economisch gebied'. Dit economisch beleidsplan 2001-2005 bestaat onder andere uit een inventarisatie van de Geldropse economie en vormt de basis voor het economisch beleid. Het dient bij te dragen aan een sociaal-economische versterking van de voormalige gemeente Geldrop en kan worden gebruikt als leidraad voor het economisch beleid in de periode 2001-2005.

In het economisch beleidsplan worden de verschillende economische aspecten apart behandeld:

- Ten aanzien van de lokale arbeidsmarkt en sociaal-economisch beleid wordt gesteld dat om de werkloosheid te bestrijden, de aanbodzijde en vraagzijde dichter bij elkaar gebracht moeten worden. Dit moet worden bereikt door jaarlijkse bijeenkomsten en het opstellen van een richtlijn structurele bedrijfsbezoeken.
- Voor bedrijvigheid en bedrijventerreinen wordt gekeken naar de mogelijkheden om kansen te creëren voor andere bedrijven bij vertrek van bedrijven uit Geldrop. De bedrijventerreinen Spaarpot en Emopad worden gerevitaliseerd en geactualiseerd. Ook wordt de klankbordgroepcommissie verkeer opgepakt en uitgebreid.
- Voor de horeca wordt een centrumvisie ontwikkeld, het Horecastappenplan ingevoerd, het terrasbeleid geactualiseerd en een nieuwe notitie paracommercie opgesteld.
- Voor de detailhandel wordt de Distributie Planologisch Onderzoek geactualiseerd, een standplaatsenbeleid voor ambulante detailhandel opgesteld en een beleidslijn verkoopwagens.
- Voor startende ondernemers wordt een startersinfopunt ingesteld en wordt meer bekendheid gegeven aan het Besluit Bijstandsverlening Zelfstandigen.
- Voor toerisme en recreatie worden bordjes geplaatst bij bezienswaardigheden en wordt onderzocht of de mogelijkheden voor het vestigen van een kampeergelegenheid verruimd kunnen worden (geldt niet voor het centrum).

- Ten aanzien van communicatie wordt de bekendheid van de bedrijven-contactfunctionaris vergroot, de oprichting van bedrijventerreinverenigingen gestimuleerd en ondersteund, afspraken gemaakt over het overleg met bedrijvenverenigingen en georganiseerde contacten met het bedrijfsleven.

De bovengenoemde aspecten zullen worden onderzocht. Naar aanleiding van dit onderzoek zal per geval worden bekeken of er behoefte is een nadere regulering middels beleid of een notitie. Het economisch beleidsplan bevat geen elementen die direct van invloed zijn op het bestemmingsplan.

3.2.3 Demografie en volkshuisvesting

De toekomstige ontwikkeling van de bevolking, in omvang en in samenstelling, kan van belang zijn voor verschillende beleidsvelden. Speciaal wordt ook aandacht besteed aan het volkshuisvestingsbeleid.

Demografie

Uit de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2002' komen de volgende resultaten naar voren.

Net als heel Brabant heeft de voormalige gemeente Geldrop te maken met twee demografische ontwikkelingen die de komende jaren een stempel zullen drukken op ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn de afnemende groei van de bevolking en de groeiende vergrijzing.

Op 1 januari 2003 telt de voormalige gemeente Geldrop circa 27.950 inwoners. Volgens vooruitberekeningen van de provincie zal dit aantal oplopen tot ca. 29.550 in 2010 en 30.550 in 2020.

In onderstaande tabel is behalve het inwonertal het procentuele aandeel van een aantal leeftijdsgroepen weergegeven, zoals dat zich in de tijd ontwikkelt.

	2002	2010	2015	2020
Inwonertal	28.141	29.543	30.101	30.549
0 t/m 14	18.1	17.4	16.8	16.1
15 t/m 29	17.0	16.7	17.1	17.4
30 t/m 54	39.3	37.2	35.9	34.1
55 t/m 64	11.4	12.8	12.8	13.8
65 t/m 74	8.8	8.9	9.9	10.7
75 en ouder	5.3	6.9	7.6	8.0
55 en ouder	25.5	28.6	30.3	32.5
65 en ouder	14.1	15.8	17.5	18.7

De meest opvallende bevolkingsontwikkeling is de voortgaande vergrijzing en gezinsverdunding. De Geldropse bevolking wordt steeds ouder, wat consequenties kan hebben voor zaken als onderwijs, woningbouw en zorgvoorzieningen.

De dubbele vergrijzing, dus het extra vergrote aandeel van 75 jaar en ouder, is duidelijk zichtbaar. Deze groep neemt met de helft toe.

Volkshuisvesting

Op het vlak van de volkshuisvesting zijn er naast bovengenoemde prognose twee beleidsdocumenten van belang: het woningmarktonderzoek van het SRE en de gemeentelijke nota Woningbouwplanning Gemeente Geldrop 2005-2010.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2002

Vooruitberekend is dat bij genoemde ontwikkeling van de bevolking de volgende woningvoorraad voor de voormalige gemeente Geldrop nodig zal zijn op de prognosejaren.

	2002	2010	2015	2020
Woningvoorraad	12.145	13.275	13.720	14.135

Dit betekent een toename met circa 1.130 woningen in de periode 2002-2009, terwijl er daarna, in de periode 2010-2019 nog eens 860 woningen nodig zijn.

Uit de gemeentelijke woningbouwplanning blijkt dat ingevolge de provinciale prognose voor de periode 2005-2010 625 woningen (exclusief vervangende nieuwbouw; 929, incl. vervangende nieuwbouw) aan de voorraad (van de voormalige gemeente Geldrop) mogen worden toegevoegd. Hierbij is geen rekening gehouden met het nog te realiseren deel van de VINEX-taakstelling na 2004.

Nota Woningbouwplanning Gemeente Geldrop 2005-2010

De nota 'Woningbouwplanning Gemeente Geldrop 2001-2004' is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Geldrop op 17 mei 2001. De nota 'Woningbouwplanning Gemeente Geldrop 2005-2010' is een evaluatie en een actualisering van de planning voor 2001-2004. Deze nota is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Geldrop op 6 november 2003. Deze woningbouwplanning geldt tot 2010 voor de kern Geldrop. Er zal wel een integrale visie worden opgesteld voor de gemeente Geldrop-Mierlo in haar geheel maar beide kernen hebben nog een eigen contingent op basis van eerdere woningbouwprogramma's.

Van de 539 woningen die in de periode 2002 tot 2005 zouden worden opgeleverd, worden er naar alle waarschijnlijkheid slechts 231 daadwerkelijk voor 1 januari 2005 opgeleverd.

In 2005 en 2006 zullen gelet op de in voorbereiding zijnde plannen minimaal 493 woningen worden opgeleverd. Slechts een deel van deze woningen kan worden gerealiseerd op basis van het restant van de VINEX-taakstelling. Na 2004 resteert namelijk nog een taakstelling van 197.

Dit betekent dat voor de in voorbereiding zijnde plannen reeds een aanzienlijk deel van het reguliere contingent voor de periode 2005-2010 moet worden aangewend. Het betreft 296 woningen.

Rekening houdend met de woningen die in de jaren 2005 en 2006 worden opgeleverd, is de realisatie van woningbouw op grotere locaties, die niet in de planning van 2001-2004 waren opgenomen, pas na 2006 wenselijk.

Voor de periode na 2006 is een contingent beschikbaar van minimaal 264 woningen, uitgaande van de provinciale cijfers, en maximaal 568 woningen, uitgaande van de cijfers van het SRE. Het verschil zit in het wel of niet meertellen van vervangende nieuwbouw. Het grote verschil wordt veroorzaakt door de sloop van met name de flats aan de Jan Carstenschweg.

Voorgesteld wordt een deel van het contingent niet op voorhand te oormerken maar te reserveren voor kleinschalige locatieontwikkelingen. In het kader van zuinig ruimtegebruik is het gewenst dat kan worden ingespeeld op incidentele ontwikkelingen op kleinere locaties. Voorgesteld wordt vooralsnog 100 woningen te reserveren.

De volgende (in de nota 'Woningbouwplanning Gemeente Geldrop 2005-2010' opgenomen) locaties liggen binnen het plangebied Centrum-Geldrop:

- **Volksuniversiteit**

Voor herbestemming van de Volksuniversiteit, gelegen aan de Stationsstraat 19, was in de gemeentelijk woningbouwplanning 2001-2004 een capaciteit van 10 woningen opgenomen. Het uiteindelijke plan bevat 6 woningen.

- **Locatie Delen/Van Agt**

Dit terrein waarop houthandel Delen is gevestigd, omsloten door de Laan der Vier Heemskinderen, Dommeldalseweg, Slachthuisstraat, Burghtstraat en De Burght, heeft een oppervlakte van bijna 5 hectaren. Voor het totale terrein wordt een integraal plan gemaakt. In de nota 'Woningbouwplanning Gemeente Geldrop 2005-2010' is geen rekening gehouden met de mogelijke ontwikkeling van dit gebied.

- **Hoek Bogardeind-Laarstraat**

Voor deze locatie zijn opnieuw 20 woningen opgenomen in de woningbouwplanning voor 2005-2010.

Voor de Volksuniversiteit is in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden 1 opgenomen teneinde de verbouw naar 6 appartementen mogelijk te maken. Voor dit plan hebben Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar verleend en is vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend.

Voor de hoek Bogardeind-Laarstraat is de bestemming Centrumdoeleinden 3 opgenomen om zodoende ontwikkelingen te stimuleren. Een stedenbouwkundige invulling van deze hoek is wenselijk.

Voor de locatie Delen/Van Agt en de locatie Centrum West, het gebied tussen de Parallelweg, de Stationsstraat, de Heilige Geeststraat en de Heggestraat, is er bewust voor gekozen om deze te bestemmen als bestaand dan wel buiten het plangebied te houden. Gezien de omvang van deze projecten worden hiervoor integrale bestemmingsplanherzieningen doorlopen. De gemeente wenst voor beide projecten een maximale sturing. Daarnaast zijn beide projecten op dit moment nog onvoldoende concreet om deze locaties positief te bestemmen of een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Ontwikkeling van de Stationsomgeving ten behoeve van woningbouw wordt ook in het woningbouwprogramma genoemd. De locatie waar het hier over gaat valt slechts gedeeltelijk in het plangebied van dit bestemmingsplan. Overigens wordt ook voor deze ontwikkeling een integrale bestemmingsplanherziening doorlopen.

Voor het gehele plangebied Geldrop-Centrum zijn in hoofdstuk 6 aandachtspunten voor ontwikkeling opgenomen.

3.2.4 Milieubeleidsplan 2002-2004

Hoofddoelstelling voor het Geldropse milieubeleid is het creëren en daarna behouden van een duurzame leefomgeving in en rondom Geldrop voor zowel de huidige als toekomstige generaties. In het milieubeleidsplan wordt aangegeven wat Geldrop in de komende jaren wil bereiken en op welke manier. Eén van de karakteristieken van het milieubeleid is de breedte van het beleidsterrein. Er zijn vele invalshoeken denkbaar voor de benadering van het milieubeleid. Voor een goede oplossing van milieuproblemen is echter altijd een interdisciplinaire aanpak noodzakelijk.

Bij een afweging van belangen spelen niet alleen milieuaspecten mee, maar ook ruimtelijke, economische, veiligheids-, sociale en gezondheidsaspecten. In het milieubeleidsplan is derhalve gekozen voor een zoveel mogelijk integrale aanpak van zaken.

Voor de uitvoering van milieubeleid is samenwerking met relevante partijen onmisbaar. Bij de voorbereiding en verdere uitwerking en uitvoering van het milieubeleidsplan zullen derhalve vele Geldropse organisaties worden betrokken.

In het Milieubeleidsplan is opgenomen dat bestemmingsplannen getoetst dienen te worden op duurzaamheid. De duurzaamheidstoets geeft inzicht in de vraag of in een (bestemmings)plan voldoende rekening wordt gehouden met de gewenste kwaliteit op thema's als water, landschap en ecologie, energie, verkeer en zuinig ruimtegebruik. Hiertoe is in de toelichting een milieuparagraaf opgenomen.

Het milieubeleidsplan bevat geen elementen die direct van invloed zijn op het bestemmingsplan.

3.2.5 Wegcategorisering

Binnen de voormalige gemeente Geldrop zijn de wegen onderverdeeld in vier categorieën.

