

Gemeente Geldrop-Mierlo

Bestemmingsplan Woongebieden Noord Geldrop

⌘ Toelichting

⌘ Voorschriften
bijlage

⌘ Plankaarten schaal 1:1000

⌘ Bijlagen bij de toelichting

Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage:
Ter inzage van 1 maart 2006 t/m 28 maart 2006

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage:
Ter inzage van 4 oktober t/m 14 november 2006

Bestemmingsplan vastgesteld door gemeenteraad:

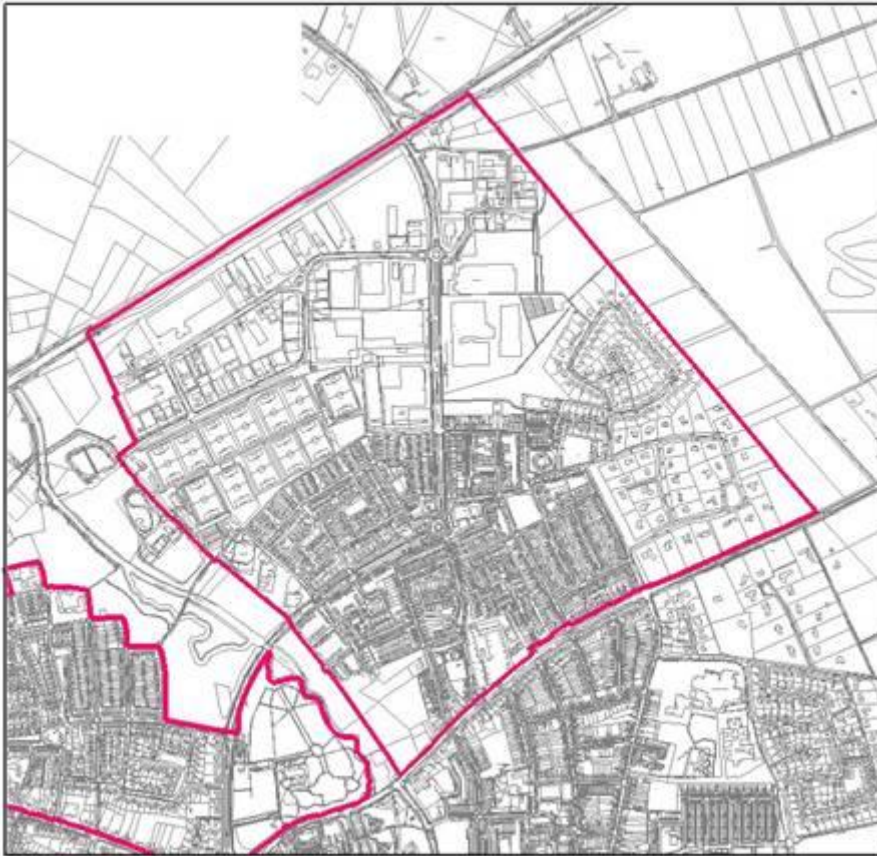
Bestemmingsplan goedgekeurd door GS

Goedgekeurd bestemmingsplan ter inzage

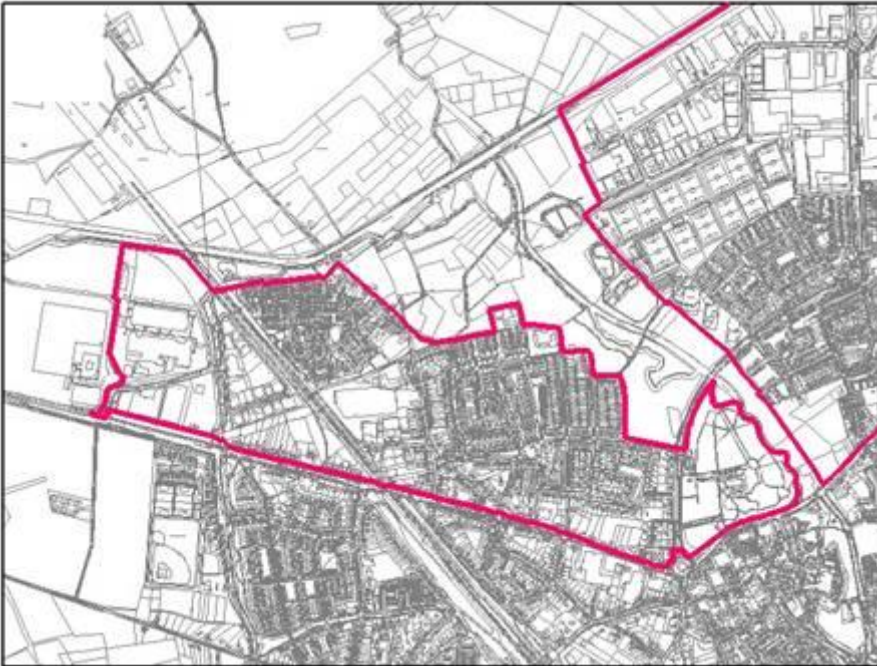
INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Inhoud van de toelichting	3
2	HISTORIE	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Archeologie	6
3	BELEIDSASPECTEN	8
3.1	Bovenlokaal beleid	8
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	21
4.1	Bestaande situatie	21
4.2	Monumenten	28
5	FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	29
5.1	Functies	29
5.2	Openbare ruimte	33
6	PLANUITGANGSPUNTEN EN ONTWIKKELINGEN	35
6.1	Uitgangspunten	35
6.2	Ontwikkelingen	35
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	37
8	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	38
8.1	Relatie met de Wet geluidhinder	38
8.2	Bodemonderzoeken	38
8.3	Externe veiligheid	38
8.4	Luchtkwaliteit	42
8.5	Riolering en waterhuishouding	42
9	HET BESTEMMINGSPLAN	45
9.1	Plansystematiek	45
9.2	De bestemmingen	45
9.3	Handhavingsbeleid	49
10	PROCEDURES	50

Bijlage: inventarisatiekaart niet-woonfuncties



Plangrens noordoostelijk deel plangebied
(deelgebied I)



Plangrens zuidwestelijk deel plangebied
(deelgebied II)

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding voor het plan

Voor de woongebieden en bedrijventerreinen in het noorden van Geldrop vi-geert 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 naar een helder en uniform handhavingsbeleid en gelijklopende regelgeving. Daarin zullen ook alle initiatieven waarvoor vrijstelling is verleend van het vi-gerende bestemmingsplan worden opgenomen.

Het plangebied vormt functioneel een van de drie grote woongebieden van de kern Geldrop. Het gebied ligt ten noorden van de doorgaande route Ein-hovenseweg-Nieuwendijk-Mierloseweg en wordt opgesplitst door de Kleine Dommel. Hierdoor bestaat het plangebied uit twee deelgebieden.

1.1.2 Doel van het bestemmingsplan

Doel van dit bestemmingsplan is te voorzien in een adequate en actuele juri-disch-planologische regeling voor de noordelijke woongebieden van Geldrop.

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

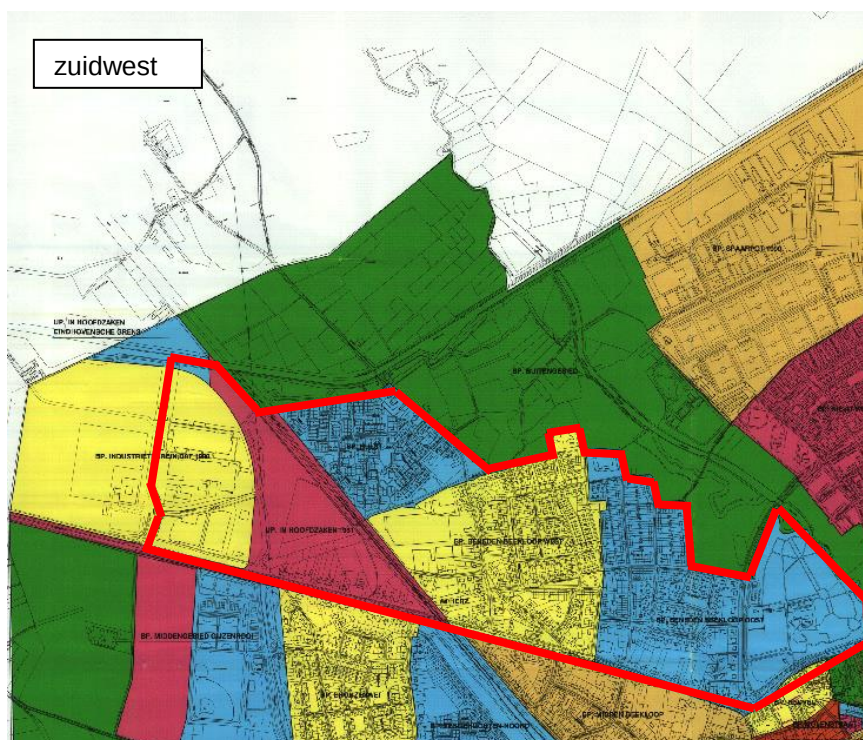
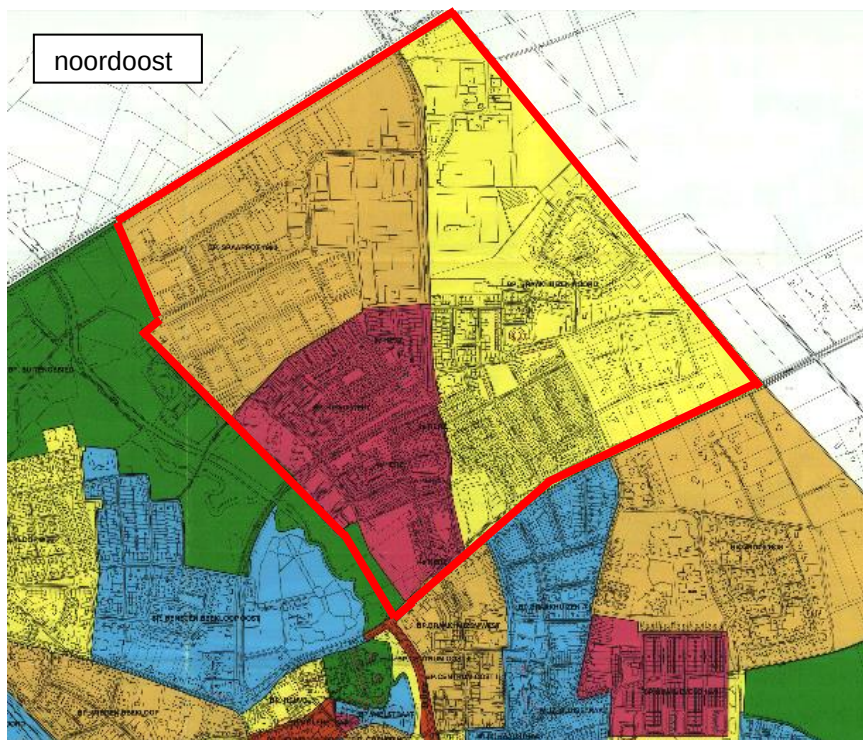
1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop' bestaat uit twee delen, aan weerszijde van de Kleine Dommel. Het westelijk deel wordt aan de zuidzijde begrensd door de Eindhovenseweg-Nieuwendijk. De bedrijventerreinen (Spaarpot, Hulst/Vlier en Hooge Akker) vallen binnen de plangrens en vormen de westgrens. De noord- en oost-grens worden gevormd door het 'Bestemmingsplan Buitengebied' van Gel-drop en de gemeentegrens.

