

Gemeente Geldrop-Mierlo

Bestemmingsplan Woongebieden Zuid-West Geldrop

⌘ Toelichting

⌘ Voorschriften
bijlage

⌘ Plankaarten schaal 1:1000

⌘ Bijlagen bij de toelichting

Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage:
7 september 2005 t/m 4 oktober 2005

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage:
25 januari 2006 t/m 7 maart 2006

Bestemmingsplan vastgesteld door gemeenteraad:

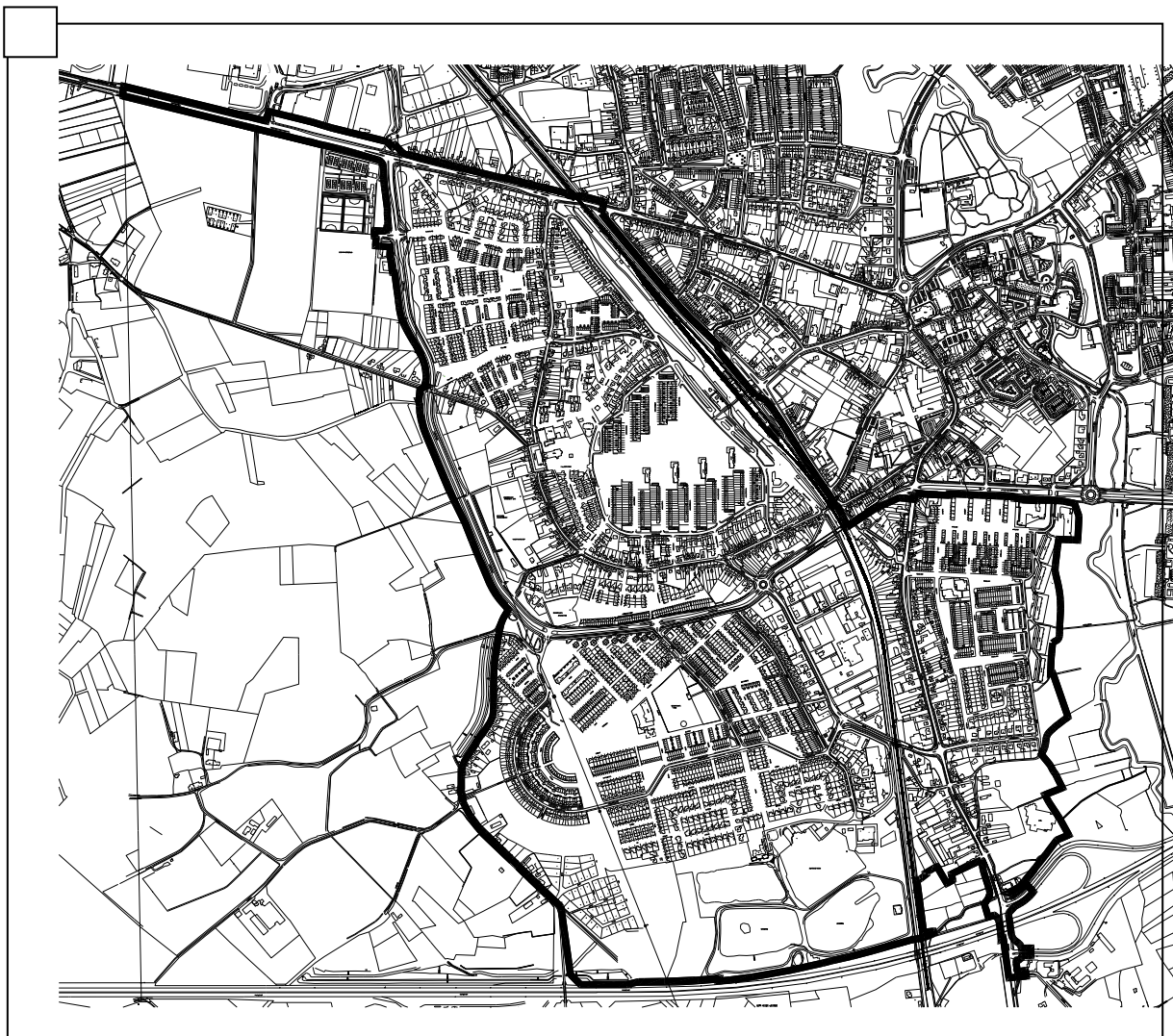
Bestemmingsplan goedgekeurd door GS

Goedgekeurd bestemmingsplan ter inzage:

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Grens van het plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Inhoud van de toelichting	4
2	HISTORIE	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Archeologie	6
3	BELEIDSASPECTEN	9
3.1	Bovenlokaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	13
4	STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	20
4.1	Bestaande situatie	20
4.2	Monumenten	29
5	FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	30
5.1	Functies	30
5.2	Openbare ruimte	32
6	PLANUITGANGSPUNTEN EN ONTWIKKELINGEN	34
6.1	Uitgangspunten	34
6.2	Ontwikkelingen	34
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	36
8	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	37
8.1	Relatie met de Wet geluidhinder	37
8.2	Bodemonderzoeken	37
8.3	Externe veiligheid inrichtingen	37
8.4	Luchtkwaliteit	37
8.5	Riolering en waterhuishouding	38
8.6	Zones langs wegen	39
9	HET BESTEMMINGSPLAN	41
9.1	Plansystematiek	41
9.2	De bestemmingen	41
9.3	Handhavingsbeleid	48
10	PROCEDURES	49

Bijlage: inventarisatiekaart niet-woonfuncties



Plangebied bestemmingsplan Woongebieden Zuid-West Geldrop

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding voor het plan

Voor de woongebieden in het zuidwesten van Geldrop vigeert een groot aantal bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3). De grote hoeveelheid aan bestemmingsplannen 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 van Geldrop 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.

1.1.2 Doel van het bestemmingsplan

Doel van dit bestemmingsplan is te voorzien in een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor de woongebieden ten zuidwesten van 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 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' wordt begrensd door de Eindhovenseweg, de Gijzenrooiseweg, de spoorbaan Eindhoven-Weert en de Laan der Vier Heemskinderen. Voor het overige wordt het plangebied begrensd door de grens van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de gemeentegrens.

De volgende ontwikkelingen zijn buiten het plangebied gehouden omdat hiervoor separaat procedures lopen:

- het te realiseren golfterrein naast sportpark Bronzenwei (bestemmingsplan Golfterrein Bronzenwei);
- de te realiseren woningen en kantoren aan de Rielsedijk (bestemmingsplan Rielsepark);
- ontwikkeling bedrijventerrein aan het Bogardeind (bestemmingsplan Bogardeind Zuid).

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

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
't Hout	13-01-1981	06-10-1981
Bogardeind	03-07-1979	19-08-1980
Bronzenwei	03-02-1994	05-09-1994
De Smelen	10-07-1986	11-11-1988
Gijzenrooi	24-06-1980	06-10-1981
Gijzenrooi 1990	12-09-1991	27-04-1992
Herziening Bogardeind 2002	22-04-2004	22-02-2005
Herziening Bogardeind 2002	22-07-2004	22-02-2005
Industrieterrein Emopad	09-10-1986	25-02-1987
Molenakker	17-12-2003	10-03-2004
Recreatiegebied De Smelen 2	13-05-2004	21-12-2004
Rielsedijk	17-12-2003	13-07-2004
Uitwerkingsplan Akert 1961	14-03-1978	13-09-1978
Uitwerkingsplan Akert 1963	21-08-1979	12-12-1979
Uitwerkingsplan Coevering	03-07-1979	19-08-1980
Uitwerkingsplan in hoofdzaken 1951	25-11-1968	24-12-1969
Uitwerkingsplan in hoofdzaken gemeente Heeze	09-10-1986	25-02-1987
Uitwerkingsplan Zesgehuchten	12-09-1991	27-04-1992
Zesgehuchten	12-10-1965	13-04-1966
Zesgehuchten 1 ^e herziening	14-05-1974	25-06-1975
Zesgehuchten noord	24-06-1969	24-06-1970

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.

De planuitgangspunten zijn opgenomen in hoofdstuk 6. De planuitgangspunten en ontwikkelingsmogelijkheden 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 zal of al heeft doorlopen.

2 HISTORIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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

De voormalige gemeente Geldrop bestond uit de in 1921 samengevoegde gemeenten Geldrop en ZesGehuchten. Tot die tijd bestond Geldrop naast de dorpskern slechts uit Klein en Groot Braakhuizen.

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



Geldrop rond 1900

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.