De autosnelweg A67 is aangemerkt als stroomweg. Dit wil zeggen dat de weg een verbindingfunctie heeft op bovengemeentelijk niveau.

De wegen die gezamenlijk de belangrijkste ontsluitingsstructuur vormen vallen in de categorie gebiedsontsluitingsweg A. Deze wegen verbinden de verschillende wijken onderling en Geldrop met zijn omgeving. Zij hebben dan ook overwegend een stroomfunctie.

Belangrijke gebiedsontsluitingswegen rondom het plangebied Centrum-Geldrop zijn de Eindhovenseweg-Nieuwendijk, Bogardeind (tussen A67 en Laan der Vier Heemkinderen), Laan der Vier Heemkinderen, Dommeldalseweg- en de Helze-Wielewaal-Nuenenseweg.

Ontsluitingswegen die op een lager niveau van betekenis zijn, zijn ondergebracht in de categorie gebiedsontsluitingsweg B. Dit zijn wegen die de verschillende wijken aansluiten op de hoofdontsluitingsstructuur en zowel een stroom- als verblijfsfunctie hebben. Binnen het plangebied Centrum-Geldrop betreft het het Bogardeind ten noorden van de Laan der Vier Heemkinderen, de Nieuwendijk tussen de Mierloseweg en de Heuvel, en de Dommeldalseweg tussen de Johan Peijnenburgweg en de Molenstraat.

Het overgrote deel van de wegen behoort echter tot de erftoegangswegen. Dit zijn veelal woonstraten. Deze wegen hebben dan ook overwegend een verblijfsfunctie. Op deze wegen zal in het kader van Duurzaam Veilig een maximumsnelheid van 30 km/u gaan gelden.

Alle openbare ruimte binnen het plangebied Centrum-Geldrop zijn opgenomen in de bestemming Verkeersdoeleinden.

3.2.6 Nota groenbeleid

De voormalige gemeente Geldrop wordt gekenmerkt door een uitgebreide variatie aan groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen bepalen mede het karakter van de gemeente. Door op beleidsniveau vast te leggen welke richting de voormalige gemeente Geldrop voorstaat met het openbare groen kunnen op beleids-, op inrichtings- en belevingsniveau de juiste keuzes worden gemaakt. Het groenbeleidsplan (groenbeheersplan en groenstructuurplan) is een lange termijnplan, een visie in hoofdlijnen, voor het openbare groen binnen de gemeente en heeft tot doel een toekomstrichting te geven voor het Geldropse groen.

De voormalige gemeente Geldrop had medio juli 2004 ruim 200 hectaren openbaar groen in beheer waarvan 85 hectaren stedelijk groen. Daarnaast zijn er ruim 12.000 bomen in beheer. Het toekomstig beleid zal qua inrichting

en het beheer gericht zijn op duurzaamheid en kwaliteit en door ruimte voor groen te creëren, zullen nieuwe groenvoorzieningen ook in volgroeide staat langdurig vitaal blijven.

Voor de realisatie van dit beleid zullen de komende jaren diverse activiteiten en maatregelen worden uitgevoerd. Als eerste zal een start gemaakt dienen te worden met het opstellen van een Groenstructuurplan. Hierin wordt de huidige structuur vastgelegd en worden aanbevelingen gedaan.

Het Groenstructuurplan wordt nader uitgewerkt in Groenbeheer- en Groenwerkplannen. Het Groenbeheerplan bevat de maatregelen, die moeten leiden tot de gewenste eindbeelden en kwaliteiten (van zowel de structuur als het onderhoudsniveau). Groenbeheerplannen worden voor een periode van 3 tot 5 jaar opgesteld. Groenwerkplannen geven de gewenste resultaten op elementniveau aan en dienen als basis voor onderhoudsbestekken. Zij bestrijken een termijn van drie jaar en hebben een repeterend karakter.

Voor het gedeelte van het Dommeldal is in aansluiting op de juridische regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 1999 de bestemming Natuurpark opgenomen. De groenvoorzieningen in het bebouwde gedeelte van het plangebied zijn bestemd tot Groenvoorzieningen. Deze gebieden zijn in het groenstructuurplan aangeduid als structureel groen.

3.2.7 Jongerenhuisvesting

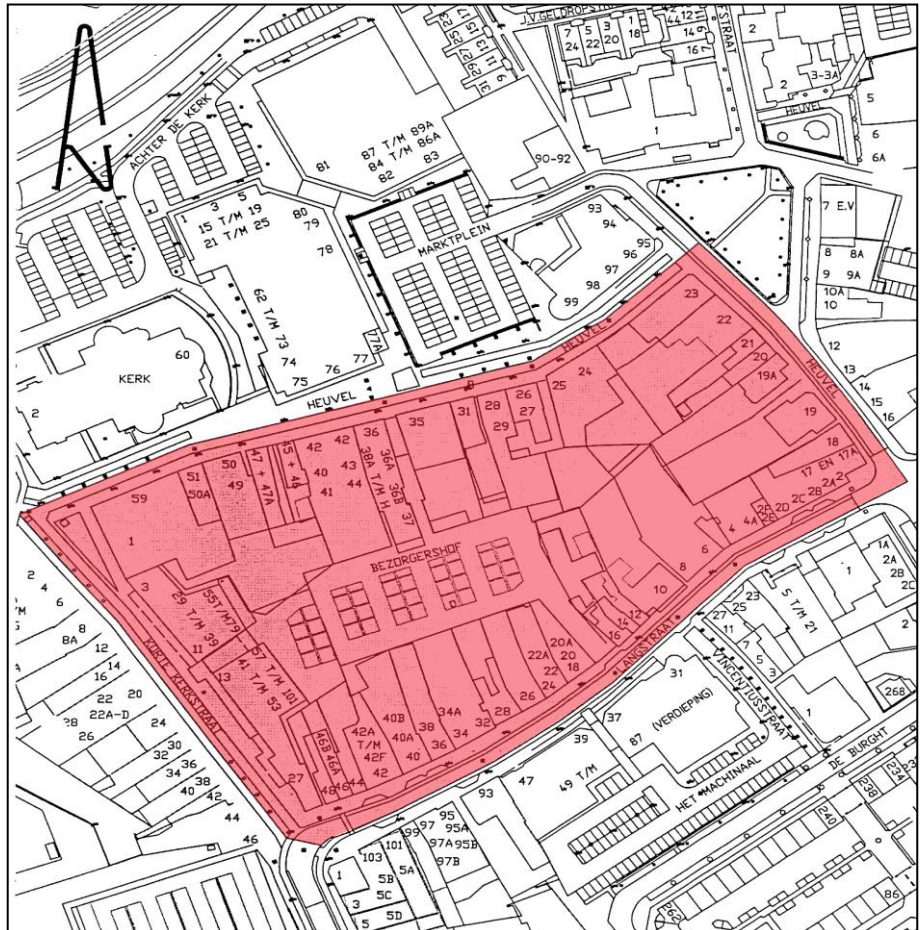
In het kader van de realisatie van een jongerenhuisvesting in Geldrop is een tweetal locaties nader onderzocht. Uiteindelijk is gekozen voor de locatie 'Molenstraat' aan de Molenstraat 8.

3.2.8 Prostitutiebeleid

De opheffing van het bordeelverbod (1 oktober 2000) heeft voor gemeenten veel gevolgen. Nu het exploiteren van een seksbedrijf niet langer meer strafbaar is, is het voor gemeenten van groot belang hierover beleid te ontwikkelen. Exploitatie van seksinrichtingen is niet te verbieden maar er kunnen wel beperkingen worden opgelegd.

Het belangrijkste instrument voor het uitvoeren en het handhaven van het prostitutiebeleid is de APV. In de APV wordt bepaald dat men voor het exploiteren van een seksinrichting over een vergunning van burgemeester en wethouders moet beschikken. Het bestemmingsplan is het tweede belangrijke instrument van de gemeente om invloed uit te oefenen op de vestiging van seksbedrijven.

De voormalige gemeente Geldrop voert een strikt prostitutiebeleid. Er is momenteel



geen seksbedrijf in de gemeente gevestigd en er is tot op heden zeer beperkt belangstelling voor getoond. Ook gezien de ligging van Geldrop nabij grote steden wordt het aantal vergunningen voor een seksinrichting of escortbedrijf beperkt tot slechts één. Daarnaast zal alleen een vergunning kunnen worden verleend indien dat seksbedrijf zich vestigt in het Heuvelcarré (zie afbeelding) en wel in een pand dat in het bestemmingsplan als bestemming horeca/hotel heeft. Tevens mag er geen seksinrichting worden gevestigd binnen 50 meter van een kerk, moskee of door kinderen gebruikte gebouwen.

Door middel van het afgeven van exploitatievergunningen en het aanwijzen van een gebied waar die vestiging mogelijk zou zijn worden het aantal bedrijven en de locatie bepaald. Het handhaven van dit beleid dient in samenwerking met andere betrokken organisaties, zoals politie, openbaar ministerie, GGD etc. plaats te vinden.

Voor wat betreft de handhaving die de gemeente Geldrop-Mierlo zelf ter hand kan nemen, geldt dat zowel op het gebied van de ruimtelijke ordening als op het gebied van de openbare orde, woon- en leefsituatie en zedelijkheid hoge prioriteit zal worden toegekend aan het ongedaan maken en optreden tegen mogelijke overtredingen.

Voor de vestiging van een seksinrichting of escortbedrijf in het Heuvelcarré in een pand dat voorheen in gebruik was als horecabedrijf is in de voorschriften een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Aan de vrijstellingsbevoegdheid zijn de hiervoor genoemde voorwaarden gekoppeld.

3.2.9 Mantelzorg

Op rijks- en provinciaal niveau is aangegeven dat er ruimte moet worden geboden voor inwoning en mantelzorg. De geldende (en toekomstige) bestemmingsplannen verzetten zich niet tegen inwoning. Om mantelzorg mogelijk te maken, wordt een paraplubestemmingsplan opgesteld. Daarin wordt mantelzorg mogelijk door toe te staan dat de zorgbehoevenden tijdelijk in een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij de eigenlijke woning kan verblijven. Het bestemmingsplan "Regeling huisvesting mantelzorg" wordt vrijwel integraal in dit bestemmingsplan opgenomen wat betekent dat een vrijstellingsbepaling opgenomen wordt die het mogelijk maakt bijgebouwen bij woningen in te zetten om het gebruik daarvan voor mantelzorg mogelijk te maken.

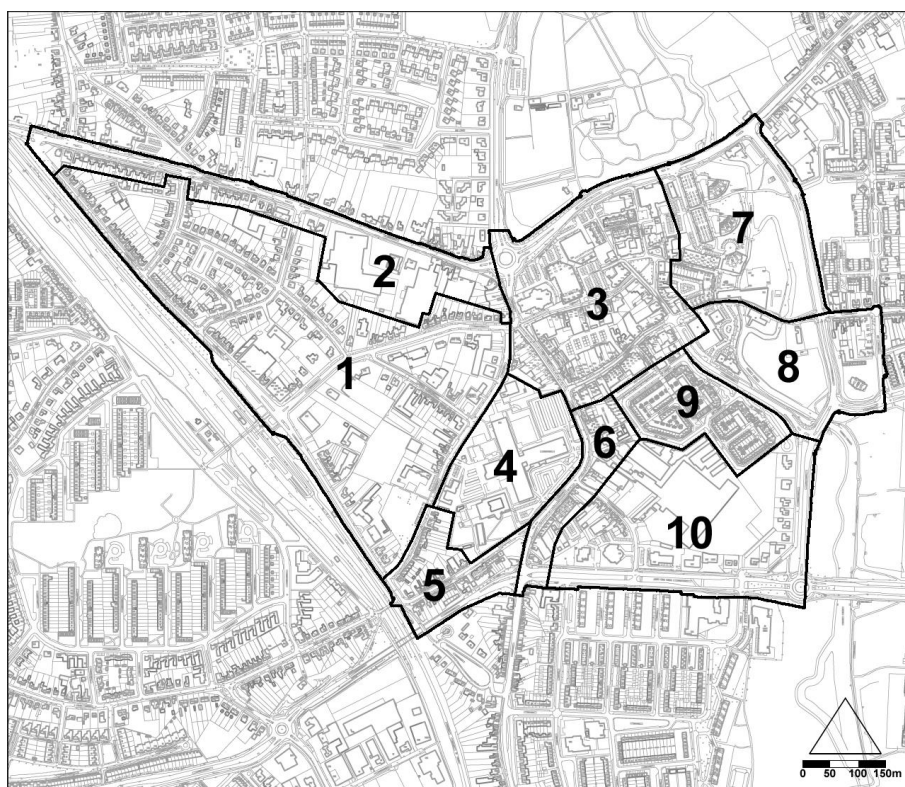
4 STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