De zuidgrens wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-West Geldrop', en het bestemmingsplan 'Centrum Geldrop'.

Het oostelijk deel van het plangebied wordt begrensd door het Eindhovens Kanaal in het noorden, in het oosten de grens van de voormalige gemeente Mierlo en de Kleine Dommel in het westen. De zuidgrens wordt tenslotte ge-vormd door de Mierloseweg.

Op de nevenstaande afbeelding is de grens van het plangebied weergege-ven.



Overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het voorliggende bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop' gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Industrieterrein DAF 1990	14-03-1991	11-06-1991
Uitwerkingsplan in hoofdzaken 1951	25-01-1951	08-08-1951
Hulst	09-03-1976	16-03-1977
Uitwerkingsplan Hulst	26-09-1978	20-12-1978
Eerste herziening uitwerkingsplan Hulst	15-11-1978	14-02-1979
Tweede herziening uitwerkingsplan Hulst	08-12-1980	23-12-1980
Derde herziening uitwerkingsplan Hulst	15-11-1983	15-02-1984
Beneden Beekloop-West	17-09-1974	24-09-1975
Eerste wijziging Beneden Beekloop-West	27-06-1978	25-10-1978
3 ^e herziening Beneden Beekloop-West	10-12-1987	14-03-1988
Beneden Beekloop-West 4 ^e herziening	10-12-1987	14-03-1988
Beneden Beekloop-Oost	17-09-1974	24-09-1975
Eerste wijziging Beneden Beekloop-Oost	27-06-1978	25-10-1978
2 ^e herziening Beneden Beekloop-Oost	11-12-1980	21-07-1981
Spaarpot 1990	13-09-1990	08-01-1999
Spaarpot 1990 1 ^e partiële herziening	11-11-2004	01-02-2005
Kievit West	09-04-1974	04-12-1974
Eerste wijziging Kievit-West	11-04-1978	25-10-1978
Tweede herziening Kievit-West	19-08-1980	23-12-1980
Kievit west 3 ^e herziening	07-06-1990	05-09-1990
Kievit west 4 ^e herziening	07-09-1989	18-05-1990
Braakhuizen Noord	07-04-1994	14-11-1994
Hooge Akker	19-12-2001	02-07-2002
Buitengebied	30-03-2000	07-11-2000

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.

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan zijn de relevante rijks, 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 vormen de basis voor de bestemmingsplanregeling.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 8 bevat een beschrijving van alle van belang zijnde milieuhygiënische aspecten.

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

This is a detailed historical map of Geldrop and its surrounding areas. The map shows the city of Geldrop, Kasteel, and various districts including Hout, Zand, Gehuchten, and Papevoort. A prominent red line, likely representing a railway or canal, runs through the center of the map. The map also shows the surrounding landscape, including fields, forests, and water bodies. The map is oriented with North at the top.

2 HISTORIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het huidige Geldrop bestaat uit de in 1921 samengevoegde gemeenten Geldrop en Zes Gehuchten. Tot die tijd bestond Geldrop naast de dorpskern slechts uit klein en groot Braakhuizen.

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

In 2004 is in na de gemeentelijke herindeling de voormalige gemeente Mierlo toegevoegd en is de gemeente Geldrop-Mierlo ontstaan.

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

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

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

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

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

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

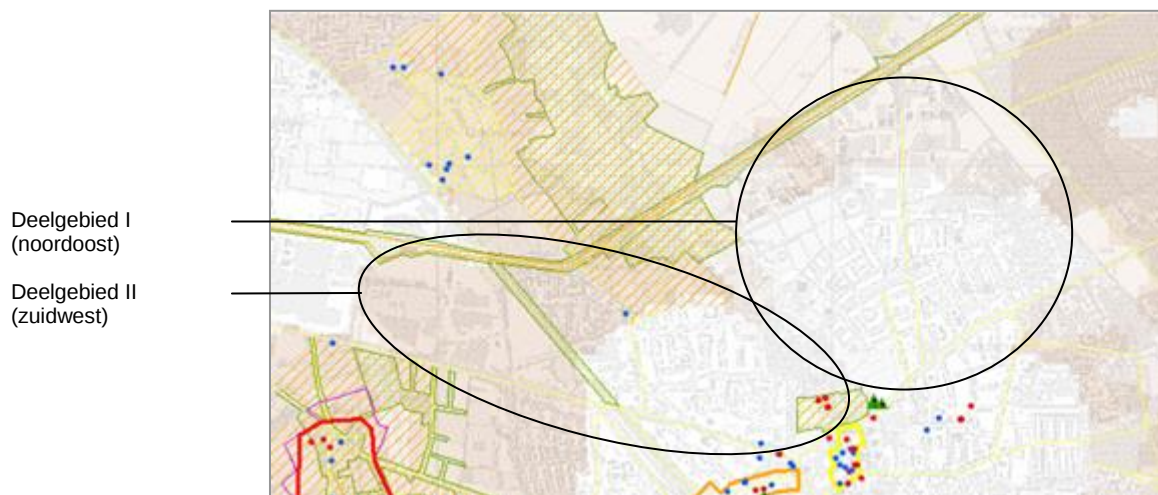
2.2 Archeologie

Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Het stedelijk gebied van Geldrop is grotendeels niet gekarteerd op de cultuurhistorische waardenkaart, zo ook het stedelijk gebied binnen deelgebied II.

In het deelgebied I is slechts een beperkt gebied aan de noord- en oostzijde van het plangebied gekarteerd als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deelgebied II is een veel groter gebied als zodanig aangemerkt. Het gebied dat aan de twee onderscheiden deelgebieden van het bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop' grenst, het Dommeldal, is aangemerkt als een cultuurhistorisch-archeologisch zeer waardevol (groen)gebied. Het Kasteel Geldrop, dat binnen het westelijk deel van het plangebied ligt, is als gebied met zeer waardevolle groenstructuur aangemerkt. Daarnaast geldt voor dit terrein eveneens dat het gerekend wordt tot de cultuurhistorisch-archeologisch zeer waardevol (groen)gebied. Op het landgoed zijn 3 Rijksmonumenten te vinden. Tenslotte is in deelgebied II een pand te vinden dat opgenomen is in de lijst met MIP panden.

Voor meer informatie over de aanwezigheid van monumenten in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.2.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart
Voormalige gemeente Geldrop



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.

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.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop' bestaat uit twee gebieden. In onderstaande tabel is weergegeven hoe met de verschillende gebieden wordt omgegaan.

Deelgebied	Landschappelijke/bodemkundige eenheid	Archeologische verwachting	Kwetsbaarheid	Advies archeologische verwachtings- en advieskaart
I	1 lage enkeerdgronden en veldpodzolgronden in de landelijke gebieden 2 dekzandgebieden grenzend aan gradiëntzones langs kleine opduikingen en depressies.	1 laag, met uitzondering van losse vondsten 2 hoog voor Paleo- en Mesolithicum, middelmatig of laag voor Neolithicum t/m Late Middeleeuwen	hoog	1 Een beperkt bureau- en/of booronderzoek uitvoeren voorafgaand aan planuitvoering, vervolgens besluit evt. vervolgonderzoek. 2 Behoud in huidige staat gewenst: bodemingrepen dieper dan de bouwvoor vermijden. Streven naar extensief grondgebruik. Indien behoud niet mogelijk is: archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming
II	1 lage enkeerdgronden en veldpodzolgronden in de landelijke gebieden. 2 matig ontwaterde veldpodzolgronden en matig ontwaterde hoge enkeerdgronden	1 laag, met uitzondering van losse vondsten 2 middelmatig voor Neolithicum t/m Late Middeleeuwen, laag voor Paleo- en Mesolithicum	hoog	1 Een beperkt bureau- en/of booronderzoek uitvoeren voorafgaand aan planuitvoering, vervolgens besluit evt. vervolgonderzoek. 2 Behoud in huidige staat gewenst: bodemingrepen dieper dan de bouwvoor vermijden. Indien behoud niet mogelijk is: archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming.

