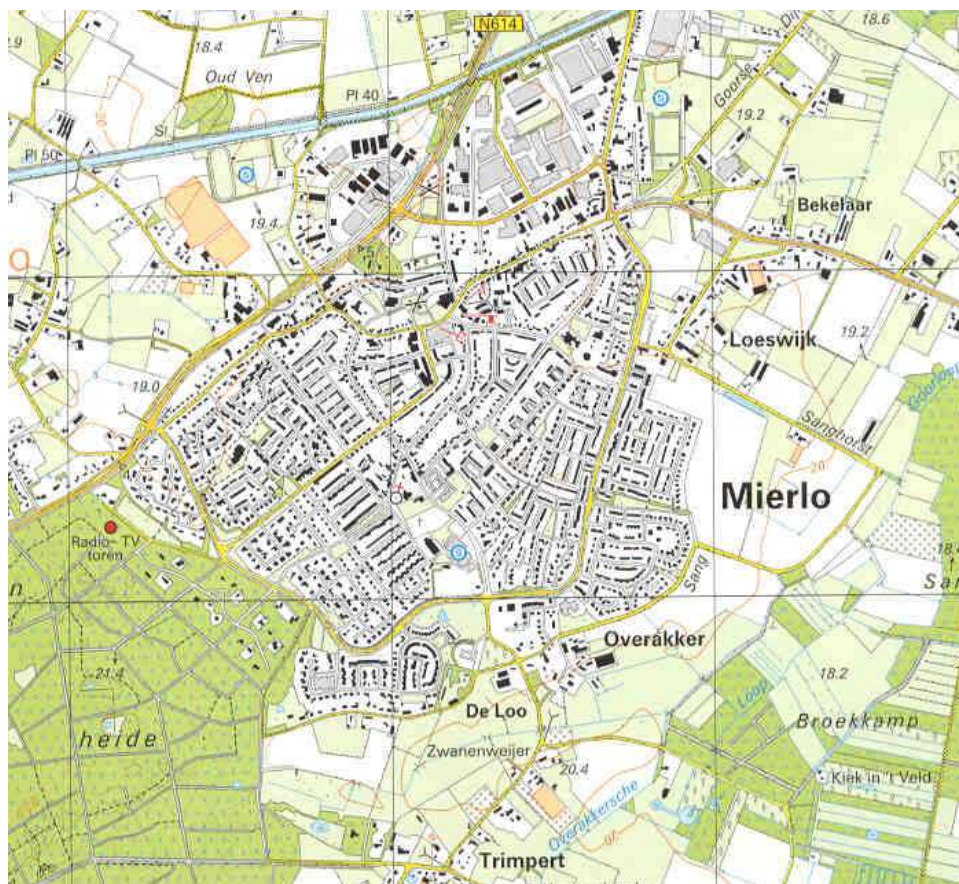


BESTEMMINGSPLAN MIERLO

GEMEENTE GELDROP-MIERLO



Gemeente Geldrop-Mierlo

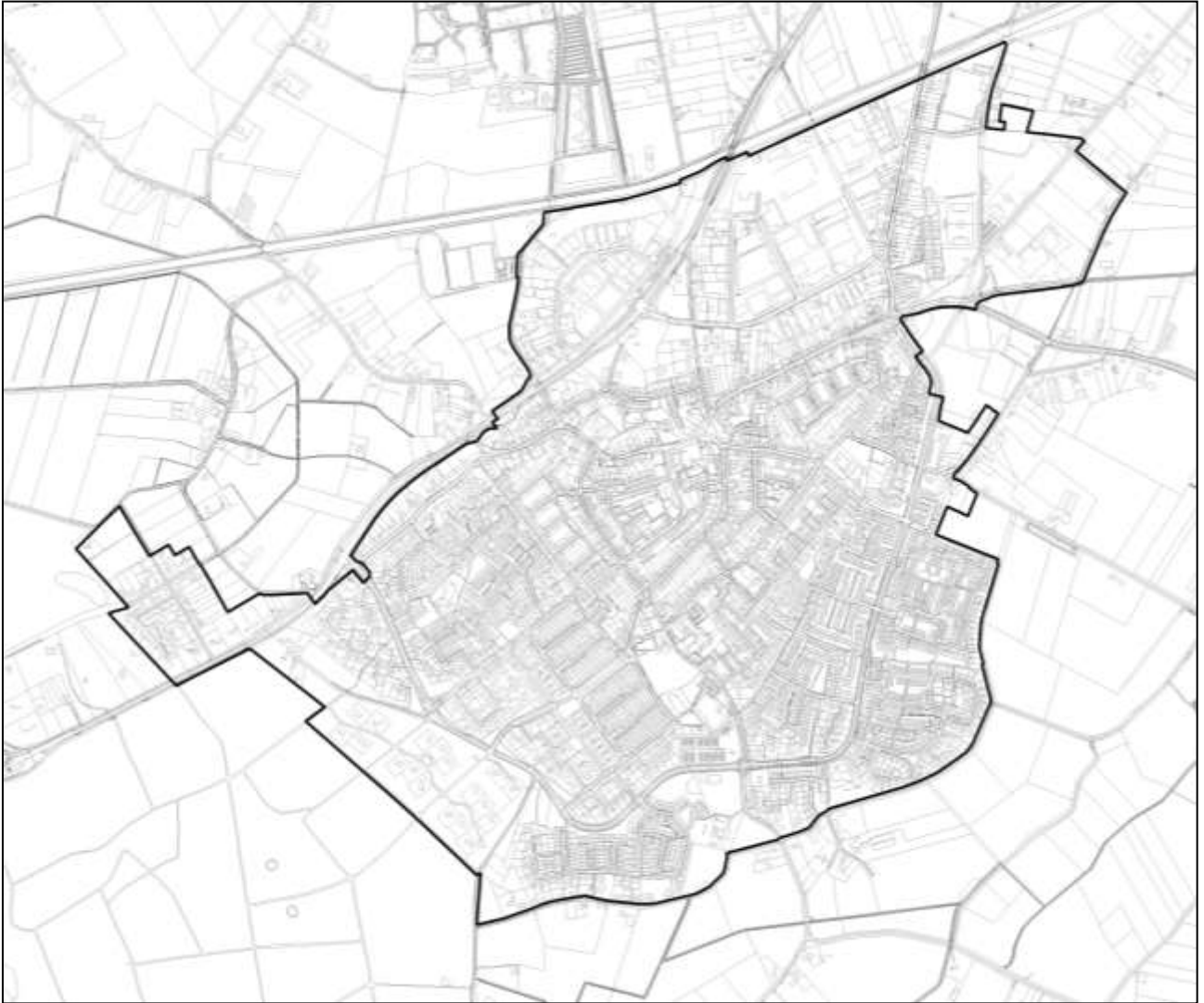
Bestemmingsplan Mierlo

- Toelichting
bijlage
- Voorschriften
bijlage
- Plankaarten schaal 1:1.000

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| 1 | INLEIDING | 1 |
| 1.1 | Algemeen | 1 |
| 1.2 | Grens van het plangebied | 1 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplannen | 2 |
| 1.4 | Inhoud van de toelichting | 2 |
| 2 | HISTORIE | 4 |
| 2.1 | Ontstaansgeschiedenis | 4 |
| 2.2 | Archeologie | 5 |
| 3 | BELEIDSASPECTEN | 7 |
| 3.1 | Bovenlokaal beleid | 7 |
| 3.2 | Gemeentelijk beleid | 10 |
| 4 | STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING | 17 |
| 4.1 | Bestaande situatie | 17 |
| 4.2 | Monumenten | 18 |
| 5 | FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING | 21 |
| 5.1 | Functies | 21 |
| 5.2 | Openbare ruimte | 22 |
| 6 | PLANUITGANGSPUNTEN EN ONTWIKKELINGEN | 24 |
| 6.1 | Uitgangspunten | 24 |
| 6.2 | Ontwikkelingen | 25 |
| 7 | FINANCIËLE HAALBAARHEID | 26 |
| 8 | MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN | 27 |
| 8.1 | Relatie met de Wet geluidhinder | 27 |
| 8.2 | Bodemonderzoeken | 27 |
| 8.3 | Externe veiligheid | 27 |
| 8.4 | Luchtkwaliteit | 29 |
| 8.5 | Riolering en waterhuishouding | 30 |
| 8.6 | Flora en fauna | 31 |
| 8.7 | Overige aspecten | 31 |
| 8.8 | Duurzaam bouwen | 32 |
| 9 | HET BESTEMMINGSPLAN | 33 |
| 9.1 | Plansystematiek | 33 |
| 9.2 | De bestemmingen | 33 |
| 9.3 | Handhavingsbeleid | 36 |
| 10 | PROCEDURES | 37 |

Bijlage: inventarisatiekaart niet-woonfuncties



Grens van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding voor het plan

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

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

Het plangebied vormt het gehele stedelijke gebied van Mierlo met uitzondering van de uitbreidingslocaties Luchen en Loeswijk. Ook het centrumgebied is buiten het plangebied gelaten. Het centrum wordt herontwikkeld en hiervoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.