4.1 Bestaande situatie

In het centrumgebied kent de bebouwing en de openbare ruimte tal van variaties. Hierdoor zijn binnen het centrum verschillende deelgebieden te onderscheiden, met elk een andere uitstraling. In het westen ligt een groene, rustige woonwijk met kenmerkende laanbeplanting. De Nieuwendijk en de Eindhovenseweg vormen een belangrijke doorgaande route die door zijn profilering een heel ander beeld geeft. Het hart van het centrumgebied bestaat uit het winkelgebied en het oude centrum dat zich door zijn hoge bebouwingsdichtheid en zijn verblijfskarakter sterk onderscheidt van zijn omgeving. Het complex van het Sint Anna Ziekenhuis vormt door de grootschaligheid een op zichzelf staand gebied. De oude lintstructuren in het zuidwesten van het plangebied zijn door hun stenig straatprofiel en gevarieerde bebouwing eveneens te onderscheiden. Het Bogardeind is een uitloper van het winkelhart en heeft de bijbehorende functies en uitstraling. Het recent ontwikkelde Hofdael onderscheidt zich door zijn sterke, eenduidige architectuur. Ook de Burght is een duidelijke eenheid vanwege de herkenbare bebouwing. Het gebied tussen Hofdael en de Burght is minder samenhangend maar heeft de Kleine Dommel als structurerend element. Het zuidoostelijke deel tenslotte wordt grotendeels in beslag genomen door houthandel Delen met daar omheen verschillende typen bebouwing.

Samenvattend kan het centrumgebied worden opgedeeld in tien deelgebieden, te weten:

- 1: Omgeving Stationsstraat.
- 2: Lint Eindhovenseweg-Nieuwendijk.
- 3: Oude Centrum.
- 4: Ziekenhuis Sint Anna.
- 5: Linten Laarstraat en Heggenstraat.
- 6: Bogardeind.
- 7: Hofdael.
- 8: Gebied Kleine Dommel.
- 9: De Burght.
- 10: Houthandel Delen en omgeving.



Deelgebieden

1 Omgeving Stationsstraat

Dit deelgebied beslaat het grootste oppervlak en is het meest westelijk gelegen. Het deelgebied grenst aan de Eindhovenseweg, Parallelweg, Heggestraat, Stationsstraat, Wilhelminalaan en Willem Alexanderlaan. De laatste drie straten behoren in hun geheel tot dit deelgebied. Het gebied bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande en geschakelde woningen met een traditionele architectuur. Een deel van de bebouwing dateert van voor de oorlog. Een andere belangrijk aspect is de laanbeplanting die het deelgebied een groen karakter geeft. De Stationsstraat draagt het beschreven karakter het sterkst uit.

De bebouwing is op de straat georiënteerd. De afstand tussen straat en voorgevel is zodanig dat er een duidelijke relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte bestaat. De voortuinen die over het algemeen een redelijke maat hebben, versterken het groene karakter van het gebied. Op de grote kavels aan de Stationsstraat staan enkele panden verder van de straat waardoor de relatie met de straat minder sterk is.

De overwegend traditionele bebouwing telt één of twee bouwlagen plus kap. Platte daken komen slechts sporadisch voor. Een uitzondering op de bebouwingshoogte vormt de toren met zendmast behorende bij het oude fabrieksgebouw aan de Parallelweg.

De Stationsstraat is op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant aangeduid als een gebied met zeer hoge historische-stedenbouwkundige structuur. Om deze structuur in stand te (kunnen) houden is hiertoe een bepaling in de voorschriften opgenomen.



Wilhelminalaan vanaf Stationsstraat



Stationsstraat 46



Stationsstraat 27

2 Lint Eindhovenseweg-Nieuwendijk

Deelgebied 2 is de route Eindhovenseweg-Nieuwendijk en het bebouwingslint aan de zuidkant hiervan. Deze route is van grote betekenis voor lokaal en interlokaal verkeer. Dit heeft gezorgd voor een stenig straatprofiel waarin de verkeersfunctie domineert. De bebouwing bestaat overwegend uit geschakelde woningen met diverse verschijningsvormen. Een ander belangrijk element in dit gebied is de bedrijfsbebouwing van o.a. Peijnenburg.

De bebouwing aan de Eindhovenseweg staat dicht op de straat en is hierop georiënteerd waardoor de straat een stenig karakter heeft. Doordat de woningen geschakeld zijn of dicht op elkaar staan vormen zij een wand die de Eindhovenseweg begeleidt. De hoogte van de bebouwing is één tot twee lagen plus kap.

Aan de Nieuwendijk verschaft de bebouwing een minder eenduidig beeld. Dominerend is hier de bedrijfsbebouwing van Peijnenburg met schoorstenen en het kantoor van Siemens. Deze bebouwing heeft een voorruimte waardoor de relatie met de straat minder sterk is. De hoogte van de hallen en kantoren varieert tot maximaal drie bouwlagen.

Aan de westkant staat een tweetal woningen met diepe voortuin. De hoogte van deze woningen is twee bouwlagen plus kap.

Aan de oostkant is de bebouwing aaneengesloten en grenst direct aan de openbare ruimte. De hoogte varieert hier van één tot twee lagen plus kap.



Kerk vanaf Nieuwendijk



Eindhovenseweg

3 Oude Centrum

Deelgebied 3 is het historisch- en winkelcentrum van Geldrop. Hier staan de verschillende elementen die typerend zijn voor een centrum (kerk, gemeentehuis, winkelhart). Het gebied wordt begrensd door de Mierloseweg, de Nieuwendijk, de Korte Kerkstraat, de Langstraat, de Heuvel en de Hofstraat. De bebouwing aan deze straten behoort in zijn geheel tot het deelgebied.

Vanwege zijn functie is dit deelgebied grotendeels ingericht als verblijfsgebied met ruimte voor terrasjes en voor het winkelend publiek. Ook parkeerterreinen spelen een rol in het beeld van de openbare ruimte.

In dit gebied staan een aantal oude en monumentale gebouwen, vooral aan de Hofstraat en de Heuvel. Aan de winkelstraten is de bebouwing veelal naoorlogs. Bij het actualiseren van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-

Brabant zal de bebouwing aan de kleine Heuvel worden opgenomen als historisch-stedenbouwkundige structuur. Om deze structuur in stand te (kunnen) houden, is, vooruitlopend op deze actualisatie, hiertoe een bepaling in de voorschriften opgenomen. De bebouwing is georiënteerd op de openbare (verblijfs)ruimte. Zo keert de bebouwing zich van de Mierloseweg af en kent het Bezorgershof enkel achterkantsituaties. Voortuinen komen in dit gebied niet voor wat het geheel een stenig karakter geeft.

De hoogte van de bebouwing varieert van één tot vier bouwlagen al dan niet met kap. Een uitzondering hierop vormt de kerk die met haar omvang en hoogte de blikvanger van Geldrop is.



Heuvel vanaf Hofstraat



Gemeentehuis



Heuvel 7



Langstraat

4 Ziekenhuis Sint Anna

Deelgebied 4, het Sint Annaziekenhuis beslaat een groot terrein en is een duidelijk op zichzelf staand element. Vandaar dat dit terrein als apart deelgebied wordt beschouwd.

Het complex bestaat uit een aantal gebouwen. De hoofdentree bevindt zich aan het Bogardeind. Het belangrijkste gebouw, het ziekenhuis, kent geen oriëntatie op de straat maar op het eigen terrein. De hoogte van het gebouw is 5 bouwlagen. Het hoogste gebouw op het complex is Laarstraat 2 met 8 bouwlagen. Ook dit gebouw is niet op de straat georiënteerd. De overige bebouwing ligt voor het grootste deel aan de Heggestraat. Hiervan is alleen Heggestraat 41 op de straat georiënteerd. Deze bebouwing is echter van een lagere orde dan een eerste twee genoemde gebouwen.



Sint Annaziekenhuis

5 Linten Laarstraat en Heggenstraat

Deelgebied 5 omvat de delen van de Heggestraat en de Laarstraat met lintbebouwing. Dit zijn oude straten met een tamelijk smal profiel waardoor er slechts sporadisch groen voorkomt. De bebouwing is op de straat georiënteerd. Vooral aan de Laarstraat zijn de voortuinen voor zover aanwezig klein. Dit versterkt het stenige karakter van de straat. De hoogte van de woningen bedraagt één tot twee bouwlagen plus kap. Het appartementencomplex aan de Laarstraat telt drie bouwlagen.



Laarstraat

6 Bogardeind

Deelgebied 6, het oostelijk gedeelte van het Bogardeind tussen de Langstraat en de Laan der Vier Heemskinderen vormt in functioneel en ruimtelijk opzicht een overgangszone naar het centrum. Het straatprofiel is stenig en van weinig groen voorzien. Het lint bestaat uit verschillende typen bebouwing. Deze bebouwing heeft geen voorruimte (met uitzondering van het monumentaal pand Bogardeind 25) en is op de straat georiënteerd. De hoogte varieert van één bouwlaag plus kap (de oudere bebouwing) tot vier bouwlagen (appartementen).



Bogardeind 25



Bogardeind

7 Hofdael

Hofdael is de meest recente ontwikkeling in het centrum en ligt tussen De Meent, de Mierloseweg, de Johan Peijnenburgweg, de Molenstraat en de Heuvel. Het plan is in zijn totaliteit ontworpen en vormt daardoor een sterke eenheid. Uitzondering hierop vormt het monumentale kantoorpand aan de Mierloseweg. Dit gebouw telt twee bouwlagen plus kap. In de openbare ruimte is een groot onderscheid te maken. De Wielstraat en De Bleek zijn zeer stenig terwijl de rest van het gebied als parkzone rond de Kleine Dommel is ingericht.

Aan de Molenstraat vormen de nieuwbouw en de gerestaureerde fabrieksgebouwen een wand. De bebouwing is hier tot vier bouwlagen hoog. Ook aan de Wielstraat en het plein 'De Bleek' vormt de bebouwing een sterke begrenzing van de ruimte. Aan De Bleek telt de bebouwing vier bouwlagen, aan de Wielstraat drie bouwlagen. De historische fabriekspijp op het plein De Bleek is een landmark. Aan de Hofdael vormen appartementen met een hoogte van vijf bouwlagen een scheiding tussen De Meent en de parkzone aan de Kleine Dommel. In deze zone liggen drie appartementencomplexen met een hoogte tot maximaal acht bouwlagen.



Hofdael



Molenstraat



De Bleek

8 Gebied Kleine Dommel

Deelgebied 8 wordt begrensd door de Molenstraat, de Sluisstraat, de Raadstraat, de Goorstraat en de Dommeldalseweg. Het gebied wordt doorsneden door de Johan Peijnenburgweg. De Kleine Dommel met omliggende groenzone zorgt voor enige samenhang. De bebouwing ligt aan de Molenstraat, de Sluisstraat en de Dommeldalseweg en heeft onderling weinig samenhang. De bebouwingshoogte varieert van één bouwlaag tot twee bouwlagen plus kap. Een uitzondering hierop is het zuidoostelijk gelegen vijf bouwlagen tellende appartementencomplex.



Dommeldalseweg 1 en 3



Appartementen hoek Goorstraat - Johan Peijnenburgweg

9 De Burght

De Burght, ligt ten zuiden van de Dommeldalseweg en is een plan dat in de jaren 80 is ontwikkeld. Ook dit gebied vormt een sterke ruimtelijke eenheid. De bebouwingsdichtheid is tamelijk hoog waardoor in de openbare ruimte weinig groen aanwezig is. De bebouwing is op de straat georiënteerd en de voortuinen zijn klein. De hoogte varieert van twee bouwlagen plus kap tot vier bouwlagen in de richting van de Dommeldalseweg.



