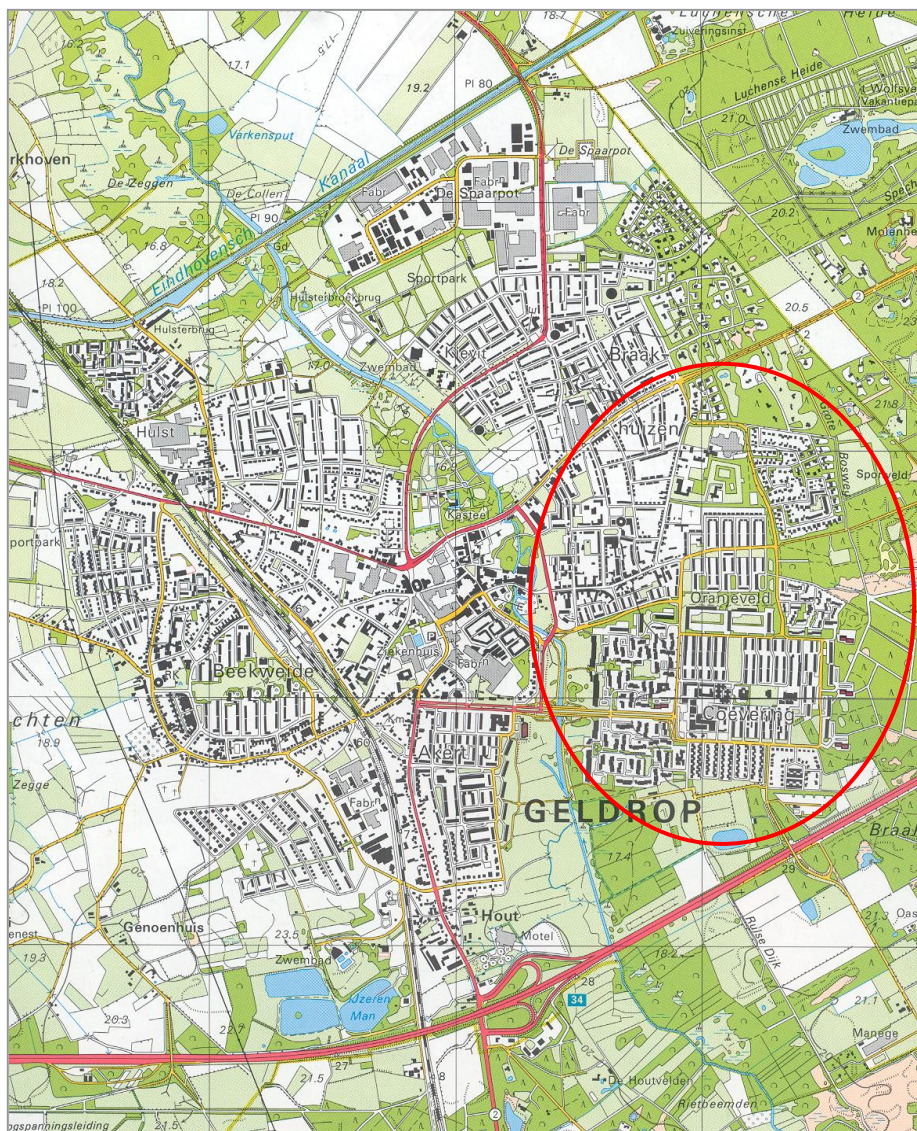


BESTEMMINGSPLAN WOONGEBIEDEN ZUID OOST GELDROP

GEMEENTE GELDROP-MIERLO



Gemeente Geldrop-Mierlo

Bestemmingsplan Woongebieden Zuid Oost Geldrop

- Toelichting
bijlage

- Voorschriften
bijlage

- Plankaart(en) schaal 1:1000

Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage:
Ter inzage van 22 november 2006 t/m 27 december 2006

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage:
Ter inzage 24 oktober 2007 t/m 4 december 2007

Bestemmingsplan vastgesteld door gemeenteraad

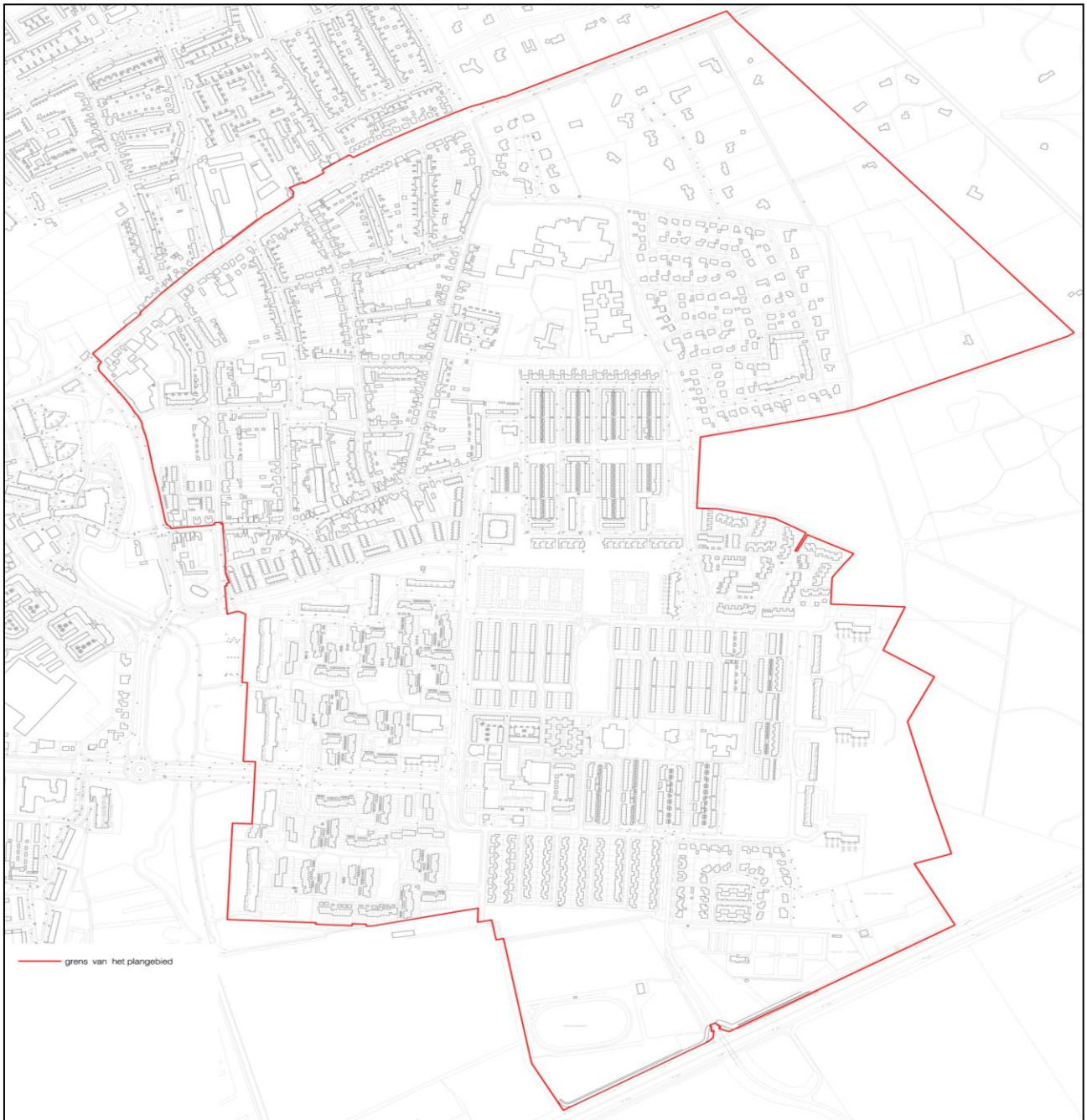
Bestemmingsplan goedgekeurd door GS:

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	4
2	HISTORIE	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Archeologie	6
3	BELEIDSASPECTEN	7
3.1	Bovenlokaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	11
4	STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	19
4.1	Bestaande situatie	19
5	FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	21
5.1	Functies	21
5.2	Openbare ruimte	25
6	PLANUITGANGSPUNTEN	30
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	32
8	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	33
8.1	Relatie met de Wet geluidhinder	33
8.2	Bodemonderzoeken	33
8.3	Externe veiligheid	33
8.4	Luchtkwaliteit	34
8.5	Riolering en waterhuishouding	35
9	HET BESTEMMINGSPLAN	37
9.1	Plansystematiek	37
9.2	De bestemmingen	37
9.3	Handhavingsbeleid	42
10	PROCEDURES	43

Bijlage: inventarisatiekaart niet-woonfuncties



Plangebied met plangrens (rood)

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding voor het plan

Voor de woongebieden in het zuidoosten van Geldrop vigeert een groot aantal bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3). De grote hoeveelheid aan bestemmingsplannen zorgt ervoor dat een goed overzicht ontbreekt. Bovendien bevatten deze bestemmingsplannen veelal verouderde regelingen die ongewenste verschillen bij de toetsing van bouwplannen opleveren. De gemeente streeft voor de gehele bebouwde kom naar een helder en uniform handhavingsbeleid en gelijklopende regelgeving.

Daarin zullen ook alle initiatieven waarvoor vrijstelling is verleend van het vigerende bestemmingsplan via een artikel 19-procedure worden opgenomen.

Het plangebied vormt functioneel één van de drie grote woongebieden van de kern Geldrop. Het gebied ligt ten zuidoosten van het centrum.

1.1.2 Doel van het bestemmingsplan

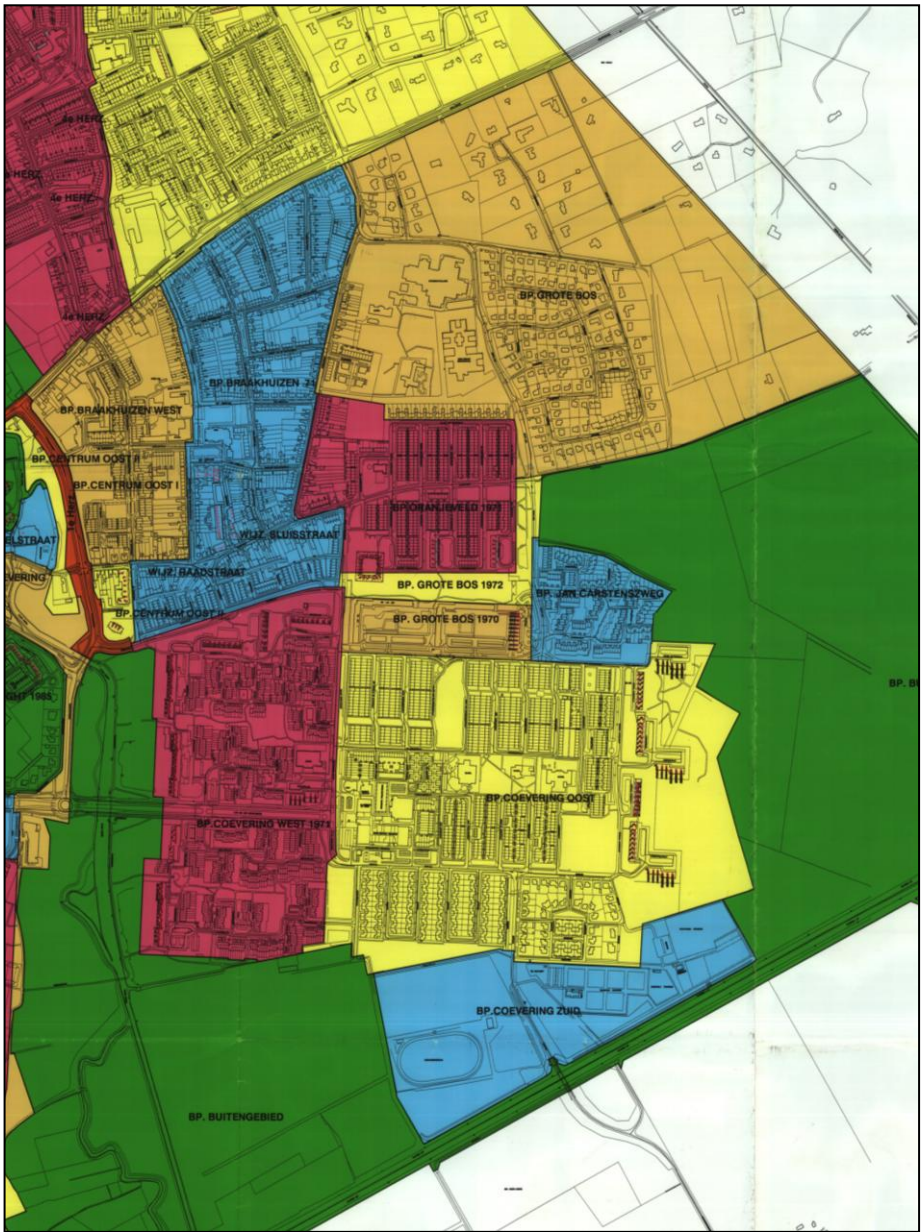
Doel van dit bestemmingsplan is te voorzien in een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor de zuidoostelijke woongebieden van Geldrop.

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

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' wordt aan de noordzijde begrensd door de Mierloseweg. De oostgrens wordt gevormd door de grens van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop'. De westgrens wordt aan de noordzijde gevormd door de J. Peijnenburgweg en aan de zuidzijde door het Dommeldal (eveneens onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop'). Het westelijke deel van de zuidgrens wordt eveneens door dit waardevolle natuurgebied gevormd, het oostelijk deel van de zuidelijke plangrens wordt bepaald door de rijksweg A67.