Tot slot zijn er ter hoogte van de weg Hulst in het deelgebied I een oude bewoningskern en onderdelen van de vroegere zes gehuchten aanwezig.

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 (Aanvullende Archeologische Inventarisatie) of AAO (Aanvullend Archeologisch Onderzoek).

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;
- Reconstructieplan Boven-Dommel (Provincie Noord-Brabant), 2005;
- Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (SRE), 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 noord 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, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. 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.

Daarnaast vormt natuur en landschap een belangrijke pijler van de lagenbenadering. Een aantal gebieden binnen het plangebied zijn specifiek aange-

duid als Groene Hoofdstructuur (GHS) respectievelijk Agrarische Hoofdstructuur (AHS). Het beleid is gericht op verbetering van de ecologische kwaliteit en verhoging van de belevingswaarde van de natuur.

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

De visies worden verder uitgewerkt in beleidslijnen, waarvan de voor Geldrop meest relevante hier worden genoemd.

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

- Infrastructuur-knooppunten als voorstadshaltes zijn bij voorkeur geschikt voor de vestiging van ruimte-, arbeids- en bezoekersintensieve kantooractiviteiten, bedrijven en voorzieningen.
- Om ruimte te blijven houden voor mogelijke uitbreidingen is er een 'overlegzone' van 75 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 Brabantspoor en 'light-rail') en voor goede fietsvoorzieningen.

Voor de laag 'natuur en landschap' geldt:

- Verbetering van de ecologische kwaliteit en verhoging van de belevingswaarde van de natuur

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.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersgericht plan. Bovenstaande beleidslijnen zijn voornamelijk van belang bij ruimtelijke ontwikkeling.

3.1.3 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. 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).

De reconstructieplannen 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 na allen gelegen in het buitengebied. In deze gebieden is op basis van het betreffende reconstructieplan een aanlegvergunningenstelsel van kracht.
- 3 Natte natuurplets, inclusief een beschermingszone van ongeveer 500 meter. Dit zijn van nature natte natuurgebieden, die te kampen hebben met verdroging. Rondom deze gebieden zijn beschermingszones begrensd. In deze gebieden is op basis van het betreffende reconstructieplan een aanlegvergunningenstelsel van kracht.

Genoemde aspecten onder punt 2 en 3 zijn van toepassing op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. In het beekdal van de Dommel is een waterbergingsopgave geformuleerd die zich binnen het plangebied uitstrekt over de gronden van kasteel Geldrop. In deze zone zal dan ook een aanlegvergunningenstelsel van kracht worden. Dat geldt ook voor de noord-oostelijke zone van woonwijk Hulst. Dit gebied valt binnen de beschermingszone van de natte natuurplets Urkhovensche Zeggen.



Uitsnede plankaart Reconstructieplan Boven-Dommel

3.1.4 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 hoe om te gaan met de ruimtelijke ordening in Zuidoost-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 verstedelijking, 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 zijn twee gebieden aangeduid als "zoekgebied verstedelijking, transformatie afweegbaar". Hier is het derhalve mogelijk de huidige agrarische functie te transformeren naar bijvoorbeeld een stedelijke functie. Het gaat om het gebied aan de Talingstraat. Voor dit gebied loopt een onderzoek naar de haalbaarheid van transformatie en verstedelijking. Mocht dit onderzoek aanleiding geven tot transformatie en verstedelijking dan zal hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. De andere locatie ligt in het noordoosten van het plangebied. Een gedeelte van dit gebied is reeds bestaand bedrijventerrein. Het andere gedeelte gelegen aan de Nueneseweg 92/94 zal gewijzigd worden bestemd. In paragraaf 6.2 wordt hier nader op ingegaan.

Tenslotte is een aantal grotere groene gebieden aangemerkt als 'stedelijk groene drager'. Deze gebieden vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

3.1.5 Beleid inzake radar- en communicatieapparatuur

Het ministerie van Defensie heeft beleid opgesteld om te voorkomen dat de werking van radar- en communicatieapparatuur wordt verstoord.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringgebied

dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van o.a. hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

In dit bestemmingsplan is het niet mogelijk objecten te realiseren die hoger dan 65 meter zijn.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Lokale woonvisie Geldrop-Mierlo 2005-2015

Op 30 november 2005 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar nieuwe woonvisie gepresenteerd. In deze woonvisie wordt voor het eerst het woningbouwbeleid van de voormalige zelfstandige gemeenten Geldrop en Mierlo verwoord. De lokale woonvisie is opgesteld voor de planperiode 2005-2015. Het document moet gezien worden als een raamwerk dat gedurende planperiode op onderdelen aangescherpt kan worden aan actuele veranderingen of nieuwe inzichten. Het document is goedgekeurd door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo op 22 december 2005.

Bevolking

De gemeente gaat ervan uit dat de bevolking meer zal groeien dan de provincie voorspelt. De sloop van de flats aan de Jan Carstenzweg en het gebrek aan woningbouwlocaties heeft er toe geleid dat veel mensen naar elders zijn verhuisd. Dit is duidelijk te zien in de daling in het aantal huishoudens in 2003 en 2004 en in het negatief migratiesaldo met Helmond. Verder spelen de afspraken met de gemeente Eindhoven een belangrijke rol: de gemeente gaat na 2010 woningen bouwen voor Eindhoven. Daarin komen mensen te wonen die in Eindhoven niet terecht kunnen. Deze afspraken zijn niet in de provinciale prognose verwerkt.

Jaar	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Totaal	37.846	37.937	37.963	38.010	38.052	38.107
Toename		91	26	47	42	55

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Totaal	38.300	38.356	38.505	38.549	38.567	
Toename	193	56	149	44	18	721

Bevolkingsontwikkeling tot 2015

Via een prognosemodel wordt het aantal inwoners 'vertaald' in aantallen huishoudens. In dat model zit de trend dat er steeds één- en tweegezins-huishoudens komen. Een daling dus in de gemiddelde woningbezetting, wat betekent dat er ook bij een gelijkblijvende bevolking meer huishoudens komen en dus meer woningen nodig zijn.

De voorspelde huishoudensgroei tot 2015 in Geldrop-Mierlo geeft een 2% groei ten opzichte van 2004 en een groei van 9% tot 2015. Het aantal huishoudens groeit dus bijna 5 keer zo hard als de 2% groei van het aantal inwoners. Het aantal huishoudens zal in de komende jaren naar verwachting met 1.400 toenemen. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn voor de daling in de gemiddelde woningbezetting dan voor de bevolkingsgroei.

Woningen

In SRE-verband is afgesproken dat de gemeente 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, in totaal dus 1.530 woningen. 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, 17.506 in 2010, tot 18.156 in 2015.

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.

Volkshuisvestingsbeleid

Geldrop-Mierlo wil het woonbelang van alle burgers behartigen. De gemeente zal aandacht besteden aan haar doelgroepen, aan starters en ouderen, aan wonen, welzijn en zorg, aan leefbaarheid in de kleine kernen, etc. Dat betekent ook aandacht voor de bestaande voorraad. Daarnaast echter is voor de woningbehoefte aanvullende nieuwbouw nodig. De ervaring leert dat het realiseren van de benodigde bestemmingsplancapaciteit een ingewikkeld proces is. Er is veel kans op vertraging. De gemeente wil daarom meer capaciteit plannen dan strikt noodzakelijk is, om daarmee meer flexibiliteit te hebben. En zoveel mogelijk de lengte van procedures bekorten.

In Geldrop-Mierlo gaat het vooral om:

- zorgen dat er voldoende woningen bijkomen om de spanning op de woningmarkt te verminderen. Het gaat hier vooral om het wegwerken van de achterstand die in de afgelopen periode is ontstaan.
- zorgen voor de juiste woningen; woningen die voldoen aan de huidige en toekomstige vraag van de woningzoekenden. We weten bijvoorbeeld dat er veel woningen nodig zijn voor mensen die zorg nodig hebben.
- betaalbaar houden van woningen voor de doelgroep: de mensen met de lagere inkomens.

Uit het voorgaande blijkt dat de woningvoorraad moet groeien en veranderen om geschikt te zijn voor de vraag in de toekomst; de woningbehoefte in 2015. Voor de periode 2005-2010 gaan we uit van 1.500 nieuw te bouwen woningen.

Toekomstvisie Geldrop-Mierlo

De doelstellingen en taakstellingen die de gemeente Geldrop-Mierlo in de toekomstvisie zijn geformuleerd met betrekking tot het woningbouwbeleid, zijn hierna puntsgewijs weergegeven.

- De gemeente draagt zorg voor een goed woon- en leefmilieu.
- Bij toekennen nieuwe woningen geen onderscheid tussen eigen inwoners en nieuwkomers.
- Zorgen dat inwoners zich veilig voelen in hun wijk.
- In alle woningbouwplannen woningen voor ouderen (levensloopbestendig) opnemen.
- In Geldrop net als in Mierlo een woonzorgzone realiseren. Geldrop-Mierlo dient een voortrekkersrol op technologisch gebied te vervullen.
- In woningbouwprojecten een substantieel deel opnemen voor jongeren en starters.
- Bij- en inwoning van ouderen mogelijk maken.
- Doorstroming bevorderen.
- In het centrum van Geldrop en Mierlo een toename van het aantal woningen nastreven.

- Geen woningbouw op kwetsbare plaatsen.

In regionaal verband is afgesproken dat de woningvoorraad tot 2010 met ongeveer 1.500 woningen toeneemt ten opzichte van 2005. Dat betekent dat de woningvoorraad de komende vijf jaar elk jaar met ongeveer 300 woningen zal moeten groeien.