De Burght



De Burght

10 Houthandel Delen en omgeving

Deelgebied 10 ligt in de zuidoosthoek van het plangebied, aan de Laan der Vier Heemskinderen en de Dommeldalseweg. Dit gebied kent weinig samenhang. Het grootste oppervlak wordt in beslag genomen door houthandel Delen. Hier staan grote loodsen op een terrein met veel buitenopslag. Aan de Dommeldalseweg staat vrijstaande bebouwing met een licht verspringende voorgevelrooilijn. De hoogte bedraagt één tot twee bouwlagen plus kap. Aan de Laan der Vier Heemskinderen staan enkele vrijstaande gebouwen met een maximale hoogte van drie bouwlagen.

Aan de Slachthuisstraat staat vrijstaande en geschakelde bebouwing zonder voortuinen met een hoogte van één tot twee bouwlagen plus kap.



Slachthuisstraat 1c



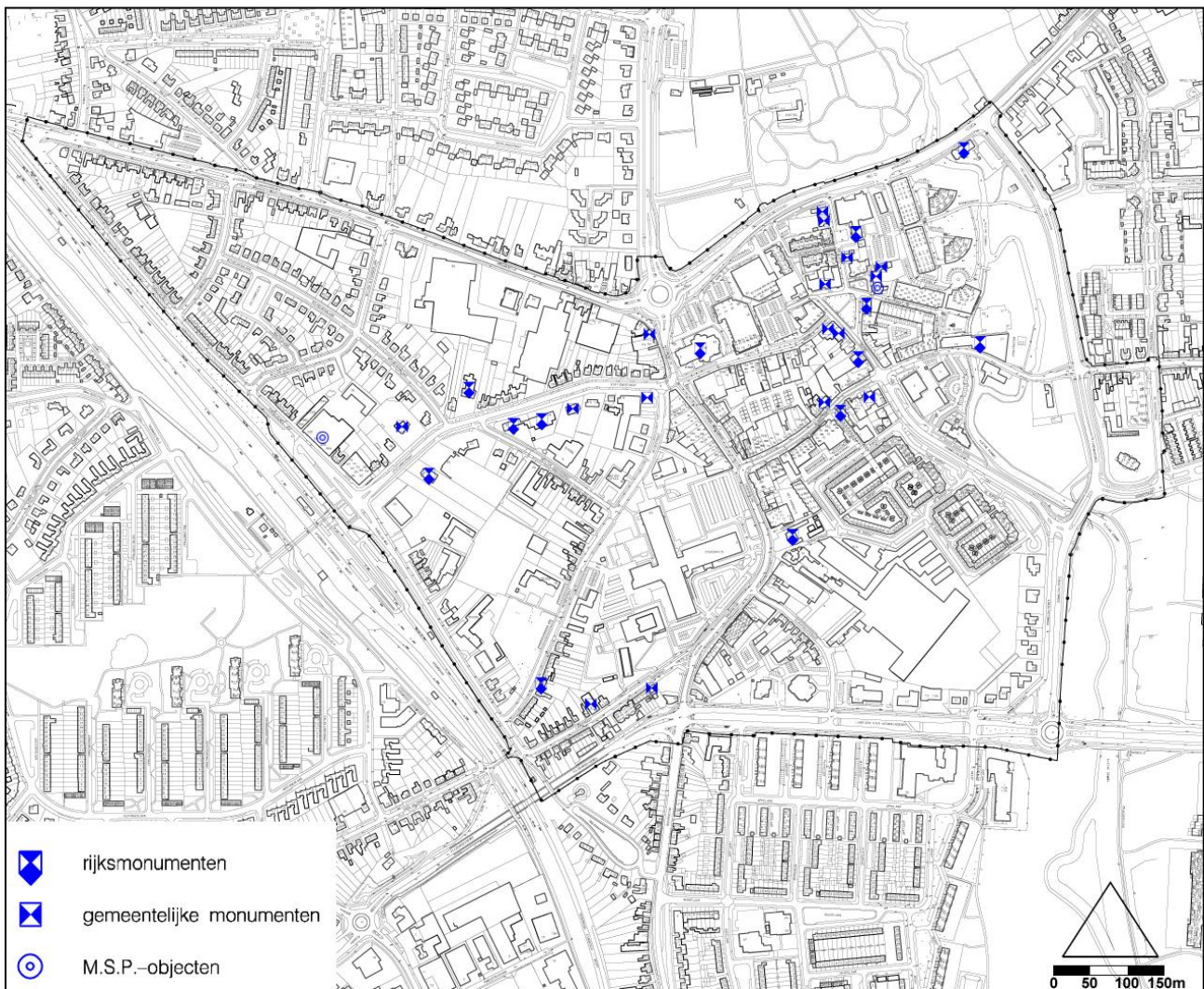
Laan der Vier Heemskinderen

4.2 Monumenten

Belangrijke historische gebouwen of objecten kunnen als monument worden aangewezen waardoor zij een beschermde status krijgen.

De monumenten zijn in twee categorieën onderverdeeld. Rijksmonumenten zijn de belangrijkste objecten en hebben een nationale betekenis. De gemeente kan objecten in zijn gemeentelijke monumentenlijst opnemen die op plaatselijk niveau van belang zijn.

Daarnaast zijn er objecten opgenomen op de lijst van het Monumenten Selectie Project (M.S.P).



Deze objecten zijn aan te merken als beeldbepalend en zijn in het voorliggende bestemmingsplan niet voorzien van een beschermende regeling.

Het bestemmingsplan Centrum beslaat een groot deel van het gebied waar Geldrop zijn oorsprong vindt. De bebouwing van Geldrop is lange tijd tot binnen dit gebied beperkt gebleven. Hier bevinden zich dan ook de meeste historische objecten.



De volgende objecten zijn rijksmonumenten:

- R.K. kerk H. Brigida (Nieuwendijk 2, zie foto).
- Bogardeind 25.
- Arbeidershuizen Heggestraat 67-69-71.
- Heuvel 1
- Heuvel 5.
- Fabriekspand Heuvel 7.
- Herenhuis Heuvel 19.
- Fabrikantenhuis Eijcken (1868) Hofstraat 4 (huidige gemeentehuis).
- Vincentiushuis Langstraat 27.
- Mierloseweg 16-18.
- Fabriekspand(en) Molenstraat 19 en 21.
- Nazaretschool Stationsstraat 19.

- Antoniushuis Stationsstraat 21.
- Huize Gilderode Stationsstraat 27.
- Voormalige school 'Beatrix' (1931) Stationsstraat 38 (architect Hanrath).

Binnen het plangebied zijn de volgende gemeentelijke monumenten aanwezig:

- Heuvel 1 (gedeeltelijk).
- Heuvel 22.
- Heuvel 23, hoekhuis chaletstijl (1910).
- Nieuwendijk 15.
- Langstraat 1.
- Langstraat 10.
- Stationsstraat 17/17a.
- Stationsstraat 46.
- Stationsstraat beeld Christus-Koning (tegenover kerk).
- Laarstraat 1.
- Laarstraat 6.
- Hofstraat 2.
- Hofstraat 17.
- Hofstraat 19.
- Meent 1.



Molenstraat 19-21



Mierloseweg 16-18



Hofstraat 4



Stationsstraat 46

De rijks- en gemeentelijke monumenten gebouwen zijn in de volgende categorieën onder te brengen:

Bijzondere gebouwen:

Aan de Heuvel 1 staat het voormalig gemeentehuis uit 1870. Hierbij aanbouwsels van voormalig tramstation en postkantoor.

Religieuze gebouwen/scholen

In het centrum bevindt zich een gaaf bewaarde rooms-katholieke kerk. De driebeukige kruisbasiliek, (H. Brigida uit 1889-1891), met koepel en twee torens door Ch. Weber, aan de Nieuwendijk is een rijksmonument. Verder een voormalig Vincentiushuis uit 1899 aan de Langstraat 27. De aanvankelijk als

openbare lagere school aan de Stationsstraat 19 gebouwde school uit 1915/1916 welke later als de Nazarethschool bekend werd. Een voorbeeld van jongere bouwkunst is het Antoniushuis aan de Stationsstraat 21 uit 1930.

Bedrijfsgebouwen

De textielindustrie die de belangrijkste bedrijfstak is geweest voor Geldrop heeft in het centrum de navolgende objecten nagelaten. Een 'fabriekshuis' van voor 1800 op de Heuvel 9; een fabrieksgebouw met sluis uit 1863 aan de Molenstraat 9 waarin destijds gebruik werd gemaakt van het stromend water van de Dommel. Een fabrieksgebouw uit 1910 aan de Wielstraat 25 brandde in 1978 af. De panden Heuvel 9 en Molenstraat 19 staan op de rijks monumentenlijst. Verder is nog te noemen een fabrieksgebouw aan de Laarstraat 36 uit ca. 1915.

Woonhuizen

De woonhuizen zijn in drie categorieën te verdelen. Door de ontwikkeling van Geldrop van agrarische tot geïndustrialiseerde nederzetting in de 19^e en 20^e eeuw is een duidelijke differentiatie te zien in woonhuizen. Zo kunnen de volgende huistypen worden onderscheiden.

Arbeidershuizen: Echte wevershuizen zijn er in Geldrop niet meer. Arbeidershuizen zijn alleen nog te zien in de Heggestraat. De huisnummers 67-69-71 dateren uit 1880. Deze huizen hebben slechts één bouwlaag onder een zadeldak.

Burgerhuizen: Hofstraat 2 uit 1869, no. 19 uit 1870, Laarstraat 1 uit 1913 en Meent 1 uit 1870. Deze woningen met enige versiering bestaan doorgaans uit één bouwlaag onder een zadeldak of mansardekap.

Herenhuizen: Heuvel 22 en Heuvel 1 gebouwd tussen 1890 en 1910. In de Langstraat staan de oudste, de nrs 1 en 10 resp. uit 1866 en 1879. Deze huizen hebben meestal vijf traveeën en twee verdiepingen, de oudste onder een schilddak en de jongere onder een zadel- of samengesteld dak. Ook het pand Hofstraat 17 moet in dit verband genoemd, hoewel de stijl nadrukkelijk afwijkt. Als object van jongere bouwkunst kunnen worden genoemd Huize Gilderode aan de stationsstraat 27 en Huize Beveja aan de Stationsstraat 17/17a met een rieten dak. Aan de Heuvel 5 en Hofstraat 4 staan de oudst bekende door fabrikanten gebouwde herenhuizen uit 1869. Heuvel 5 is interessant vanwege de naastgelegen dienstwoning Meent 1.

Ten slotte kunnen ook de panden Nieuwendijk 46, Bogardeind 25 en Stationsstraat 46 uit ca. 1910 kunnen onder deze categorie worden geplaatst.

Overige huizen: In dit verband kan de voormalige kosterswoning Nieuwendijk 15 worden genoemd en het pand Heuvel 23.

Artefacten/ overige

Op de hoek Stationsstraat bevindt zich het beeld van Christus-Koning.

5 FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

5.1 Functies

In het plangebied komen naast wonen diverse functies voor. Deze functies zijn onderverdeeld in verschillende categorieën zoals aangegeven op de inventarisatiekaart niet-woonfuncties:

- bedrijven;
- detailhandel;
- horeca;
- maatschappelijke voorzieningen;
- sport- en recreatieve voorzieningen;
- kantoren/dienstverlening;
- persoonlijke dienstverlening.



Bedrijfsbebouwing Peijnenburg en Siemens

Bedrijven

De meest opvallende locatie voor bedrijfsbebouwing vormt het terrein tussen het Bogardeind de Slachthuisstraat, de Laan der Vier Heemskinderen, de Dommeldalseweg en de Burght. Dit terrein wordt vrijwel volledig in beslag genomen door houthandel Delen en is het grootste gebied met bedrijfsbebouwing in het centrum.

Aan de Eindhovenseweg-Nieuwendijk komt op diverse plaatsen bedrijfsbebouwing voor. Hiervan zijn de panden van Peijnenburg en Siemens de meest grootschalige.

De overige bedrijven zijn kleinschaliger en liggen verspreid over het plangebied.

Er zijn binnen en direct grenzend aan het plangebied drie verkooppunten voor motorbrandstoffen aanwezig. Binnen het plangebied zijn verkooppunten aanwezig aan de Laan der Vier Heemskinderen en de Eindhovenseweg.