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



Overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Braakhuizen 1971	28-11-1972	25-07-1973 G nr. 217.036
Wijziging bestemmingsplan "Braakhuizen 1971", partiële wijziging "De Raadstraat"	13-08-1974	20-11-1974 G nr. 224.758
Wijziging Mierloseweg van het bestemmingsplan Braakhuizen '71	08-11-1977	08-02-1978 G nr. 237.576
Herziening van het bestemmingsplan Braakhuizen '71	27-06-1978	25-10-1978 G nr. 240.251
Partiële wijziging "Sluisstraat" van het bestemmingsplan Braakhuizen '71	12-12-1978	20-06-1979 G nr.242.344
Herziening van het bestemmingsplan Braakhuizen 1971, wijziging omgeving Deelenstraat	11-03-1980	11-11-1980 G nr. 18.085
Herziening van het bestemmingsplan Braakhuizen 1971, wijziging Baron van Tuyl van Serooskerkenstraat	13-01-1981	21-07-1981 G nr. 74.050
Braakhuizen-West	14-12-1989	24-04-1990 nr. 23165
Coevering-Oost	07-09-1989	20-02-1990 nr. 20102
Herziening van het westelijk deel van het bestemmingsplan "Coevering" (Coevering West-1971"	24-08-1971	12-04-1972 fg NR. 211.384
1 ^e herziening van het bestemmingsplan "Coevering West 1971"	08-04-1975	01-10-1975 G nr. 227.440
Coevering-Zuid	07-09-1989	20-02-1990 nr. 20103
Grote Bos 1970	09-03-1971	19-01-1972 G nr. 29729
Grote Bos 1972	10-10-1972	25-04-1973 G nr. 216091
Wijziging van het bestemmingsplan "Grote Bos 1972"	18-06-1974	15-01-1975 G nr. 224.463
Tweede wijziging van het bestemmingsplan Grote Bos 1972	13-05-1975	22-10-1975 G nr. 227.834
Uitwerkingsplan Grote Bos 1972	23-02-1976 (B&W)	07-04-1976 G nr. 230.119
Derde wijziging van het bestemmingsplan Grote Bos 1972	28-06-1977	14-12-1977 G nr. 236.203
Grote Bos 1997	11-12-1997	29-07-1998 nr. 191375
Jan Carstensweg	10-06-1975	23-12-1975 G nr. 227903
Eerste wijziging bestemmingsplan Jan Carstensweg	10-01-1978	19-04-1978 G nr. 228258
Oranjeveld 1971	12-09-1972	02-05-1979 G nr. 216.145
Eerste wijziging van het bestemmingsplan Oranjeveld 1971	16-08-1977	14-12-1977 G nr. 236.677
Tweede wijziging van het bestemmingsplan Oranjeveld 1971	10-01-1978	19-04-1978 G nr. 238.292

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

1.4 Inhoud van de toelichting

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

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

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

Aan de hand van de voorgaande drie hoofdstukken zijn planuitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten betreffen alleen ruimtelijk relevante aspecten die kunnen worden geregeld in een bestemmingsplan.

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 zal of al heeft doorlopen.



Geldrop rond 1900

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, Genoehuis, 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 werd geleid.

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

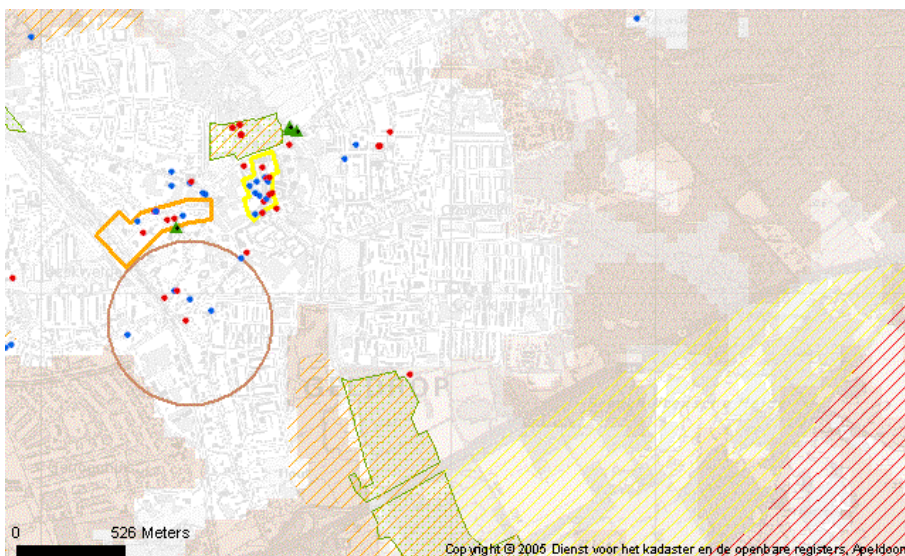
2.2 Archeologie

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

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

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

In het kader van de ontwikkeling van de gemeente Geldrop-Mierlo 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.



Legenda

Historische	Bouwkunst Historisch	Groen	Indicatieve Archeologische Waarden
• MIP	▲ Monumentale Bomen	■ Historisch Groen	■ Hoog of middelhoog
• Rijksmonument			■ Laag
Historische	Stedenbouw	Historische Zichtre-	Geen gegevens
□ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht	laties	Topografie	
■ Zeer hoog	— Eendenkooi		
■ Hoog	— Molenbiotoop		
■ Redelijk hoog	— Schootsveld		
Historische	Geografie (vlak)	Archeologische Mo-	
/// Zeer hoog		numenten	
/// Hoog		■	
/// Redelijk hoog			

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, 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;
- Beleid inzake radar- en communicatieapparatuur.

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

In mei 2005 is de Nota Ruimte door de Tweede Kamer goedgekeurd. In deze nota heeft minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

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

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

Revitalisering, herstructurering en transformatie zijn cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor de woongebieden zuid oost zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van Geldrop.

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

Visie

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

Voor de laag 'water en bodem' is de nabijheid van de Dommel misschien van belang. Voor de laag 'natuur, landschap en cultuurhistorie' is het gestalte geven aan het Dommeldal relevant, maar ook het behouden en zichtbaar maken van cultuurhistorische kwaliteiten.

Voor de laag 'infrastructuur' is het van belang optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden daarvan en voorts ontwikkelingen op het vlak van wonen, werken en voorzieningen daarmee te verknopen. De nabijheid van de stationsomgeving en de aanwezigheid van de doorgaande wegen Eindhovenseweg, Nuenenseweg en Mierloseweg kunnen van belang zijn voor wonen en werken.

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

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

Beleidslijnen

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

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

- Infrastructuurknooppunten 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.

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 zonerings: 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 zonerings 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 natuurparels, inclusief een beschermingszone van ongeveer 500 m. 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.

