

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN RESTSTROKEN





BESTEMMINGSPLAN RESTSTROKEN GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

Ontwerp

27 - 09 - 2022

NL.IMRO.1771.BPReststroken-ON01

Zoë Zeegers



Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

E info@ordito.nl

T 0161 801 022

I www.ordito.nl

KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen	2
1.4	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving toegepaste wijzigingen	4
3.	Beleidskader	13
4.	Randvoorwaarden	14
4.1	Archeologie	14
4.2	Cultuurhistorie	15
4.3	Bedrijven en milieuzonering	16
4.4	Bodemkwaliteit	16
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Flora en fauna	18
4.7	Geluid	20
4.8	Luchtkwaliteit	20
4.9	Water	21
5.	Juridische aspecten	27
5.1	Planvorm	27
5.2	Toelichting op de bestemmingen	27
6.	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de verkoop van circa 150 reststroken in de gemeente Geldrop – Mierlo. Veel van deze reststroken zijn feitelijk in gebruik genomen door burgers maar zijn zo qua gebruiksfunctie niet opgenomen in de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Het doel van dit bestemmingsplan is om de nieuwe ruimtelijke situatie ter plaatse van de verkochte stroken vast te leggen. De reststroken hebben overwegend als vigerende bestemming ‘Groendoeleinden’ of ‘Verkeersdoeleinden’. Binnen deze bestemmingen hebben burgers geen rechten om bebouwing op te richten of andere wensen te realiseren. Door de bestemming aan te passen naar dezelfde bestemming als de rest van het perceel wordt dit recht aan deze burgers toegekend. In dit bestemmingsplan worden ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. Bestaande woonbestemmingen (en in enkele gevallen een andere bestemming) worden uitgebreid, omdat door aankoop van een reststrook de omvang van een kavel is vergroot.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan omvat circa 150 adressen met reststroken. De locaties zijn verdeeld over de kernen Geldrop en Mierlo. In de bijlage is een lijst opgenomen met de adressen waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd wordt.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen

Ter plaatsen van de reststroken vigeren diverse bestemmingsplannen / beheersverordeningen. Te weten:

Plan	Vastgesteld op
Bestemmingsplan Woongebieden Zuid Oost Geldrop	3 maart 2008
Beheersverordening Kern Geldrop	15 mei 2017
Twekaterrein	25 september 2017
Bestemmingsplan Mierlo	10 november 2008
Buitengebied Geldrop-Mierlo	8 november 2010
Groot Luchen	14 december 2015

Over het algemeen is de vigerende bestemming ter plaatse van de reststroken ‘Groendoeleinden’ of ‘Verkeersdoeleinden’. De te wijzigen bestemmingen worden in hoofdstuk 2 per locatie toelichting.

Het volledige bestemmingsvlak per locatie, bestaande uit het huidige perceel en de verworven reststrook, is opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het bestaande deel zijn de vigerende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen overgenomen. Voor de reststroken is zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande methodiek. Het kan per situatie verschillen wat er is toegestaan de verworven stroken

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de betreffende percelen en reststroken. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de milieuhygiënische randvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek toegelicht. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. BESCHRIJVING TOEGEPASTE WIJZIGINGEN

In dit hoofdstuk worden de locaties die corresponderen met de bij dit plan behorende verbeelding omschreven. Per locatie wordt omschreven waar de reststrook is gelegen en wat de huidige bestemming is. Tevens is opgenomen wat de nieuwe wordt. In de bijlage is een adressenlijst opgenomen met daarbij de doorgevoerde bestemmingswijzigingen.

Locatie 1: Adelaartlaan 86, 90, 94, 138, 162 en 166 te Geldrop

Ter plaatse van de woningen Adelaartlaan 86, 90, 94, 138, 162 en 166 vigeert het bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop”. Alle percelen hebben op dit moment de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en hebben een strook met de bestemming ‘Groendoeleinden’ verkregen middels aankoop. De woningen inclusief de aangekochte groenstroken hebben alle tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 2: Bezorgershof ong. te Geldrop

Ter plaatse vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Centrum Geldrop). Via een grondruil is een strook van 45 m² met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. Het aangrenzende bestemmingsvlak ‘Centrumdoeleinden 1’ (Centrum – 1) is hiertoe vergroot.