Aan de Eindhovenseweg wordt bij het verkooppunt voor motorbrandstoffen buiten het plangebied LPG verkocht. Vanwege het aspect externe veiligheid is dit verkooppunt van invloed op het plangebied (zie paragraaf 8.3). Aan de Willem Alexanderlaan en de Nieuwendijk zijn twee garagebedrijven gesitueerd.

Detailhandel

De straten Heuvel, Korte Kerkstraat en Langstraat vormen het winkelhart (Heuvelcarré). De detailhandel concentreert zich met name aan deze straten. In de directe omgeving van het winkelhart bevindt zich aan de Stationsstraat, de Nieuwendijk, de Molenstraat en het Bogardeind ook nog een zekere concentratie aan detailhandel. De twee supermarkten die het plangebied rijk is, zijn aan het Marktplaatsje gelegen. Verspreid over het plangebied zijn nog enkele detailhandelsvestigingen aanwezig.

Horeca

De horeca concentreert zich in de nabijheid van het winkelhart. De horeca in het centrumgebied van Geldrop bestaat uit diverse restaurants, cafés en cafetaria's en een hotel. Een uitgaansgebied is echter niet te onderscheiden. In de woonbuurten komt deze functie niet voor.

Maatschappelijke voorzieningen

Het Sint Annaziekenhuis is verreweg de belangrijkste maatschappelijke voorziening en heeft een regionale functie. Dit terrein beslaat een groot deel van het plangebied. Sociaal Cultureel Centrum Hofdael is een recent gerealiseerde maatschappelijke voorziening. Hier zijn tal van verenigingen gehuisvest. De kerk neemt een centrale plaats in het centrum van Geldrop in. De overige maatschappelijke voorzieningen, scholen, wijkgebouwen, huisartsenpraktijk, politiebureau, brandweer e.d., liggen verspreid over het plangebied.

Sport- en recreatieve voorzieningen

De meeste sport- en recreatieve voorzieningen liggen aan de rand van de bebouwde kom. Derhalve is het aantal van deze categorie voorzieningen in het centrumgebied beperkt. Aan de Parallelweg ligt een fitnesscentrum. In de binnenruimte tussen de Stationsstraat, de Heilige Geeststraat, de Heggestraat en de Parallelweg ligt een sportveld.

Kantoren/ dienstverlening

De dienstverlening zoals het gemeentehuis, banken, uitzendbureaus en makelaardijen concentreert zich in het winkelhart. Verder bevinden zich in het plangebied nog enkele kantoorruimten zoals het kantoorgebouw van Siemens.

Persoonlijke dienstverlening

De categorie persoonlijke dienstverlening is eveneens overwegend in het winkelhart te vinden. Dit zijn stomerijen, kappers en apotheken.

Overig

Als bijlage bij deze toelichting is een inventarisatiekaart opgenomen waarop de niet-woonfuncties zijn aangeduid. Deze kaart is gebaseerd op een veldinventarisatie die eind 2002/begin 2003 is verricht. Kenmerkend voor een centrumgebied is dat functies onderling wisselen en continu aan verandering onderhevig zijn. Derhalve kunnen aan deze inventarisatiekaart geen rechten worden ontleend. Deze kaart heeft als basis gediend voor de bepaling van bestemmingen en grenzen daarvan.

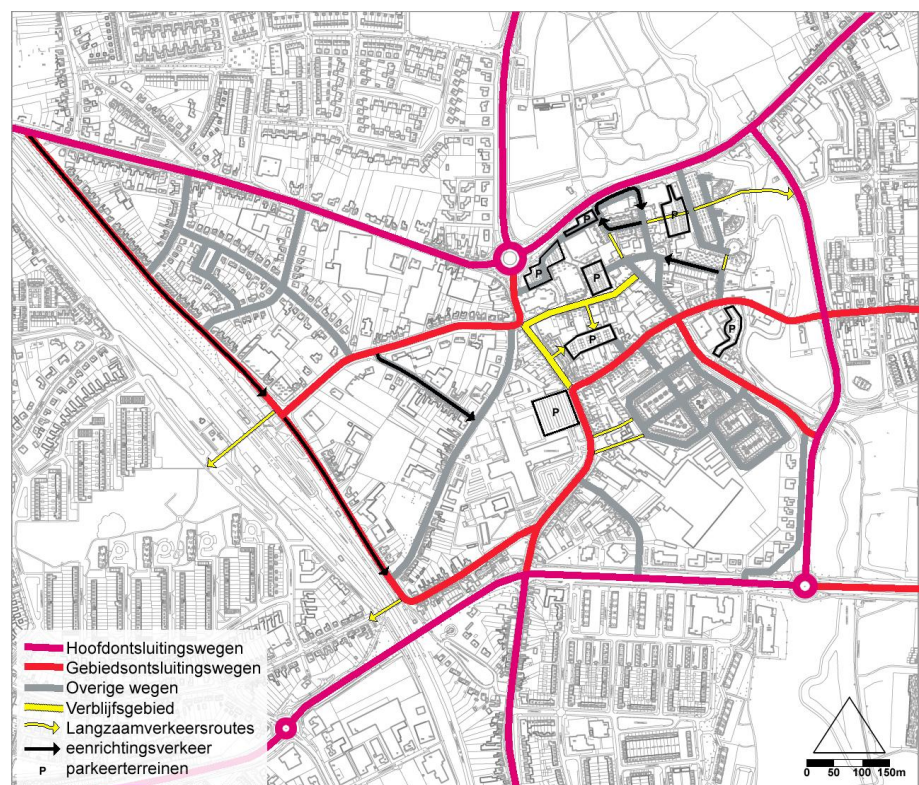
Op de inventarisatiekaart niet-woonfuncties staat een automatenhal aangeduid aan de parkeerplaats Achter de kerk. Ook zijn leegstaande en gesloopte gebouwen aangeduid, alsmede braakliggende percelen.

Op het adres Molenstraat 8, een voormalig leegstaand pand, heeft zich inmiddels een jongeren centrum gehuisvest.

In het plangebied staan enkele gebouwen die hun functie hebben verloren. Op enkele plaatsen is de bebouwing reeds gesloopt. Bogardeind 52 was een horeca gelegenheid en is enkele jaren geleden gesloopt. Op het moment ligt het terrein braak. Heggestraat 67, 69 en 71 zijn drie leegstaande arbeiderswoningen. Ook Heggestraat 40, de voormalige muziekschool staat leeg alsmede het voormalige weverijmuseum aan de Heilige Geeststraat. Stationstraat 19 en 21 zijn twee grote leegstaande panden. Voor Stationsstraat 19 is inmiddels een plan voor woningbouw ontwikkeld.

Op de hoek van de Molenstraat en de Johan Peijnenburgweg ligt een perceel braak. Ten slotte staat Sluisstraat 24 leeg. Op het adres Sluisstraat 18 heeft zich inmiddels een ter plaatse passend bedrijf gevestigd.

5.2 Openbare ruimte



Bereikbaarheid autoverkeer

De hoofdontsluitingsstructuur van het plangebied wordt gevormd door de Nieuwendijk-Eindhovenseweg (richting Eindhoven), de Helze (richting Nuenen), de Mierloseweg (richting Helmond), het Bogardeind (richting autosnelweg A67 en Heeze) en de Gijzenrooiseweg (richting Eindhoven). Deze wegen zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid van het plangebied. De Laan der Vier Heemskinderen, de Dommeldalseweg en de Johan Peijnenburgweg leiden het doorgaande autoverkeer om het centrum heen.

In paragraaf 3.2.5 Wegcategorisering vallen deze wegen onder de categorie Gebiedsontsluitingswegen A.

De Parallelweg, de Stationsstraat, de Laarstraat, het noordelijk deel van het Bogardeind, de Langstraat, de Sluisstraat en het noordelijk deel van de Dommeldalseweg zorgen voor de ontsluiting van het plangebied op de eerder genoemde hoofdontsluitingsstructuur. Van deze wegen zijn alleen het Bogardeind (ten noorden van de Laan der Vier Heemkinderen), de Nieuwendijk (tussen de Mierloseweg en de Heuvel) en de Dommeldalseweg (tussen de Johan Peijnenburgweg en de Molenstraat) opgenomen in de categorie Gebiedsontsluitingswegen B (zie paragraaf 3.2.5 Wegcategorisering).

Het gedeelte van Geldrop dat ten westen van het spoor is gelegen kan het centrum alleen via de Eindhovenseweg, Gijzenrooiseweg en het Emopad bereiken.



Kruising Bogardeind – Laan der Vier Heemskinderen

Verkeersstructuur binnen plangebied

Van oorsprong werd het plangebied doorkruist door belangrijke, drukke routes. Door de aanleg van onder anderen de Johan Peijnenburgweg en de Gijzenrooiseweg wordt het doorgaand verkeer nu grotendeels langs de randen van het plangebied geleid waardoor de Korte Kerkstraat en een deel van de Heuvel konden worden afgesloten voor doorgaand verkeer. Om sluipverkeer tegen te gaan zijn enkele maatregelen getroffen. Hierdoor is de verkeersstructuur wel wat gecompliceerder geworden. Teneinde sluipverkeer aan de westzijde van het centrum te voorkomen (via de route Heggestraat-Laarstraat-Bogardeind) is bij het kruispunt Laarstraat/Bogardeind een rechtsaf- en linksafverbod ingesteld. (Vanuit de Laarstraat is het niet toegestaan het Bogardeind op te rijden en omgekeerd. Men dient dus gebruik te maken van Slachthuisstraat.) De Heilige Geeststraat is alleen in zuidoostelijke richting toegankelijk. De Wielstraat, de Hofstaat en de J. van Geldropstraat zijn ook éénrichtingswegen.

De Parallelweg, de Laarstraat en de Stationsstraat zijn de belangrijkste ontsluitingswegen voor het westelijk deel. Al is de hiërarchie in wegen hier niet zo sterk. Voor het centrale en het oostelijke deel zijn de Nieuwendijk, de Dommeldalseweg en het Bogardeind de belangrijkste ontsluitingswegen.

Bereikbaarheid openbaar vervoer

In de huidige situatie is het centrum van Geldrop te bereiken door middel van een drietal buslijnen: 20/120, 24 en 10.

Langzaam verkeer

De belangrijkste wegen, te weten de Eindhovenseweg-Nieuwendijk, de Mierloseweg, de Johan Peijnenburgweg, een deel van de Dommeldalseweg, de Laan der Vier Heemskinderen en het Bogardeind zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Ook ligt langs de Parallelweg een vrijliggend fietspad.

De Korte Kerkstraat en het deel van de Heuvel dat is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer zijn voorzien van fietssuggestiestroken. Dit is het verblijfsgebied van het winkelhart.

Het Boxweerdpad is een fietspad dat het winkelhart verbindt met Braakhuisen. Het Hooghuis en de Burghtstraat verbinden de Burght voor het langzaam verkeer met het Bogardeind.

Voor het langzaam verkeer vormt de Stationsstraat met in het verlengde de tunnel onder het spoor een belangrijke verbinding met zuidwest Geldrop en Eindhoven. Ook de spoortunnel tussen de Laarstraat en Hoog Geldrop is een extra verbinding voor het langzaam verkeer.

Parkeren

Vanwege de wervende werking die van het centrum uit gaat, zijn de parkeergelegenheden van groot belang. De verschillende parkeerterreinen liggen verspreid in en om het winkelhart. Via de Nieuwendijk en de Jan van Geldropstraat is het parkeerterrein 'Achter de kerk' te bereiken. Via de Heuvel kan men bij de parkeerplaatsen op het Marktplaats komen. Het Bezorgershof is het meest centraal gelegen parkeerterrein en ontsluit op de Langstraat. Tevens is vanaf de Langstraat via de Vincentiusstraat de parkeerterruimte 'Het Machinaal' te bereiken. Langs de Kleine Dommel, tussen de Molstraat en de Dommeldalseweg ligt een parkeerterrein. Achter het gemeentehuis, ontsloten op de Mierloseweg ligt parkeerterrein 'De Meent'.

Ook bij het Sint Annaziekenhuis ligt een groot parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt verplaatst naar de zijde van de Laarstraat waardoor het gebruik door centrumbezoekers sterk zal afnemen. Op de afbeelding aan het begin van deze paragraaf is hiermee reeds rekening gehouden.