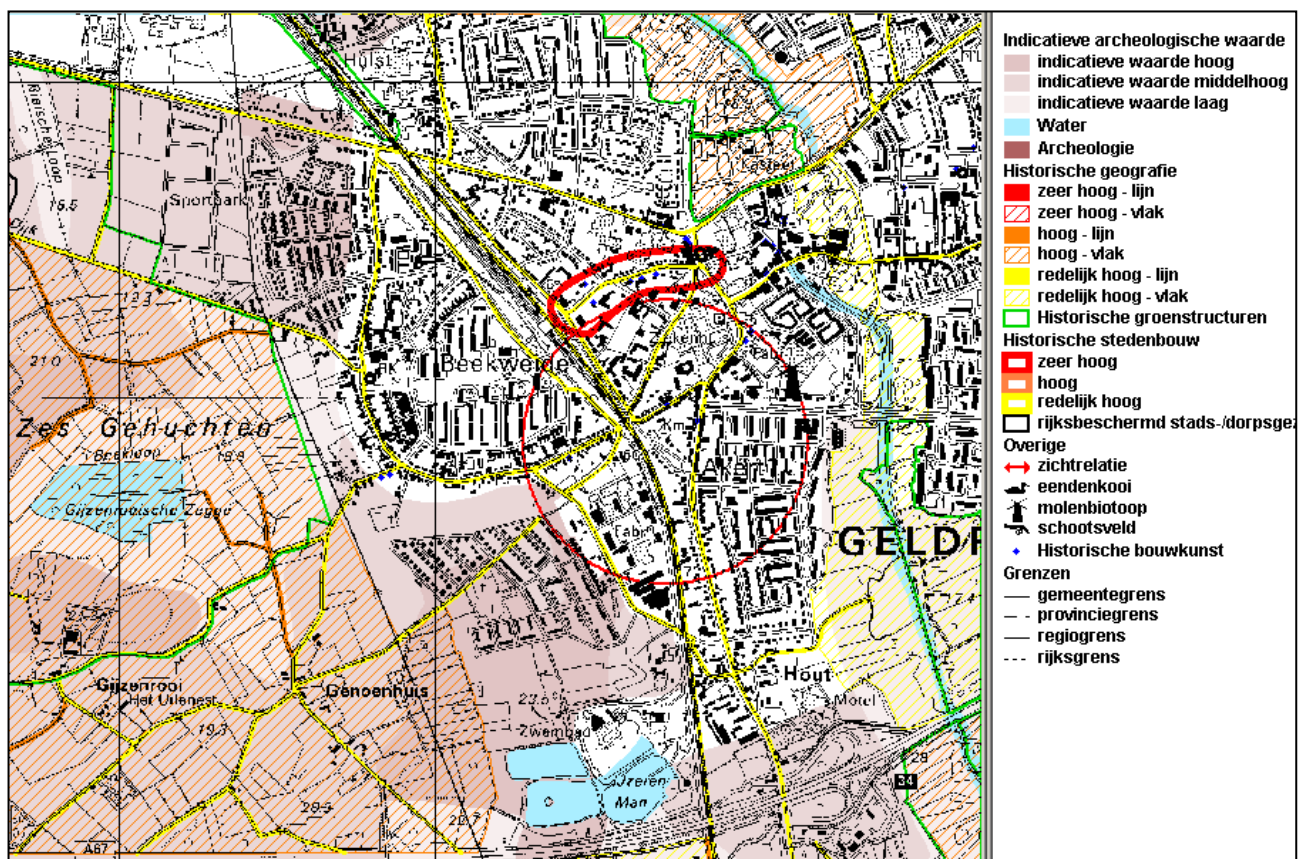
Door de aanleg van het Eindhovens kanaal (1846) en de spoorlijn Eindhoven Weert (1913) en de autosnelweg A67 (jaren zestig) kreeg Geldrop goede verbindingen met Eindhoven en een goede ligging binnen de (inter)nationale infrastructuur. Het Eindhovens kanaal heeft zijn betekenis voor transport inmiddels 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 Skandawijk, de Kievit, de Akert en de Beekweide. Vooral De Coevering heeft door de vele hoogbouw een stempel op het aanzien van Geldrop gedrukt.

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

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

2.2 Archeologie



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Het stedelijk gebied van Geldrop is grotendeels niet gekarteerd op de cultuurhistorische waardenkaart, zo ook het stedelijk gebied binnen de Gijzenrooiseweg, het Emopad en de spoorlijn.

De gebieden ten westen van deze wegen zijn wel gekarteerd (zie afbeelding). Naast deze gebieden met indicatief middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, valt een deel van het stedelijk gebied binnen de invloedssfeer (molenbiotoop) van de molen 't Nupke.

Archeologische verwachtings- en beleidsvisiekaart

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

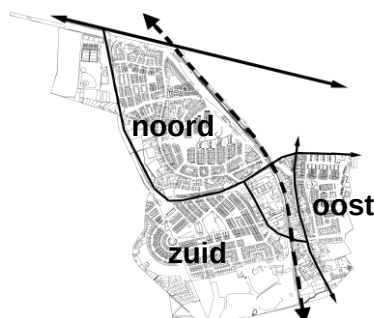
Het grondgebied van de voormalige gemeente Geldrop kent dekzandruggen, waarop met name in het oostelijke deel van de gemeente esdekken zijn gelegen. Het oorspronkelijke oppervlak is op deze plaatsen vanaf de middeleeuwen kunstmatig opgehoogd door bemesting waardoor archeologische resten uit eerdere periodes 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 het plangebied van het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' geldt dat er grofweg drie gebieden te onderscheiden zijn. In onderstaande tabel is weergegeven hoe met de verschillende gebieden wordt omgegaan.

Deelgebied	Landschappelijke/ bodemkundige eenheid	Archeologische verwachting	Kwets- baarheid	Advies archeologische verwachtings- en advieskaart
Noord	Hoge enkeerdgronden aan rand van beekdalen	Hoog voor Neolithicum t/m Late Middeleeuwen Niet in ARCHIS geregistreerde amateurvondsten	matig	Behoud in huidige staat gewenst. Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor vermijden. Indien behoud niet mogelijk, AAI in vroege fase planvorming.
Zuid	Dekzandgebieden	Hoog voor Paleo- en Mesolithi- cum ARCHIS-waarnemingen periode landbouw en uit diverse perio- den	hoog	Behoud in huidige staat gewenst. Bodemingrepen dieper dan bouwvoor ver- mijden.. Streven naar extensieve vorm grondgebruik. Indien behoud niet mogelijk, AAI in vroege fase planvorming.
Oost	Bebouwd gebied grenzend aan deelgebied zuid	Onbekend voor alle perioden	matig	Afhankelijk van de mate van verstoring van de desbetreffende percelen.



Tot slot zijn er aan de rand van de onderscheiden deelgebieden een drietal oude bewoningskernen en onderdelen van de vroegere zes gehuchten aanwezig;

- ten noorden van de Gijzenrooiseweg, Hoog Geldrop;
- ten westen van Genoenhuis, Genoenhuis;
- aan de Geldropseweg, Hout.

Deze gebieden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde voor de Middeleeuwen en een onbekende verwachtingswaarde voor Paleolithicum tot en met Romeinse tijd. De kwetsbaarheid is hoog en als advies wordt gesteld dat het behoud in de huidige staat gewenst is. Indien het behoud niet mogelijk is; archeologisch onderzoek in de vorm van een AAI of AAO.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden die kunnen leiden tot aantasting van mogelijke archeologische waarden. De aanwezige archeologische verwachtingswaarde vormen derhalve geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

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:

- Nota Ruimte (Ministerie VROM), 2005;
- Streekplan 'Brabant in balans' (Provincie Noord-Brabant), 2002;
- Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (SRE), 2005;
- Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, 2005;
- Reconstructieplan Boven-Dommel, 2005.

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

In mei 2005 is de Nota Ruimte door de Tweede Kamer goedgekeurd. In deze nota heeft minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 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 zijn 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 de woongebieden zuid-west zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van Geldrop.

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 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 nabijheid van de stationsomgeving en de aanwezigheid van de doorgaande wegen Eindhoven

seweg, Nuenenseweg en Mierloseweg kunnen van belang 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 kantoor- activiteiten, bedrijven en voorzieningen.
- Om ruimte te blijven houden voor mogelijke uitbreidingen is er een 'overlegzone' van 75 m 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 Brabant spoor en 'light-rail') en voor goede fietsvoorzieningen.

Bij 'zuinig ruimtegebruik' gaat het dus om inbreiden en herstructureren 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.

Onlangs is een Integraal Uitwerkingsplan (zie paragraaf 3.1.4) voor het betrokken gebied gereed gekomen, waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor een periode van 10 jaar worden vastgelegd, onder andere 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 werkmilieus. 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 werkmilieus, 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 woonzorgprojecten en levensloopbestendige woningen;
- onderwijsvoorzieningen kunnen een grotere rol in de buurt spelen, bij voorbeeld via brede-schoolprojecten, waar onderwijs, kinderopvang en vrijetijdsvoorzieningen op één locatie worden gecombineerd, mogelijk ook met buurthuis-, sport- en zorgfuncties.

3.1.3 Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (SRE)

Het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (RSP) vormt de regionale uitwerking van het beleid dat is vastgelegd in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Het plan is formeel vastgesteld door zowel het SRE (7 december 2004), als door Gedeputeerde Staten goedgekeurd (8 maart 2005) en kent daarmee een dubbele status. Het betreft daarmee niet alleen het regionale afsprakenkader over hoe om te gaan met de ruimtelijke ordening in Zuid-oost-Brabant, het is tevens provinciaal beleid. Het RSP vormt dan ook een belangrijk beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in Geldrop. Met de vaststelling van dit RSP vervalt het RSP van 1997 als vigerend beleidsdocument.

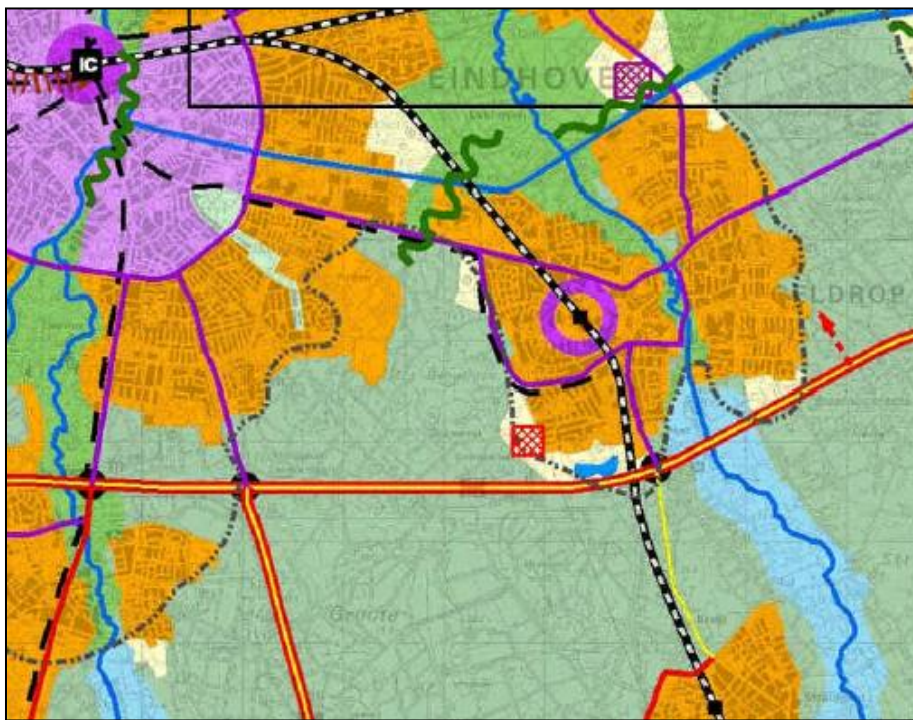
Inhoudelijk kent het RSP dezelfde koers ten aanzien van verstedelijking als het Streekplan. Concentratie van verstedelijking en intensief ruimtegebruik staan dan ook hoog op de agenda. Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke 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. Het is de bedoeling ruimtelijk de relatie tussen stad en land tot uitdrukking te brengen. Dit dient te gebeuren door een concentratie van ver-

stedelijking, zonering van programma en behouden van de onderlinge bereikbaarheid, gericht op de leefbare regio.