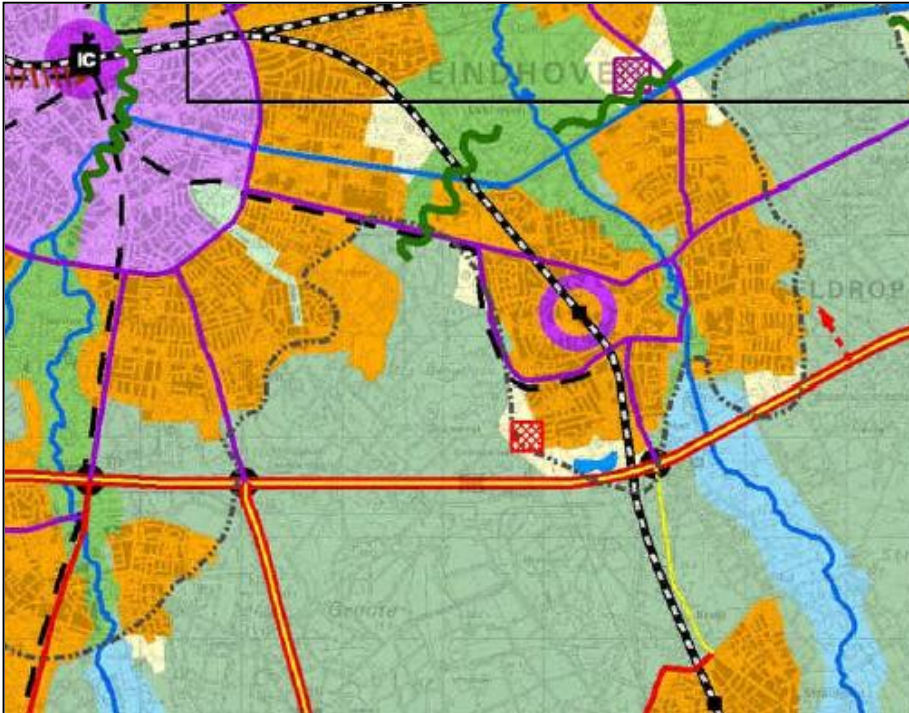
Het genoemde aspecten onder punt 3 is van toepassing op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het vrijwel onbebouwde gedeelte in het zuidoosten van het plangebied valt binnen de beschermingszone van de natte natuurparel Urkhovensche Zeggen. In deze zone zal dan ook een aanlegvergunningenstelsel van kracht worden.



Uitsnede plankkaart 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.



Plankaart Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven

Inhoudelijk kent het RSP dezelfde koers ten aanzien van verstedelijking als het Streekplan. Concentratie van verstedelijking en intensief ruimtegebruik staan dan ook hoog op de agenda. Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied. Ontwikkeling van een duidelijke stedelijke hoofdstructuur en verbindingen van het centrumgebied met de verschillende stedelijke knooppunten is wezenlijk. 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 is een klein gebied als transformatieruimte aangeduid. Hier is het derhalve mogelijk de huidige agrarische functie te transformeren naar bijvoorbeeld een stedelijke functie. Onderhavig bestemmingsplan maakt deze transformatie niet mogelijk en regelt enkel de bestaande situatie.

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 radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied 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 Burgemeester en wethouders 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 Carstensweg 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 terechtkunnen. Deze afspraken zijn niet in de provinciale prognose verwerkt.

Jaar	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	totaal
Totaal	37.846	37.937	37.963	38.010	38.052	38.107	38.300	38.356	38.505	38.549	38.567	
Toename		91	26	47	42	55	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 koopwoningen 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.

Op dit moment wordt de detailhandelsvisie en de ruimtelijke-economische visie centrumgebied geactualiseerd. BRO heeft een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) opgesteld waarna WPM een doorkijk op het centrum heeft gemaakt. De gemeenteraad moet het DPO en de doorkijk nog vaststellen.

Detailhandel

In het plangebied zijn diverse winkelstrips aanwezig. Daarnaast is er een buurtwinkelcentrum.

De winkelstrips kenmerken zich door het gemengde karakter; detailhandel met wonen op de verdiepingen. De winkelstrips richten zich voornamelijk op de aangrenzende woonbuurten en hebben dan ook een beperkt verzorgingsgebied.

Winkelcentrum Coevering (op de kop van de Laan der Vier Heemskinderen) is een overdekt buurtwinkelcentrum dat qua maat en schaal groter is dan de winkelstrips. De aanwezige ruimte in het winkelcentrum wordt hoofdzakelijk ingevuld door detailhandelsvestigingen. Verder zijn er twee supermarkten aanwezig.

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 geïntegreerd. Ook wordt de klankbordgroepcommissie verkeer opgepakt en uitgebreid.
- Voor de horeca wordt een centrumvisie ontwikkeld, het Horecastappenplan ingevoerd, het terrasbeleid geactualiseerd en een nieuwe notitie paracommercie opgesteld.
- Voor de detailhandel wordt de Distributie Planologisch Onderzoek geactualiseerd, een standplaatsenbeleid voor ambulante detailhandel opgesteld en een beleidslijn verkoopwagens.
- Voor startende ondernemers wordt een startersinfopunt ingesteld en wordt meer bekendheid gegeven aan het Besluit Bijstandsverlening Zelfstandigen.
- Voor toerisme en recreatie worden bordjes geplaatst bij bezienswaardigheden en wordt onderzocht of de mogelijkheden voor het vestigen van een kampeergelegenheid verruimd kunnen worden.
- Ten aanzien van communicatie wordt de bekendheid van de bedrijvencontactfunctionaris vergroot, de oprichting van bedrijventerreinverenigingen gestimuleerd en ondersteund, afspraken gemaakt over het overleg met bedrijvenverenigingen en georganiseerde contacten met het bedrijfsleven.

De bovengenoemde aspecten zullen worden onderzocht. Naar aanleiding van dit onderzoek zal per geval worden bekeken of er behoefte is een 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 Mierloseweg-Geldropseweg en de route J. Peijnenburgweg-Dommeldalseweg.

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. 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 Zuid Oost Geldrop' is opgenomen in de bestemming Verkeersdoeleinden.

3.2.6 Nota groenbeleid

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

De voormalige gemeente Geldrop had medio juli 2004 ruim 200 hectare openbaar groen in beheer waarvan 85 hectare stedelijk groen. Daarnaast zijn er ruim 12.000 bomen in beheer. Het toekomstig beleid zal qua inrichting en het beheer gericht zijn op duurzaamheid en kwaliteit en door ruimte voor groen te creëren, zullen nieuwe groenvoorzieningen ook in volgroeide staat langdurig vitaal blijven.

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

Het Groenstructuurplan wordt nader uitgewerkt in Groenbeheer- en Groenwerkplannen. Het Groenbeheerplan bevat de maatregelen, die moeten leiden tot de gewenste eindbeelden en kwaliteiten (van zowel de structuur als het onderhoudsniveau). Groenbeheerplannen worden voor een periode van 3 tot 5 jaar opgesteld.

Groenwerkplannen geven de gewenste resultaten op elementniveau aan en dienen als basis voor onderhoudsbestekken. Zij bestrijken een termijn van drie jaar en hebben een repeterend karakter.