Het woningbouwprogramma dient als uitgangspunt bij het opstellen van woningbouwplannen van zowel corporaties als projectontwikkelaars, bouwers etc. Permanent wordt bijgehouden wat de stand van zaken is en, wanneer er aanleiding voor is, wordt het bouwprogramma aangepast.

Herstructurering, sloop, splitsing, samenvoeging en opplussen zijn instrumenten, waarmee de bestaande woningvoorraad in overeenstemming kan worden gebracht met de vraag. Ook koop-woningen uit de bestaande voorraad kunnen geschikt gemaakt worden voor de actuele vraag.

Zogenaamde verzilvering van woningen biedt ook mogelijkheden. Verzilvering houdt in dat de woning wordt gekocht van de eigenaar, die er blijft wonen en dan dus zijn eigen huis huurt. Een andere mogelijkheid om aan de vraag tegemoet te komen is het verkopen van huurwoningen. De rol van de gemeente bij dit soort mogelijkheden is vooral het proces op gang te brengen.

De woningvoorraad bestaat voor 35% uit huurwoningen en voor 65% uit koopwoningen. De relatie tussen huur-koop-verhouding en de doelgroepen is kleiner geworden. Vooral senioren vragen om (dure) huurwoningen. De doelgroep qua inkomen bewoont in veel gevallen een goedkope koopwoning en dus geen huurwoning. Daarom praten we steeds meer over de verhouding sociale-vrije sector. De sociale sector in Geldrop-Mierlo bedraagt (2004) 37% en de vrije sector 63%. Bij realisering van het in december 2004 vastgestelde kwalitatieve woningbouwprogramma zal die verhouding in 2015 zijn: 36-64%.

Voor een randgemeente als Geldrop-Mierlo is de sociale sector relatief groot te noemen: in andere vergelijkbare gemeenten (Nuenen, Son) is de sociale sector veel kleiner. Het verschuiven van sociale naar vrije sector (van 37 naar 36%) gebeurt door in overleg met corporaties huurwoningen te verkopen, door sloop en verder door middel van het Woningbouwprogramma Geldrop-Mierlo 2005-2010.

3.2.2 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, ondergeschikt aan de uitkomsten van de Toekomstvisie, als leidraad dienen voor de detailhandelsstructuur van Geldrop-centrum. De winkelcentra in de omliggende wijken worden hierbij betrokken.

Detailhandel

In het plangebied is momenteel geen grootschalige detailhandel aanwezig. Wel is in het plangebied een aantal buurtcentra te vinden. Deze winkelcentra zijn veelal in combinatie met wonen ontwikkeld op verkeersknooppunten. Zij

richten zich voornamelijk op de aangrenzende woonbuurten en hebben dan ook een beperkt verzorgingsgebied.

Een uitzondering hierop vormt de supermarkt aan de Eindhovenseweg. Overige detailhandelsvoorzieningen zijn te vinden temidden van de woongebieden. Een voorbeeld hiervan is de bakker aan de Tricotstraat (in deelgebied I).

3.2.3 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 werkeloosheid 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 geïntaliseerd. 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.

3.2.4 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 milieuparagraaf opgenomen.

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

3.2.5 Wegcategorisering

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

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

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

Belangrijke gebiedsontsluitingswegen rondom het plangebied zijn de Eindhovenseweg-Nieuwendijk-Mierloseweg en de route Helze-Wielewaal-Nuenenseweg.

Ontsluitingswegen die op een lager niveau van betekenis zijn, zijn ondergebracht in de categorie gebiedsontsluitingsweg B. Dit zijn wegen die de verschillende wijken aansluiten op de hoofdontsluitingsstructuur en zowel een stroom- als verblijfsfunctie hebben. Binnen het plangebied betreft het de volgende wegen: Nuenenseweg, Spoelstraat-Linnenstraat-Vlasstraat, Heibeekstraat, Beneden Beekloop, Rietstraat, Spaarpot en Hulsterweg-Hulst.

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

Alle openbare ruimte binnen het plangebied 'Woongebieden Noord 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 wor-

den 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 volgroeiende 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 Waterplan Geldrop-Mierlo 2006-2010

Op 14 augustus 2006 heeft de gemeenteraad het Waterplan Geldrop-Mierlo 2006-2010 vastgesteld. Dit waterplan is in samenwerking met waterschap Aa en Maas, waterschap De Dommel, Provincie Noord-Brabant en Brabant Water opgesteld.

De waterpartners hebben het waterplan met de doelen opgesteld:

- het verkrijgen van een gezamenlijke visie op waterbeheer, inclusief de plaats van water binnen de inrichting van het stedelijk gebied;
- het afstemmen van het waterbeleid binnen de gemeente, tussen de gemeente en waterschappen en met andere partijen, zodat het waterbeheer wordt uitgevoerd tegen de laagst maatschappelijke kosten;
- het maken van concrete afspraken over normen, maatregelen, de bekostiging van de maatregelen en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

Het uitvoeren van het waterplan moet uiteindelijk leiden tot een duurzaam watersysteem en een duurzame waterketen die nu en in de toekomst de afgesproken functies kunnen vervullen en voldoen aan de eisen die we daaraan toekennen.

3.2.8 Prostitutiebeleid

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

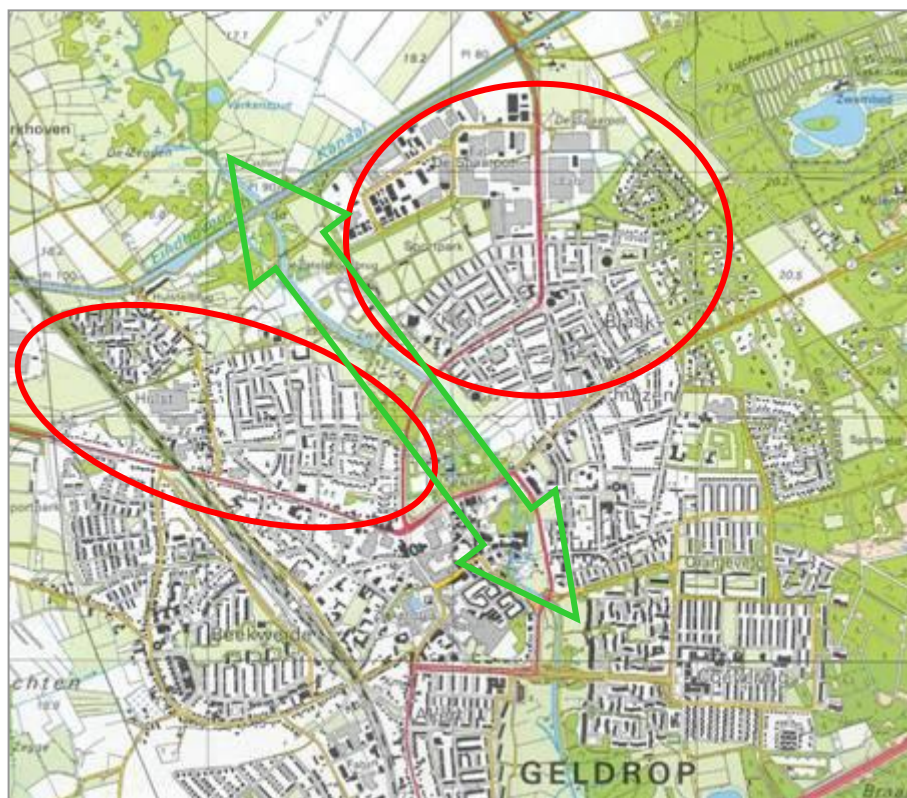
Het belangrijkste instrument voor het uitvoeren en het handhaven van het prostitutiebeleid is de APV. In de APV wordt bepaald dat men voor het exploiteren van een seksinrichting over een vergunning van burgemeester en wethouders moet beschikken. Het bestemmingsplan is het tweede belangrijke instrument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

De voormalige gemeente Geldrop voert een strikt prostitutiebeleid. Er is momenteel geen seksbedrijf in de gemeente gevestigd en er is tot op heden zeer beperkt belangstelling voor getoond. Ook gezien de ligging van Geldrop nabij grote steden wordt het aantal vergunningen voor een seksinrichting of escortbedrijf beperkt tot slechts één. Daarnaast zal alleen een vergunning kunnen worden verleend indien dat seksbedrijf zich vestigt in het Heuvelcar-ré en wel in een pand dat in het bestemmingsplan als bestemming horeca/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.

3.2.9 Mantelzorg

Door het ministerie van VROM en de provincie Noord-Brabant is onderschreven dat er ruimte moet worden geboden voor inwoning en mantelzorg. De provincie Noord-Brabant heeft naar aanleiding hiervan een voorbeeldregeling opgesteld waarin in een handreiking is gegeven onder welke condities de provincie mogelijkheden ziet voor mantelzorg in een afhankelijke woonruimte. Naar aanleiding van deze handreiking heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een regeling opgesteld onder welke voorwaarden ze mantelzorg in bijgebouwen willen toelaten. Deze regeling komt erop neer dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.



4 STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

4.1 Bestaande situatie

In het plangebied kent de bebouwing en de openbare ruimte tal van variaties. Omdat het gebied doorsneden wordt door de Kleine Dommel is het plangebied in twee delen opgesplitst. Op het nevenstaande kaartbeeld zijn deze gebieden aangegeven. In de volgende paragrafen worden de gebieden nader beschreven worden. Bij de beschrijving van de deelgebieden komen telkens drie aspecten aan bod: structuur, bebouwing en functies.



Deelgebied I (noordoost)

Deelgebied I wordt aan de noordzijde begrensd door het Eindhovens Kanaal. De zuidzijde van het gebied wordt gevormd door de Mierloseweg. De westgrens wordt tenslotte gevormd door het Dommeldal en de oostzijde door de grens van de voormalige gemeente Mierlo.