Het grootste deel van de kern Geldrop (waaronder het plangebied) is gezoneerd als 'beheer- en intensiveringsgebied'. Dit duidt 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.

Tevens is een aantal gebieden als transformatieruimte aangeduid. Hier is het derhalve mogelijk de huidige agrarische functie te transformeren naar bijvoorbeeld een stedelijke functie.

Tenslotte is een aantal grotere groene gebieden aangemerkt als 'stedelijk groene drager'.



Plankaart Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven

3.1.4 Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (Provincie Noord-Brabant)

Het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vormt de uitwerking van het beleid dat is vastgelegd in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Het plan is formeel vastgesteld door zowel het SRE (7 december 2004), als door Ge-deputeerde Staten goedgekeurd (8 maart 2005) en kent daarmee een dubbele status. Het betreft daarmee niet alleen provinciaal beleid maar bevat ook regionale afspraken. Het Provinciaal Uitwerkingsplan vormt dan ook een belangrijk beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in Geldrop. Inhoudelijk wordt aangesloten bij hetgeen in paragraaf 3.1.3 is vermeld.

3.1.5 Reconstructieplan Boven-Dommel (Provincie Noord-Brabant)

Op 29 juli 2005 zijn de Brabantse reconstructieplannen in werking getreden. In de plannen wordt de toekomst van het Brabantse platteland vormgegeven. Ze bevatten doelstellingen op het gebied van landbouw, natuur, landschap, water, economie en leefbaarheid. Er zijn ook maatregelen uitgewerkt waarmee die doelstellingen bereikt kunnen worden. De meeste doelstellingen hebben geen betrekking op de kernen in de stedelijke gebieden.

Vanuit de reconstructieplannen werkt een drietal zaken op basis van artikel 27 van de Reconstructiewet concentratiegebieden planologisch door naar de gemeentelijke bestemmingsplannen. Bij de herziening van deze bestemmingsplannen dienen deze zaken te worden opgenomen:

1. de integrale zonering: een verdeling in gebieden waar landbouw voorrang krijgt (landbouwonwikkelingsgebieden), gebieden waar de natuur voorrang krijgt (extensiveringsgebieden) en gebieden waar verschillende functies naast elkaar bestaan (verwevingsgebied). Deze indeling heeft gevolgen voor bijvoorbeeld vestiging of uitbreiding van intensieve veehouderijen. Deze zonering heeft geen effect op de bebouwde kom.
2. concreet begrensde waterbergingsgebieden: dit zijn reeds bestaande of begrensde waterbergingsgebieden. Deze zijn op een aantal plaatsen gelegen in het buitengebied. In deze gebieden is op basis van het betreffende reconstructieplan een aanlegvergunningstelsel van kracht.
3. natte natuurplek, inclusief een beschermingszone van ongeveer 500 meter. Dit zijn van nature natte natuurpleken, die te kampen hebben met verdroging. Rondom deze gebieden zijn beschermingszones begrensd. In deze gebieden is op basis van het betreffende reconstructieplan een aanlegvergunningstelsel van kracht.

In Noord-Brabant zijn er voor zeven gebieden reconstructieplannen van kracht. De gemeente Geldrop-Mierlo is gelegen in twee reconstructiegebieden, te weten Boven-Dommel (Geldrop) en De Peel (Mierlo).

In reconstructieplan Boven-Dommel zijn onder andere natte natuurpleken begrensd rond Gijzenrooi en de Strabrechtse heide. De beschermingszones zijn gelegen over de grens van het stedelijke gebied bij de Rielsedijk, Genoenhuis en Bogardeind. Op deze locaties dient het aanlegvergunningstelsel te worden overgenomen in het bestemmingsplan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Detailhandelsvisie en ruimtelijk-economische visie centrumgebied

Op 19 juni 2002 is in opdracht van de voormalige gemeente Geldrop de 'Visie detailhandelsstructuur en ruimtelijke economische visie centrumgebied' gepresenteerd.

Deze visie (opgesteld door bureau Droogh, Trommelen en Broekhuis) is een onderzoek naar de gewenste detailhandelstructuur voor de voormalige gemeente Geldrop. Er wordt ingegaan op de positie en functie van de verschillende winkelgebieden en het overige detailhandelaanbod.

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

Detailhandel

In de detailhandelsvisie staat een aantal ontwikkelingen vermeld waarvan de volgende voor de voorzieningenstructuur van het plangebied van belang is: Albert Heijn vestigt naar verwachting een supermarkt van 1.200 m² vvo in deze wijk. Hierover zijn met de gemeente reeds afspraken gemaakt. Het verzorgingsgebied van deze supermarkt zal bestaan uit de wijken Genoehuis en Zesgehuchten.

Behalve de Boerenbond (Emopad) en Groenrijk (Zwembadweg) is in het plangebied geen grootschalige detailhandel aanwezig. In de historische linten (Bogardeind, Papenvoort en Hoog Geldrop) zijn enkele kleinschalige detailhandelsvestigingen te vinden.

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, en 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 geïntegreerd. 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.
- Ten aanzien van communicatie wordt de bekendheid van de bedrijvencontactfunctionaris 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 aan 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 en volkshuisvesting

Op 1 januari 2005 bestond de bevolking uit 37.846 personen, De totale bevolkingsgroei van 1995 tot 2005 is 907 mensen. In onderstaande tabel is de voorspelde bevolkingsgroei tot 2015 in Geldrop-Mierlo weergegeven.

Jaar	2005	2006	2007	2008	2009
Totaal	37.846	37.942	38.023	38.079	38.123
Toename		96	81	56	44

2010	2011	2012	2013	2014	2015	totaal
38.155	38.181	38.30199	38.210	38.212	38.206	
32	26	18	11	2	-6	360

De gemeente gaat er vanuit dat de bevolking meer zal groeien dan de provincie voorspelt. Door sloop van flats en een gebrek aan woningbouwlocaties zijn veel mensen naar elders verhuisd. Als er meer aanbod is in Geldrop-Mierlo is de stellige verwachting dat veel mensen weer terugkomen.

Daarbij spelen de afspraken met de gemeente Eindhoven een belangrijke rol: de gemeente gaat na 2010 woningen bouwen voor Eindhoven. Deze afspraken zijn niet in de provinciale prognose verwerkt. Zodra deze ontwikkelingen plaatsvinden, zal dit zijn uitwerking hebben in hogere bevolkingsprognoses.

Kwantitatief woningbouwprogramma

In SRE-verband is afgesproken dat de gemeente Geldrop-Mierlo in de periode van 1 januari 2005 tot 1 januari 2010 1.130 woningen zal toevoegen aan de voorraad. Geldrop-Mierlo neemt ook nog het restant uit de Vinex-periode (400 woningen) mee over, wat een totaal van 1.530 woningen maakt. Voor de periode van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 zijn 650 woningen afgesproken in het kader van de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven (BSGE).

De totale voorraad zal dan groeien van 15.976 woningen, via 17.506 in 2010, tot 18.156 in 2015.

Kwalitatief woningbouwprogramma

In het programma wordt onderscheid gemaakt in huur- en koopwoningen en in verschillende prijscategorieën. Tevens zal een deel van de totale nieuwbouw als zorgwoning moeten worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de vergrijzing en extramuralisering.

Voor de periode 2005-2010 is afgesproken dat 30% in de sociale sector gebouwd zal worden, onderverdeeld in 3% goedkope huur, 17% middeldure huur en 10% goedkope koop.

Van de bovenstaande 1.130 woningen dienen 450 woningen gerealiseerd te worden als zorgwoning

Voor de periode 2010 tot 2015 zijn in het kader van de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven afspraken gemaakt over woningbouw en de verdeling daarvan in de sociale en vrije sector. Hierbij is ook aangegeven welk deel voor Eindhovense woningvraag gerealiseerd gaat worden. De volgende aantallen zijn vastgelegd:

- 650 woningen in totaal, waarvan 50 voor Eindhoven

- 170 woningen (26%) sociale sector, waarvan 10 voor Eindhoven
- 480 woningen (74%) vrije sector, waarvan 40 voor Eindhoven

Lokale woonvisie Geldrop-Mierlo 2005-2015

De lokale woonvisie Geldrop-Mierlo 2005-2015 is op 22 december 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie is een actief instrument om het wonen in Geldrop-Mierlo de komende jaren verder te verbeteren. Geldrop en Mierlo zijn twee kernen binnen één gemeente met elk een eigen identiteit. Dit betekent dat door afstemming, een duidelijk beleid met concrete doelen, een evenwichtige woonsituatie in de gemeente wordt gecreëerd. De gemeente heeft daarbij de regierol. Bij de uitwerking van het beleid zullen de woningmarktpartijen worden betrokken. Hiervoor wordt een Lokaal Platform Wonen ingesteld dat structureel bijeenkomt en de gemeente adviseert. Daarnaast worden met de corporaties prestatieafspraken gemaakt.

De gemeente Geldrop-Mierlo wil de belangen van al haar burgers en toekomstige burgers behartigen. Er wordt gestreefd naar lokaal maatwerk waarbij speciale aandacht uitgaat naar starters, ouderen en inwoners met een zorgbehoefte. De burger krijgt daarbij inzicht in de bestaande mogelijkheden.

Voortvloeiend uit de woonvisie zal een woningbouwprogramma en een woningbouwplanning voor de hele gemeente worden gemaakt. Dit schept duidelijkheid over wat, waar en wanneer gebouwd, aangepast, gerenoveerd of geherstructureerd moet worden.

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.

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

- Supermarkt Genoenhuis;
Dit betreft de bouw van een supermarkt met negen appartementen daarboven. Hiervoor is een vrijstellingsprocedure gevolgd en is bouwvergunning verleend. In april 2006 is de bouw gestart.
- Terrein Brekelmans;
Op het terrein is een transportbedrijf gevestigd dat vrijkomt. De grond is in eigendom bij de gemeente. De vorige eigenaar moet de grond echter nog saneren en aan de gemeente leveren. De gemeente heeft hierover een conflict met de voormalige eigenaar. Er ligt een bouwplan voor het realiseren van 20 vrijstaande woningen. Hiervoor zal een vrijstellingsprocedure worden doorlopen. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie bestemd. Er is bewust voor gekozen om geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen omdat er de benodigde onderzoeken niet aanwezig zijn. Daarnaast stamt het bouwplan uit de jaren '90 en zijn er ten tijde van start van de procedure gewijzigde inzichten.