De diverse parkeerlocaties zijn onderling bereikbaar waardoor men gemakkelijk op de verschillende locaties naar parkeerruimte kan zoeken. Een uitzondering hierop vormt De Meent die alleen vanaf de Mierloseweg kan worden bereikt.

De overige parkeergelegenheden zijn kleinschalig en bestaan veelal uit parkeerplaatsen langs de straat. In het kader van de leidraad herinrichting openbare ruimte centrumgebied Geldrop wordt onderzoek gedaan naar verbetering van de parkeernormering en routing in het centrum.

Groen



Groen en bomen zijn belangrijke aspecten voor de leefbaarheid van een gebied.

Groenvoorzieningen komen in alle formaten voor. De grootste groenvoorzieningen van het plangebied zijn gekoppeld aan de Kleine Dommel. Tussen de Peijnenburgweg en de Molenstraat wordt deze begeleid door een groene zone/ strook. Ten noorden van de Molenstraat is de groenvoorziening groter van maat en ligt de Kleine Dommel in een park landschap. Voor het Dommeldal is een beheersplan in ontwikkeling. In 1993 is in samenwerking met waterschap De Dommel het "Raamplan Kleine Dommel of Rul" vastgesteld. In 1994 en 1995 heeft als uitvloeisel van dit Raamplan (tevens inrichtingsvisie) een herinrichting van het beekdal van de Kleine Dommel door Geldrop plaatsgevonden. Als uitvloeisel van dit raamplan zal ook het beekdalgedeelte ten zuiden van de Molenstraat nog een herinrichting krijgen wat betreft de afwerking van de oevers en de begeleidende beplanting in het kader van de ecologische verbindingfunctie. Op het perceel Molenstraat 12/14 zijn nog opstallen gevestigd die zich niet verenigen met deze visie en die strijdig zijn met de bestemming "Natuurdoeleinden" die op dit gebied is gelegd. Gezien de bijzondere omstandigheden van het geval is besloten de opstallen op het perceel Molenstraat 12/14 positief te bestemmen. Betrokkenen wonen al decennia lang in harmonie met de natuur op deze locatie. In overleg met betrokkenen zal worden bekeken of de gewenste natuurontwikkeling ondanks de aanwezige opstallen vorm kan worden gegeven.



Beekdal Kleine Dommel

Ook het Heuvelplein vormt een belangrijke groene ruimte. Andere groene ruimten zoals het Julianaplein in het noordwesten zijn van een lagere orde. De Parallelweg, de Stationsstraat en de straten ten noorden daarvan zijn aan weerskanten voorzien van laanbeplanting. Daarnaast zijn er ook andere lineaire groenvoorzieningen aanwezig. Dit zijn veelal bermen langs drukke wegen zoals de Mierloseweg, de Peijnenburgweg, de Dommeldalseweg, de Laan der Vier Heemskinderen, de Gijzenrooiseweg en de Parallelweg.

6 PLANUITGANGSPUNTEN ONTWIKKELINGEN

EN

6.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het bestemmingsplan dient te voorzien in een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor het centrum van Geldrop.
- Het bestemmingsplan dient de basis te zijn voor versterken van de centrumfunctie.
- Bestemmingen moeten voldoende flexibiliteit bevatten om gewenste functiewisselingen direct toe te laten.
- In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen meegenomen indien deze ontwikkelingen voldoende concreet zijn of als er al een ruimtelijke procedure (vrijstellingsprocedure) is gestart. Andere ontwikkelingen worden niet meegenomen en hiervoor zal een integrale herziening voor gevolgd worden.
- Alle bestaande situaties dienen te worden gerespecteerd. Op plaatsen waar functies aanwezig zijn die niet overeenkomen met de gewenste situatie kan worden gekozen voor het aanduiden van het afwijkende gebruik binnen de gewenste bestemming. In deze situaties dient te worden voorkomen dat de bestaande functie wordt vervangen door een andere ongewenste functie.
- Aan bestaande bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen dienen voldoende uitbreidingsmogelijkheden te worden geboden. Daarnaast dient naar aanleiding van beleidsuitspraken en besluiten rekening te worden gehouden met het volgende besluit:
 - In het Heuvelcarré mag zich in een pand dat voorheen in gebruik was als horecabedrijf een seksinrichting of escortbedrijf vestigen. Een en ander onder de voorwaarden die hieraan in het gemeentelijke prostitutiebeleid zijn gesteld.
- De belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid, situering en maatvoering, en van situering ten opzichte van de openbare weg dienen te worden behouden.
- De monumentale waarde van gebouwen en bouwwerken die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument dient te worden beschermd.
- Bestaande groenelementen behouden en waar mogelijk versterken. Vooral het Dommeldal verdient hierbij bijzondere aandacht.

6.2 Ontwikkelingen

In het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de volgende ontwikkeling binnen het plangebied:

- Voor de Volksuniversiteit is een plan ontwikkeld. Het bestaande gebouw zal worden verbouwd tot 6 appartementen. Gedeputeerde Staten hebben een verklaring van geen bezwaar verleend en vrijstelling is verleend. Derhalve is voor de Volksuniversiteit de bestemming Woondoeleinden 1 opgenomen.
- Op het perceel nabij Bogardeind 25 wordt een appartementencomplex ontwikkeld. Hiervoor loopt op dit moment een vrijstellingsprocedure. Voor deze locatie is de bestemming "Woondoeleinden 1" opgenomen.
- De hoek Bogardeind-Laarstraat is opgenomen binnen de bestemming Centrumdoeleinden 3. Op de plankaart en de voorschriften zijn de bouwingsmogelijkheden vastgelegd.
- Voor het gebied Centrum-West wordt een visie ontwikkeld, zodat voortsnog de bestaande situatie voor dit gebied is vastgelegd c.q. een gedeelte buiten het plangebied is gehouden. Voor dit gebied zal uiteindelijk een integrale bestemmingsplanherziening worden gevolgd.
- Voor het terrein Delen/Van Agt is een projectgroep opgericht in verband met de verplaatsing van het bedrijf en realisering van woonbebouwing ter plaatse. De randvoorwaarden van dit project zijn nog niet duidelijk. Daarom is er voor gekozen om de bestaande situatie voor dit gebied vast te leggen. Voor dit gebied zal uiteindelijk een integrale bestemmingsplanherziening worden gevolgd.
- De locatie van het postkantoor is buiten het plangebied gehouden omdat op dit moment met TPG onderhandeld wordt over deze locatie als mogelijke locatie voor het nieuwe gemeentehuis.
- Naar de toekomst van de Stationsomgeving wordt onderzoek verricht. Ontwikkeling van de locatie wordt mogelijk belemmerd door de regelgeving omtrent externe veiligheid en geluid. Als de kaders waarbinnen ontwikkeling kan plaatsvinden duidelijk zijn, wordt hiervoor een integrale bestemmingsplanherziening gevolgd. Een gedeelte van de stationsomgeving ligt overigens buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

6.3 Aandachtspunten voor ontwikkelingen

6.3.1 Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn intussen volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van stedelijke ontwikkelingen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Een globale beoordeling van dit aspect dient voorafgaand aan het ter hand nemen van een ontwikkelingslocatie plaats te vinden.

Het voorliggende bestemmingsplan kan worden aangemerkt als een beheersgericht bestemmingsplan, met geen of slechts geringe ontwikkelings-

mogelijkheden. Hiervoor kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Een eerste globale beschouwing van het natuurloket (www.natuurloket.nl) laat zien dat in en om de bebouwde kom van Geldrop veel soorten planten en dieren zijn aangetroffen. Van de minder algemene en zeldzame soorten (onderdeel van de Rode Lijst) vallen met name de aantallen bijzondere planten op. Dit heeft vooral te maken met de bos- en natuurrijke omgeving en de doorsnijding van de bebouwde kom door het beekdal van de Kleine Dommel en de daarin gelegen groenelementen.

Op basis van deze eerste zeer globale beschouwing kan worden geconstateerd dat het met name voor ontwikkelingslocaties van belang is om nader te onderzoeken of er belemmeringen zijn vanuit de Flora- en faunawet. Dit geldt dus ook voor de bebouwde kom van Geldrop.

Voor de locatie hoek Bogardeind-Laarstraat is een nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 8.5.

6.3.2 Wonen, werken en voorzieningen

De situering van de functies wonen, werken en voorzieningen dient zoveel mogelijk te worden bepaald door de onderliggende infrastructuur. De Stationsomgeving kan van groot belang zijn voor wonen en werken. In paragraaf 6.2 wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen rondom de Stationsomgeving.

In het kader van 'zuinig ruimtegebruik' dient aandacht te worden besteed aan inbreiden, herstructuren en intensivering van het ruimtegebruik bijvoorbeeld door wonen, werken en zorg onder één dak te brengen.

Functieverandering van bestaande gebouwen is ook een vorm van zuinig ruimtegebruik.

Woningbouwontwikkelingen dienen te passen binnen het provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

6.3.3 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Dit besluit richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van transport van gevaarlijke stoffen. Net buiten het plangebied, aan de Eindhovenseweg, ligt een tankstation waar LPG wordt verkocht. LPG-tankstations vallen onder het BEVI.

In paragraaf 8.3 wordt ingegaan op het BEVI en het LPG-tankstation.

7 Financiële haalbaarheid

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Dit betekent dat er geen mogelijkheden zijn om zaken actief uit te voeren en derhalve hoeft ook de financiële haalbaarheid niet aangetoond te worden.

De in paragraaf 6.2 genoemde ontwikkelingen worden allen via een vrijstellingsprocedure of een partiële bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt. De financiële haalbaarheid van deze ontwikkelingen worden in de ruimtelijke onderbouwing van de vrijstellingsprocedures respectievelijk de toelichting van partiële herzieningen aangetoond.

Uitzondering hierop is de ontwikkeling van de hoek Bogardeind/Laarstraat. Aan deze locatie is een positieve bestemming "Centrumdoeleinden 3" gegeven. Deze locatie is in eigendom van derden. De uitvoering hiervan zal in zijn geheel plaatshebben op kosten van deze derden. Aangezien de bebouwingsmogelijkheden aansluiten bij de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie biedt, en zelfs een verruiming qua gebruik en bebouwingsmogelijkheden betekenen voor dit perceel en het aangrenzende perceel, is er geen risico op planschadeclaims. Overige kosten komen ten laste van de ontwikkelaar.

Voor de aankoop en herinrichting van het gebied ten zuiden van de Molenstraat hebben Gedeputeerde Staten binnen de subsidie voor Centrum Oost uit 1996 een afzonderlijke deelsubsidie toegekend. Deze deelsubsidie is bestemd voor het aankopen van percelen, opstallen, sloop en herinrichting van het Dommeldal. Deze deelsubsidie bedraagt € 242.772,- waarvan al een voorschot van € 194.218,- is ontvangen. Hiervoor is in het gemeentelijk activiteitenprogramma bij de begroting van 2005 voor de periode 2005/2007 een investering ingepland van € 838.000,-. Een deel van de percelen in het Dommeldal is al aangekocht waarna sloop heeft plaatsgevonden. De opstallen op de percelen Molenstraat 12/14 zijn binnen de bestemming "Natuurdoeleinden" positief bestemd. In overleg met de provincie zal worden besproken of de gewenste natuurontwikkeling ondanks deze positieve bestemming kan plaatsvinden en dat deze deelsubsidie hiervoor kan worden aangewend.

8 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

8.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In het voorliggende bestemmingsplan is één potentiële woningbouwlocatie opgenomen: hoek Bogardeind/Laarstraat. Ingevolge de Wet geluidhinder dient een onderzoek te worden verricht naar de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen.

Uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten aanzien van wegverkeerslawaai op de gevels wordt overschreden. Ge-deputeerde Staten van Noord-Brabant hebben inmiddels een ontheffing hogere grenswaarde wegverkeerslawaai verleend. Deze ontheffing is als bijlage bijgevoegd. De voorkeursgrenswaarde ten aanzien van railverkeerslawaai wordt niet overschreden.

8.2 Bodemonderzoeken

Voor de locatie hoek Bogardeind/Laarstraat is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). De conclusie van dit onderzoek is dat de resultaten geen bezwaar opleveren voor de te realiseren bebouwing en bestemmingsplanwijziging.