Structuren

Dwars door het gebied loopt één van de hoofdontsluitingsroutes van Geldrop: de Nuenenseweg. In het noorden vormt deze weg de verbinding met de overzijde van het Eindhovens Kanaal (de noordgrens van het plangebied), aan de zuidzijde vormt deze weg een directe verbinding met het centrum van Geldrop. Door middel van een rotonde wordt vervolgens aangesloten op de Eindhovenseweg-Mierloseweg, de belangrijkste oost-westverbinding. De aansluiting met de A67 ten zuiden van Geldrop is te bereiken via de route J. Peijnenburgweg-Dommeldalseweg-Laan der Vier Heemskinderen-Bogardeind.

Een even zo belangrijke structuur (voor de gehele kern Geldrop) wordt gevormd door het Dommeldal. De Kleine Dommel stroomt vanuit het zuiden door de kern en vormt de westgrens van dit deel van het plangebied.

Functioneel-ruimtelijk gezien is dit deelgebied op te splitsen in een bedrijvengebied in het noorden, een groot sportpark waar verschillende sporten beoefend kunnen worden en een groot woongebied. Het overgrote deel van het gebied wordt gevormd door dit woongebied wat ten zuiden van het sportpark en het bedrijventerrein ligt. Deze zijn te karakteriseren als exponent van de planmatig opgezette 'stempelwijken' uit de jaren 1960/1970.



Bedrijfswoningen op de Spaarpot-oost



Wit woongebiedje aan de Ververstraat

Bebouwing

Het bedrijventerrein 'De Spaarpot' wordt door de gelijknamige weg ontsloten op de Nuenenseweg. De bedrijven die gevestigd zijn op dit bedrijventerrein kunnen zonder veel uitzonderingen gerekend worden tot grootschalige bedrijvigheid. In veel gevallen betreft het transportbedrijven en groothandelsondernemingen

De bebouwing bestaat, met name aan de noordzijde, voornamelijk uit grote loodsen en individuele panden met een eigen uitstraling. Ten oosten van de Nuenenseweg hebben de panden meer een kantooruitstraling. In sommige gevallen is een bedrijfswoning

Het grootschalige sportpark 'De Kievit' herbergt een groot aantal sportaccommodaties voor een even zo groot aantal takken van sport. De verschillende clubhuizen die op dit terrein te vinden zijn, hebben elk hun eigen uitstraling. Ten zuiden van deze gebieden ligt het woongebied. In het uiterste oosten bestaat dit woongebied uit een relatief 'jong' villapark. De woningen in dit gebied hebben elk hun eigen uitstraling en karakter.

De woningen aan de Nuenenseweg en de Kievitstraat kunnen gerekend worden tot de oudste in het gebied. De woningen in dit woonlint hebben eveneens een individueel karakter, het grote verschil is echter dat ze op smalle, diepe kavels ontwikkeld zijn, in tegenstelling tot de vrijstaande woningen in het villapark. De overige, planmatige gebieden worden gevormd door de woongebieden rond de Wielewaal. In het gebied ten noorden en ten zuiden van deze weg komen veel hofjes en doodlopende straten voor. Ten oosten van de Nuenenseweg zijn de woongebieden veel meer in een stempelstructuur ontwikkeld. Deze stempels bestaan voornamelijk uit rijenwoningen, met haaks op elkaar georiënteerde straten, gebouwd in de zestig- en zeventigerjaren van de vorige eeuw. Karakteristiek, temidden van deze planmatige woongebieden, is de Lambertushof. Dit besloten, groene woonervencomplex neemt een autonome plaats in binnen de bebouwingsstructuur. Het gebied aan de oostzijde van de Kievitstraat is grootschaliger, maar in dezelfde, planmatige opzet.



Historisch woonlint aan de Kievitstraat



Modern seniorencomplex aan de Meeuwenhof

Functies

Binnen deelgebied I zijn, naast de woonfunctie, ook het bedrijventerrein en de recreatiegebieden goed vertegenwoordigd.

Het bedrijventerrein De Spaarpot beslaat, samen met sportpark De Kievit ongeveer de helft van het plangebied. Voor het overige kan het gebied getypeerd worden als een relatief monofunctioneel woongebied met enkele maatschappelijke voorzieningen en een beperkt aantal detailhandelsvestigingen. In het uiterste westen, georiënteerd op het Dommeldal ligt een appartementencomplex (de Meeuwenhof) en in het oosten, aan de Kettingstraat is het dienstencentrum voor senioren gevestigd. Ter hoogte van de rotonde aan de Nuenenseweg is een winkelcentrum te vinden waar enkele functies te vinden zijn. Dit betreft vooral het niet-dagelijkse segment.



Bedrijvigheid aan de Spaarpot



Bedrijfsverzamelgebouw Mierloseweg



Aaneengebouwde woningen aan Wingerd



Woningen aan de Volderstraat

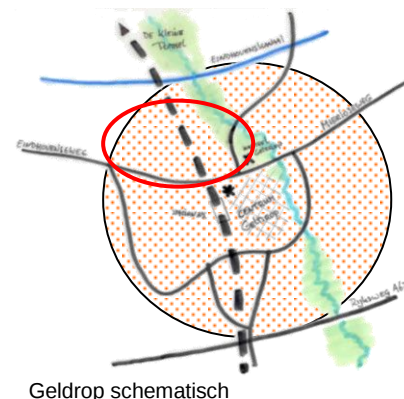
Deelgebied II (zuidwest)

Het tweede deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Eindhovens Kanaal en het Dommeldal. De zuidzijde van het gebied wordt gevormd door de Eindhovenseweg – Nieuwendijk. Aan de westzijde grenst het gebied aan het grondgebied van de gemeente Eindhoven.

Structuur

Het westelijk deel van dit gebied wordt gevormd door het bedrijventerrein De Hooge Akker. Aan de westzijde van de spoorweg bestaat dit gebied uit grootschalige bedrijfsfuncties die recentelijk ontwikkeld zijn. Het bedrijvengebied aan de oostzijde van het spoor is veel ouder en kleinschaliger van karakter. De grens van dit gebied wordt gevormd door het historische woonlint van de Hulst-Hulsterweg. Via deze route is het eveneens mogelijk de overzijde van het Eindhovens Kanaal te bereiken.

De belangrijkste structuurbepalende elementen zijn het natuurgebied rond de Kleine Dommel, de spoorlijn, het Eindhovens Kanaal en de Eindhovenseweg-Nieuwendijk. In mindere mate is ook de weg Helze van belang, deze vormt de verbinding met de Nuenenseweg, de noordelijke ontsluitingsweg van Geldrop. De spoorlijn en het Eindhovens Kanaal vormen tevens de belangrijkste barrières in het gebied.



Bungalows aan de Biezenstraat



Brede groene profielen (Neerlandstraat)



Beekloop



Karakteristiek groengebied aan de Nieuwe Erfseweg



Het landgoed met kasteel



Historische lintbebouwing Hulsterweg

Bebouwing

In dit deelgebied is een tweetal woongebieden te onderscheiden. Daarnaast is het bedrijventerrein ten westen van de spoorlijn de grootste ruimtegebruiker in het plangebied. Het landgoed in het zuidoosten vormt het meest karakteristieke punt. Naast het kasteel is op dit landgoed een aantal historische panden te vinden, het grootste gedeelte is vrij toegankelijk en wordt gebruikt als parkgebied.

Het grootste woongebied wordt gevormd door de planmatig opgezette wijk 'Skandia'. De lange straten en brede profielen met in veel gevallen veel openbare groenstroken, geven het gebied een groen karakter.

Het kleinschaliger en veel meer besloten woongebied aan de westzijde van het plangebied, ingeklemd tussen de spoorlijn, het kanaal en het bedrijventerrein heeft een hele andere opzet. Dit woongebied is opgezet als tuinstad met veel, voor autoverkeer doodlopende straatjes. De geïsoleerde ligging versterkt het besloten karakter van dit gebied.

Op het bedrijventerrein ten westen van het spoor zijn veelal moderne, grootschalige panden gevestigd die zich richten naar de Eindhovenseweg. Aan de noordzijde van het woongebied van Geldrop-zuid wordt het bedrijventerrein van de Eindhovenseweg afgeschermd door de hier aanwezige individuele woonbebouwing. Het bedrijventerrein aan de oostzijde van het spoor is, behalve kleinschaliger tevens ouder.



Individuele woonbebouwing aan de Helze



Grootschalig planmatig opgezette wijk



Historische woningbouw Hulst



Besloten woonwijk in het noorden



Woningbouw aan de Nieuwenpolder



Oude boerderij aan het Elsbroekpad

Functies

Deelgebied II kent, zoals uit het voorgaande blijkt, een beperkt aantal functies. Het overgrote deel bestaat uit woningbouw en op het terrein De Hooge Akker is voornamelijk nieuwe, grootschalige bedrijvigheid te vinden. Meer kleinschalige bedrijvigheid is te vinden op het bedrijventerrein Hulst/De Vlier (aan de oostzijde van het spoor) en in het bedrijfsverzamelcomplex aan de Eindhovenseweg.

Toch zijn er, met name aan de randen van het gebied ook een aantal maatschappelijke functies te vinden en is er, weliswaar op kleine schaal, een sportcomplex in de vorm van een klein tennispark aanwezig. De meest markante functie in het gebied is het landgoed rond kasteel Geldrop. Het grote landgoed is grotendeels vrij toegankelijk en kan gebruikt worden als wandelpark.