Locatie 3: Bisschop van Mierlostraat 156 te Mierlo

De woning Bisschop van Mierlostraat 156 kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook grond met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 4: Bogardeind 25-25F te Geldrop

Ter plaatse van het rijksmonument Bogardeind 25-25F vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Centrum Geldrop). Via grondruil zijn de bestemmingsvlakken ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Woondoeleinden 1’ verschoven. Het perceel kadastraal bekend als sectie D, nummer 6712 heeft daarbij de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen. Ter plaatse van het kadastrale perceel nummer 6718 is in ruil daarvoor de bestemming gewijzigd naar ‘Verkeer’.

Locatie 5: Bogardeind 175 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Bogardeind 175 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Zuid-West Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 6: Boslaan 5 en 15 te Mierlo

De woningen Boslaan 5 en 15 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook grond met de bestemming ‘Bos’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte bosstrook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 7: Brugstraat 81 en 87-89 te Mierlo

Langs de percelen Brugstraat 81 en 87-89 ligt een strook welke op basis van het bestemmingsplan "Mierlo" de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' kent, maar welke feitelijk in gebruik is ten behoeve van voorzieningen voor verkeer en verblijf. Deze strook wordt in onderhavig bestemmingsplan herbestemd conform het feitelijke gebruik. De strook heeft derhalve de bestemming 'Verkeer' gekregen.

Locatie 8: Burgemeester van Kuikstraat 2 Mierlo

De woning Burgemeester van Kuikstraat 2 kent op basis van het vigerende bestemmingsplan "Mierlo" de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Na aankoop van een aangrenzend strook grond met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming 'Wonen – 1' gekregen.

Locatie 9: Dalkruid 9 te Mierlo

De woning Dalkruid 9 kent op basis van het vigerende bestemmingsplan "Mierlo" de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Na aankoop van een aangrenzend strook grond met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming 'Wonen – 1' gekregen.

Locatie 10: Dalkruid 32, 34, 36, 38, 44, 46, 48, 50 en 52 te Mierlo

De woningen Dalkruid 32, 34, 36, 38, 44, 46, 48, 50 en 52 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan "Mierlo" de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Na aankoop van aangrenzende groenstroken met de bestemming 'Groendoeleinden' zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte groenstroken hebben tezamen de bestemming 'Wonen – 1' gekregen.

Locatie 11: Denethor 30 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Denethor 30 vigeert de beheersverordening "Kern Geldrop" (Woongebieden Zuid-West Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming 'Woondoeleinden 1' en heeft middels aankoop een strook met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming 'Wonen – 1' gekregen.

Locatie 12: Dorenbos 2, 4, 6, 8, 10 en 12 te Mierlo

De woningen Dorenbos 2 t/m 12 (even) kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan "Mierlo" de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Na aankoop van een aangrenzend strook grond met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming 'Wonen – 1' gekregen.

Locatie 13: Dorpsstraat 102a-104 te Mierlo

De woningen Dorpsstraat 102a-104 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan "Mierlo" de bestemming 'Woondoeleinden 1'. Na aankoop van aangrenzende groenstroken met de bestemming 'Groendoeleinden' zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte groenstroken hebben tezamen de bestemming 'Wonen – 1' gekregen.

Locatie 14: Dwarsstraat 59 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Dwarsstraat 59 vigeert het bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop”. De woning kent op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘groendoeleinden’ verkregen. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 15: Emmalaan 2c te Geldrop

Ter plaatse van de woning Emmalaan 2c vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Centrum Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 16: Fleskensstraat 22, 54 en 56 te Geldrop

Ter plaatse van de woningen Fleskensstraat 22, 54 en 56 vigeert het bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop”. Alle percelen hebben op dit moment de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en hebben een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen middels aankoop. De woningen inclusief de aangekochte verkeersstroken hebben alle tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 17: Ganseboom 44 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Ganseboom 44 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Noord Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 18: Geldropseweg 5, 10 en 12 te Mierlo

Voor de bedrijfspercelen Geldropseweg 5 en 10 is via een grondruil een strook grond verkregen. Deze strook is gelegen aan de voorzijde van de percelen. Momenteel kent de strook op basis van het bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’. Het bestemmingsvlak wordt vergroot en krijgt de bestemming ‘Bedrijf’. Net andersom is ter plaatse van het perceel Geldropseweg 12 een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ geruild tegen een strook ‘Bedrijfsdoeleinden’. Ter plaatse van dit perceel is het bedrijfsbestemmingsvlak verkleind en heeft de strook de bestemming ‘Verkeer’ gekregen.