8.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten (productie en opslag) en van transport van gevaarlijke stoffen. Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vooral ook voor de ruimtelijke ordening. Afstanden moeten in acht worden genomen vanaf de risicovolle activiteiten of transportroutes. Bij inrichtingen zullen wettelijke afstanden gaan gelden; voor transport is dat voorlopig nog niet het geval.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) in werking getreden. In het BEVI zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR) waaraan de inrichting (op termijn) dient te voldoen. Deze normen zijn onder meer afhankelijk van de situatie (bestaand, reeds vergund of een nieuwe situatie). Het BEVI heeft direct consequenties op de bestemmingen in het bestemmingsplan. Als er geen geldend bestemmingsplan aanwezig is, moeten de eisen direct getoetst worden aan de huidige activiteit van de desbetreffende inrichting. Dit is pas mogelijk met geldende actuele bestemmingsplannen waarin kwetsbare inrichtingen zijn uitgesloten binnen de risicocontouren.

Het besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer én de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft hier vooral eisen die gaan gelden bij de verlening van de milieuvergunning, de vaststelling van een bestemmingsplan en de verlening van vrijstelling van een *geldend* bestemmingsplan. Niet alleen bedrijven moeten risicocontouren hanteren, maar gemeenten moeten dat ook. Waar in het verleden woningbouw kon oprukken naar bedrijventerreinen is dat straks niet meer mogelijk binnen de contouren.

In het BEVI is onder meer regelgeving opgenomen met betrekking tot LPG-tankstations. De normstelling betekent dat LPG-stations waarbij binnen een bepaalde cirkel woningen of andere kwetsbare objecten zijn gesitueerd, die-

nen te worden gesaneerd. Binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het Besluit moeten de bestaande situaties, d.w.z. de fysiek aanwezige kwetsbare objecten in de nabijheid van het LPG-tankstation aan de grenswaarde van 10^{-5} voldoen. Dit betekent dat voor 27 oktober 2007 tankstations moeten zijn gesaneerd, waarbij binnen een straal van 25 meter van het vulpunt kwetsbare objecten (o.a. woonhuizen) zijn gesitueerd. Situaties waarbij ook het groepsrisico een probleem vormt, hebben daarbij in eerste instantie voorrang.

Zo snel mogelijk, doch uiterlijk op 1 januari 2010, moeten volgens het besluit de risico's voor kwetsbare objecten zijn teruggebracht tot de grenswaarde voor nieuwe situaties (10^{-6}). Dit betekent dat tankstations moeten worden gesaneerd, waarbij binnen een straal van 110 meter van het vulpunt kwetsbare objecten gesitueerd zijn. Indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat het gaat om een "klein" station (doorzet minder dan 1000 m^3 LPG per jaar) dan geldt een straal van 45 meter in plaats van 110 meter.

Nieuwe situaties, vergunning voor een LPG-tankstation of ruimtelijke ontwikkeling) moeten worden getoetst aan de 10^{-6} norm voor het plaatsgebonden risico.

Bij het tankstation aan de overzijde van de Eindhovenseweg wordt LPG verkocht. Dit tankstation valt niet onder de gevallen die voor urgente sanering in aanmerking komen. Er zijn geen kwetsbare objecten binnen een straal van 25 meter aanwezig. De doorzet van het tankstation is kleiner dan 1000 m^3 LPG per jaar. Dit is echter nog niet in de milieuvergunning vastgelegd waardoor voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} een straal van 110 meter geldt. Aangezien dit bestemmingsplan vooral conserverend is, heeft de aanwezigheid van het LPG-tankstation geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van dit LPG-tankstation. Voor sanering van dit tankstation voor 2010 zal een plan van aanpak worden opgesteld. De milieucirkels zijn op de plankaart aangegeven.

In het zuid-oosten van het plangebied ligt een (bestaande) hogedruk aardgastransportleiding. Formeel geldt hiervoor nog de circulaire uit 1984 "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen". In het kader van externe veiligheid wordt op dit moment bekeken wat op basis van de huidige inzichten de nieuwe afstanden zouden moeten worden. De circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen. In de omgeving van de transportleiding zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland. Om de transportleiding in de toekomst te beschermen en risico's te voorkomen, is de bestemming "Hoofdtransportleidingen (dubbelbestemming)" opgenomen. De aardgastransportleiding is daarnaast aangegeven op de plankaart.

8.4 Riolering en waterhuishouding

Waterbeheerplan 2001 – 2004 'Door water gedreven' (WBP-2)

In het waterbeheerplan van het waterschap de Dommel zijn de hoofdlijnen voor het waterbeheer gegeven voor de periode 2001 – 2004 met een doorkijk naar 2018. In het eerste waterbeheerplan (WPB-1, 1993 – 1998) was integraal waterbeheer het leidende motief voor het waterbeleid. Het tweede waterbeheerplan (WBP-2) gaat uit van ontwikkeling en inrichting van duurzame watersystemen, waarbij de volgende nieuwe aspecten van belang zijn: ruimte voor water, water als ordenend principe, stedelijk waterbeheer, rela-

ties tussen het watersysteem en de waterketen. De concrete uitvoering van het WBP-2 dient vooral gebiedsgericht plaats te vinden.

Het waterschap De Dommel streeft naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie. Dit basisniveau biedt voldoende waarborgen voor algemeen gebruik van het water(systeem) voor zowel menselijke doeleinden als evenwichtig functionerende watersystemen. Naast deze algemene doelstelling zijn in het provinciaal waterhuishoudingsplan (WHP-2) aanvullende, functiespecifieke doelstellingen geformuleerd, geschreven vanuit het 'belang' van de functie. Bij de realisatie van de doelstellingen wordt rekening gehouden met het effect van de maatregelen op andere functies. In het WHP-2 is de aandacht gericht op vijf kernthema's, die tevens de leidraad vormen voor het intergraal waterbeleid van Waterschap De Dommel.

Deze kernthema's zijn:

- 1 Realiseren van een duurzame watervoorziening;
- 2 Verbeteren van de waterhuishoudkundige voorwaarden;
- 3 Verbeteren van de waterkwaliteit;
- 4 Inrichting, beheer en onderhoud van waterlopen in het buitengebied;
- 5 Omgaan met water in het bebouwd gebied.

Beleidsnota stedelijk water

Een belangrijke voorwaarde bij stedelijke ontwikkeling hierin is het zogenaamde hydrologisch neutraal bouwen. Dit betekent dat er bij uitbreiding van bebouwd gebied binnen het plan voldoende ruimte voor waterberging gereserveerd moet worden om het hemelwater vertraagd af te voeren naar het bestaande oppervlaktewater.

Op de waterrentiekaart is met name de geschiktheid voor stedelijke uitbreiding inzichtelijk gemaakt op basis van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

Waterkwantiteit

Het opvangen, bergen en transporteren van water vraagt om ruimte. Bij de ruimtelijke inrichting van gronden moet daarom altijd rekening worden gehouden met de kwantitatieve gevolgen van de ingreep voor het bestaande watersysteem. Te weinig bergings-, infiltratie- en/of aan- en afvoercapaciteit kan leiden tot wateroverlast en onveiligheid terwijl een te grote afvoercapaciteit kan leiden tot verdroging van de gronden (en de directe omgeving). De benodigde kwantitatieve capaciteit is sterk afhankelijk van de lokale situatie en vraagt om maatwerk per plan.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit bepaalt voor een belangrijk deel de gebruiksmogelijkheden van de gronden waarop of waarin het water aanwezig is. Andersom kunnen bepaalde vormen van gebruik leiden tot verandering in de waterkwaliteit (vervuilende functies).

Er moet worden gestreefd naar afkoppelen van het relatief schone hemelwater, in plaats van te vermengen met vuil water.

In bodemonderzoeken wordt ook de grondwaterkwaliteit onderzocht.

Waterplan

Voor de gemeente Geldrop-Mierlo wordt momenteel een waterplan opgesteld. Dit gebeurt in overleg met Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas.

Overleg waterschap

Met waterschap De Dommel heeft op 16 september 2004 overleg plaatsgevonden over dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen waterparagraaf (zie bijlage). Het waterschap heeft ingestemd met dit bestemmingsplan en de waterparagraaf.

8.5 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied. In voorliggend plan is sprake van mogelijkheden tot herbouw op de locatie hoek Bogardeind-Laarstraat.

De locatie ligt in de bebouwde kom van Geldrop. Het voorheen bebouwde terrein ligt nu braak. Door de ruimtelijk geïsoleerde ligging en het karakter heeft de locatie geen ecologische betekenis. Voor bijzondere beschermde soorten, zowel planten als dieren, is het terrein ongeschikt. Sporadisch kunnen zeer algemene soorten zoals zangvogels incidenteel aanwezig zijn. Van broedplaatsen of andere vaste rust- of verblijfplaatsen is echter geen sprake. Herbouw op de locatie zal dus naar verwachting geen effecten hebben op beschermde soorten. Derhalve kan er van uit worden gegaan dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor de in dit plan voorziene ruimtelijke ontwikkeling.

8.6 Overige aspecten

Energie

Met betrekking tot energie dient te worden uitgegaan van een driestappenplan:

- 1 Verminder het gebruik van energie. Hierbij kan gedacht worden aan maatregelen op stedenbouwkundig niveau (zongericht verkavelen, zongericht bouwen en compact bouwen) en maatregelen op woningniveau (zorg voor een zo laag mogelijke Energie Prestatie Coëfficiënt).
- 2 Gebruik duurzame energiebronnen. Er kunnen mogelijkheden worden gecreëerd voor zonnepanelen en zonneboilers.
- 3 Maak efficiënt gebruik van fossiele energie. Hierbij kan gedacht worden aan een systeem van Lage Temperatuur Verwarming.

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. In het Besluit luchtkwaliteit zijn de grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor een aantal verontreinigde stoffen opgenomen.

Uit de Rapportage Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002 blijkt dat voor benzeen (C₆H₆), noch voor koolmonoxide (CO), in de regio overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden zijn geconstateerd. Voor het jaargemiddelde concentratie van NO₂ (stikstofdioxide) wordt in Geldrop op 12 locaties de grenswaarde overschreden. Op geen locatie wordt echter naast de grenswaarde ook de plandrempeel overschreden. Voor PM₁₀ (fijn stof) wordt op 10 locaties in Geldrop de wettelijke grenswaarde overschreden, en op 1 locatie ook de plandrempeel.

Voor het plangebied is een indicatieve toets Besluit Luchtkwaliteit uitgevoerd. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ mogen niet worden overschreden. Toetsing dient plaats te vinden in het jaar dat de grenswaarde gehaald moet zijn, te weten 2010. Uit de prognoseberekening voor 2010 blijkt dat, mede door de aangenomen daling van het achtergrondniveau, zowel de concentratie NO₂ als de concentratie PM₁₀ onder de grenswaarde komt.

9 HET BESTEMMINGSPLAN

9.1 Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan van het centrum van Geldrop is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. De gebieden zijn functioneel bepaald en van bestemmingen voorzien. De bestemming van het centrum is nader gedifferentieerd in een viertal gebieden.

Het bestemmingsplan 'Centrum-Geldrop' regelt in eerste instantie de bestaande situatie. De plankaart en de voorschriften zijn daarop ingericht.

Om concentratie van voorzieningen te bevorderen en daarmee het centrum van Geldrop in functionele en ruimtelijke zin te versterken, is gekozen voor de bestemming Centrumdoeleinden 1. Het gaat globaal om het Heuvelcarré waar mogelijkheden zijn voor ontwikkeling van centrumfuncties, zoals detailhandel, horeca, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening (videotheken, kapsalon, siersmid, schoenmaker e.d.) en kantoren met baliefunctie. Het Heuvelcarré is de locatie bij uitstek voor nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande centrumactiviteiten.

In het gebied met de bestemming Centrumdoeleinden 2 is directe nieuwvestiging van horeca en kleinere winkels niet toegestaan. Deze gebieden net buiten het Heuvelcarré zijn uitermate geschikt voor de bestaande supermarkten.

In de bestemming Centrumdoeleinden 3 is geen ruimte voor nieuwe winkels. Het Bogardeind en de Nieuwendijk zijn als aanloopstraten naar het centrum aangewezen voor de vestiging van horeca waarvan vestiging buiten het Heuvelcarré de voorkeur heeft. Het betreft met name horeca die geen winkelondersteunende functie heeft.