Bedrijven aan de Winde



Bedrijvigheid aan de Hooge Akker



Tennisbanen aan de Herikhof



Het landgoed met kasteel

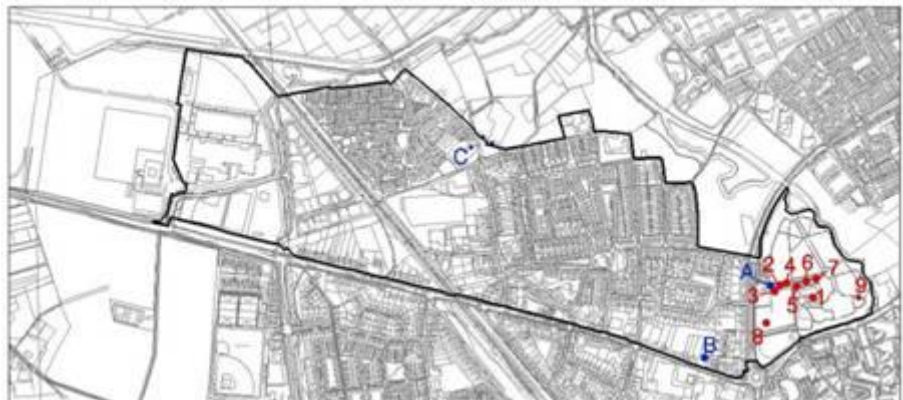


Rijksmonumenten

- 1 Gietijzeren wegwijzer Mierloseweg/
Nuenenseweg

Gemeentelijke monumenten

- A Nuenenseweg ong.: familiegraf
- B Mierloseweg 23: langgevelboerderij



Rijksmonumenten

- 1 Mierloseweg 1: Kasteel
- 2 Mierloseweg 1: Schansmuren
buitenplaats kasteel
- 3 Mierloseweg 1: Plantenkassen bij kasteel
- 4 Mierloseweg 1: Orangerie in kasteeltuin
- 5 Mierloseweg 1: Rentmeestershuis/koetshuis en paardenstal
- 6 Mierloseweg 1: Dienstwoning
- 7 Mierloseweg ongenummerd: Agregaathuisje
- 8 Mierloseweg 1: Westelijke kasteeltuin
- 9 Mierloseweg 1: Engelse tuin

Gemeentelijke monumenten

- A Helze 8: Herenhuis
- B Nieuwendijk 46: Herenhuis
- C Hulst 87: Schuur

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.

Geldrop is van oudsher een kasteeldorp. Het dorp groeit in de 19^e eeuw sterk door de toenemende industrialisatie van met name de textielnijverheid. Door de fabriekscomplexen met kantoren en magazijnen en de huizen van de fabrikanten, krijgt Geldrop stedelijke kenmerken. In de loop der jaren zijn Klein en Groot Braakhuizen en de verschillende gehuchten in de bebouwde kom opgenomen. Restanten van de gehuchten zijn soms nog herkenbaar aanwezig. Het oudste gebouw in Geldrop is het kasteel, dat in het verre verleden een belangrijke rol heeft gespeeld in het ontstaan van Geldrop. Het oudste, nog bestaande gedeelte, dateert van 1616. Het Eindhovens kanaal werd in 1846 gegraven.

Het bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop' beslaat een groot deel van het gebied waar Geldrop in de loop der jaren uitgebreid is. Deze uitbreidingen zijn veelal ontstaan in de oksels van de historische wegenstructuren. Langs deze structuren zijn soms nog enkele historische panden aanwezig. In sommige gevallen zijn deze aangemerkt als monument.

In het plangebied is een aantal gemeentelijke en rijksmonumenten te vinden, op nevenstaande afbeelding is aangegeven waar de monumenten in het plangebied gelegen zijn.

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;
- gemengde doeleinden.

Bedrijven

De grootste en meest opvallende bedrijfsbebouwing is aanwezig op het relatief jonge bedrijventerrein De Hooge Akker. Bedrijventerrein De Spaarpot is echter qua omvang verreweg het grootst.

Het bedrijventerrein wordt vrijwel volledig in beslag genomen door grootschalige bedrijven. Naast de bedrijfsgebouwen zijn in Spaarpot Oost ook enkele woningen te vinden. Tenslotte is er op bedrijventerrein, ten oosten van de Nuenenseweg een grote sporthal gevestigd.

Naast de bedrijven die op deze bedrijventerreinen gevestigd zijn, is er aan de Spaarpot, verspreid over het gebied nog een aantal kleinere bedrijven te vinden zoals op het bedrijventerrein Hulst/De Vlier en het complex aan de



Grootschalig, nieuw bedrijfspand aan de Hoge Akker



Kleinschalige bedrijvigheid aan de Vlier



Bedrijfshallen aan de Spaarpot



Bedrijvigheid aan de Winde

Mierloseweg.

Binnen het plangebied zijn twee verkooppunten voor motorbrandstoffen aanwezig. Op de locatie aan de Eindhovenseweg wordt tevens LPG verkocht. Vanwege het aspect externe veiligheid is dit verkooppunt van invloed op het plangebied (zie paragraaf 8.3).

Detailhandel

Een geconcentreerde voorzieningenzone is in het plangebied niet te vinden. Wel zijn op verschillende plaatsen buurtcentra met kleinschalige detailhandelsvoorzieningen aanwezig, zoals ter hoogte van De Brink/Beneden Beekloop en bij de rotondes in de Eindhovense- en de Mierloseweg. Tenslotte is er aan de Eindhovenseweg een supermarkt gevestigd.

Horeca

Het horeca-aanbod in het plangebied bestaat uit drie vestigingen, één aan de weg Hulst en één aan de Kivitstraat. In het buurtcentrum ter hoogte van de Beneden Beekloop is een Chinees restaurant gevestigd. Van overige grootschalige horecagelegenheden is in dit deel van Geldrop geen sprake.



Voorzieningengebied aan de Wijnsel



Voorzieningen aan de Rietstraat

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komt een klein aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Zo is er een aantal basisscholen in het gebied gevestigd en zijn in het oostelijk deel twee peuterspeelzalen/kinderdagverblijven te vinden.

Verder vormt het dienstencentrum voor senioren een belangrijke voorziening in de wijk.

Tenslotte zijn er een begraafplaats aanwezig, (eveneens aan de Nuenenseweg) en diverse overige maatschappelijke voorzieningen zoals de stichting Ander Werk aan de Linze en de Scouting Neil Armstrong aan de Kalandersstraat.



Schoolgebouw aan de Erfseweg



Begraafplaats aan de Nuenenseweg

Sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen

De meeste sport- en recreatieve voorzieningen zijn te vinden op het groot-schalige sportcomplex 'Sportpark Kievit'. Op het bedrijventerrein Spaarpot ligt een grote sporthal en temidden van de woningen is aan de Herikhof een klein tenniscomplex te vinden. Op het terrein van het landgoed van het Kasteel kunnen de parken tot de recreatieve locaties van het plangebied gerekend worden. Dit geldt eveneens voor het volkstuinencomplex ten noorden van Braakhuizen-Noord.

Tot slot zijn er verspreid over het gebied kleinschalige voorzieningen te vinden zoals de sportschool aan de Lambertushof en de tafeltennisvereniging Unicum aan de Kalanderstraat.



Sportcomplex De Kievit



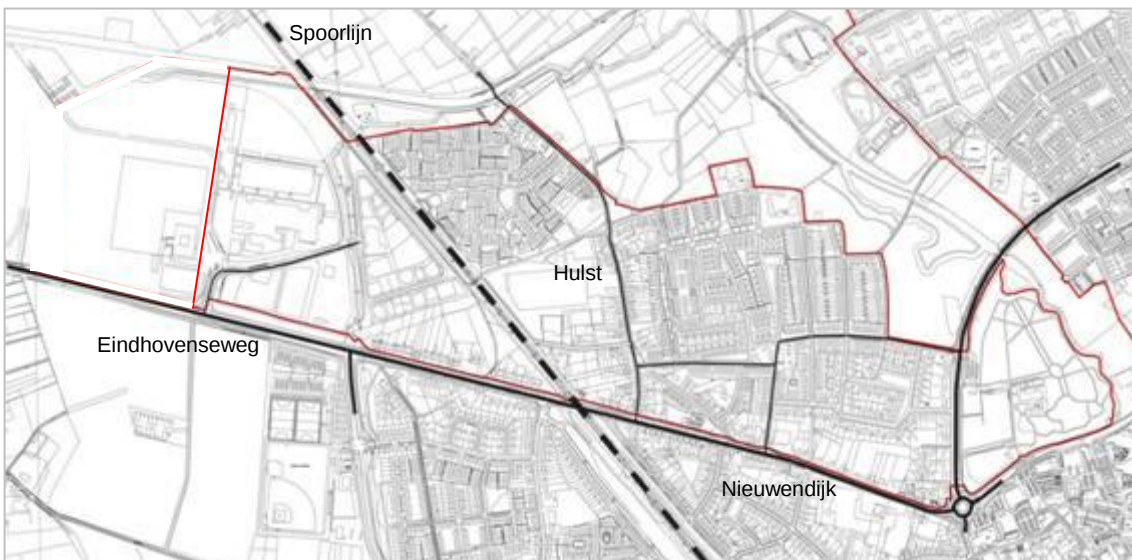
Sporthal aan de Linze

Gemengde doeleinden

Op een drietal locaties in het plangebied zijn gebieden aangemerkt als 'gemengde doeleinden'. Het betreft hier het winkelcentrum aan de Wijnsel, nabij de rotonde van de Nuenenseweg. Een dergelijk complex is eveneens te vinden aan de Brink, aan Beneden Beekloop. Tenslotte wordt ook de aaneengebouwde woningen ten westen van de rotonde aan de Nieuwendijk tot de gemengde doeleinden gerekend. Binnen deze gebieden vindt een breed spectrum aan activiteiten plaats, in combinatie met wonen (veelal in de vorm van appartementen boven de 'voorzieningsplint').