1.1.2 Doel van het bestemmingsplan

Doel van dit bestemmingsplan is te voorzien in een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor Mierlo. Het uitgangspunt van de actualisering is het vastleggen van de bestaande situatie. Alleen concrete nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen.

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

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied betreft het stedelijk gebied van Mierlo met uitzondering van de uitbreidingslocaties Luchen en Loeswijk en het centrumgebied. De grens van het bestemmingsplan Buitengebied is feitelijk ook de grens van het op te stellen bestemmingsplan voor Mierlo.

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

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het voorliggende bestemmingsplan 'Mierlo' gelden de volgende bestemmingsplannen (geheel of gedeeltelijk):

| Bestemmingsplan | Vastgesteld | Goedgekeurd |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Uitbreidingsplan De Kerkkackers | 17-05-1961 | 20-12-1961 |
| Onderdelen Herziening II Mierlo Gebied achter Hertenkampstraat | 24-03-1965 | 01-12-1965 |
| Omgeving De Ark | 29-01-1973 | 22-08-1973 |
| Kerkpad I omgeving Boslaan | 28-01-1974 | 28-05-1975 |
| Neerakkers | 30-08-1974 | 13-10-1975 |
| Industrieterrein | 09-12-1975 | 08-12-1976 |
| Kleine woonvorm voor woonwagenbewoners | 22-05-1978 | 11-07-1979 |
| De Ark II | 22-02-1979 | 05-09-1979 |
| Industrieterrein II | 22-02-1979 | 17-06-1980 |
| Omgeving Hertenkamp | 18-10-1982 | 28-12-1983 |
| Santheuvel | 04-07-1983 | 25-04-1984 |
| Omgeving Fazant-Ekkerlaan | 07-11-1983 | 23-05-1984 |
| Kerkkackers I – 1982 | 12-03-1984 | 20-02-1985 |
| Kapelweg – Santheuvel | 02-11-1987 | 13-04-1988 |
| Kerkkackers I omgeving Dickbierweg | 07-12-1987 | |
| Kom Mierlo | 03-10-1988 | 11-05-1989 |
| Woonwagenstandplaats De Loo | 19-02-1991 | 20-08-1991 |
| Bedrijventerrein Oudven | 01-02-1993 | 25-08-1993 |
| De Loo | 15-11-1993 | 10-12-1995 |
| Neerakkers II – 1994 | 15-08-1994 | 10-02-1995 |
| Torenweg 2 | 29-01-1996 | 13-05-1996 |
| De Werf | 17-11-1997 | |
| Zone Vesperstraat-Neerakker | 02-02-1998 | 29-07-1998 |
| Kerkkackers Noord 1997 | 16-03-1998 | 13-09-1998 |
| Zuidelijke afronding Neerakkers II | 28-08-2000 | 21-11-2000 |
| De Loo, herz. Kasteelweg 24 en 40 | 01-11-2000 | |
| Omgeving Zendtoren | 25-09-2003 | 11-12-2003 |
| Bedrijventerrein 'De Smaale' Geldropseweg | 06-06-1983 | 29-02-1984 |
| Sociaal cultureel centrum | 25-04-1994 | 11-08-1994 |

1.4 Inhoud van de toelichting

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

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

De stedenbouwkundig-ruimtelijke en functioneel-ruimtelijke beschrijving van Mierlo 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, ontwikkelingen en aandachtspunten voor ontwikkelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 6. De planuitgangspunten vormen de basis voor de bestemmingsplanregeling.

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

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

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

2 HISTORIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Per 1 januari 2004 zijn de gemeenten Geldrop en Mierlo samengevoegd in de gemeente Geldrop-Mierlo. Mierlo is een typisch agrarische kern en forensenkern. Mierlo telde rond 1900 circa 2.600 inwoners, in 1945 circa 6.500 en in de jaren zestig van de 20^{ste} eeuw was dit aantal gegroeid tot meer dan 10.000 inwoners. In 1968 werd Mierlo-Hout (5.000 inw.) geannexeerd door Helmond. Nu groeit de kern Mierlo weer richting de 10.000 inwoners.

Het dorp Mierlo is ontstaan door het aaneengroeien van een aantal esdorpen, zoals bijvoorbeeld Bekelaar, Brandevoort, Kranenbroek, Luchen en Loeswijk. Eerst ontstond lintbebouwing langs de verbindende landwegen tussen de esdorpen.

Na de tweede wereldoorlog werden de door de bebouwingslinten omsloten akkers projectmatig bebouwd. Langs de linten vond verdere verdichting plaats, waardoor langs deze oude routes gevarieerde bebouwing uit alle perioden wordt aangetroffen. De projectmatige uitbreidingen hebben een meer uniform karakter, waarbij woningbouw domineert. Langs de linten ontstonden ook bedrijfjes, winkels e.d. met als gevolg een grote spreiding van de winkels, die nog steeds aanwezig is.