- Fase XII Genoenhuis
Dit is de laatste fase en afronding van de wijk Genoenhuis. Het betreft hier 53 particuliere kavels en 90 huur/koopwoningen. Deze woningen worden momenteel gebouwd.

Aansluitend op de lokale woonvisie gemeente Geldrop-Mierlo 2005-2015 zal er voor de totale gemeente ook een woningbouwplanning worden opgesteld.

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 allen 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 milieu-paragraaf 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 zijn de Eindhovenseweg, Bogardeind (tussen A67 en het centrum), de Laan der Vier Heemskinderen, de Gijzenrooiseweg en het Emopad.

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 betreft het de volgende wegen: Losweg-Tournooiveld-Papenvoort-Hoog Geldrop, de Hertogenlaan, de Rielsedijk en het Schaarland-Morgenland. In het gebied Genoenhuis de wegen: de Laan van Tolkien en Aragorn. Tenslotte in het deelgebied Akert behoort ook de route Hazelaar-Appelaar-Akert-Houterbrugweg

met de Beukelaar en de Kriekelaar als dwarsverbanden tot deze gebieds-ontsluitingswegen.

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. Dit geldt ook voor de ontsluitingswegen.

Alle openbare ruimte binnen het plangebied 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' is 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 hectare openbaar groen in beheer waarvan 85 hectare 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 volgroei staat langdurig vitaal blijven.

Voor de realisatie van dit beleid zullen de komende jaren diverse activiteiten en maatregelen worden uitgevoerd. In oktober 2003 heeft de gemeenteraad het Groenstructuurplan vastgesteld. Hierin is 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.

De structurele groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd tot Groenvoorzieningen.

3.2.7 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 Heuvelcar-ré en wel in een pand dat in het bestemmingsplan als bestemming hore-ca/hotel heeft. Tevens mag er geen seksinrichting worden gevestigd binnen 50 m van een kerk, moskee of door kinderen gebruikte gebouwen.

Aangezien het vestigingsgebied buiten het plangebied ligt is de vestiging van seksinrichtingen uitgesloten.

3.2.8 Mantelzorg

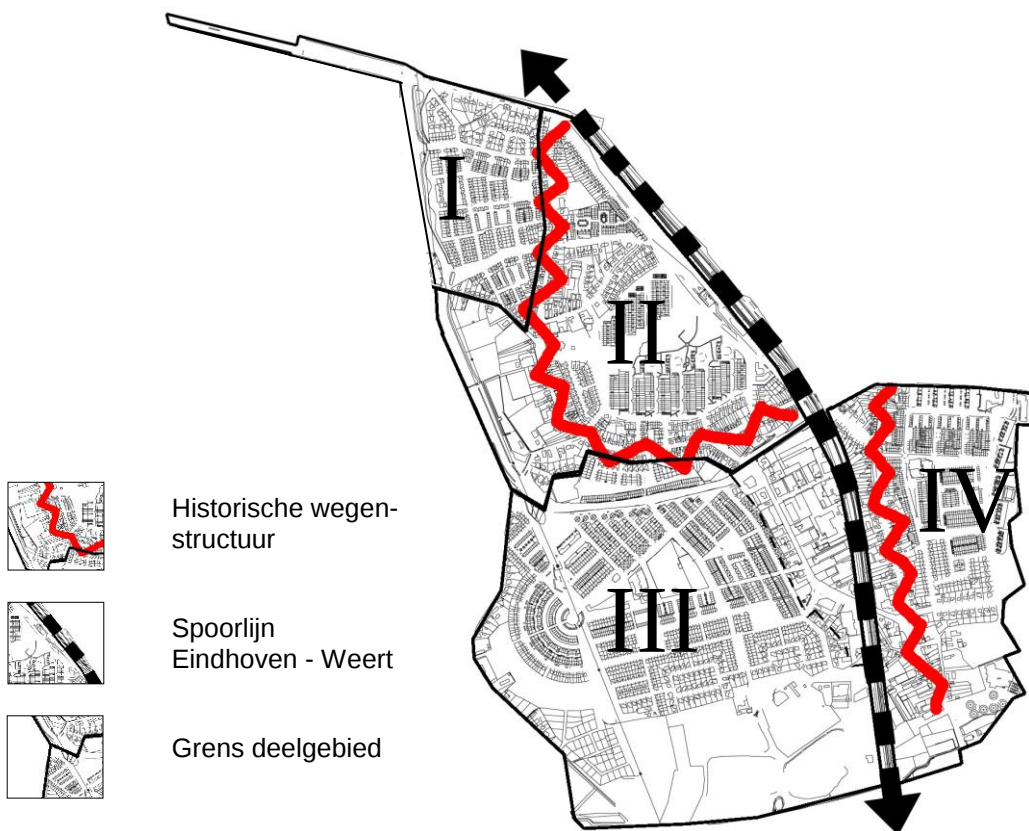
Op rijks- en provinciaal niveau is aangegeven dat er ruimte moet worden geboden voor inwoning en mantelzorg. De geldende (en toekomstige) bestemmingsplannen verzetten zich niet tegen inwoning. Om mantelzorg mogelijk te maken, wordt een paraplubestemmingsplan opgesteld. Daarin wordt mantelzorg mogelijk 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", wat momenteel nog in procedure is, 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

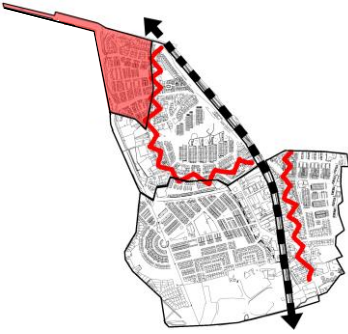
4.1 Bestaande situatie

In het plangebied kent de bebouwing en de openbare ruimte tal van variaties. Hierdoor zijn binnen het plangebied 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' verschillende deelgebieden te onderscheiden, met elk een andere uitstraling. Op het onderstaande kaartbeeld worden deze gebieden aangegeven. In de volgende paragrafen zullen ze achtereenvolgens de revue passeren. Bij de beschrijving van de deelgebieden komen telkens drie aspecten aan bod: structuur, bebouwing en functies.

De reden om juist voor deze deelgebieden te kiezen, is voornamelijk te vinden in de ontstaansgeschiedenis van de gebieden. Zo is de grens tussen de deelgebieden II en III niet de Gijzenrooiseweg, maar het begin van de nieuwbouw ten zuiden van Hoog Geldrop. Daarnaast is ook gekeken naar een 'logische begrenzing' van het gebied. Een voorbeeld hiervan is de spoorlijn.



Deelgebied I



Structuren

De westgrens van het plangebied wordt gevormd door één van de hoofdontsluitingsroutes van Geldrop: de Gijzenrooiseweg. In het noorden sluit deze weg aan op de Eindhovenseweg en in het zuiden op het Bogardeind. Deze weg vormt zowel de toegang tot het centrum als de zuidelijke ontsluiting van Geldrop op de A67. De Gijzenrooiseweg is een belangrijke verkeersader, loopt als autonome route door het gebied en vormt de scheiding tussen het woongebied en het sportpark Bronzenwei. De weg is door middel van een forse groenzone van het woongebied gescheiden. De woningen staan met de achterkanten naar de weg gericht waardoor er geen relatie is met deze weg. Een andere structuurbepalend element in het gebied is het Zomerland. Weliswaar is dit een erftoegangsweg die voornamelijk als langzaamverkeersroute dient, toch is deze door zijn rode bestrating een opvallende verschijning in het gebied. De overige langzaamverkeersroutes zijn als een raamwerk met elkaar verbonden en hebben een zeer groene inrichting.

Bebouwing

Deelgebied I ligt in het noordwesten van het plangebied. Het plangebied bestaat uit woningbouw. In het noordelijk deel van het gebied voornamelijk individuele woonbebouwing en ten zuiden van Morgenland voornamelijk woonstempels met geschakelde woningbouw.

De vrijstaande woningen in het noorden hebben een individueel karakter en staan in een losse stedenbouwkundige opzet. Ten zuiden van het Schaarland/Morgenland is de woningbouw planmatig van opzet. Door de ruime wegprofielen, de bomenlanen en de voortuinen heeft het gebied een groene uitstraling. Temidden van de 'woonstempels' ligt een aantal grotere en kleinere groengebieden. Sommige daarvan zijn ingericht als speelplaats, compleet met speelvoorzieningen. De oostgrens van dit deelgebied wordt gevormd door de historische lintbebouwing van de Papenvoort. In deze historische lintbebouwing is traditiegetrouw naast de woonfunctie ook (kleinschalige) bedrijvigheid en detailhandel aanwezig.



Projectmatige bouw aan het Korenland



Hofstructuur Gersteland

Functies

Binnen dit deelgebied is als hoofdfunctie enkel woonbebouwing aanwezig.



Kruispunt Gijzenrooiseweg/Schaarland



Rode loper van Zomerland



Brede groenstructuur Peulland



Wandelpaden in het deelgebied



Speelvoorziening P.J. Zweegersplein



Sportpark Bronzenwei

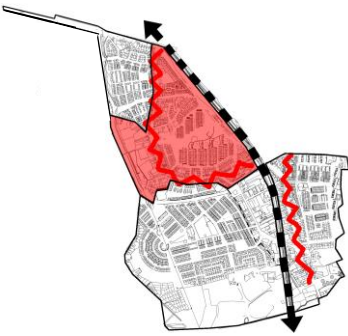


Individuele woningen aan het Morgenland



Lintbebouwing aan de Papenvoort

Deelgebied II



Het tweede deelgebied is het meest gedifferentieerde gebied. Aan de oostzijde wordt dit deelgebied begrensd door de spoorzone. In het westen door de Papenvoort, de Rielsedijk en de Gijzenrooiseweg. De zuidgrens tot slot volgt de woningbouw aan de Genoenhuizerweg, Hoog Geldrop, het Emopad en de Gijzenrooiseweg.

Structuur

In structureel opzicht is dit deelgebied op te splitsen in twee delen: het gedeelte rond de parkzone en het gebied rond het lint van Papenvoort/Hoog Geldrop. De belangrijkste structuurbepalende elementen zijn dan ook het park, Papenvoort/Hoog Geldrop, de hoogspanningslijn en het spoor.