Locatie 19: Genoenhuis 2 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Genoenhuis 2 vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo”. Vanwege het gebruik van een strook ten behoeve van verkeersdoeleinden is ter plaatse het woonbestemmingsvlak verkleind en heeft de strook de bestemming ‘Verkeer’ gekregen.

Locatie 20: Haakakker 31, 33, 35, 39 en 41 te Mierlo

De woningen Haakakker 31, 33, 35, 39 en 41 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van aangrenzende groenstroken met de bestemming ‘Groendoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte groenstroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 21: Harrie van Gestelstraat 2-18 te Geldrop

Ter plaatse van het appartementencomplex aan de Harrie van Gestelstraat 2-18 vigeert het bestemmingsplan “Twekaterrein”. Op basis van dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als ‘Wonen’ met de bouwaanduidingen ‘gestapeld’, ‘specifieke bouwaanduiding – monument’ en de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 10’. Via aankoop is een naastgelegen strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. Het gehele perceel inclusief de aangekochte verkeerstrook heeft de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 22: Heer Dickbierweg 3, 7, 9, 11, 19, 27, 29, 35, 43, 67 en 69 te Mierlo

De woningen Heer Dickbierweg 3, 7, 9, 11, 19, 27, 29, 35, 43, 67 en 69 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 23: Heer Dickbierweg 45, 61 en 73 te Mierlo

De woningen Heer Dickbierweg 45, 61 en 73 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van aangrenzende groenstroken met de bestemming ‘Groendoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte groenstroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 24: Heer van Rodestraat 109a te Mierlo

Het pand aan de Heer van Rodestraat 109a kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’. Na aankoop van een aangrenzende groenstrook met de bestemming ‘Groendoeleinden’ is de maatschappelijke bestemming ter plaatse vergroot. Het perceel inclusief de aangekochte groenstrook hebben tezamen de bestemming ‘Maatschappelijk’ gekregen.

Locatie 25: Herdersveld 28 en 103 te Geldrop

Ter plaatse van de woningen Herdersveld 28 en 103 vigeert het bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop”. De woningen kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en hebben middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 26: Hertshooi 13, 17, 19 en 21 te Mierlo

De woningen Hertshooi 13, 17, 19 en 21 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van aangrenzende groenstroken met de bestemming ‘Groendoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte groenstroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 27: Hoog Geldrop 37, 87 en 133 te Geldrop

Ter plaatse van de woningen Hoog Geldrop 37, 87 en 133 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Zuid-West Geldrop). De woningen kennen op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en hebben middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 28: Hulsbos 1, 3, 5, 8, 10, 12 en 13 te Mierlo

De woningen Hulsbos 1, 3, 5, 8, 10, 12 en 13 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 29: Hulst 151a te Geldrop

Ter plaatse van de woning Hulst 151a vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Noord Geldrop). De woning kennen op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 30: Industrieweg 26 te Mierlo

Het bedrijfspand aan de Industrieweg 26 kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ is de bedrijfsbestemming ter plaatse vergroot. Het bedrijf inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Bedrijf – 1’ gekregen.

Locatie 31: K. Daemenstraat 39 en 41 te Mierlo

De woningen K. Daemenstraat 39 en 41 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook grond met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 32: Kasteelweg 30 te Mierlo

De woning Kasteelweg 30 is gelegen in het bestemmingsplan ‘Mierlo’ met de bestemming ‘Woondoeleinden’. Aan de achterzijde van het perceel ligt een strook in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Geldrop-Mierlo’ met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 3’. De bewoners hebben deze strook met een oppervlakte van 30m² aangekocht. Het woonbestemmingsvlak wordt vergroot en heeft de bestemming ‘Wonen 1’ gekregen.