De structurele groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd tot Groendoeleinden.

De nota groenbeleid is op 3 januari 2006 vastgesteld door het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo.

3.2.7 Prostitutiebeleid

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

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

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

3.2.8 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.



Geldrop schematisch

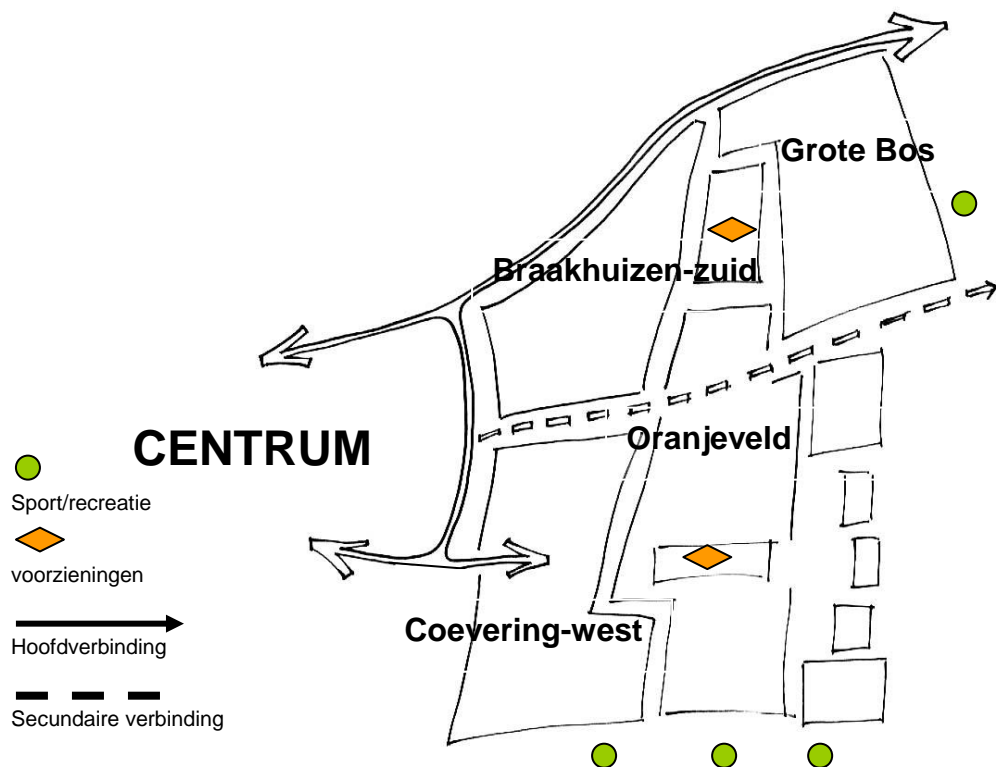
4 STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

4.1 Bestaande situatie

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied bestaat uit een aantal duidelijk te onderscheiden en stedenbouwkundig zeer verschillende delen. De meest in het oog springende structuren zijn te vinden in de zuidwestelijke hoek. De bebouwing van Coevering-west bestaat hier uit een combinatie van gestapelde en aaneengebouwde woonvormen aan woonerven. De hoogbouw is aan de randen gesitueerd, de overgang naar de achtergelegen woongebieden bestaat uit laagbouw en forse groenstructuren.

De stedenbouwkundige opzet van het woongebied Oranjeveld kan oorspronkelijk gekarakteriseerd worden als een rationele rijenverkaveling. In het hart van deze eenvormige rijenwoningen is een strip maatschappelijke voorzieningen en winkelvoorzieningen te vinden.

Braakhuizen-zuid is aan de zuidzijde van dit deelgebied een voortzetting van de stedenbouwkundige structuur van Oranjeveld. Door middel van de Sluisstraat wordt aangesloten op het centrum en het buitengebied. Centraal in de wijk zijn wederom voorzieningen te vinden. Het westelijk deel van het woongebied sluit in karakteristiek aan op de (latere) bebouwing in het centrumgebied. Het oostelijk deel bestaat uit woongebieden in een bosrijke omgeving. Deze afwijkende bebouwing wordt aan de oostelijke en zuidelijke randen van het gebied doorgezet; in het zuidoosten bestaat deze uit een besloten woonerf en hoge flats. In het uiterste zuidoosten is nog een kleine woonbuurt te vinden die volledig los staat van de overheersende stedenbouwkundige structuur van Oranjeveld en Coevering-west. De zuidrand van het gebied wordt tenslotte gevormd door sportvoorzieningen en bosstructuren.



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 Zuid Oost Geldrop' beslaat een groot deel van het gebied waar Geldrop in de loop der jaren uitgebreid is. Doordat deze zuidoostelijke uitbreidingen 'achter' het compacte centrumgebied gerealiseerd werden, is er weinig verweving tussen oud en nieuw. Enkel in de noordwesthoek van het plangebied is wat historische bebouwing aanwezig. In het plangebied is een drietal rijksmonumenten te vinden. Deze staan aan het St. Jozefplein. Het gaat hierbij om de kerk, de pastorie en de school. Op onderstaande 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 meest opvallende bedrijfsbebouwing is aanwezig op in de noordwesthoek van het plangebied. Dit gebied is ook als bedrijfengebied aangeduid. Overige bedrijvigheid in het plangebied is te vinden temidden van de woongebieden, in de vorm van kleinschalige vestigingen en tankstations.



Jongere bedrijvigheid aan de Bleekvelden



Garagebedrijf aan de Dwarsstraat



Tankstation aan de Bosrand



Oudere bedrijvigheid aan De Bleekvelden

Detailhandel

Op verschillende plaatsen zijn buurtcentra met detailhandelsvoorzieningen aanwezig, zoals op de kop van de Laan der Vier Heemskinderen en aan de Deelenstraat. Van de buurtcentra is alleen Winkelcentrum Coevering geheel overdekt. Het winkelcentrum is grotendeels naar binnen gericht.

Ter hoogte van de entrees van het winkelcentrum is een aantal voorzieningen naar buiten gericht, waaronder de cafetaria. Het winkelcentrum herbergt voorzieningen, zoals twee supermarkten, kappers, een bank, drogisterijen, cafetaria, slagerij, groentewinkel, etc. Er zijn circa 200 (gratis) parkeerplaatsen in de directe nabijheid van het winkelcentrum.



Voorzieningen in het Winkelcentrum Coevering



Voorzieningen aan buitenzijde van Winkelcentrum Coevering nabij de entree

Overige detailhandel is te vinden in de historische bebouwingslinten, temidden van woonbebouwing. In een enkel geval is eveneens detailhandel gevestigd in een (voormalige) garagebox aan de Van Almondestraat. Tot slot is aan de zuidzijde van de Mierloseweg een aantal aaneengesloten panden aanwezig waarin zich detailhandel bevindt.