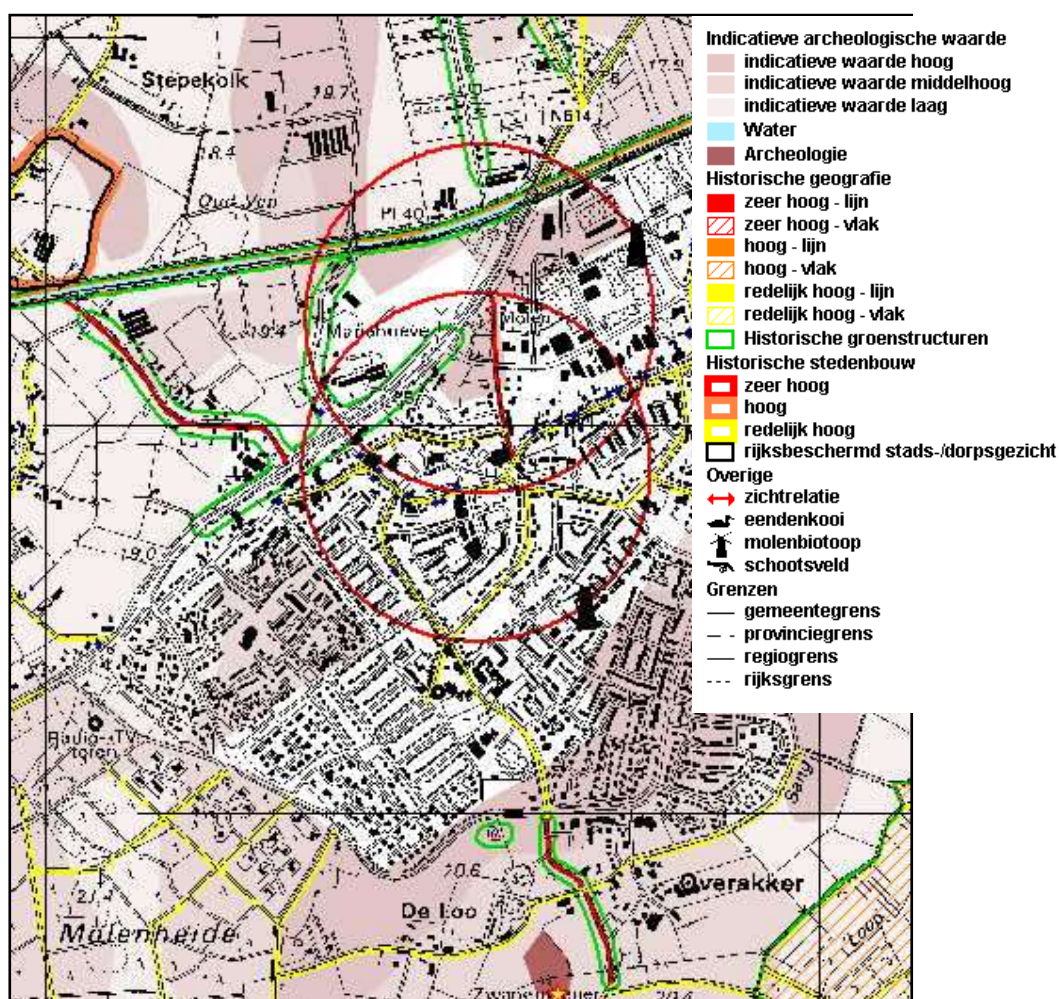
Mierlo rond 1900

De toegenomen omvang van het dorp door verschillende uitbreidingswijken vroeg om een betere ontsluitingsstructuur. Met de uitbreidingsplannen ontstaat de Santheuvel, een lus door de nieuwe buurten met een nieuw aansluitpunt op de Geldropseweg. De oostelijke (Kerkackers I en II, Het Loo) en westelijke (Neerackers I en II) uitbreidingen van Mierlo worden door een groene zone gescheiden. Daarin bevinden zich gebouwencomplexen in het groen: de Rooms-Katholieke St. Lucia, het Patronaat, Huize Bethanië en sporthal de Weijer.

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

2.2 Archeologie

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



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (CWK) provincie Noord-Brabant

Op de cultuurhistorische waardenkaart (CWK) van de provincie Noord-Brabant zijn de gronden rondom Mierlo aangeduid met middelhoge en hoge verwachtingswaarden. Ook delen van de bebouwde kom van Mierlo zijn op de CWK aangeduid als gebieden met een hoge verwachtingswaarde (zoals uitbreidingswijken Neerakker I en II). De oude bebouwingslinten van Mierlo zijn aangeduid als redelijke hoge historische stedenbouw. Binnen de kern van Mierlo zijn tevens twee molenbiotopen aanwezig.

Ten zuiden van Mierlo is een archeologische vindplaats aanwezig. Hier zijn restanten gevonden van het Kasteel van Mierlo.

In het kader van de mogelijke ontwikkelingen binnen 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.

Wanneer er tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische vondsten gedaan worden, dienen deze gemeld te worden aan de provinciale archeoloog van de provincie Noord-Brabant (Monumentenwet 1988, artikel 47).

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. Door het beheergerichte karakter van dit bestemmingsplan is het aantal beleidslijnen dat doorwerking verdient, beperkt.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM), 2005;
- Streekplan 'Brabant in balans' (Provincie Noord-Brabant), 2002;
- Reconstructieplan De Peel (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, waarin minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 heeft vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling 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, wat zorgt voor druk op bestaande woongebieden. Behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt bij het beheer van bestaande woongebieden. Het actueel houden van bestemmingsplannen draagt hiertoe bij.

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

In lijn met het nationaal ruimtelijk beleid onderstreept het Streekplan 2002 het doel om landelijk gebied open te houden en steden verder te laten verstedelijken. Om dit te sturen, onderscheidt de provincie in het Streekplan 2002 vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's. De gemeente Geldrop-Mierlo en daarmee het plangebied ligt in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Binnen deze stedelijke regio zijn er mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Stedelijke regio's moeten zich tot complete stedelijke gebieden ontwikkelen, waarbinnen ook belangrijke groene en open gebieden de ruimte moeten krijgen.

3.1.3 Reconstructieplan De Peel (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).

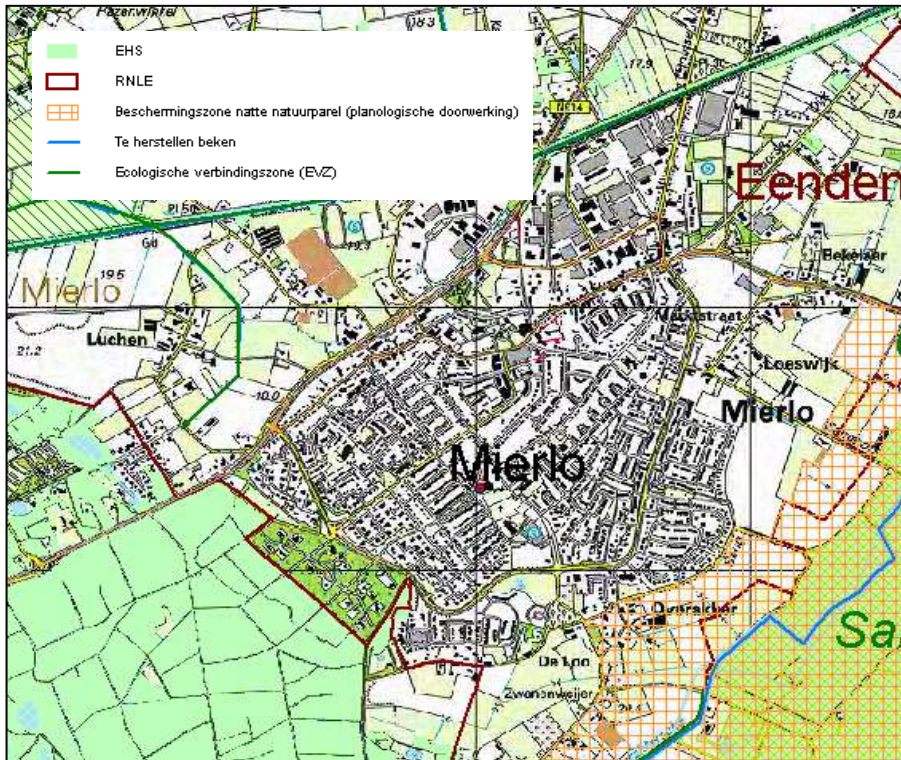
De reconstructieplannen bevatten doelstellingen op het gebied van landbouw, natuur, landschap, water, economie en leefbaarheid. Er zijn ook maatregelen uitgewerkt waarmee die doelstellingen bereikt kunnen worden.

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 (landbouwontwikkelingsgebieden), 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 aanlegvergunningstelsel van kracht.
- 3 Natte natuurparels, 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 aanlegvergunningstelsel van kracht.

Geen van genoemde aspecten onder punt 1, 2 en 3 zijn van toepassing op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Langs de Overakkersche loop ligt wel een beschermingszone natte natuurparel, maar deze valt niet binnen het plangebied.