Locatie 33: Katoenstraat 28 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Katoenstraat 28 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Noord Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 34: Kerkakkers 53, 55 en 57 te Mierlo

De woningen Kerkakkers 53, 55 en 57 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ of ‘Groendoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 35: Kerkuil 4 te Mierlo

De woning Kerkuil 4 kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte stroken heeft tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 36: Knippekamp 14 te Mierlo

De woning Knippekamp 14 kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook grond met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 37: Korenland 50 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Korenland 50 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Zuid-West Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 38: Lakenstraat 28 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Lakenstraat 28 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Noord Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 39: Lambertushof 68, 70 en 93 te Geldrop

Ter plaatse van de woningen Lambertushof 68, 70 en 93 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Noord Geldrop). De woningen kennen op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en hebben middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woningen inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 40: Langenakker 12, 18, 20, 60, 129, 137, 139, 146, 148, 156, 166, 180, 186, 190, 192, 196, 198, 226, 228 en 230 te Mierlo

De woningen aan de Langenakker kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook grond met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ of ‘Groendoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 41: Leemkuijlen 105 en 110 te Geldrop

Ter plaatse van de woningen Leemkuijlen 105 en 110 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Zuid-West Geldrop). De woningen kennen op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en hebben middels aankoop een strook met de bestemming ‘Groendoeleinden’ verkregen. De woningen inclusief de aangekochte groenstroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 42: Markstraat 26 te Mierlo

De woning Marktstraat 26 kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook grond met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 43: Meester van Busselstraat 92A te Mierlo

De woning Meester van Busselstraat 92A kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 44: Meidoorn 41 te Mierlo

De woning Meidoorn kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 45: Mierloseweg 154 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Mierloseweg 154 vigeert het bestemmingsplan “Woongebieden Zuid Oost Geldrop”. De woning kent op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 46: Molenakker 2 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Molenakker 2 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Zuid-West Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 47: Molenkamp 4 en 10 te Mierlo

De woningen Molenkamp 4 en 10 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzend strook grond met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 48: Nieuwhuis 2 te Mierlo

De woning Nieuwhuis 2 kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een tweetal aangrenzende stroken met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Groendoeleinden’ is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 49: Papenvoort 9 en 56 te Geldrop

Ter plaatse van de woningen Papenvoort 9 en 56 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Zuid-West Geldrop). De woningen kennen op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en hebben middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woningen inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 50: Plataan 8 te Mierlo

De woning aan de Plataan 8 kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een tweetal aangrenzende stroken met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ en ‘Groendoeleinden’ is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 51: Rielsedijk 44 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Rielsedijk 44 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Rielsepark). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Sportdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 52: Torenweg 2 Mierlo

De woning Torenweg 2 kent op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van aangrenzende bosstroken met de bestemming ‘Bos’ is de woonbestemming ter plaatse vergroot. De woning inclusief de aangekochte bosstrook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 53: Vaanakker 15, 37, 41, 43, 45, 47 en 49 te Mierlo

De woningen Vaanakker 15, 37, 41, 43, 45, 47 en 49 kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van aangrenzende groenstroken met de bestemming ‘Groendoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte groenstroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 54: Villapark 32 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Villapark 32 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Noord Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 55: Volmolenplein 1 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Volmolenplein vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Noord Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 56: Waterpoort 8 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Waterpoort 8 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Noord Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 57: Wersakker 28, 39, 69, 71 te Mierlo

De woningen aan Wersakker kennen op basis van het vigerende bestemmingsplan “Mierlo” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’. Na aankoop van een aangrenzende stroken met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ of ‘Groendoeleinden’ zijn de woonbestemmingen ter plaatse vergroot. De woningen inclusief de aangekochte stroken hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

Locatie 58: Wolstraat 24 te Geldrop

Ter plaatse van de woning Wolstraat 24 vigeert de beheersverordening “Kern Geldrop” (Woongebieden Noord Geldrop). De woning kent op basis van de vigerende beheersverordening de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en heeft middels aankoop een strook met de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’ verkregen. De woning inclusief de aangekochte strook hebben tezamen de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen.