Verkeersstructuur deelgebied I



Verkeersstructuur deelgebied II

5.2 Openbare ruimte

Bereikbaarheid autoverkeer

De hoofdontsluitingsstructuur van het plangebied wordt gevormd door de route Eindhovenseweg-Nieuwendijk-Mierloseweg (vanuit Eindhoven langs het centrum van Geldrop, naar Mierlo) en de route Helze-Wielewaal-Nuenenseweg (de noordelijke ontsluiting van Geldrop in de richting van Nuenen).

Van lagere orde, maar voor de ontsluiting van het plangebied eveneens van wezenlijk belang zijn de wegen Hulst-Hulsterweg, Beneden Beekloop, het zuidelijk deel van de Nuenenseweg en de Spoelstraat. Voor de bedrijventerreinen zijn De Spaarpot, De Hooge Akker en de Vlier van essentieel belang. Deze wegen samen zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid van het noordelijk deel van Geldrop.

De ontsluitingswegen op buurniveau vormen de verbinding tussen verschillende buurten in het gebied. Belangrijke wegen zijn hier de Rietstraat, Kievitstraat en de Vlasstraat-Linnenstraat.

De overige wegen zijn te categoriseren als erftoegangswegen.

Bereikbaarheid openbaar vervoer

In de huidige situatie is Geldrop te bereiken door middel van een viertal buslijnen: 112, 24, 20 en 10. Omdat Geldrop zelf geen busstation heeft vertrekken deze bussen vanaf het busstation in Eindhoven.

Langzaam verkeer

De belangrijkste wegen, te weten de Eindhovenseweg-Nieuwendijk-Mierloseweg, en Helze-Wielewaal-Nuenenseweg zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Ook langs het Eindhovens Kanaal en (gedeeltelijk door het Dommeldal) ligt een fietsroute over het Hemelrijkpad. Het Elsbroekpad-Hulsterbroekpad-Winde vormt een belangrijke langzaamverkeersroute in oost-westrichting door het gehele gebied.

In de woongebieden liggen verder nagenoeg geen aparte langzaamverkeersvoorzieningen. De verkeerswegen in het gebied zijn echter van dien aard dat er geen conflict ontstaat tussen de fietsers en het autoverkeer.

Parkeren

In het plangebied zijn, behoudens het sportcomplex, de sporthal en de supermarkt geen grote verkeersaantrekkende voorzieningen. Deze zijn voorzien van een eigen parkeerterrein. Ter hoogte van de sporthal aan de Linze-Kervel ligt een groot parkeerterrein en ook op het terrein van de supermarkt is een groot aantal parkeerplaatsen aanwezig. Voor het overige deel zijn de parkeerterreinen in het gebied aangelegd ten behoeve van de naastgelegen woon- of bedrijfsfunctie. Voorbeelden hiervan zijn de parkeerplaatsen bij de woonbebouwing aan de hofjes aan de Wingerd.

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



Hofstructuur aan de Eppe



Parkeerterrein bij de voetbalvelden

Groen

Groen en bomen zijn belangrijke aspecten voor de leefbaarheid van een gebied. Groenvoorzieningen komen in alle formaten voor. De grootste groenvoorziening ligt tussen de beide deelgebieden in; het Dommeldal. Binnen het plangebied wordt het belangrijkste groengebied gevormd door het Landgoed van het Kasteel Geldrop. Dit groen met kenmerkende laanbeplanting en enkele monumentale bomen is opgenomen binnen de GHS-natuur van het Streekplan. In de voorschriften worden de cultuurhistorische- en natuurwaarden van het gebied beschermd.

Het sportterrein ten zuiden van bedrijventerrein De Spaarpot vormt qua omvang het grootste groengebied. De landschappelijke zones langs de spoorlijn en de randen van de (woon)gebieden vormen, wat betreft natuurwaarden, een minstens zo waardevol gebied.

Daarnaast zijn er nog een aantal gebieden aangemerkt als ecologische verbindingzones. Het gaat om het Eindhovensch Kanaal, het gebied ten noorden van de wijk Hulst en het gebied bij de Kleine Beekloop ter hoogte van het bedrijventerrein Hooge Akker. Deze gebieden moeten zodanig worden ingericht dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen. De breedte daarvan is afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen.

In het RSP is een ontwikkeling “ontwikkeling groene geleding” aangegeven. Dit betreft een nieuwe noordzuidelijke verbinding ter hoogte of nabij het DAF-terrein. Deze “ontwikkeling groene geleding” grenst aan het plangebied van dit bestemmingsplan. 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. Consequenties voor dit bestemmingsplan zijn nog niet duidelijk omdat uit deze werkgroep nog geen concrete acties naar voren zijn gekomen. De huidige bestemming zal een mogelijke ontwikkeling niet frustreren. De overige groenvoorzieningen in het gebied zijn van buurtniveau en veelal ingericht als speelplaats voor (jongere) kinderen.

Verder bevinden zich in het plangebied een begraafplaats (Nuenenseweg).

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 noorden 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

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende locaties te vinden waar op (korte) termijn ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Voor al deze projecten is, indien nodig, een separate vrijstellingsprocedure gevolgd. Onderzoeken hoeven in het kader van dit bestemmingsplan niet meer uitgevoerd te worden.

- Locatie Maria Magdalenakerk
Het realiseren van een appartementencomplex, 74 huurappartementen, op de hoek Nuenenseweg, Volderstraat, Getouwstraat.

- Project Kettingstraat

Het realiseren van 31 woningen waarvan 17 rijenwoningen, 6 vrijstaande en 8 patiowoningen.

- Project Spaarpot

Uitbreiden bedrijventerrein. De kavels worden op korte termijn uitgegeven.

- Nuenenseweg 92/94

De gronden zijn van de voormalige gemeente Nuenen geweest. Op dit perceel wordt al ruim 30 jaar een situatie in stand gehouden die strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Hoewel genoemd onder het kopje ontwikkelingen, betreft dit geen ontwikkeling maar een bestaande situatie. In het RSP is dit perceel opgenomen als “zoekgebied verstedelijking, transformatie afweegbaar”. In dit kader wenst de gemeente deze percelen te bestemmen als Woondoeleinden 2, d.w.z. wonen met lichte bedrijvigheid. Hiermee wordt de huidige agrarische bestemming wegbestemd en wordt de bestaande situatie gelegaliseerd. Volgens jurisprudentie is handhavend optreden na ruim 30 jaar niet meer mogelijk en moet de bestaande situatie positief bestemd worden. Deze bestemming combineert wonen met lichte bedrijvigheid wat passende is binnen de omliggende bestemmingen. Dit perceel wordt ingesloten door het bestaande bedrijventerrein Spaarpot Oost en het te realiseren bedrijventerrein Eeneind te Nuenen.

- Orangerie in Kasteelpark

Oprichten van een horecagelegenheid in het kasteelpark.

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 is 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 het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouw mogelijkheden opgenomen. Voor de eerder genoemde ontwikkelingen is een vrijstellingsprocedure gevolgd. In dit kader zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Een onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder is derhalve niet nodig.

8.2 Bodemonderzoeken

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouw mogelijkheden opgenomen, die aanleiding geven tot het onderzoeken van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor de eerder genoemde ontwikkelingen is een vrijstellingsprocedure gevolgd. In dit kader zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

8.3 Externe veiligheid

Verkooppunten voor motorbrandstoffen, inclusief LPG

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

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

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

In het BEVI is onder meer regelgeving opgenomen met betrekking tot LPG-tankstations. De normstelling betekent dat LPG-stations waarbij binnen een bepaalde cirkel woningen of andere kwetsbare objecten zijn gesitueerd, dienen te worden gesaneerd. Binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het Besluit moeten de bestaande situaties, dat wil zeggen de fysiek aanwezige

kwetsbare objecten in de nabijheid van het LPG-tankstation aan de grenswaarde van 10^{-5} voldoen. Dit betekent dat voor 27 oktober 2007 tankstations moeten zijn gesaneerd, waarbij binnen een straal van 25 meter van het vulpunt kwetsbare objecten (onder andere woonhuizen) zijn gesitueerd.

Situaties waarbij ook het groepsrisico een probleem vormt, hebben daarbij in eerste instantie voorrang.

Zo snel mogelijk, doch uiterlijk op 1 januari 2010, moeten volgens het besluit de risico's voor kwetsbare objecten zijn teruggebracht tot de grenswaarde voor nieuwe situaties (10^{-6}). Dit betekent dat tankstations moeten worden gesaneerd, waarbij binnen een straal van 110 meter van het vulpunt kwetsbare objecten gesitueerd zijn. Indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat het gaat om een 'klein' station (doorzet minder dan 1.000 m³ LPG per jaar) dan geldt een straal van 45 meter in plaats van 110 meter.

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

Bij de tankstations aan de Eindhoveneweg en de Mierloseweg wordt LPG verkocht. Deze tankstations vallen niet onder de gevallen die voor urgente sanering in aanmerking komen. Er zijn in beide gevallen geen kwetsbare objecten binnen een straal van 25 meter aanwezig. De doorzet van de tankstations is kleiner dan 1.000 m³ LPG per jaar. Dit is echter nog niet in de milieuvergunning vastgelegd waardoor voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} een straal van 110 meter geldt. Aangezien dit bestemmingsplan vooral conserverend is, heeft de aanwezigheid van de LPG-tankstations geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van deze LPG-tankstations. Voor sanering van deze tankstations voor 2010 zal een plan van aanpak worden opgesteld. De LPG-cirkels zijn op de plankaart aangegeven.

Leidingen

Binnen het plangebied ligt een (bestaande) hogedruk aardgastransportleiding. Formeel geldt hiervoor nog de circulaire uit 1984 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen'. De bebouwingsafstanden uit deze circulaire zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Om de transportleiding in de toekomst te beschermen en risico's te voorkomen, is de dubbelbestemming 'Leidingen' opgenomen. De aardgastransportleiding is daarnaast aangegeven op de plankaart. Rondom de gasleiding is een vrijwaringszone van vier meter aan weerszijde opgenomen. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel.