Dragers die dit gebied karakteriseren, zijn voornamelijk infrastructurele elementen. Allereerst is de spoorzone met de brede groenzone tussen het spoor en de Losweg een herkenbare structuur. De spoorlijn vormt voor het autoverkeer door de geringe oversteekbaarheid tevens een forse barrière. Voor langzaam verkeer is wel een onderdoorgang in de Laartstraat en nabij het station. Deze onderdoorgang sluit aan op de Stationstraat, een directe toegangsweg naar het centrum van Geldrop. Het tweede structuurbepalende element wordt gevormd door het lint van Papenvoort/Hoog Geldrop. Deze historische lintbebouwing is van grote betekenis geweest voor de latere opbouw van de wijk. Latere wegen als de Hertogenlaan zijn hier voorbeelden van. Ten zuiden van de appartementencomplexen van de Hertogenlaan ligt een parkgebied dat ingericht is met grote speelvoorzieningen.

Bebouwing

In dit deelgebied is een groot aantal verschillende woongebieden te onderscheiden. Naast grondgebonden woningen is er in het hart van het gebied een aantal appartementencomplexen te vinden. In het gebied komen projectmatige, vrijstaande en aaneengebouwde woningen voor. In het noordoosten van het deelgebied is een aantal woonerven te vinden. Deze naar binnen gekeerde woonblokken staan gegroepeerd rond binnenterreinen die ingericht zijn met parkeer- en/of speelvoorzieningen. Bijzondere woonvormen als patiowoningen komen eveneens voor (in het westelijke deel). Ten noorden van de kerk is het seniorencomplex Josephinehof gevestigd. Dit complex ligt in een gebied waar meer voorzieningen, zoals de kerk, twee basisscholen en een gymzaal gevestigd zijn.



Seniorencomplex aan de Diepe Vaart



Villa aan de Diepe Vaart

Functies

Dit deelgebied kent een groot aantal functies. Het overgrote deel bestaat uit woningbouw. Een deel van de woningen aan het historische lint van Hoog Geldrop heeft naast wonen ook een beperkte bedrijfs-/detailhandelsfunctie. Ter hoogte van de kerk ligt een aantal maatschappelijke voorzieningen en een sportvereniging. In het hart van de wijk ligt tot slot een park waardoor een langzaamverkeersroute loopt.



Bungalows aan de Hertogenlaan



Weids groengebied in het hart van de wijk



Spoorwegonderdoorgang voor fietsers



Appartementen aan de rand van het park



Seniorencomplex aan de Hertogenlaan



Diversiteit in functies in het lint Hoog Geldrop



Seniorencomplex Josephinehof



Geschakelde woningen haaks op het park

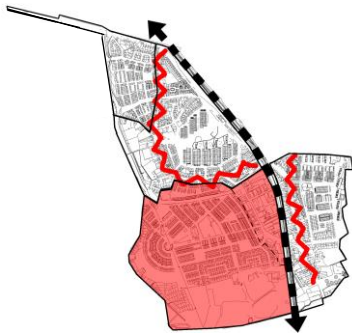


Woonerven rond de Schutsboom



Groene begeleiding Smuldersstraat

Deelgebied III



Het derde deelgebied wordt in het noorden begrensd door de Genoenhuiserweg, het woonlint van Hoog Geldrop, het Emopad en vanaf de rotonde de Gijzenrooiseweg. De oostgrens wordt gevormd door de spoorlijn en de overige grenzen vormen tevens de grens van het plangebied en vormen de grens met het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Structuur

Dit deelgebied bestaat voor het grootste gedeelte uit een nieuwbouwwijk. Deze woningbouw kent een geheel eigen structuur waarbij de eengezinswoningen aan de Laan Van Tolkien de meest karakteristieke is. De barrièrewerking van de Gijzenrooiseweg en het bedrijventerrein zorgt ervoor dat dit gebied als woongebied op zichzelf staat. De structuur van het gebied laat duidelijk zien dat het als één geheel ontworpen is. Kenmerkend van dit gebied zijn de lange lijnen en de grote stedenbouwkundige gebaren.

De structuurbepalende elementen zijn de Gijzenrooiseweg, met de geluidsafscherming in het noorden. De hoogspanningslijnen die noord-zuid het gebied doorkruisen, het bedrijventerrein in het oosten, en de begraafplaats zijn eveneens belangrijk geweest voor de huidige structuur van dit gebied.

Bebouwing

Tot dit deelgebied behoort de gehele wijk Genoehuis. Dit is een zeer recente uitbreiding van Geldrop, de meeste woningen zijn na 1990 gebouwd. Het woningaanbod is sterk gedifferentieerd; er komen veel vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen voor, maar ook rijenwoningen. De woningen hebben overwegend een frisse uitstraling en zijn opgetrokken uit een lichte baksteen. Er komen ook buurten voor waar in een traditionele stijl gebouwd is. Hier wordt gebruik gemaakt van donkere baksteen en veel gemetselde details. Elke buurt heeft door de samenhangende woningbouw een eigen karakter. Op wijkniveau is derhalve een eenheid, terwijl op buurtniveau juist verscheidenheid heerst.

Het bedrijventerrein biedt plaats aan zowel grote (transport) bedrijven als bedrijfswoningen. De bedrijven oriënteren zich op het Emopad, de doorgaande weg.



Langzaamverkeersroute Zilverlei



Geschakelde bouw aan Arwen

Functies

Het gebied bestaat voor het overgrote deel uit woningbouw. Centraal in de wijk ligt een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals de begraafplaats en de school. Het oostelijk deel van dit gebied bestaat uit het bedrijventerrein Emopad. Naast grootschalige bedrijven is er ook een jongerencentrum en kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen gevestigd. In het noordwesten wordt een supermart gebouwd.

Het zuidelijke deel van dit deelgebied bestaat uit recreatieve functies.



Moderne lichte architectuur aan de Ori



Traditionele bouwstijl in Legolas



Zwembad 'de Smelen'



Zonneterras bij recreatieplas de IJzeren Man



Woningbouw op bedrijventerrein



Brede wegprofiel van het Emopad



Nieuwe uitbreiding Koninginnestraat e.o.



Geluidswal aan de Gijzenrooiseweg

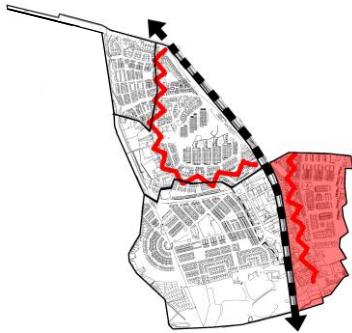


Spiegelgevechtpark bij hoogspanningslijnen.



Karakteristieke bouw aan de Fangorn

Deelgebied IV



Het vierde deelgebied dat binnen het plangebied onderscheiden wordt, is het gebied ten oosten van het spoor. De ligging aan de 'andere kant van het spoor' en de ligging van het bedrijventerrein zorgen ervoor dat er weinig relatie is met de woongebieden aan de westzijde.

Structuren

De dominante structuur in dit deel is noord-zuid gericht en volgt de lijn van het Bogardeind. De ligging van dit historische lint is verder niet van invloed op de opbouw van dit deelgebied. Naast het Bogardeind zijn de Hazelaar en de Akert de belangrijkste woonstraten. Tussen deze wegen is een groot aantal dwarsverbindingen opgespannen. Het intieme karakter van de wijk wordt gevormd door de gestapelde woningbouw aan de randen die haaks op de Laan der Vier Heemskinderen staan. De noordzijde van het gebied wordt door de Laan der Vier Heemskinderen begrensd. Deze weg maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Geldrop.

Bebouwing

Vrijwel het gehele gebied is opgebouwd uit traditionele stedenbouwkundige 'stempels' uit de jaren 69-70. Deze stempels bestaan aan de randen uit appartementen, in het noordelijk deel uit rijenwoningen en in het zuiden uit geschakelde en twee-onder-één-kapwoningen. Evenals de bebouwing, zijn de wegen in dit gebied ruim van profiel en rationeel opgezet. Het gebied vormt hierdoor een scherp contrast met de informele bebouwingsstructuur aan het Bogardeind. Nabij de Beukelaar is een kleine voorzieningszone gesitueerd, waaronder een dienstencentrum, een school en een wijkcentrum. Aan de Akert ligt een verzorgingstehuis Akert en bejaardentehuis Kastanjehof. De noord- en oostrand van het gebied worden begeleid door gestapelde bouw. Het woongebied dat achter de lintbebouwing van Bogardeind is ontstaan heeft hierdoor een intiem, besloten karakter. In de lintbebouwing van het Bogardeind komen verschillende functies voor. Aan de zuidelijke uitloper van het Bogardeind, nabij de oprit naar de A67 liggen enkele grootschalige functies als een hotel, motel en een chinees restaurant. Een andere markante verschijning in het gebied vormt de molen in het uiterste noordwesten van dit deelgebied. Doordat de molen op een verhoging staat, ingeklemd door grootschalige infrastructurele werken, is deze in de wijde omtrek als oriëntatiepunt te herkennen.



Houten woningen aan de Molenakker



Zicht op het Dommeldal

Functies

In het gehele gebied komen met uitzondering van de randen, enkel mono-functionele woongebieden voor. Aan het Bogardeind komen verschillende combinaties van wonen en bedrijvigheid voor. Aan het uiterste zuiden van deze historische route is een aantal (horeca)bedrijven gevestigd. Aan de Laan der Vier Heemskinderen zijn voorzieningen als een verzorgingshuis gevestigd.



Beeldbepalende molen aan de Molenakker



De verkeersstructuur aan het Bogardeind



Geschakelde woningen aan de Hazelaar



Het verzorgingstehuis aan de Akert



Parkzone ten oosten van de flats aan de Akert



Opvallend gekleurde flats aan de Akert



Garageboxen aan de Eikelaar



Appartementen aan de Appelaar

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 landelijke betekenis. De gemeente kan objecten in zijn gemeentelijke monumentenlijst opnemen die op plaatselijk niveau van belang zijn.

Het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' beslaat een groot deel van het gebied waar Geldrop in de loop der jaren uitgebreid is. Deze uitbreidingen zijn in vaak in de oksels van de oude routes ontstaan waaraan historische lintbebouwing te vinden is. In de lintbebouwing zijn de meeste monumenten te vinden.

In het plangebied zijn drie rijksmonumenten te vinden: Molen 't Nupke op de Molenakker 3, de kerk Heilige Maria Brigida aan de Papenvoort 4 en de peronoverkapping op het station.