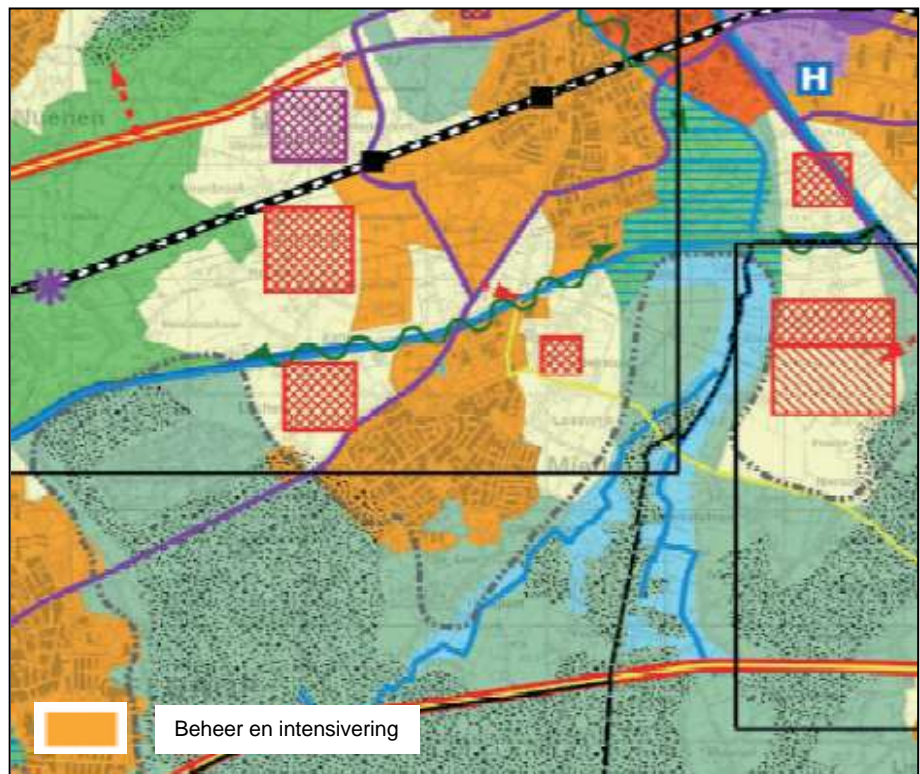
Uitsnede plankaart Reconstructieplan De Peel

3.1.4 Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (SRE)

Het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (RSP) heeft een dubbele status. Het RSP is namelijk zowel het regionaal structuurplan, als het uitwerkingsplan van het streekplan. Het SRE heeft 7 december 2004 het RSP vastgesteld en is op 8 maart 2005 als uitwerkingsplan van het streekplan door GS goedgekeurd. Met de vaststelling van dit RSP vervalt het RSP van 1997 als vigerend beleidsdocument.

Het RSP vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Geldrop-Mierlo en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

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. Voor het plangebied is het beleid gericht op beheer en intensivering.



Uitsnede plankaart Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven/Uitwerkingsplan Streekplan

Beheer en intensivering 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.

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

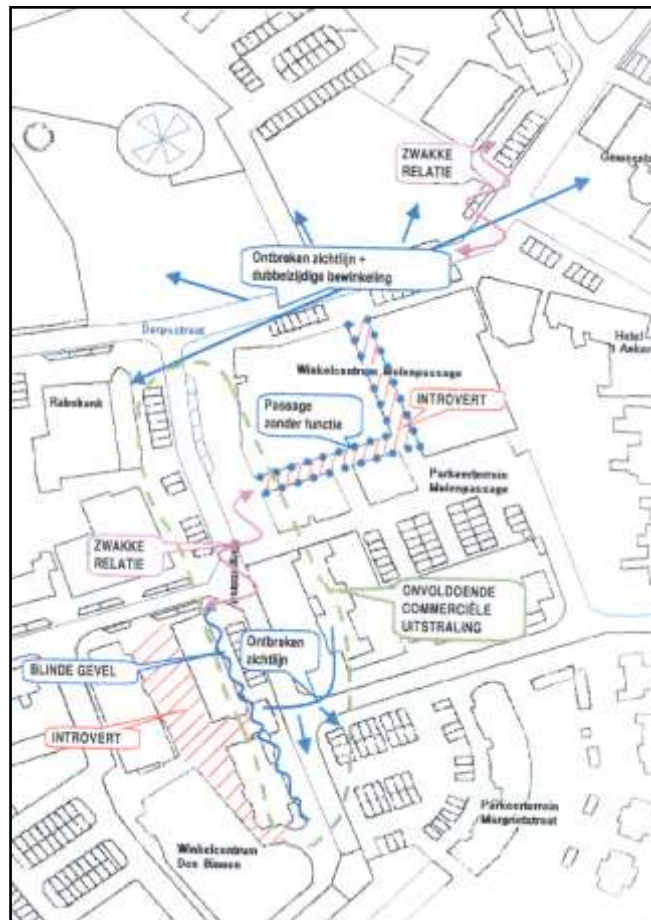
3.2.1 Toekomstvisie en actieplan voor de lokale detailhandel Mierlo

In deze visie (opgesteld door bureau DHV, 1999) is een onderzoek naar de gewenste detailhandelstructuur en de ruimtelijk-economische structuur van Mierlo uitgevoerd. Er wordt ingegaan op de positie en functie van het detailhandelsaanbod. Voor het centrum van Mierlo is een uitgebreide kwalitatieve analyse gemaakt en is de ruimtelijke structuur weergegeven.

Het centrumgebied is te karakteriseren als een boodschappencentrum, waar meer de nadruk ligt op efficiënt boodschappen doen/winkelen dan uitgebreid recreatief winkelen met ruime keuzemogelijkheden. Dit neemt niet weg dat het winkelgebied wel degelijk, zij het in de aanvullende sfeer, ook zeker een recreatieve winkelfunctie kan vervullen, zowel voor de inwoners van Mierlo, als voor consumenten uit de omgeving.

In het rapport wordt een aantal knelpunten voor het centrumgebied Mierlo geconstateerd. Door een onduidelijke routing en zwakke relatie tussen de winkelcentra Molenpassage en Den Binnen heeft Mierlo geen aaneengesloten centrumwinkelgebied.

Van belang is om de bewoners in Mierlo een zo aantrekkelijk mogelijk product aan te bieden: compleet, compact en comfortabel. In navolging op dit rapport is in 2003 een centrumvisie opgesteld voor Mierlo.



3.2.2 Centrumvisie Dorp Mierlo

Door Pouderoyen Compagnons is in 2003 een centrumvisie opgesteld. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt er gestreefd naar een zo geconcentreerd mogelijk winkelcentrum in de Margrietstraat en de Dorpsstraat. Het historisch dorpscentrum is echter een veel ruimer begrip en beslaat met name de oude structuurdragers: Marktstraat en Dorpsstraat. Ook de directe omgeving van de R.K. kerk St. Lucia annex pastorie, het Kerkplein en het Patronaatsgebouw behoren in feite tot het historisch dorpscentrum, evenals de kop van de Marktstraat.

Knelpunten functionele, ruimtelijke en verkeersaspecten winkelhart.

Voor de centrumvisie zijn de sterke en zwakke punten opnieuw geïnventariseerd, waarbij het distributieplanologisch rapport uit 1999 als belangrijke bron heeft gediend. Op de bijgaande afbeelding zijn de knelpunten afgebeeld, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen functionele, ruimtelijke en verkeersaspecten.

De knelpunten komen overeen met het distributieplanologisch rapport.

Naar aanleiding van de gesignaleerde knelpunten is een streefbeeld geformuleerd. Het streefbeeld geeft aan in welke richting het centrum van Mierlo zich op middellange termijn (5 tot 10 jaar) zou moeten ontwikkelen.

Centraal in het streefbeeld voor het functiepatroon staan de volgende twee punten:

- versterken van de samenhang van het winkelapparaat binnen het concentratiegebied. Extra ruimte voor winkels dient primair te worden ingevuld door te verplaatsen winkels van elders in het dorp;
- versterken van de woonfunctie in het centrumgebied met een accent op seniorenwoningen.

Voortbouwend op de centrumvisie is het project voor herontwikkeling van het centrum van Mierlo gestart. Binnen dit project wordt de centrumvisie verder uitgewerkt en concreet vorm gegeven. Het centrumgebied is vanwege dit project buiten het plangebied gehouden. Voor het centrumgebied wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.

3.2.3 Detailhandelsvisie en ruimtelijk-economische visie centrumgebied

Op 17 december 2007 heeft de raad het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) vastgesteld. Het DPO is opgesteld door BRO uit Vught. Daarnaast heeft WPM Groep uit Den Bosch een doorkijk gemaakt voor het centrum van Mierlo. Deze rapporten geven een beeld van marktpositie van Mierlo in het algemeen en het centrum in het bijzonder. Ook worden de kwalitatieve en kwantitatieve marktmogelijkheden voor de retail in beeld gebracht. Het DPO en de doorkijk geven een actueel kader voor de herontwikkeling van het centrum van Mierlo.