De bebouwing die is opgenomen binnen de bestemming Centrumdoeleinden 4 betreft hoofdzakelijk gestapelde bebouwing aan de rand van het centrum. Als aanloop naar het centrum zijn op de begane grond van deze gebouwen ateliers, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Binnen iedere afzonderlijke centrumbestemming is onderlinge functieruil mogelijk.

Functies die niet overeenkomen met de gewenste situatie zijn in de bedrijven- en woonbestemmingen positief bestemd door middel van een aanduiding. Positief bestemd wil zeggen dat de bestaande situatie wordt gerespecteerd, dit in tegenstelling tot wegbestemmen, waarbij een totaal nieuwe bestemming wordt toegekend en de bestaande situatie dient te worden beëindigd. Ook wordt met een specifieke aanduiding voorkomen dat in deze situaties de bestaande functie wordt vervangen door een andere (ongewenste) functie.

Voor de situering van de hoofdbebouwing op een perceel zijn op de plankaart bouwvlakken aangeduid. Ook alle maatvoering voor hoofdgebouwen staat weergegeven op de plankaart.

9.2 De bestemmingen

9.2.1 Centrumdoeleinden

De bestemming Centrumdoeleinden is verdeeld in een viertal afzonderlijke bestemmingen. Alle centrumfuncties zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Op de verdieping is het gewenst om de woonfunctie nadrukkelijk een plaats te geven in het centrum. De leefbaarheid van het centrum is hiermee ook in de avonduren gewaarborgd.

Er is gekozen voor verdeling in vier gebieden vanwege de gewenste toekomstige situatie. Het gebied met de bestemming **Centrumdoeleinden 1** is het primaire winkelgebied (Heuvelcarré) waar de vestiging van centrumfuncties rechtstreeks is toegestaan. Supermarkten zijn in deze zone uitgesloten vanwege de schaal. Voor bestaande supermarkten wordt ruimte geboden in het gebied met de bestemming **Centrumdoeleinden 2**. De nieuwvestiging van horeca en kleinere winkels is alleen via vrijstelling toegestaan.

Voor de aanloop naar het echte centrum is de bestemming **Centrumdoeleinden 3** van toepassing verklaard. Nieuwe winkels zijn hier niet toegestaan. Nieuwvestiging van horeca is rechtstreeks toegestaan. Horecavestigingen die een winkelondersteunende functie hebben, zullen zoveel mogelijk een plek moeten krijgen in het gebied met de bestemming Centrumdoeleinden 1. Andersoortige horeca kan een plek krijgen in de aanloopgebieden naar het centrum.

Voor de bestemming **Centrumdoeleinden 4** is gekozen voor een viertal appartementengebouwen aan de rand van het centrum waarvan de begane grond gedeeltelijk in gebruik is als kantoor- of praktijkruimte voor maatschappelijke dienstverlening.

De vierdeling heeft geleid tot de volgende toegestane functies binnen de verschillende gebieden:

Centrumdoeleinden 1

- Detailhandel.
- Horeca, categorie 1, 2 en 3.
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening (videotheken, kapsalon, siersmid, schoenmaker e.d.).
- Kantoren met baliefunctie.
- Vestiging van maximaal één seksinrichting via vrijstelling.
- Wonen, uitsluitend op de verdieping.
- Bestaande functies, die hiervoor niet zijn genoemd.

Centrumdoeleinden 2

- Detailhandel uitsluitend in de vorm van een supermarkt tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 1.500 m².
- Kantoren met baliefunctie.
- Kleinschalige maatschappelijke voorzieningen tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m².
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening.
- Speelautomatenhal uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelautomatenhal toegestaan' op de plankaart.
- Horeca en detailhandel via vrijstelling.
- Wonen, uitsluitend op de verdieping.
- Bestaande functies, die hiervoor niet zijn genoemd.

Centrumdoeleinden 3

- Horeca, categorie 1, 2 en 3.
- Kleinschalige maatschappelijke voorzieningen tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m².
- Kantoren met baliefunctie.
- Kantoren/praktijkruimten.
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening.
- Wonen, zowel op de begane grond als de verdieping.
- Bestaande functies, die hiervoor niet zijn genoemd.

Centrumdoeleinden 4

- Ateliers.
- Kantoren/praktijkruimten.
- Kleinschalige maatschappelijke voorzieningen tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 200 m².
- Grootschalige maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ten dienste van wonen.
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening.
- Wonen, zowel op de begane grond als de verdieping.
- Bestaande functies, die hiervoor niet zijn genoemd.

9.2.2 Woondoeleinden

De bestemming Woondoeleinden is verdeeld in een tweetal afzonderlijke bestemmingen.

Het overgrote deel van het plangebied is opgenomen in de bestemming **Woondoeleinden 1**. Voor de bebouwingsvlakken is gekozen voor een standaarddiepte van het bouwvlak:

- (half)vrijstaande woningen: 12 meter;
- aaneengebouwde woningen: 10 meter.

Indien een woning in de huidige situatie dieper is, is de diepte van het bouwvlak hierop afgestemd.

De bestemming **Woondoeleinden 2** is opgenomen voor een drietal kleinere gebieden waar naast de woonfunctie een lichte vorm van bedrijvigheid bij de woning is toegestaan. Deze mogelijkheden worden ingegeven door de ligging van deze gebieden of rechten die aanwezig zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan.

In beide bestemmingen zijn naast de woonfunctie aan huis verbonden beroepen toegestaan. Ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen op de plankaart zijn ook nog diverse andere functies toegestaan, zoals horeca, detailhandel, praktijkruimte, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en publiekverzorgend ambacht en dienstverlening.

9.2.3 Maatschappelijke doeleinden

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke, religieuze en sportvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

9.2.4 Maatschappelijke en kantordoeleinden

Naast de doeleinden zoals omschreven bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden zijn de gronden met de bestemming Maatschappelijke en kantordoeleinden ook bestemd voor kantoren. Deze bestemming is toegepast voor bebouwing die zich vanwege de massa en/of indeling van het gebouw danwel de ligging zich leent voor de vestiging van zowel maatschappelijke voorzieningen als kantoren.

9.2.5 Sportdoeleinden

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor sportvoorzieningen met daarbij behorende voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming is opgenomen ten behoeve van een fitnesscentrum en een sportveld binnen het plangebied.

9.2.6 Bedrijfsdoeleinden

Voor de bestaande bedrijven binnen het plangebied is de bestemming Bedrijfsdoeleinden opgenomen. Een bedrijf is als zodanig bestemd als de bedrijfsfunctie de hoofdfunctie op een perceel is.

De in deze bestemming opgenomen bedrijven kunnen binnen deze bestemming uitbreiden. Bij de bepaling van de toelaatbaarheid van nieuwe bedrijfsactiviteiten in milieuhygiënisch opzicht wordt de staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage bij de voorschriften) gehanteerd. De opgenomen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn rechtstreeks toelaatbaar.

Bedrijvigheid welke niet voorkomt in genoemde staat, maar qua milieubelasting wel inpasbaar is in de omgeving, is na vrijstelling eveneens toelaatbaar.

9.2.7 Verkooppunt van motorbrandstoffen

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor handels- en bedrijfsdoeleinden ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen met inbegrip van reeds bestaande verkoop van LPG. Ter plaatse van het verkooppunt aan de Eindhovenseweg mag gewoond worden op de verdieping.

9.2.8 Kwekerij

De bestaande kwekerij met winkel aan de straatzijde aan de Stationsstraat is opgenomen binnen deze bestemming.

9.2.9 Natuurdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de gronden van het beekdal van de Kleine Dommel opgenomen. De gronden zijn bestemd voor extensieve recreatie, behoud en verder ontwikkelen van natuurwaarden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van aardkundige en visueel ruimtelijke waarden, het behoud van de geomorfologische en hydrologische structuurkenmerken en de bescherming van het waterhuishoudkundig systeem en open water.

De bestaande opstallen ten behoeve van de woonfunctie op het perceel Molenaarstraat 12/14 zijn positief bestemd.

9.2.10 Groendoeleinden

Het beperkt aantal groenvoorzieningen is als zodanig bestemd teneinde het behoud van deze groenvoorzieningen te waarborgen.

9.2.11 Nutsdoeleinden

Alle nutsgebouwen groter dan 15 m² zijn als zodanig bestemd.

9.2.12 Verkeersdoeleinden

Voor alle openbare ruimte binnen het plangebied, met uitzondering van de gronden met de bestemming Groendoeleinden geldt de bestemming Verkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn alle verkeers- en verblijfsruimten en de parkeerplaatsen opgenomen. De oprichting van nutsvoorzieningen is tot een bepaalde maat rechtstreeks toegestaan.

9.2.13 Waterhuishoudkundige doeleinden

Deze bestemming is opgenomen voor de Dommel. Ook de bijbehorende taluds maken deel uit van deze bestemming. Over de waterloop is het toegestaan bruggen te bouwen.

9.2.14 Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)

Deze bestemming is opgenomen als bescherming van de functie van de in de nabijheid van het plangebied aanwezige molen als werktuig en ter bescherming van de waarde als landschapsbepalend element. Deze bestemming valt over de bestemmingen heen die binnen 300 meter van de molen zijn gelegen. Hiervan kan worden middels vrijstelling indien wordt aangetoond dat het functioneren en de waarde van de molen niet wordt aangetast.

9.2.15 Hoofdtransportleidingen (dubbelbestemming)

Deze bestemming is opgenomen als bescherming van de in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding. Er mogen uitsluitend werken plaatsvinden voor de aanleg en instandhouding van de betreffende leiding. Overige bebouwing is uitsluitend toegestaan middels vrijstelling.

9.3 Handhavingsbeleid

Het doel van het handhavingsbeleid is door het systematisch en planmatig te inspecteren en te handhaven een positieve en duurzame uitstraling te bereiken op het leefmilieu in wijken en buurten.

Voor de geloofwaardigheid van het bestuur is het noodzakelijk dat er wordt toegezien op de handhaving van uitgevaardigde regels.

Gemeenten hebben hiervoor de volgende instrumenten tot hun beschikking:

- overleg met de overtreder;
- de publiekrechtelijke aanpak (legalisatie achteraf, het toepassen van bestuursdwang, het opleggen van een dwangsom);
- de privaatrechtelijke aanpak;
- de strafrechtelijke aanpak;
- gedogen.

De doelen van het handhavingsbeleid zoals gekozen in Geldrop zijn:

- toezicht op de realisering van de doelstellingen op het vlak van ruimtelijke ordening, vastgelegd in bestemmingsplannen en kwaliteitsplannen;
- toezicht op de realisatie van de in de Woningwet genoemde doelstellingen;
- toezicht op de uitvoering van gemeentelijke regelgeving;
- het zodanig omgaan met de regelgeving dat vergunningverlening en handhaving niet ernstig gehinderd worden door precedënten.

10 PROCEDURES

10.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum-Geldrop' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 16 september 2004 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er zijn acht inspraakreacties ingediend. Het voorontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakprocedure aangepast. In de nota van inspraak, die als bijlage is bijgevoegd, is een samenvatting gegeven van de inspraakreactie en de verwerking daarvan.

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening aan diverse instanties toegestuurd. Van de Provinciale Planologische Commissie, Essent, IVN en Waterschap De Dommel is een reactie ontvangen. De verwerking van deze reacties treft u aan in de als bijlage opgenomen nota verwerking wettelijk vooroverleg.

Ambtelijke wijzigingen I

Het voorontwerpbestemmingsplan is op een aantal punten ambtelijk gewijzigd. Een overzicht van deze ambtelijke wijzigingen treft u aan in de bijlage.

10.2 Ontwerpbestemmingsplan

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Geldrop" heeft vanaf 4 mei 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend.

Hoorzitting

Op 22 juni 2005 heeft een hoorzitting plaatsgevonden waarbij de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage bijgevoegd.

Nota Zienswijzen

In de Nota Zienswijzen treft u de zienswijzen en de reactie van de gemeente op deze zienswijzen aan. De Nota Zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van de toelichting, de voorschriften en de plankaart. De Nota Zienswijze treft u als bijlage aan.

Ambtelijke wijzigingen II

Het ontwerpbestemmingsplan is op een aantal punten ambtelijk gewijzigd. Een overzicht van deze ambtelijke wijzigingen treft u aan in de bijlage.