De overige monumenten betreffen gemeentelijke monumenten. Deze staan in onderstaande lijst genoemd.

Boerderijen

Boerderij	Genoenhuizerweg 2
Boerderij	Genoenhuizerweg 5
Boerderij	Genoenhuizerweg 7
Boerderij	Hout-Oost 9

Woonhuizen

Woonhuis	Papenvoort 22
----------	---------------

Artefacten/overige

Kerkhof Zesgehuchten

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.

Bedrijven

De meest opvallende locatie voor bedrijfsbebouwing vormt het bedrijventerrein Emopad, tussen het spoor en de het woongebied van Gijzenrooi. Dit terrein wordt vrijwel volledig in beslag genomen door grootschalige bedrijven. Op dit terrein zijn ook de milieustraat en de gemeentewerf te vinden. Op dit bedrijventerrein zijn naast de bedrijfsgebouwen ook enkele woningen te vinden. Tenslotte is er aan het spoor een jongerencentrum gevestigd. Naast de bedrijven die op dit bedrijventerrein gevestigd zijn, is er, verspreid over het gebied nog een aantal bedrijven te vinden. Veel van deze bedrijven zijn traditiegetrouw te vinden in de historische linten Papenvoort, Hoog Geldrop en Bogardeind.

Er is binnen het plangebied één verkooppunt voor motorbrandstoffen aanwezig. Op deze locatie wordt tevens LPG verkocht. Vanwege het aspect externe veiligheid is dit verkooppunt van invloed op het plangebied (zie paragraaf 8.3).

Op Industriepark 7 is Slachthuis De Wit gesitueerd.

Detailhandel

Een geconcentreerde voorzieningzone is in het plangebied niet te vinden. Wel zijn op verschillende plaatsen, voornamelijk in de historische linten, kleinschalige detailhandelsvoorzieningen aanwezig. Tenslotte zijn er aan het Emopad en de Laan der Vier Heemskinderen enkele detailhandelsvoorzieningen te vinden. In de wijk Genoenhuis wordt een supermarkt gerealiseerd.

Horeca

Het horeca-aanbod in het plangebied bestaat uit diverse restaurants, cafés en cafetaria's, een hotel en een motel. Het grootste deel van deze voorzieningen is te vinden aan het Bogardeind. Ook in het lint van Hoog Geldrop, nabij de P. van Hooffstraat zijn twee horecagelegenheden te vinden. Bij het recreatiegebied De Smelen tenslotte staat een restaurant.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komt een groot aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Het grootste aandeel bestaat uit seniorenvoorzieningen en scholen.

Daarnaast zijn er een tweetal begraafplaatsen aanwezig en diverse overige maatschappelijke voorzieningen zoals het vrijwilligerscentrum aan het Tournooiveld en het jongerencentrum JOEK aan het Emopad.

In drie gevallen komen er clusters maatschappelijke voorzieningen voor in het plangebied. In Zesgehuchten is dit het geval rond de kerk aan Hoog Geldrop. In Genoenhuis centraal in de wijk, aan de Groeneweg en in Akert in de oksel van de Hazelaar/Beukelaar.

Sport- en recreatieve voorzieningen

De meeste sport- en recreatieve voorzieningen liggen aan de rand van de bebouwde kom. In het uiterste zuiden ligt eveneens een recreatiegebied, hier is onder andere een overdekt zwembad en een recreatieplas te vinden. Tussen de Gijzenrooiseweg en Hoog Geldrop liggen tenslotte volkstuinen en heeft de kruisboogschietvereniging zich gevestigd.

Kantoren/ dienstverlening

Op het Emopad liggen een aantal kantoren.

Persoonlijke dienstverlening

In het plangebied is op één locatie de functie 'persoonlijke dienstverlening' gevestigd. Het betreft hier een kapperszaak in Hoog Geldrop, op de kruising met het Tournooiveld.

Overig

Op de inventarisatiekaart niet-woonfuncties staat een aantal zaken afgebeeld dat niet onder de hiervoor genoemde categorieën valt. Op drie plaatsen voorbeelden zijn te vinden van de combinatie van wonen en werken. Hieronder wordt begrepen een atelier of kantoor/bedrijfsruimte aan huis.

Aan de Genoenhuizerweg Oost is een fysiotherapiepraktijk aan huis gevestigd. In het zuiden van de wijk Genoenhuis staat een woning met kantoorruimte aan de Celeborn en een vestiging voor acupunctuur aan de Legolas.

5.2 Openbare ruimte

Bereikbaarheid autoverkeer

De hoofdontsluitingsstructuur van het plangebied wordt gevormd door de Eindhovenseweg (vanuit Eindhoven en richting het centrum van Geldrop), het Bogardeind (richting centrum en autosnelweg A67 en Heeze), de Gijzenrooiseweg (die de Eindhovenseweg en het Bogardeind als een lus met elkaar verbindt) en de Laan der Vier Heemskinderen. Het Emopad is de doorgaande weg door het bedrijventerrein. Door het brede profiel en de verbinding die de weg vormt tussen de Gijzenrooiseweg en het Bogardeind is deze weg onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur. Deze wegen samen zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid van het zuidwestelijk deel van Geldrop.

De ontsluitingswegen van lager niveau vormen de verbinding tussen de gebiedsontsluitingswegen. Het Papenvoort-Hoog Geldrop, de Losweg, de Hertogenlaan, Schaarland-Morgenland, Peulland-Smuldersstraat en de Rielse dijk zorgen voor de ontsluiting van het noordwestelijk deel van plangebied. Het zuidwestelijk deel van het plangebied haakt door middel van de Laan van Tolkien en de Aragorn aan op de eerder genoemde hoofdontsluitingsstructuur. Het gedeelte ten oosten van het spoor wordt ontsloten door de orthogonale structuren van de Akert, Hazelaar met daartussen de Appelaar, Beukelaar, Kriekelaar en de Houterbrugweg.

De overige wegen zijn te categoriseren als erftoegangswegen.

Bereikbaarheid openbaar vervoer

In de huidige situatie is het centrum van Geldrop te bereiken per trein en per bus. Omdat Geldrop zelf geen busstation heeft vertrekken deze bussen vanaf het busstation in Eindhoven.

Langzaam verkeer

De belangrijkste wegen, te weten de Eindhovenseweg, de Gijzenrooiseweg, het Emopad en het Bogardeind zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Ook langs de spoorweg ligt, gedeeltelijk ten noorden van het spoor een vrijliggend fietspad.

Naast deze fietspaden die de loop van de naastliggende wegen volgen is er ook een groot aantal langzaamverkeerroutes te vinden die haaks op de autowegenstructuur lopen en zo een directe route door het gebied vormen.

In het noordwesten loopt een fietsroute vanaf de onderdoorgang bij de spoorlijn, door het park (via de P. van Hooffstraat) naar Hoog Geldrop.

In de recent ontwikkelde woonwijken ten zuiden van de Gijzenrooiseweg zijn twee vrijliggende langzaamverkeerroutes te vinden; de Groeneweg en de Zilverlei. Deze routes komen samen bij begraafplaats 't Zand. Het Haradpad vormt in dit gebied de noordzuidroute, deze loopt gedeeltelijk over woonstraten, van de Gijzenrooiseweg naar de Zwembadweg.

In het gebied ten oosten van het spoor liggen geen aparte langzaamverkeersvoorzieningen in de wijk. Wel lopen er een noordzuid- en een oostwestroute door het Dommeldal.

Parkeren

In het plangebied zijn geen grote verkeersaantrekkende voorzieningen. Wel is er in de toekomst voorzien in de vestiging van een nieuwe supermarkt. Deze zal voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Aan de randen van het ge-

bied is een recreatiegebied te vinden waarvoor afzonderlijke parkeerplaatsen gerealiseerd zijn. Het hotel in het zuidoosten heeft eveneens een grote parkeerplaats.

Voor het overige deel zijn de speciaal aangelegde parkeerterreinen in het gebied ten behoeve van de naastgelegen woon- of bedrijfsfunctie. Voorbeelden hiervan zijn de parkeerplaatsen bij de etagewoningen in het noorden en oosten van Akert (deelgebied IV).

De overige parkeerterreinen zijn klein van omvang en liggen verspreid over de verschillende wijken. De meeste parkeerplaatsen bevinden zich in het straatprofiel.

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 liggen in het noordwesten en zuiden. Hier zijn de sport- en recreatieve voorzieningen gevestigd zoals recreatiegebied De Smelen in het zuiden.

Tussen de Losweg-Tournooiveld en het spoor ligt een brede groenstrook die ter hoogte van de spoorwegonderdoorgang als een park het gebied insteekt.

Een tweede grote groenstructuur wordt gevormd door de gronden rond de hoogspanningsleiding die in het westen van het plangebied van noord naar zuid door het gebied loopt. Deze groenstructuur is in het streekplan opgenomen als ecologische verbindingszone. Dit is overgenomen in het bestemmingsplan. Aan deze gronden is de bestemming “Ecologische verbindingszone” opgenomen die samen met de beekloop de bestemd is als “Waterhuishoudkundige doeleinden” de verbinding noord-zuid vormt.

Ook hebben een aantal groenstructuren de aanduiding ‘natte natuurparel beschermingsgebied’. Ter bescherming van deze zone is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

In het RSP is een ontwikkeling “ontwikkeling groene geleding” aangegeven. Dit betreft een nieuwe noordzuidelijke verbinding ter hoogte of nabij het DAF-terrein. Op de plankaart is de aanduiding “groene geleding” opgenomen. Deze aanduiding maakt het mogelijk om binnen de bestemming “verkeersdoeleinden” een verbinding onder de weg te realiseren. In de werkgroep LEZ Gijzenrooi/Urkhoven wordt onder andere met de gemeente Eindhoven gesproken over de wijze waarop deze verbinding tot stand kan worden gebracht.

De overige groenvoorzieningen in het gebied zijn van buurtniveau en veelal ingericht als speelplaats voor (jongere) kinderen.

Verder bevinden zich in het plangebied twee begraafplaatsen.

6 PLANUITGANGSPUNTEN EN ONTWIKKELINGEN

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 zuidwesten van Geldrop.
- Bestemmingen moeten voldoende flexibiliteit bevatten om gewenste functiewisselingen direct toe te laten.
- In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met veranderingen van functie van bestaande gebouwen en nieuwbouwplannen, die op dit moment reeds bekend zijn. Nieuwe ontwikkelingen worden alleen meegenomen als ze voldoende concreet zijn of als er al een ruimtelijke procedure is gestart. Andere ontwikkelingen worden niet meegenomen en hiervoor zal een integrale herziening worden gevolgd.
- 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.