3.2.4 Lokale woonvisie Geldrop-Mierlo 2005-2015

Op 22 december 2005 heeft de gemeenteraad de Lokale Woonvisie Geldrop-Mierlo 2005-2015 vastgesteld. 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 worden gezien als een raamwerk dat gedurende de planperiode op onderdelen kan worden aangescherpt aan actuele veranderingen of nieuwe inzichten.

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 | 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 meer één- en tweegezinshuishoudens 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. Voor de periode van 1 januari 2010 tot 1 januari 2030 zijn 650 woningen afgesproken in het kader van de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven.

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 bestemmingsplan-capaciteit 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.

In regionaal verband is afgesproken dat de woningvoorraad tot 2010 met ongeveer 1.500 woningen toeneemt ten opzichte van 2005.

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 worden gemaakt voor de actuele vraag.

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.

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.

3.2.4 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 Mierlo voert een strikt prostitutiebeleid. Er is momenteel geen seksbedrijf in de gemeente gevestigd en er is tot op heden zeer beperkt belangstelling voor getoond. Binnen de gemeentegrenzen is één locatie in Geldrop aangewezen waar mogelijk een seksinrichting zich kan vestigen. Gezien de ligging van de gemeente Geldrop-Mierlo nabij grote steden worden het aantal vergunningen voor een seksinrichting of escortbedrijf binnen de gemeentegrenzen beperkt tot slechts één.

Aangezien het vestigingsgebied buiten het plangebied ligt is de vestiging van seksinrichtingen uitgesloten. Binnen de kern Mierlo word geen seksinrichting of escortbedrijf toegestaan.

3.2.5 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.

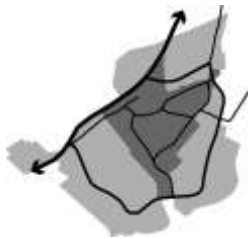
Deze regeling komt erop neer dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

4 STEDENBOUWKUNDIG-RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

4.1 Bestaande situatie

Mierlo kan worden opgedeeld in vijf deelgebieden, te weten:

- 1: Historische centrumgebied Mierlo;
- 2: Kerkackers/Kerkackers II;
- 3: Neerackers I en Neerackers II;
- 4: De Loo;
- 5: Bedrijventerrein De Smaale en Oudven.



1 Historische centrumgebied Mierlo

Tot dit deelgebied behoren het centrum en de eerste naoorlogse uitbreidingen van Mierlo. Zoals al in het hoofdstuk 2 is vermeld, is het dorp Mierlo ontstaan uit een aantal esdorpen, die gedurende de tijd aan elkaar zijn gegroeid. Langs de wegen die de esdorpen met elkaar verbonden, ontstond in eerste instantie lintbebouwing. Vooral na de tweede wereldoorlog worden de door linten omsloten akkers planmatig bebouwd. De linten werden verder verdicht en er vond vernieuwing plaats. Hierdoor wordt langs deze oude routes gevarieerde bebouwing uit alle tijdspannen aangetroffen. Ook is langs de linten diverse kleinschalige bedrijvigheid ontstaan.

Het centrumgebied bestaat uit het dorpslint dat verdicht is met winkelbebouwing met bovenwoningen en een passage. De Margrietstraat behoort ook tot het centrumgebied.

De eerste naoorlogse uitbreidingen vinden plaats volgens de principes van Het Nieuwe Bouwen, aanvankelijk door invulling van de grote binnenterreinen, daarna aan de zijde van de Kerkackers tot aan de Schoolstraat en de invulling tussen de Marktstraat en de Bisschop van Mierlostraat. Door het grote contrast tussen deze planmatige bouw en de gegroeide bouw langs de linten, zijn beide bebouwingstypen goed te onderscheiden.

Hierna volgen grotere planmatige uitbreidingen met de namen Kerkackers, Neerackers en De Loo. Met deze uitbreidingen ontstaat de ontsluitingweg Santheuvel, een lus door de nieuwe buurten met een nieuw aansluitpunt op de Geldropseweg. De oostelijke en westelijke uitbreidingen van Mierlo worden door een groene zone gescheiden. Daarin bevinden zich grote gebouwencomplexen in het groen: de Rooms-katholieke kerk St. Lucia, het Patronaat, Huize Bethanië en sporthal de Weijer.

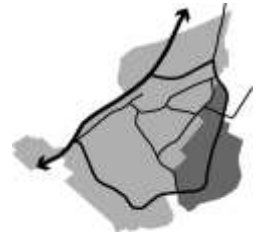


2 Kerkackers/Kerkackers II

Deze uitbreidingswijk komt tot stand in de periode 70 en 80 van de vorige eeuw. Het oudste gedeelte is tot stand gekomen in de periode van Het Nieuwe Bouwen. In deze buurt is sprake van een fraaie straatindeling volgens het principe van tuindorpen. Verder bestaat de buurt uit woningen op vrije kavels. Het noordelijk deel van Kerkackers II volgt meer de principes van de woonerven. In Mierlo blijven de kenmerken van deze periode beperkt tot inritten en carports aan de voorzijde en autovrije routes in het hart van de buurt.

3 Neerakkers I en Neerakkers II

Neerakker I ligt aan de binnenzijde van de Santheuvel en heeft voornamelijk een traditionele opzet uit de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Kenmerken van woonerven, typerend voor deze periode, zoals een dubbele ontsluiting en geconcentreerd parkeren zijn in deze wijk aanwezig. Aan de zuidzijde van Neerakkers I liggen straten met vrije kavels. Door het ruime profiel van wegen en het ruime parkeren is het een aangename wijk. Het heeft hierdoor geen uitgesproken karakter.



Neerakkers II ligt buiten de Santheuvel en is later ontstaan. Binnen de wijk is thematische architectuur te vinden. Verschillende series huizen zijn door verschillende architecten ontworpen, waardoor een afwisselend en gedifferentieerd woningaanbod aanwezig is in de wijk. De straten binnen de wijk hebben een traditioneel straatprofiel en iedere woning heeft een voor- en achtertuin en een oprit. De randen van de wijk bestaan uit vrijstaande woningen op vrije kavels.

4 De Loo

De Loo is de jongste uitbreidingswijk van Mierlo. De architectuur binnen de wijk is net als in Neerakkers II thematisch, met het verschil dat binnen deze wijk geen grootschalige projectmatige bouw is gerealiseerd. Hierdoor heeft de wijk een gevarieerd en individueel beeld.

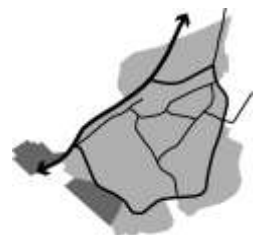
De individuele kavels binnen de wijk zijn relatief klein. Door hetzelfde materiaal- en kleurgebruik is wel samenhang tussen de verschillende woningen ontstaan.



5 Wonen in het bos

Aan de westzijde, in de omgeving van de Boslaan, ten westen van de Santheuvel, is een buurt met vrije kavels gerealiseerd midden in het bos. De woningen bevinden zich in de hogere marktsector en zijn elk individueel ontworpen. Ten noorden van de Geldropseweg is tevens een soortgelijk woongebied te onderscheiden.

Dit wonen in het bos is zo letterlijk het geval, dat vanaf de openbare weg nauwelijks iets van de woningen zichtbaar is.



6 Bedrijventerrein De Smaale en Oudven

De bedrijventerreinen De Smaale en Oudven liggen ten noorden van de kern. De Smaale is de oudste van de twee en heeft een rechte verkaveling met bedrijven van uiteenlopende grootte.

Aan de overzijde van de Geldropseweg is het moderne bedrijventerrein Oudven ontstaan. Naar de Geldropseweg toe is duidelijk zorg besteed aan de beeldkwaliteit.