Winkelcentrum met woningen aan het Sint Jozefplein



Kleinschalige bedrijvigheid aan de Van Almondestraat



Detailhandel aan de Mierloseweg



Winkelcentrum Coevering



Buurthuis aan de Van Almondestraat



Volkstuinencomplex aan de Bosrand

Horeca

Het horeca-aanbod in het plangebied bestaat uit verspreide, kleinschalige vestigingen. Het merendeel is in het oudste deel van het plangebied te vinden aan de Mierloseweg en aan de Sluisstraat, ter hoogte van het plein. Van overige grootschalige horecagelegenheden is in dit deel van Geldrop geen sprake.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komt een relatief groot aantal diverse maatschappelijke voorzieningen voor. Zo is er een aantal basisscholen in het gebied gevestigd en is in het noordoostelijk deel een zorgcentrum te vinden.

Verder vormen de kerken, de buurthuizen en het volkstuinencomplex een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in het gebied. Overige maatschappelijke voorzieningen in het gebied zijn te vinden in of nabij de buurtcentra. Zo is er een ontmoetingsplaats voor buitenlandse vrouwen, een dienstencentrum voor bejaarden en een sociaal medisch centrum met apotheek aanwezig.

Tenslotte is tussen de Jan van Amstelstraat en de Dwarsstraat een begraafplaats te vinden.

Sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen

De meeste sport- en recreatieve voorzieningen zijn te vinden in de grootschalige groenzone aan de zuidrand van het plangebied. Naast Tennispark Coevering is hier tevens de atletiekbaan te vinden waarin de winter tevens de schaatsvereniging gehuisvest is. In deze zone zijn verder de midgetgolfclub en de schietvereniging gevestigd.

Aan het plein ten noorden van winkelcentrum Coevering, is een sporthal gevestigd. Aan het Speeltuinpad ligt een speelvereniging. Op het bedrijventerrein aan De Bleekvelden is tenslotte een sportcentrum te vinden.



School in de 'maatschappelijke zone' aan de Beringstraat



Verpleeghuis Berkenhof



Sporthal Coevering



Tennispark Coevering aan de Bosrand



Sportcentrum aan De Bleekvelden



Speelvereniging aan het Speeltuinpad

Gemengde doeleinden

Op een locatie in het plangebied, aan het Sint Jozefplein, is een gebied aangemerkt als 'gemengde doeleinden'. Hier treft men winkels met daarboven woningen. De gemengde doeleinden worden doorgezet in de Pessershof. Binnen dit gebied vindt een breed spectrum aan activiteiten plaats, in combinatie met wonen.



Gemengde doeleinden Pessershof



Gemengde doeleinden aan de Deelenstraat

5.2 Openbare ruimte

Bereikbaarheid autoverkeer

Geldrop wordt als kern, over de weg ontsloten door de Eindhovenseweg naar het westen, de Mierloseweg/Geldropseweg naar het oosten, via de Nunenseweg naar het noorden en via Bogardeind naar het zuiden (en de A67).

De hoofdontsluitingsstructuur van het plangebied wordt gevormd door de route Mierloseweg en de J. Peijnenburgweg. Beide wegen flankeren het plangebied. Op enkele plaatsen is het mogelijk deze wegen vanuit het plangebied te bereiken.

De belangrijkste ontsluitingsweg binnen het plangebied wordt gevormd door het verlengde van de Laan der Vier Heemskinderen. De wegen die direct aansluiten op de Mierloseweg en de J. Peijnenburgweg zijn: de Grote Bosweg, de Dwarsstraat, Sluisstraat en de Goorstraat.

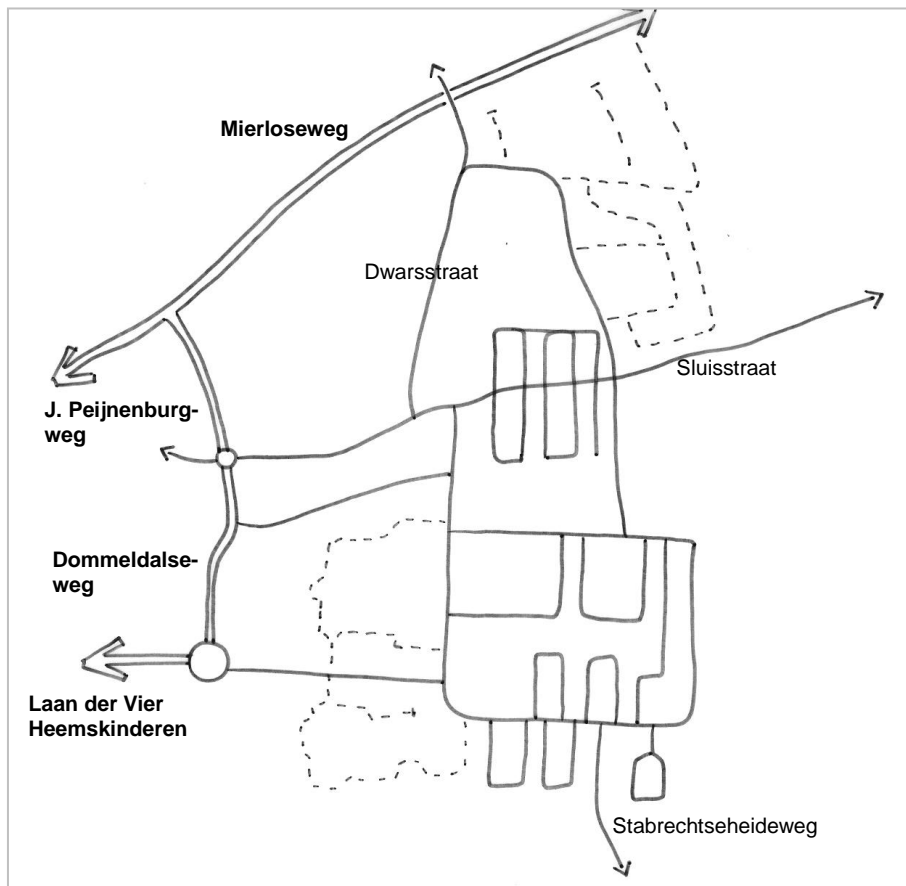
Het buitengebied kan verder bereikt worden door de Sluisstraat in het oosten en de Stabrechtseheideweg in het zuiden.

Van lagere orde, maar voor de interne ontsluiting van het plangebied eveneens van wezenlijk belang zijn de routes Willem Barentszweg-Bosrand-Admiraal Byrdstraat-Jan Carstensweg en Sluisstraat-Dwarsstraat-Grote Bos.

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.



Verkeersstructuur Geldrop Zuid Oost

Langzaam verkeer

De belangrijkste wegen, te weten de Mierloseweg, J. Peijnenburgweg en de Laan der Vier Heemskinderen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Ook gedeeltelijk door het Dommeldal ligt een fietsroute over het Queensvenpad. Het Speeltuinpad (bij de speelvereniging) en het fietspad langs de begraafplaats vormen de ontsluiting van beide aanliggende functies. In de woongebieden liggen verder geen aparte langzaamverkeersvoorzieningen. De verkeerswegen in het gebied zijn echter van dien aard dat er geen conflict ontstaat tussen de fietsers en het autoverkeer.