- 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 rijksmonument of gemeentelijk monument dient te worden beschermd.
- Bestaande groenelementen behouden en waar mogelijk versterken.

6.2 Ontwikkelingen

Er zijn plannen om op het terrein van het transportbedrijf aan het Papenvoort woningbouw te realiseren. Het transportbedrijf dat hier is gevestigd verdwijnt uit de wijk. Voordat woningbouw gerealiseerd kan worden, dienen de gronden gesaneerd te worden. De voormalige eigenaar dient de gronden gesaneerd aan de gemeente te leveren. Hierover is een conflict ontstaan waardoor het project stil ligt. Er is voor gekozen om de bestaande situatie te bestemmen, en voor dit project een vrijstellingsprocedure te doorlopen.

Op de hoek Laan van Tolkien/Gijzenrooiseweg wordt een supermarkt met negen bovenwoningen gerealiseerd. Gedeputeerde Staten hebben hiervoor een verklaring van geen bezwaar afgegeven en de vrijstelling/bouwvergunning is inmiddels verleend. De verleende vrijstelling is in dit bestemmingsplan verwerkt. De bouw is in april 2006 gestart.

Het perceel Genoenghuis 37 is gesplitst. Een deel van het perceel wordt gebruikt om de wijk Genoenghuis af te ronden. Hiervoor worden drie woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt op het andere gedeelte van het perceel een vrijstaande woning gerealiseerd. Gedeputeerde Staten hebben voor dit project vrijstelling verleend.

In het RSP en het UP is in de west- en zuidzijde sprake van een zone voor transformatie afweegbaar. Voor de westzijde is een woonbestemming opgenomen. Dit betreft deels bestaande woonbebouwing alsmede bebouwing die momenteel wordt gerealiseerd. Dit is de afronding van de wijk Genoenghuis.

Het gebied aan de zuidzijde, waarbinnen open water is aangeduid, is en blijft in gebruik als recreatiegebied. Hier zal nog een ontgronding plaatsvinden, waarna het gebied opnieuw wordt ingericht met beplanting en voetpaden. Hier zal dus nooit meer sprake zijn van functiewijziging, reden waarom wij tijdens de RSP procedure meermalen hebben aangegeven dat de aanduiding transformatie afweegbaar hier niet van toepassing is. Dit is echter niet overgenomen. Daarnaast is de bestemming van het recreatiegebied één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Recreatiegebied De Smelen 2 dat op 21 december 2004 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. In dit bestemmingsplan is een uitgebreide motivatie opgenomen.

Er loopt een project om bij Bogardeind Zuid een bedrijventerrein te realiseren. Gesprekken met de ontwikkelaar lopen nog en er is voor gekozen hiervoor een apart bestemmingsplan op te stellen. Het plangebied valt dan ook gedeeltelijk buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

De reconstructie van de weg Bogardeind is in 2006 gestart. Over een periode van drie tot vier jaar zal heel het Bogardeind gereconstrueerd zijn.

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, indien nodig, 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.

8 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

8.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouwmogelijkheden opgenomen. Dit betekent dat er geen akoestische onderzoeken naar de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen uitgevoerd hoeven te worden.

8.2 Bodemonderzoeken

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouwmogelijkheden opgenomen. Dit betekent dat er geen bodemonderzoeken uitgevoerd hoeven te worden.

8.3 Externe veiligheid inrichtingen

Verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief LPG

Aan Bogardeind is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd waar ook LPG wordt verkocht. Een LPG-tankstation als het onderhavige wordt, conform het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), aangemerkt als een categoriale inrichting.

Uit de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen', tabel 1, blijkt dat de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} op 45 m danwel op 110 m van het vulpunt gelegen is.

Wanneer in de milieuvergunning van het tankstation is vastgelegd dat de doorzet niet meer dan 1.000 m³/jaar mag bedragen is de 10^{-6} -contour op 45 m van het vulpunt gelegen. De huidige doorzet van het onderhavige tankstation zal zeker niet hoger zijn, maar in de milieuvergunning is nog geen maximale doorzet opgenomen. Het gemeentelijk beleid is er overigens op gericht op korte termijn (zeker binnen een jaar) een maximale doorzet aan de milieuvergunning te koppelen.

Binnen de genoemde 45 m respectievelijk 110 m voor het PR worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Ook moet (binnen het invloedsgebied van 150 m vanaf het vulpunt) aandacht besteed worden aan het groepsrisico (GR). Ook in dit gebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Ter informatie is de 110 m-cirkel vanaf het vulpunt op de plankaart aangegeven. Juridisch hebben deze cirkels voor het plan echter geen betekenis.

8.4 Luchtkwaliteit

Sinds 5 augustus 2005 is het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit van kracht. Dit is een herziene versie van het Besluit Luchtkwaliteit van 19 juli 2001. Het besluit bevat kwaliteitsnormen voor onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide en stikstofoxiden. Het bepaalt dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als grenswaarden uit het besluit zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen.

Het voorliggende plan bevat geen nieuwe initiatieven, die op het aspect 'luchtkwaliteit' getoetst moeten worden. Evenmin zijn er initiatieven die effect hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Volgens het Besluit luchtkwaliteit 2005 is voor het plangebied van dit bestemmingsplan is een luchtonderzoek uitgevoerd. Er zijn geen belemmeringen voor realisatie van dit bestemmingsplan. Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van de toelichting.

8.5 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 doorblik 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, relaties 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 integraal waterbeleid van Waterschap De Dommel.

Deze kernthema's zijn:

- realiseren van een duurzame watervoorziening;
- verbeteren van de waterhuishoudkundige voorwaarden;
- verbeteren van de waterkwaliteit;
- inrichting, beheer en onderhoud van waterlopen in het buitengebied;
- 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 richting het bestaande oppervlaktewater.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet dan ook geen directe mogelijkheden tot de uitbreiding van verhard oppervlak.

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.

Waterloop, ecologische verbindingszone en natte natuurparel

De beekloop en de direct aanliggende gronden in het plangebied hebben de bestemming 'waterhuishoudkundige doeleinden'. Een deel van de zone langs de beekloop heeft de bestemming ecologische verbindingszone.

Een deel van het plangebied is in het reconstructieplan Boven-Dommel aangeduid als 'beschermingszone natte natuurparel'. In het reconstructieplan is aangegeven dat vanwege de 'beschermingszone natte natuurparel' er in bestemmingsplannen een aanlegvergunningstelsel moet worden opgenomen voor bepaalde werken en werkzaamheden. De ligging in een dergelijke beschermingszone houdt ook in dat ingrepen/initiatieven hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Het reconstructieplan werkt rechtstreeks door in het bestemmingsplan. Op de plankaart is de aanduiding "beschermingszone natte natuurparel" opgenomen. Binnen de bestemmingen waar de aanduiding is opgenomen, zijn voorschriften opgenomen in de doeleindenomschrijving en geldt een aanlegvergunningstelsel.

Riolering

De meeste riolen in Geldrop zijn aangelegd vanaf 1955. Uitgaande van een gemiddelde levensduur van 60 jaar, zal vanaf het jaar 2015 een groot deel van de bestaande riolen vervangen dienen te worden.

Het riolenstelsel ten oosten van de spoorlijn is in zeven gebieden verdeeld om het water langer in het stelsel vast te houden. Om problemen met de afvoercapaciteit te voorkomen, zijn enkele riolen vergroot.

De riooltransportleidingen zijn specifiek bestemd binnen de bestemmingen "Leidingen".

Overleg met het waterschap

In een ambtelijk overleg van de gemeente Geldrop-Mierlo en waterschap De Dommel is voorliggend bestemmingsplan aan de orde geweest. Tijdens dit overleg d.d. 19 mei 2005 is gebleken dat er voor dit conserverende bestemmingsplan weinig concrete zaken aan de orde zijn waarmee rekening gehouden moet worden. Wel werd opgemerkt dat de aanwezige beekloop een bestemming "Waterhuishoudkundige doeleinden" moet krijgen en dat in de toelichting moet worden ingegaan op de natte natuurparel in het gebied. Aan deze punten is invulling gegeven.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap toegestuurd. De reacties van het waterschap zijn verwerkt in het plan.

8.6 Zones langs wegen

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de A67. Het rijk heeft langs wegen die in hun beheer zijn, bebouwingsvrije zones vastgesteld.

Langs de autosnelweg geldt een absoluut bouwverbod in de zone tot 50 m uit de as van de dichtstbijgelegen rijbaan. In de zone tussen 50 en 100 m uit dezelfde as kan alleen worden gebouwd na toestemming van de wegbeheerder, in dit geval het rijk.

Op de plankaart en in de voorschriften is deze zone opgenomen. Voor de zone tussen 50 en 100 m is een bouwverbod opgenomen met een vrijstellingsbevoegdheid. Deze vrijstelling kan niet eerder worden verleend dan nadat de wegbeheerder is gehoord.

9 HET BESTEMMINGSPLAN

9.1 Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan van de zuidwestelijke woongebieden van Geldrop is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. De gebieden zijn functioneel bepaald en van bestemmingen voorzien.

Het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' regelt in eerste instantie de bestaande situatie. De plankaarten en de voorschriften zijn daarop ingericht.

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 Woondoeleinden 1 (W1)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Verschillende functies die niet overeenkomen met de gewenste situatie zijn, zoals gezegd, door middel van een aanduiding positief bestemd.

Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen toegestaan in de vorm van aaneengebouwde, gestapelde, geschakelde / halfvrijstaande, vrijstaande en patiowoningen. In de bouwvoorschriften worden nadere bepalingen gegeven voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook voor het bouwen van garageboxen zijn aparte bepalingen opgenomen.

Aan Bogardeind is een motorbrandstoffenverkooppunt met LPG gelegen, waarvan de LPG-cirkel over de bestemming 'Woondoeleinden 1' valt. Deze LPG-cirkel is op de plankaart opgenomen en de voorschriften regelen, dat op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven LPG-cirkel geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, is toegestaan.

Voor aan-huis-verbonden beroepen kent deze bestemming gebruiksvoorschriften.