3. BELEIDSKADER

Het beleid van de diverse overheidsinstanties, zoals Rijk, provincie, regio en gemeente, is uitvoerig behandeld in de toelichtingen van de diverse vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Als gevolg van dit bestemmingsplan wijzigen de standpunten met betrekking tot deze beleidskaders niet. De uitgangspunten en doelstellingen voor de kernen blijven ongewijzigd.

Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op reststroken bestaande uit gronden die verkocht zijn (dan wel verruild). Met als voornaamste doel om deze te kunnen betrekken bij bestaande woonbestemmingen als onderdeel van de tuin (en in enkele gevallen een andere bestemming). De gronden hebben per locatie een beperkt oppervlak en hebben als zodanig geen functie en toegevoegde waarde (meer_ voor de openbare ruimte. Deze reststroken zijn onderdeel van het bestaand bebouwd gebied.

Het betreffen dan ook dermate marginale aanpassingen van de bestemmingsplannen dat deze van ondergeschikte aard zijn. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het oorspronkelijke beleidskader voor de betreffende kernen. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zijn hiermee niet in het geding.

4. RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Met dit bestemmingsplan worden slechts kleine ondergeschikte wijzigingen op eerder vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen mogelijk gemaakt. Er zijn geen nieuwe bouwtitels mogelijk gemaakt. Hierdoor is een groot deel van de omgevingsaspecten niet relevant en kan een onderzoek achterwege blijven. Alle omgevingsaspecten worden in dit hoofdstuk wel kort aangehaald.

4.1 Archeologie

Kader

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet in werking treedt gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk beleid

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in 2012 een Archeologische beleidskaart opgesteld. De gebieden van archeologische waarden en het gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een aantal dubbelbestemmingen. De gebieden met een lage verwachtingswaarde en de gebieden zonder archeologische verwachting of die archeologisch zijn vrijgegeven hoeven conform het gemeentelijk archeologiebeleid niet van een beschermende regeling te worden voorzien.

Het bestemmingsplan 'Reststroken' kent derhalve de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1: onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerkzaamheden met een bruto oppervlak van meer dan 100 m² en graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm.
- Waarde – Archeologie 3: onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerkzaamheden met een bruto oppervlak van meer dan 500 m² en graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, of 50 cm in geval van een esdek.
- Waarde – Archeologie 4: onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerkzaamheden met een bruto oppervlak van meer dan 2 500 m² en graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn kleine ondergeschikte wijzigingen mogelijk gemaakt. In het grootste aantal gevallen gaat het om een uitbreiding van tuingronden in en sommige gevallen is sprake van een uitbreiding van het gebied voor bijgebouwen. Deze uitbreiding zal echter niet de gestelde onderzoeksgrenzen overschrijden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De planontwikkeling tast geen archeologische waarden aan.

4.2 Cultuurhistorie

Kader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Onderzoek

Het westelijke deel van het perceel Papenvoort 9 te Geldrop en het perceel Genoenhuis 2/2a te Geldrop zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. De percelen maken onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap 'Dommeldal'.

De waarden en kenmerken van dit landschap dienen planologisch beschermd te worden. Hiertoe is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Het bouwen van bouwwerken op dergelijke gronden is toegestaan, mits het bouwen van het bouwwerk is toegestaan krachtens de onderliggende andere bestemming(en) en advies is ingewonnen bij de gemeentelijke cultuurhistorische adviseur die beoordeelt of door het bouwen van het bouwwerken geen onevenredige verstoring plaatsvindt. Van de hoge en/of zeer hoge cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De planontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden ter plaatse niet aan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van kleinschalige stroken grond welke bij woningen als onderdeel van de tuin getrokken worden (en in enkele gevallen bij een andere functie). Het plan voegt geen nieuwe woningen toe en heeft geen noemenswaardige invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggend bedrijvigheid.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4 Bodemkwaliteit

Kader

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn kleine ondergeschikte wijzigingen mogelijk gemaakt. In het grootste aantal gevallen gaat het om een uitbreiding van tuingronden in en sommige gevallen is sprake van een uitbreiding van het gebied voor bijgebouwen. Omdat geen grote functiewijzigingen plaatsvinden is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van kleinschalige stroken grond welke bij woningen (en in enkele gevallen bij een andere functie). In het grootste aantal gevallen gaat het om een uitbreiding van tuingronden en in sommige gevallen is sprake van een uitbreiding van het gebied voor bijgebouwen. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen.