4.2 Monumenten

4.2.1 Rijksmonumenten

Belangrijke historische gebouwen of objecten kunnen als monument worden aangewezen waardoor zij een beschermde status krijgen. Rijksmonumenten zijn de belangrijkste objecten en hebben een nationale betekenis. Mierlo heeft 10 rijksmonumenten.

De volgende objecten zijn rijksmonumenten:

- Dorpsstraat 134 (voormalig gemeentehuis).

Het voormalige gemeentehuis is gebouwd in 1806 en was tot 1962 in gebruik als raadshuis van de gemeente. Momenteel wordt het gebruikt als trouwzaal.

- Dorpsstraat 147 (Molen).
Halfgesloten standaardmolen.
- Geldropseweg 1 (Elderse molen).
De Elderse molen staat in het oude dorpshart van Mierlo en is in 1851 gebouwd als grondzeiler met een bakstenen romp. In een latere fase is de molen verhoogd op een berg. De berg is in 1941–1943 vervangen door een ronde woning.
- Kasteelweg 12 (kasteelboerderij).
De boerderij maakte oorspronkelijk deel uit van het aan de overzijde van de weg gelegen kasteel van Mierlo. Van dit kasteel zijn alle sporen uitgewist.
- Heer van Scherpenzeelweg 14 (patronaat)
Het L-vormige gebouw is rond 1920 gebouwd met een toneelzaal. Het gebouw vertoont elementen van de overgangsstijl. Momenteel is het gebouw in gebruik als horecagelegenheid.
- Heer van Scherpenzeelweg 18 (pastorie).
De pastorie met aanbouw is in 1906 gebouwd in een ambachtelijk-traditionele stijl. De tweelaagse vrijstaande pastorie heeft een rechthoekige plattegrond met een mansardekap.
- Heer van Scherpenzeelweg 19 (St. Lucia kerk).
De St. Luciakerk is gebouwd in neogotische stijl tussen 1856 en 1858 naar het ontwerp van H.J. van Tulder. De kerk staat op een plek van een oude middeleeuwse kerk. De toren hiervan is herbouwd. In 1936 is aan de kerk een nieuwe sacristie en kinderkapellen aan toegevoegd.
- Heer van Scherpenzeelweg bij 19 (Calvarieberg).
Op het kerkhof bij de St. Luciakerk bevindt zich een geheel uit natuursteen opgetrokken calvarieberg met neogotische beelden van Maria en Johannes naast de gekruisigde Christus.

4.2.2 Gemeentelijke monumenten

Op 8 januari 2008 zijn bij definitief aanwijzingsbesluit de volgende gemeentelijke monumenten aangewezen:

Religieuze gebouwen, kloosters, scholen

- Heer van Scherpenzeelweg 13, kloosterapotheek

Woonhuizen

- Brugstraat 13, woonhuis
- Dorpsstraat 101, woning schoolhoofd
- Dorpsstraat 139, woonhuis
- Dorpsstraat 150, dorpswoning
- Dorpsstraat 152, dorpswoning
- Kerkstraat 46, dorpswoning
- Marktstraat 61, woonhuis
- Pastoor de Winterstraat 1-3, dorpswoning

Herenhuizen

- Brugstraat 42, villa
- Hekelstraat 1/Prelaat Brantenstraat 2, burgemeesterswoning

Overige huizen

- Marktstraat 27-29, winkel/woonhuis
- Marktstraat 73, werkplaats, woonhuis

Boerderijen

- Hekelstraat 24, langgevelboerderij
- Burgemeester Verheugtstraat 66, langgevelboerderij
- Burgemeester Verheugtstraat 67, langgevelboerderij, horeca

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;
- sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen;
- kantoren/dienstverlening;
- persoonlijke dienstverlening.

Bedrijven

Vanzelfsprekend zijn de meeste bedrijven in Mierlo gevestigd op de twee bedrijventerreinen De Smaale en Oudven ten noorden van de kern. Buiten deze bedrijventerreinen liggen een paar bedrijven in de woonomgeving.

De grootste concentratie aan bedrijven ligt aan het begin van de Geldropseweg, waar drie bedrijven zijn gevestigd. De overige bedrijven zijn kleinschaliger en liggen verspreid over het plangebied.

Er is binnen en direct grenzend aan het plangebied één verkooppunt voor motorbrandstoffen aanwezig aan de Geldropseweg. Bij dit verkooppunt voor motorbrandstoffen wordt tevens lpg verkocht.

Buiten de bedrijventerreinen zijn aan de Dorpsstraat en de Brugstraat twee garagebedrijven gesitueerd.

Detailhandel

Het gebied rond de kruising Dorpsstraat, Marktstraat en Wilhelminastraat, bij het voormalige gemeentehuis, vormt het winkelhart. De detailhandel concentreert zich met name aan deze straten. In het winkelhart zijn ook twee winkelcentra aanwezig, namelijk Molenpassage en Den Binnen.

Langs de oude bebouwingslinten zijn verspreid ook diverse detailhandelvoorzieningen gevestigd.

Horeca

De horeca is voornamelijk gevestigd aan de oude dorpslinten, zoals Den Heuvel, de Dorpsstraat, de Marktstraat en de Heer van Scherpenzeelweg. De horeca bestaat uit diverse restaurants, cafés, cafetaria's en twee hotels. Een uitgaansgebied is echter niet te onderscheiden. In de woonbuurten komt deze functie niet voor.

Maatschappelijke voorzieningen

Rondom de St. Luciakerk en sporthal De Weijer is een kleine concentratie van maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals een huisartsencentrum, fysiotherapiepraktijk en het zorgcentrum Huize Bethanië.

De overige maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, wijkgebouwen, politiebureau, brandweer en dergelijke., liggen verspreid over het plangebied.

Sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen

De meeste sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen liggen aan de rand van de bebouwde kom. Aan de Heer van Scherpenzeelweg ligt de sporthal De Weijer met een gymzaal en buitentennisbanen. Tegenover de sporthal is een sauna en zwembad gevestigd. De voetbalvelden (voetbalvereniging Mifano) liggen aan de Goorsedijk ten noordoosten van Mierlo. Ten noorden van de voetbalvelden is sporthal De Brug gelegen. Grenzend aan het terrein van de voetbalvereniging ligt het terrein van twee handboogverenigingen.

Kantoren/dienstverlening

In Mierlo zijn in totaal drie banken gevestigd; twee aan de Dorpsstraat (ABN-Amro en Rabobank) en één aan de Marktstraat (Regiobank).

Verder bevinden zich in het plangebied nog enkele kantoorruimten voornamelijk langs de oude bebouwingslinten.

Persoonlijke dienstverlening

De categorie persoonlijke dienstverlening is eveneens overwegend in het winkelhart te vinden en bestaat uit een stomerij, kappers en dergelijke. Aan de Heer van Scherpenzeelweg staat het apotheekgebouw.

Overig

Als bijlage bij deze toelichting is een inventarisatiekaart opgenomen waarop de niet-woonfuncties zijn aangeduid. Deze kaart is gebaseerd op een veldinventarisatie die eind 2004 is verricht. Kenmerkend voor het winkelhart, waar de meeste niet-woonfuncties zijn gelegen, is dat functies onderling wisselen en continu aan verandering onderhevig zijn. Derhalve kunnen aan deze inventarisatiekaart geen rechten worden ontleend. Deze kaart heeft als basis gediend voor de bepaling van bestemmingen en grenzen daarvan.

5.2 Openbare ruimte

Bereikbaarheid autoverkeer

De hoofdontsluitingsstructuur van Mierlo wordt gevormd door de Geldropseweg; in westelijke richting naar Geldrop en Eindhoven en in noordoostelijke richting naar Helmond. Deze weg zorgt voor een goede regionale bereikbaarheid van het plangebied. Via Geldrop is autosnelweg A67 te bereiken.

De rondweg Santheuvel/Industrieweg leidt het doorgaande autoverkeer om het centrum van Mierlo heen en sluit op twee punten aan op de Geldropseweg. Binnen de ring, gevormd door enerzijds de Geldropseweg en anderzijds de Santheuvel/Industrieweg, zijn de oude bebouwingslinten, zoals de Dorpsstraat, Marktstraat en de Heer van Scherpenzeelweg de belangrijkste routes door de kern.