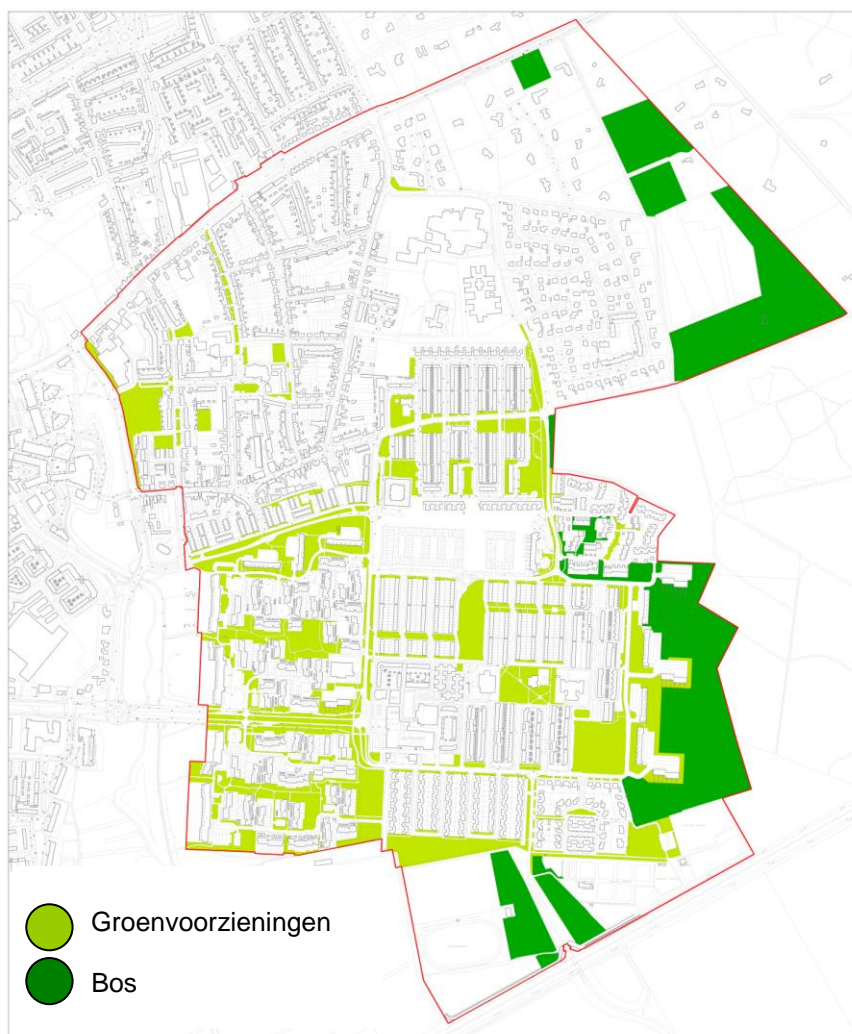
Parkeren

In het plangebied zijn enkele relatief grote verkeersaantrekkende voorzieningen aanwezig, zoals de sporthal, de locaties van de verenigingen, de verschillende grote en kleinere scholen en het verpleegbuis. Deze zijn voorzien van een eigen parkeerterrein. Ook ter plaatse van de winkelcentra liggen parkeerterreinen.

Voor het overige deel zijn de parkeerterreinen in het gebied aangelegd ten behoeve van de naastgelegen woon- of bedrijfsfunctie. Deze parkeerterreinen zijn klein van omvang en liggen verspreid over de verschillende wijken. De meeste parkeerplaatsen bevinden zich in het straatprofiel.

Groen

Groen en bomen zijn belangrijke aspecten voor de leefbaarheid van een gebied. Groenvoorzieningen komen in alle formaten voor. Het grootste groen-



gebied liggen ten zuiden en ten oosten van het plangebied. Deze gebieden zijn vanuit het plangebied gemakkelijk te bereiken.

Binnen de grenzen van het plangebied liggen de uitlopers van deze grotere groengebieden. Zo liggen de flats in het uiterste oosten van het gebied in de rand en het atletiekcomplex temidden van deze grote bosgebieden. Het zuidelijk deel van het woongebied van Coevering West kan eveneens als zeer boomrijk worden bestempeld.



Gestapelde woningbouw in het groen in Coevering West (Waleweinlaan)



Groengebied aan de Mackenzestraat

De wijk Oranjeveld kent verder weinig groengebieden met aaneengesloten boomgebieden. De meeste groenzones in dit deel van het plangebied be-

staan uit grasvelden waarop in veel gevallen speeltoestellen of doeltjes geplaatst zijn wel zijn er op sommige plaatsen forse bomen aanwezig, echter in strakke lijnen.



Groengebied tussen de scholen in de 'Ontdekkersbuurt'



Karakteristieke groenzone voor Oranjeveld (Willem van Gentstraat)

Braakhuizen-zuid kent haast geen groengebieden van enig formaat. De profielen zijn hier veel smaller dan in de overige delen van het plangebied, waardoor ook in de wegprofielen slechts hier en daar bomen voorkomen in plantvakken. De uitzondering hierop wordt gevormd door de begraafplaats en het terrein van de Speelvereniging. Op de grens van Braakhuizen-zuid en Grote Bos zijn de twee grote maatschappelijke voorzieningen (het verpleeghuis en de school) temidden van een open groenstructuur gelegen.



Flats aan de rand van het bosrijke buitengebied (Livingstonestraat)



Boomrijke woonerf het Herdersveld



Wonen in het groen aan de Meidoorn



Boswonen aan de Haagdoorn



Bomen in het wegprofiel (Vincent v.d. Heuvelstraat)



Verpleeghuis 'Berkenhof' temidden van de groenzone in Braakhuizen zuid

De indrukwekkendste groenzones zijn echter te vinden in de woongebieden. De bomenbuurt (Meidoorn, Vuurdoorn, Sleedoorn en Wegedoorn) kan gekarakteriseerd worden als wonen in een bosrijk gebied. De twee uitlopers in het noorden, de villabuurt Gaspeldoorn en Haagdoorn) kunnen gerekend worden tot 'boswonen'. Het verschil zit voornamelijk in de verhouding tussen verhard oppervlak en onbebouwd (bos)gebied. In de bomenbuurt zijn de woningen op een veel geringere afstand tot elkaar gerealiseerd en in enkele gevallen aaneengebouwd. In de villabuurt zijn de kavels van veel grotere omvang en bepalen de bomen en het groen veel meer de beeldkwaliteit.

6 PLANUITGANGSPUNTEN

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 de zuidwestelijke woongebieden 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.
- 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.