In het kader van externe veiligheid wordt op dit moment bekeken wat op basis van de huidige inzichten de nieuwe afstanden zouden moeten worden. De circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' beoogt aan te geven op welke wijze een verantwoorde zonering toegepast kan worden langs nieuwe tracés van aardgastransportleidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen. In de omgeving van de transportleiding zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

Risicocontour

Met betrekking tot de realisatie van bestemmingsplan 'De Hooge Akker' heeft het ingenieurs/adviesbureau SAVE met betrekking tot de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het traject Eindhoven-Weert.

De conclusie van dit onderzoek luidde als volgt:

Door de realisatie van het bestemmingsplan 'De Hooge Akker' (met een veronderstelde dichtheid van 100 personen/hectare) neemt het groepsrisico ten

gevolge van het toekomstige vervoer van gevaarlijke stoffen toe ten opzichte van de huidige situatie.

De toename leidt echter niet tot een overschrijding van de oriënterende waarde. Het individueel risico ligt in de toekomstige (nu huidige) situatie op 20 meter uit het hart van de spoorbaan.

Risicovolle bedrijven

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen 2004 (Bevi) stelt grenzen aan het risico dat bedrijven mogen veroorzaken voor hun omgeving. Zo moet er tussen risicovolle bedrijven en woningen een bepaalde afstand blijven, om mensen in de omgeving te beschermen (PR). Daarnaast gaat het besluit in op de kans op een ramp waarbij een groep mensen betrokken is, het groepsrisico.

Risico bestaat uit de kans dat er iets gebeurt en de gevolgen van die gebeurtenis. We kunnen dat weergeven als: $\text{Risico} = \text{Kans} \times \text{Gevolg}$.

In en rond het plangebied zijn drie inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven (RGS) in de gemeente Geldrop-Mierlo. Het betreft de navolgende bedrijven:

- Van Gansewinkel, Spaarpot 6;
- Chief Oil Nederland B.V, Spaarpot 30;
- Carberto, Spaarpot 30.

Deze bedrijven zijn risicovol door de soort en de hoeveelheid opgeslagen stoffen in PGS-ruimten. Voor van Gansewinkel is een risicoberekening uitgevoerd (QRA, door Tebodin, sept 2005). De activiteiten van Chief Oil en Carberto betreffen de opslag van meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen (deze activiteit wordt genoemd in art. 5 lid 1 sub b Bevi) en zijn een categoriale inrichting, waarvoor vaste toetsingsafstanden gelden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans per jaar weer dat een persoon (die daar permanent aanwezig is en niet is beschermd) op een plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan worden weergegeven als een contour op een kaart.

Volgens het de Bevi geldt: Binnen de $PR 10^{-6}$ contour mogen geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten liggen (o.a. woning en school). Voor beperkt kwetsbare objecten (o.a. bedrijfswoning, kantoorgebouw) geldt echter dat de $PR 10^{-6}$ contour een streefwaarde is en geen grenswaarde. Zijn er binnen de $PR 10^{-6}$ contour dus beperkt kwetsbare objecten aanwezig of worden die opgericht, dan zal het bevoegd gezag moeten motiveren waarom zij dit aanvaardbaar vindt.

bedrijf	$PR 10^{-6}$	PR toelichting
Chief Oil	20 meter	De $PR 10^{-6}$ contour komt niet buiten de erfgrans van de inrichting.
Carberto	215 meter	Binnen de $PR 10^{-6}$ contour bevinden zich bedrijfswoningen van derden (beperkt kwetsbare objecten). Aangezien het reeds bestaande objecten betreft, is sanering, conform Bevi, niet noodzakelijk.
Van Gansewinkel	± 16 meter, deze afstand is niet eenduidig te geven omdat het model een bepaalde onzekerheid heeft, zie QRA.	

De milieucirkels van het plaatsgebonden risico zijn op de plankaart weergegeven. In de voorschriften is een bepaling opgenomen over het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Het GR wordt gebruikt om na te gaan of de woningdichtheid in een bepaald gebied kan worden vergroot.

Voor het GR geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Als deze waarde wordt overschreden dient dat te worden verantwoord. Voor inrichtingen geldt dat de aanvaardbaarheid van een ramp met 100 slachtoffers honderd keer kleiner moet zijn dan een ramp met 10 slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een F(N)-curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico is het gebied gelegen tussen de risicovolle inrichting en blijkt in de praktijk overeen te komen met de 1% letaliteitsgrens. In de handreiking verantwoordingsplicht GR worden het aantal personen per ha gegeven waarbij de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

bedrijf	Invloedsgebied	GR toelichting
Van Gansewinkel	1661 meter (QRA)	Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde.
Chief Oil	90 meter (bijlage 2 Revi)	Het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied is dermate gering dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.
Carberto	300 meter (bijlage 2 Revi)	

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.

Voor het hele grondgebied van de gemeente is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Het doel is een doorblik te geven, op basis van de nu bekende gegevens voor de jaren 2010 en 2015. Hierdoor is het mogelijk al in een vroeg stadium van de gemeentelijke besluitvorming en planning aan te geven welke (bouw)activiteiten wel mogelijk zijn maar ook welke niet of moeilijk realiseerbaar zijn. Ook kunnen, wanneer gewenst, tijdig voorzieningen en maatregelen meegenomen worden. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

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.

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:

- 1 realiseren van een duurzame watervoorziening;
- 2 verbeteren van de waterhuishoudkundige voorwaarden;
- 3 verbeteren van de waterkwaliteit;
- 4 inrichting, beheer en onderhoud van waterlopen in het buitengebied;
- 5 omgaan met water in het bebouwd gebied.

Beleidsnota stedelijk water

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

Waterplan Geldrop-Mierlo 2006-2010

Het waterplan is op 14 augustus 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit waterplan biedt mogelijkheden om ten aanzien van waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie, drinkwater, afvalwater, beheer en onderhoud van het watersysteem en waterketen concrete maatregelen te nemen.

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 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 'waterbestemming' moet krijgen en dat in de toelichting moet worden ingegaan op de natte natuurparel in het gebied. Aan deze punten is invulling gegeven. Het verslag van dit overleg is als bijlage bijgevoegd.

9 HET BESTEMMINGSPLAN

9.1 Plansystematiek

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

Het bestemmingsplan 'Woongebieden Noord 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 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.

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

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 bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid. Daarnaast zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

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

9.2.3 Gemengde doeleinden (GD)

Binnen deze bestemmingen zijn verschillende functies, zoals detailhandel (met uitzondering van supermarkten), horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen, aan- uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en garageboxen ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart toegestaan. In de bouwvoorschriften zijn hiervoor nadere bepalingen opgenomen.

9.2.4 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.

9.2.5 Detailhandelsdoeleinden (DH)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel en voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

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

9.2.6 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.

9.2.7 Bedrijfsdoeleinden 1 (B1)

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 en risicovolle inrichtingen en bestaande bedrijven in categorie 3. Garagebedrijven en een verkooppunt voor motorbrandstoffen (met LPG) zijn toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart. Alleen bestaande dienstwoningen zijn toegestaan.

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

Tot slot kent deze bestemming een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders.

9.2.8 Bedrijfsdoeleinden 2 (B2)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor bedrijven, die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 2 en 3, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen. Daarnaast zijn bestaande bedrijven binnen de milieucategorieën 1 en 4 toegestaan.

Garage- en sloopbedrijven zijn toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart. Alleen bestaande dienstwoningen zijn toegestaan.

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

Tot slot kent deze bestemming een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders.

9.2.9 Agrarische doeleinden (A)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

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

Het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden binnen deze bestemming wordt gewaarborgd middels aanlegvoorschriften.

9.2.10 Kwekerij (KW)

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor een kwekerij.

Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.11 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.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de aanduiding 'grens wijzigingsbevoegdheid' te wijzigen in bedrijfsdoeleinden.

9.2.12 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.

9.2.13 Landgoed (L)

Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor het behoud van het landgoed en het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn de gronden onder andere bestemd voor wonen er plaatse van de betreffende aanduiding, zelfstandige horeca, ter plaatse van de betreffende aanduiding en een kas ter plaatse van de betreffende aanduiding.

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Bijgebouwen zijn enkel toegestaan ten behoeve van de kinderboerdrij. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn overal toegestaan.

9.2.14 Ecologische Verbindingszone (Ev)

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor een ecologische verbinding.

In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bebouwingsregels hiervoor staan in de voorschriften beschreven. Binnen deze bestemming zijn aanlegvoorschriften opgenomen.

9.2.15 Bos (BO)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor bos en bebossing en voor extensieve dagrecreatie, met name als wandelgebied.

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

9.2.16 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.

9.2.17 Nutsdoeleinden (ND)

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De voorschriften regelen nadere bebouwingsvoorschriften.

9.2.18 Groendoeleinden (G)

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

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

9.2.19 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.

9.2.20 Verkeersdoeleinden (V)

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

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

9.2.21 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 en ondergrondse gastransportleidingen.

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

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

Gemeenten hebben hiervoor de volgende instrumenten tot hun beschikking:

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

De doelen van het handhavingsbeleid zijn opgesteld in de voormalige gemeente Geldrop, deze doelen zijn:

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

10 PROCEDURES

10.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 1 maart 2006 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er zijn zes inspraakreacties ingediend. De verwerking van deze inspraakreacties treft u aan in de Nota van Inspraak die in de bijlage is opgenomen.

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 het SRE 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 Noord Geldrop" heeft vanaf 4 oktober 2006 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zes 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.