Bereikbaarheid openbaar vervoer

Vanaf Eindhoven is Mierlo in de huidige situatie te bereiken door middel van een tweetal buslijnen: lijn 20 en 24.

Langzaam verkeer

De belangrijkste wegen, te weten de Geldropseweg en de Santheuvel zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Ook ligt langs de Bekelaar, die aansluit op de Santheuvel een vrijliggend fietspad.

Parkeren

Vanwege de wervende werking die van het centrum uit gaat, zijn de parkeergelegenheden van groot belang. De verschillende parkeerterreinen liggen verspreid in en om het winkelhart.

De overige parkeergelegenheden zijn kleinschalig en bestaan veelal uit parkeerplaatsen langs de straat.

Groen

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

Door een breed wegprofiel hebben de straten Kerkkokers en de Kanunnik Daemensstraat een groene uitstraling.

Tussen de oostelijke en westelijke uitbreidingen van Mierlo is een groene zone gelegen, waarin grote gebouwencomplexen, zoals de Rooms-katholieke kerk St. Lucia, zorgcentrum Huize Bethanië en sporthal de Weijer, liggen.

Het gebied rond de molen aan de Dorpsstraat, grenzend aan het winkelhart van Mierlo, heeft een open en groen karakter door de aanwezige groenvoorzieningen.

Daarnaast zijn er ook andere lineaire groenvoorzieningen langs wegen aanwezig. Dit zijn veelal bermen met bomenrijen langs drukkere wegen zoals de Geldropseweg en de Santheuvel.

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 Mierlo.
- 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.

6.2 Ontwikkelingen

In het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de volgende ontwikkelingen binnen het plangebied. Deze ontwikkelingen zijn middels vrijstelling/bouwvergunning al vergund. In dit bestemmingsplan is aan deze ontwikkelingen een positieve bestemming gegeven.

Huize Bethanië

De huidige bebouwing van het verzorgingscomplex Huize Bethanië aan de wordt vervangen door nieuwbouw..

Inbreidingslocatie Karrewiel

Op deze inbreidingslocatie worden acht patiowoningen en vier vrijstaand geschakelde woningen gerealiseerd. In de tuinen van Neerakker 12 en 14 wordt een vrijstaande woning toegestaan.

Kinderdagverblijf De Kleine Wereld

Op de locatie van de Luciaschool wordt een bestaand kinderdagverblijf uitgebreid.

Woningbouw Santheuvel – De Loo

Op deze locatie zijn dertien seniorenwoningen gerealiseerd.

Appartementengebouwen Bisschop van Mierlostraat

Op de hoek met de Beatrixstraat en de Irenstraat zijn appartementengebouwen gerealiseerd.

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 Algemeen

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan de milieubelasting worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de stad. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

Het plangebied vormt het gehele stedelijke gebied van Mierlo met uitzondering van de uitbreidingslocaties Luchen, Loeswijk en het centrum.

Conserverend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden bestaande functies opnieuw vastgelegd. Binnen de looptijd van het vigerende bestemmingsplan zijn wel diverse nieuwe ontwikkelingen vastgelegd door middel van (postzegel)plannen en vrijstellingen. Het nieuwe bestemmingsplan bevat echter geen nieuwe functies, die nog niet via een dergelijk postzegelplan of vrijstelling juridisch werden geregeld. Het bestemmingsplan "Mierlo" geldt daarom als een conserverend plan.

8.2 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.

8.3 Bodemonderzoeken

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

8.4 Externe veiligheid

Algemeen

Voor externe veiligheid zijn twee typen risico's gedefinieerd, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico voor de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Het PR kan worden weergegeven als een duidelijke contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar verbindt. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit(en) en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken. Maatgevend is door-

gaans de 10^{-6} /jaar-contour (statistische kans op overlijden van 1 op één miljoen).

Voor het GR geldt geen harde norm zoals voor het PR die niet uit te drukken is in een goed meetbare contour. Met de wetenschap dat het GR op groepen (groot gebied) betrekking heeft, maakt het tot een erg lastig te hanteren begrip.

Opm.: Een uitzondering hierop is het GR (voor bepaalde activiteiten) zoals dat vastgelegd is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi).

Voor het GR geldt een algemeen geaccepteerde richtwaarde: de zogenaamde oriënterende waarde (OW). Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een logaritmische curve (fn-curve), waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt als rechte lijn de OW uitgezet. Elke verandering van het groepsrisico, en in het bijzonder wanneer de OW wordt overschreden, moet worden verantwoord (gemotiveerd waarom het, al dan niet onder bepaalde voorwaarden, acceptabel is).

Los van het onderstaande heeft de gemeente Geldrop-Mierlo oog voor de lokaal aanwezige risico's en tracht deze, waar mogelijk, (verder) te reduceren.

Externe veiligheid wegverkeer

Op basis van landelijke regelgeving wordt het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geregeld vanuit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Op grond hiervan dient het transport primair plaatsvinden via de hoofdinfrastructuur en dienen de woonkernen, zoveel als mogelijk, te worden gemedend. Er zal slechts beperkt transport van gevaarlijke stoffen in en nabij het plangebied plaatsvinden.

Als gevolg van het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er bovendien geen toename van het groepsrisico aanwezig. Een (nadere) verantwoording is derhalve niet noodzakelijk.

Opm.: Deze conclusie wordt ondersteund door de voorlopige resultaten uit de rapportage van de Provincie Noord-Brabant omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen tussen de doorgaande routes en risicovolle objecten.

Externe veiligheid railverkeer

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de risico's die gerelateerd zijn aan de spoorlijnen Eindhoven – Helmond/ Eindhoven – Weert.

Externe veiligheid waterverkeer

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een doorgaande waterweg. Hierdoor zijn normaliter geen risico's te verwachten.

Externe veiligheid bedrijven

In het plangebied liggen twee bedrijven die onder de regelgeving van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Het betreft het LPG-tankstation (tankstation v.d. Kimmenade) aan de Geldropseweg 5 in Mierlo en het bedrijf voor de productie en opslag van lijmen (Perfecta Chemie) aan de Industrieweg 36.

Daarbij gelden overeenkomstig de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) wettelijke risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Deze contouren zijn voor wat het LPG-tankstation deels afhankelijk van een maximale jaarlijkse “doorzet” van LPG (m³/jaar). Voor wat betreft de contouren van het bedrijf voor de opslag en productie van lijm is het beschermingsniveau van de opslaghal van belang.

De maximale doorzet voor het tankstation is vastgelegd in de vergunning op grond van de Wet milieubeheer. Hiermee is dus tevens het maximale risico vastgelegd. In de milieuvergunning van Perfecta Chemie is bepaald dat de opslaghal voor gevaarlijke stoffen moet zijn voorzien van “beschermingsniveau 1”. Overigens is het betreffende bedrijf niet meer op deze locatie gevestigd maar met de destijds verleende vergunning heeft momenteel nog wel rechtskracht.

| | | |
|-----------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <i>Input gegevens BP Mierlo</i> | <i>Industrieweg 36 (Perfecta Chemie)</i> | <i>Geldropseweg 5 (LPG-tankstation vd Kimmenade)*</i> |
| <i>Doorzet gelimiteerd</i> | <i>n.v.t.</i> | <i>Max. 990 m³</i> |
| <i>Beschermingsniveau</i> | <i>Niveau 1</i> | <i>n.v.t.</i> |
| <i>PR contour</i> | <i>20 meter</i> | <i>35 meter</i> |
| <i>Woningen binnen PR contour</i> | <i>nee</i> | <i>ja</i> |
| <i>Invloedsgebied</i> | <i>n.v.t.</i> | <i>150 meter</i> |

*

Er is sprake van een knelpunt ten aanzien van de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het convenant LPG-autogas is afgesproken dat de LPG-sector veiligheidsmaatregelen doorvoert en ervoor zorgt dat de daarna nog resterende veiligheidsknelpunten voor 2010 worden opgelost. Het gaat hierbij om tankstations die niet voldoen aan de grenswaarde voor het PR 10⁻⁶ per jaar respectievelijk de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Er zijn verschillende mogelijkheden om een knelpunt op te lossen (beperking van de doorzet, verplaatsen van tank, vulpunt of afleverzuil of het beëindigen van de verkoop van LPG).