6.1 Ontwikkelingen

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

Woningbouw MacKenziestraat

Voor deze locatie is een bouwplan in ontwikkeling. Dit stuk grond had voorheen de bestemming “maatschappelijke doeleinden”. Voor vaststelling van dit plan door de gemeenteraad zullen de benodigde onderzoeken aan dit bestemmingsplan worden toegevoegd. Daarnaast zal de realisatie worden versneld door toepassing van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze procedure is doorlopen op het moment dat dit bestemmingsplan is goedgekeurd.

Revitalisering WC Coevering

Het winkelcentrum is gerevitaliseerd. Er is een supermarkt uitgebreid, wijkcentrum De Dreef is verplaatst naar de voormalige kerk en het medisch centrum is uitgebreid. Daarnaast is zaal Hoog en Droog na de brand herbouwd en is het naastgelegen tankstation gesaneerd (LPG-gedeelte). Ook de openbare ruimte is heringericht. Genoemde wijzigingen zijn met vrijstellingsprocedures mogelijk gemaakt en inmiddels allemaal uitgevoerd.

Appartementen Mierloseweg/an der Puttstraat

Op deze hoek zijn 12 appartementen gerealiseerd. Dit project is met toepassing van een vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt. De bouw is afgerond.

Woningbouw St. Cyrpark

Op deze inbreidingslocatie zijn een aantal flatgebouwen gesloopt. Er zijn grondgebonden woningen en een appartementengebouw voor in de plaats gekomen. Dit project is met toepassing van een vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt. De bouw is afgerond.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Zoals uit deze toelichting blijkt, zijn in dit plan geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen die nog niet onherroepelijk zijn op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Eventuele financiële consequenties als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen zijn daardoor buiten dit bestemmingsplan al afgewogen en uitvoerbaar bevonden.

Dit bestemmingsplan kan daarom in financieel opzicht als haalbaar c.q. uitvoerbaar worden beoordeeld.

8 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

8.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouw mogelijkheden opgenomen. Een onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder is derhalve niet nodig.

8.2 Bodemonderzoeken

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouw mogelijkheden opgenomen. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

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 m 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 m 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 m^3 lpg per jaar) dan geldt een straal van 45 m in plaats van 110 m.

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

Bij het tankstations aan de Mierloseweg en de Sluisstraat wordt lpg verkocht. Deze tankstations vallen niet onder de gevallen die voor urgente sanering in aanmerking komen. Er zijn in deze gevallen geen kwetsbare objecten binnen een straal van 25 m aanwezig. De doorzet van de tankstations is kleiner dan 1.000 m^3 lpg per jaar. Dit is in de milieuvergunning vastgelegd. Voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} geldt een straal van 45 m. 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.

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 doorkijk naar 2018. In het eerste waterbeheerplan (WPB-1, 1993 – 1998) was integraal waterbeheer het leidende motief voor het waterbeleid. Het tweede waterbeheerplan (WBP-2) gaat uit van ontwikkeling en inrichting van duurzame watersystemen, waarbij de volgende nieuwe aspecten van belang zijn: ruimte voor water, water als ordenend principe, stedelijk waterbeheer, relaties tussen het watersysteem en de waterketen. De concrete uitvoering van het WBP-2 dient vooral gebiedsgericht plaats te vinden.

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 verbindingzone en natte natuurparel

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 doeleindenschrijving 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.

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 bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg op 19 mei 2005 toegezonden aan het waterschap. Het verslag is als bijlage bijgevoegd.

9 HET BESTEMMINGSPLAN

9.1 Plansystematiek

Voor bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. De gebieden zijn functioneel bepaald en van bestemmingen voorzien. Voorliggend bestemmingsplan regelt in eerste instantie de bestaande situatie. De plankaart 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. Uitzondering vormen de functies die we middels een uitsterfconstructie willen laten uitsterven. In deze gevallen is slechts de bestaande functie positief bestemd

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

9.2 De bestemmingen

9.2.1 Woondoeleinden 1 (W1)

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

Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen toegestaan in de vorm van aaneengebouwde, gestapelde, geschakelde/halfvrijstaande, vrijstaande en patiowoningen. In de bouwvoorschriften worden nadere bepalingen gegeven voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij een aantal percelen is de aanduiding "opbouw toegestaan" opgenomen. Dit is bewust gedaan om de architectuur van deze gebouwen te beschermen.

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

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

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

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

9.2.3 Gemengde doeleinden (GD)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor detailhandel (met uitzondering van supermarkten), horeca, kantoren en bedrijven. Ter plaatse van de aanduiding is tevens een supermarkt toegestaan. Andere functies dan wonen zijn alleen op de begane grond toegestaan.

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

9.2.4 Horecadoeleinden (H)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor horecabedrijven in categorie 1, 2 en 3.

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

9.2.5 Detailhandelsdoeleinden (DH)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor detailhandel (met uitzondering van supermarkten). Ter plaatse van de aanduiding is tevens een supermarkt toegestaan. Dit geldt ook voor dienstwoningen.

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

9.2.6 Kantoordoeleinden (K)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor kantoren. Ter plaatse van de aanduiding is tevens een dienstwoning toegestaan.

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

9.2.7 Maatschappelijke doeleinden (M)

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

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

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

9.2.8 Bedrijfsdoeleinden (B)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor bedrijven, die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Ter plaatse van de aanduiding is tevens een dienstwoning toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn tevens een garagebedrijf en een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg toegestaan.

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

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

9.2.9 Verkooppunt motorbrandstoffen (VM)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor handels- en bedrijfsdoeleinden ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen met lpg.

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

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

9.2.10 Agrarische doeleinden (A)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op de gronden binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden.

9.2.11 Sportdoeleinden (S)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor sportvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding is tevens een dienstwoning toegestaan.

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

9.2.12 Kernrandgebied (KR)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en agrarische doeleinden. Ter plaatse van de aanduiding zijn de gronden tevens bestemd ter bescherming van de natte natuurparel.

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

Voor de bescherming van de in het gebied voorkomende natte natuurparel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

9.2.13 Bos (BO)

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

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

Het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de binnen deze bestemming voorkomende waarden en de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen en de bodembescherming wordt gewaarborgd middels een aanlegvergunningstelsel. Dit geldt ook voor de bescherming van de in het gebied voorkomende natte natuurparel.

9.2.14 Nutsdoeleinden (ND)

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

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

9.2.15 Groendoeleinden (G)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding zijn de gronden tevens bestemd ter bescherming van de natte natuurparel.

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

Voor de bescherming van de in het gebied voorkomende natte natuurparel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

9.2.16 Tuin (T)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.17 Verkeersdoeleinden (V)

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

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

9.3 Handhavingsbeleid

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

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

Gemeenten hebben hiervoor de volgende instrumenten tot hun beschikking:

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

De doelen van het handhavingsbeleid zoals gekozen in Geldrop zijn:

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

10 PROCEDURES

10.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Zuid-Oosr' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 22 november 2006 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Er zijn 24 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. 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.