De instandhouding en bescherming van de binnen deze bestemming aanwezige gemeentelijke monumenten wordt gewaarborgd middels een nadere eisen regeling, die het voor burgemeester en wethouders mogelijk maakt nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bebouwing.

Ter bescherming van de beschermingszone natte natuurparel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Tot slot kent deze bestemming verschillende bevoegdheden voor burgemeester en wethouders om vrijstelling van de bouwvoorschriften te verlenen.

9.2.2 Woondoeleinden 2 (W2)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid. Functies die niet overeenkomen met de gewenste situatie zijn, zoals gezegd, door middel van een aanduiding positief bestemd.

Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen toegestaan in de vorm van aaneengebouwde, gestapelde, geschakelde / halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In de bouwvoorschriften worden nadere bepalingen gegeven voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid kent deze bestemming gebruiksvoorschriften.

Tot slot kent deze bestemming verschillende bevoegdheden voor burgemeester en wethouders om vrijstelling van de bouwvoorschriften te verlenen.

9.2.3 Horecadoeleinden (H)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor horecabedrijven in categorie 1, 2 en 3 en voor dienstwoningen ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de op de plankaart aangeduide 'bebouwingsvrije zone' mag uitsluitend worden gebouwd na vrijstelling.

Ter bescherming van de beschermingszone natte natuurparel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

9.2.4 Detailhandelsdoeleinden (DH)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor detailhandel in zijn algemeenheid, maar ook voor detailhandel uitsluitend in de vorm van een supermarkt op de begane grond met een verkoopvloeroppervlakte van niet meer dan 1.200 m² ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart. Boven deze supermarkt maakt deze bestemming wonen mogelijk. Verder zijn dienstwoningen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.5 Maatschappelijke doeleinden (M)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede voor een begraafplaats ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook voor het bouwen op de begraafplaats zijn aparte bepalingen opgenomen.

De instandhouding en bescherming van het binnen deze bestemming aanwezige rijks en gemeentelijke monumenten wordt gewaarborgd middels een nadere eisen regeling, die het voor burgemeester en wethouders mogelijk maakt nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bebouwing.

9.2.6 Bedrijfsdoeleinden (B)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor bedrijven, die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, voor bestaande bedrijven, productiegebonden detailhandel en bedrijfswoningen ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart. Verschillende functies die niet overeenkomen met de gewenste situatie zijn, zoals gezegd, door middel van een aanduiding positief bestemd.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aan Bogardeind is een motorbrandstoffenverkooppunt met LPG gelegen, waarvan de LPG-cirkel over de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' valt. Deze LPG-cirkel is op de plankaart opgenomen en de voorschriften regelen, dat op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven LPG-cirkel geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, is toegestaan.

Ter bescherming van de beschermingszone natte natuurschap is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Tot slot kent deze bestemming een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om vrijstelling van de doeleindenomschrijving te verlenen.

9.2.7 Bedrijfsdoeleinden, tuincentrum (Bt)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor tuincentrumdoeleinden en detailhandel in bomen, planten, bloemen en tuinartikelen.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor opslag en (uit)stalling van goederen kent deze bestemming gebruiksvoorschriften.

9.2.8 Verkooppunt voor motorbrandstoffen (VM)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor handels- en bedrijfsdoeleinden ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen met LPG ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aan Bogardeind is een motorbrandstoffenverkooppunt met LPG gelegen, waarvan de LPG-cirkel over de bestemming 'Verkooppunt voor motorbrandstoffen' valt. Deze LPG-cirkel is op de plankaart opgenomen en de voorschriften regelen, dat op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven LPG-cirkel geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, is toegestaan.

Tot slot kent deze bestemming een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders waarmee onder bepaalde voorwaarden de bouw van een luifel buiten het bouwvlak mogelijk wordt gemaakt.

9.2.9 Agrarische doeleinden (A)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, productiegebonden detailhandel en dienstwoningen ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, dienstwoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aan Bogardeind is een motorbrandstoffenverkooppunt met LPG gelegen, waarvan de LPG-cirkel over de bestemming 'Agrarische doeleinden' valt. Deze LPG-cirkel is op de plankaart opgenomen en de voorschriften regelen, dat op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven LPG-cirkel geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, is toegestaan.

Ter bescherming van de beschermingszone natte natuurparel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

9.2.10 Kernrandgebied (KR)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en agrarische doeleinden.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden hiervoor bepalingen gegeven.

9.2.11 Recreatieve doeleinden (R)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, waaronder mede begrepen scoutingactiviteiten, aan recreatieve voorzieningen ondergeschikte detailhandel, aan recreatieve voorzieningen ondergeschikte horeca, aan recreatieve voorzieningen ondergeschikte dienstverlening en dienstwoningen ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer en sanitaire voorzieningen, dienstwoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de op de plankaart aangeduide 'bebouwingsvrije zone' mag niet worden gebouwd. Onder voorwaarden mag tussen de op de plankaart aangeduide 50 en 100 meterlijn, gelegen binnen deze zone, wel worden gebouwd na vrijstelling.

9.2.12 Sportdoeleinden (S)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor sportvoorzieningen.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.13 Bos (BO)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor bos en bebossing, voor extensieve dagrecreatie, met name als wandelgebied, alsmede voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de voorkomende natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen en de bodembescherming.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden hiervoor bepalingen gegeven.

Het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de binnen deze bestemming voorkomende waarden en de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen en de bodembescherming wordt gewaarborgd middels een aanlegvergunningstelsel.

Binnen de op de plankaart aangeduide 'bebouwingsvrije zone' mag niet worden gebouwd. Onder voorwaarden mag tussen de op de plankaart aangeduide 50 en 100 meterlijn, gelegen binnen deze zone, wel worden gebouwd na vrijstelling.

9.2.14 Ecologische verbindingszone (Ev)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor een ecologische verbinding tussen de Gijzenrooise Zegge en het dal van de Dommel, alsmede voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de voorkomende landschappelijke en natuurwaarden.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden hiervoor bepalingen gegeven.

Het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de binnen deze bestemming voorkomende waarden wordt gewaarborgd middels een aanlegvergunningstelsel. Dit geldt specifiek voor de beschermingszone natte natuurparel.

9.2.15 Waterhuishoudkundige doeleinden (WA)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden hiervoor bepalingen gegeven.

Ter bescherming van de beschermingszone natte natuurparel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

9.2.16 Groendoeleinden (G)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer onder andere ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden hiervoor bepalingen gegeven.

Binnen de op de plankaart aangeduide 'bebouwingsvrije zone' mag uitsluitend worden gebouwd na vrijstelling.

Ter bescherming van de beschermingszone natte natuurparel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

9.2.17 Nutsdoeleinden (ND)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor nutsvoorzieningen.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.18 Verkeersdoeleinden railverkeer (Vr)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor spoorweginfrastructuur en kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de op de plankaart aangeduide 'bebouwingsvrije zone' mag niet worden gebouwd. Onder voorwaarden mag tussen de op de plankaart aangeduide 50 en 100 meterlijn, gelegen binnen deze zone, wel worden gebouwd na vrijstelling.

De instandhouding en bescherming van het binnen deze bestemming aanwezige rijksmonument wordt gewaarborgd middels een nadere eisen regeling, die het voor burgemeester en wethouders mogelijk maakt nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bebouwing.

9.2.19 Verkeersdoeleinden (V)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen in de zin van garageboxen worden gebouwd ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart. In de bouwvoorschriften worden nadere bepalingen gegeven voor het bouwen van garageboxen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de op de plankaart aangeduide 'bebouwingsvrije zone' mag niet worden gebouwd. Onder voorwaarden mag tussen de op de plankaart aangeduide 50 en 100 meterlijn, gelegen binnen deze zone, wel worden gebouwd na vrijstelling.

Ter bescherming van de beschermingszone natte natuurplek is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

9.2.20 Molen (MO)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor een molen en een molenbedrijf.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van gebouwen, een molen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De instandhouding en bescherming van het binnen deze bestemming aanwezige rijksmonument (de molen) wordt gewaarborgd middels een nadere eisen regeling, die het voor burgemeester en wethouders mogelijk maakt nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bebouwing.

9.2.21 Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

Met het oog op bovenstaande bescherming kent deze bestemming een afwijkende bebouwingsregeling en een aanlegvergunningstelsel teneinde te waarborgen, dat het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

Onder voorwaarden kan van de afwijkende bebouwingsregeling vrijstelling worden verleend.

9.2.22 Leidingen (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de bovengrondse hoogspanningsleidingen, gastransportleidingen en rioolwatertransportleidingen.

Met het oog op bovenstaande bescherming kent deze bestemming een afwijkende bebouwingsregeling en een aanlegvergunningstelsel teneinde het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening te waarborgen.

9.3 Handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid voor de beleidsterreinen Ruimtelijke ordening en bouwen, Milieu, Openbare ruimte en Openbare orde en veiligheid is uitgewerkt in de gemeentelijke Handhavingsprogramma's, die telkens voor een periode van vier jaar worden opgesteld.

Het vergroten van de veiligheid en leefbaarheid is één van de speerpunten van beleid van de gemeente Geldrop-Mierlo. Hiertoe wordt op basis van de lokale en hogere wetgeving rechtvaardig, transparant en consequent gehandhaafd. Dit is verwoord in een integraal handhavingsbeleid, waarbij wordt uitgegaan van een eenduidige en uniforme werkwijze via één loket. Dit moet leiden tot een groot draagvlak bij burgers en bedrijven.

Voor het bevorderen van de naleving van de regelgeving heeft de gemeente de volgende instrumenten tot haar beschikking:

- middelen ter stimulering van spontane naleving: voorlichting
- preventieve handhaving: controles/toezicht
- repressieve handhaving: dwangmaatregelen, te onderscheiden in:
 - o bestuursrechtelijke (of bestuurlijke) handhaving
 - o strafrechtelijke handhaving
 - o privaatrechtelijke handhaving

10 PROCEDURES

10.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-west Geldrop' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 7 september 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Wettelijke 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, Waterschap De Dommel, Gasunie, NS, en Rijkswaterstaat is een reactie ontvangen. De verwerking van deze reacties treft u aan in de als bijlage opgenomen nota verwerking wettelijk vooroverleg.

Ambtelijke wijzigingen

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 "Woongebieden Zuid-West Geldrop" heeft vanaf 25 januari 2006 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend.

Nota Zienswijzen

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

Ambtelijke wijzigingen

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