Het “Bestemmingsplan Mierlo” is ook ten aanzien van deze bedrijven conserverend. De aanwezige risico’s nemen niet toe. De beide bedrijven dienen in aanvulling op het bestemmingsplan te voldoen aan de vigerende milieuwetgeving zoals onder andere het Bevi/Revi.

Externe veiligheid hoofdtransportleidingen

In het plangebied zijn geen ondergrondse (hoge druk)transportleidingen voor gas aanwezig. De afstand van transportleidingen tot het plangebied is zodanig groot dat hierdoor geen beïnvloeding zal plaatsvinden.

8.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en deze wet vervangt het “Besluit luchtkwaliteit 2005”. Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van

bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 1 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram /m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn slechts enkele bouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. In juni 2006 heeft het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven in opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo een onderzoek (onderzoek luchtkwaliteit ‘Geldrop-Mierlo’) uitgevoerd naar de huidige (2005) en de toekomstige luchtkwaliteit (voor de jaren 2010 en 2015) van de hele gemeente. Wegen met een verkeerscapaciteit beneden de circa 1.500 motorvoertuigen per etmaal zijn niet in de berekeningen meegenomen omdat uit analyses en ervaringen van TNO, VROM, de provincie Noord-Brabant, etc. blijkt dat deze wegen geen significante bijdrage op de luchtkwaliteit hebben. De resultaten van dit onderzoek kunnen worden gebruikt om beperkte inbreidingen, zoals die in dit plan voorkomen, te toetsen.

Het onderzoek geeft ondermeer aan langs welke wegen de normen voor verschillende stoffen worden overschreden, nu en in de toekomst. Het gaat hier om overschrijding van de normen voor stikstofdioxide (NO₂) en een overschrijding van het aantal dagen per jaar van een maatgevende concentratie (‘piekwaarde’) voor fijn stof (PM₁₀). Voor de andere stoffen worden de normen in de hele gemeente niet overschreden.

Weggedeeltes waar de grenswaarde voor fijn stof (etmaalgemiddelde concentratie) in 2005 worden overschreden blijken in het noorden van de kern Mierlo en in de kern Geldrop te liggen. Het gaat om overschrijdingen op de Brugstraat en Bekelaar. Deze wegen liggen niet in de nabijheid van de ontwikkelingslocaties. Vanaf 2010 wordt overal in de kern Mierlo voldaan aan de grenswaarden voor fijn stof.

Weggedeeltes waar de plandrempel voor stikstofdioxide in 2005 wordt overschreden bevinden zich in de kern Geldrop. Enkele wegen in de kern Mierlo waaronder de Geldropseweg, Brugstraat en Bekelaar bevinden zich in de kritische zone (concentraties tussen 35 en 50 µg/m³). In 2010 geldt de grenswaarde en deze wordt in de kern Mierlo op de Industrieweg, Brugstraat en Bekelaar overschreden. Deze wegen liggen niet in de nabijheid van de ontwikkelingslocaties. In 2015 wordt nergens de grenswaarde voor stikstofdioxide overschreden.

Op basis van het voorgaande kan geconstateerd worden dat er op basis van de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen zijn. De weggedeeltes waar de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide worden overschreden liggen niet in de nabijheid van de ontwikkelingslocaties. Hieruit valt af te leiden dat op de ontwikkelingslocaties wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

8.6 Riolering en waterhuishouding

Het waterschap hanteert in kader van de watertoets een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water. Bij nieu-

we ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan de volgende uitgangspunten:

- 1 *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*
Het vuile (afval)water dient te worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Het schone hemelwater afkomstig van daken en verharding dient binnen het plangebied verwerkt te worden.
- 2 *Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'*
In aansluiting op het landelijk beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' doorlopen.
- 3 *Hydrologisch neutraal bouwen*
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Hierbij mag de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden (1/s/ha)
- 4 *Water als kans*
Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem, wat jammer is want water kan ook een meerwaarde geven aan een plan, door bijvoorbeeld gebruik te maken van de belevingswaarde van water.
- 5 *Meervoudig ruimtegebruik*
Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het verlies van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevrage vanuit water te beperken.
- 6 *Materiaalgebruik*
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem (bronaanpak). Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik (geen uitlogende of uitspoelbare bouwmaterialen)

In bodemonderzoeken wordt ook de grondwaterkwaliteit onderzocht.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt zowel in het stroomgebied van waterschap De Dommel als waterschap Aa en Maas. Met beide waterschappen heeft vooroverleg plaatsgevonden.

8.7 Flora en fauna

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouw mogelijkheden opgenomen. Een onderzoek ingevolge de Flora- en Faunawet is derhalve niet nodig.

8.8 Overige aspecten

Energie

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

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

8.9 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het zodanig bouwen en gebruik maken van gebouwen en hun omgeving dat de schade voor het milieu en de gezondheid in alle fasen, van de winning van grondstof tot en met de sloop, zoveel mogelijk beperkt blijft. Als normatief uitgangspunt voor duurzaam bouwen hanteert de gemeente Geldrop het rijksbeleid zoals verwoord in de op de Nationaal Milieubeleidsplannen gebaseerde rapportage Duurzaam Bouwen en de daaruit voortvloeiende stukken. Vanaf 1 januari 1998 vindt per bouwfase een structurele afweging plaats omtrent de duurzaamheid van de voorgenomen bouwactiviteiten, waarbij de doelstellingen uit het Nationaal Milieubeleidsplan richtsnoer zijn.

9 HET BESTEMMINGSPLAN

9.1 Plansystematiek

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

Het bestemmingsplan 'Mierlo' 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 Horecadoeleinden (H)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor horecabedrijven in categorie 1, 2 en 3. Ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum toegestaan' op de plankaart zijn tevens recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen toegestaan.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is tevens een dienstwoning toegestaan.

9.2.3 Detailhandelsdoeleinden (DH)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel (met uitzondering van supermarkten) en voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart 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.

9.2.4 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.

9.2.5 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 inrichtingen en risicovolle inrichtingen en bestaande bedrijven in de categorie 3. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart is tevens een garagebedrijf toegestaan.

In de bouwvoorschriften zijn bebouwingsregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een luifel.

Tot slot kent deze bestemming een vrijstellingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders voor het toestaan van bedrijven die niet voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten.

9.2.6 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 inrichtingen en risicovolle inrichtingen en bestaande bedrijven in de categorie 1 en 4. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de plankaart zijn tevens een antiekhandel en zelfstandige detailhandel 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 vrijstellingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders voor het toestaan van bedrijven die niet voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten.

9.2.7 Verkooppunt voor motorbrandstoffen (VM)

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

In de bouwvoorschriften zijn bebouwingsregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een luifel.

9.2.8 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

9.2.9 Sportdoeleinden (S)

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

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

9.2.10 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.

9.2.11 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.

9.2.12 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.

9.2.13 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.

9.2.14 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.

9.2.15 Molen (MO)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een molen, een molenbedrijf en een dienstwoning ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart.

Binnen de bestemming zijn voorschriften opgenomen voor de bouw van de molen, dienstwoningen, gebouwen algemeen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.16 Zendtoren (Z)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor voorzieningen ten behoeve van (tele)communicatie.

Binnen de bestemming zijn voorschriften opgenomen voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.17 Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)

De op de plankaart voor molenbeschermingszone aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het beschermen van de functie van de in het gebied voorkomende molen.

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 Mierlo 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 'Mierlo' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 1 november 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. 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 heeft vanaf 25 juni 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie 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 vindt u in de Nota Ambtelijke Wijzigingen die als bijlage is bijgevoegd..