4.6 Flora en fauna

Kader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn kleine ondergeschikte wijzigingen mogelijk gemaakt. In het grootste aantal gevallen gaat het om een uitbreiding van tuingronden in en sommige gevallen is sprake van een uitbreiding van het gebied voor bijgebouwen. Een deel van deze stroken is al in gebruik als tuin, en de overige stroken worden gebruikt als openbaar groen of voor verkeersdoeleinden. De stroken hebben geen beschermde status en het is zeer onwaarschijnlijk dat hier beschermde soorten aanwezig zijn. Daarnaast worden geen beschermde natuurwaarden aangetast.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 Geluid

Kader

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderzoek

Ten aanzien van het aspect geluidhinder zijn er geen belemmeringen ten opzichte van dit bestemmingsplan. Er worden namelijk geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Een geluidsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Tevens leidt het bestemmingsplan niet tot extra verkeersbewegingen, welke extra geluidhinder zouden kunnen veroorzaken.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor Stikstofdioxide (NO₂) en Fijnstof (PM₁₀). In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningenbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningen, maar slechts in het herbestemmen van kleinschalige stroken grond welke bij woningen als onderdeel van de tuin getrokken worden (en in enkele gevallen bij een andere functie). Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijzigingen niet zorgen voor extra verkeersbewegingen die de luchtkwaliteit aantasten. Onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9 Water

Kader

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-Kaderrichtlijn Water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap De Dommel

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Daarnaast wordt er in het Waterbeheersplan 2022-2027 ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Een goede regulatie van het beschikbare water is hierin belangrijk;
- Schoon water: dit behelst het voorkomen dat relatief schoon regenwater vermengd raakt met "vies" water waardoor het onbruikbaar is voor hergebruik.

Waterbeheerplan 2022 – 2027 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan plan staat wat de doelen zijn voor die zes jaar en hoe zij denken die doelen te bereiken. Ook wordt beschreven hoe zij inspelen op veranderende omstandigheden, zoals het klimaat en stoffen in het oppervlaktewater. Wat komt wel en niet in het waterbeheerplan? En op welke manier voeren we onze keuzes uit? Denk aan vragen als:

- Hoe beschermen we Oost-Brabant nog beter tegen overstromingen uit de Maas?
- Hoe zorgen we dat ons watersysteem beter is voorbereid op extreem weer?
- Hoe geven we ruimte aan recreatie en natuurontwikkeling?
- Hoe werken we aan een gezonder watersysteem voor mens, dier en plant?
- Hoe schoon willen we het water op onze rioolwaterzuiveringen maken?
- Hoe kunnen we anderen een bijdrage laten leveren aan waterdoelen?

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De Keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m²);
3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Gemeentelijke Rioleringsplan 2018-2022

De riolering is aangelegd om onze leefomgeving gezond en onze voeten droog te houden. Gemeenten hebben de taak om voor de riolering te zorgen met een zorgplicht voor stedelijk afvalwater, voor afvloeiend hemelwater en voor overtollig grondwater. Het GRP 2018-2022 geeft aan hoe de gemeente Geldrop-Mierlo met deze drie zorgplichten omgaat.

De doelen voor de rioleringszorg zijn:

1. Zorgen voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
2. Zorgen voor inzameling en verwerking van hemelwater (binnen grenzen);
3. Zorgen dat het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert (voor zover mogelijk).

Om zekerheid te hebben dat op de lange termijn het stedelijk afvalwater wordt afgevoerd willen de gemeente dat nieuwe gebouwen in stedelijk gebied worden aangesloten op vrijvervalriolering. Buiten de bebouwde kom wordt nieuwbouwen aangesloten op drukriolering, als het niet doelmatig is om deze gebouwen op vrijvervalriolering aan te sluiten. Alleen huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering, omdat het systeem niet toegerust is op het afvoeren van ander afvalwater. Als buiten de bebouwde kom een alternatieve vorm van zuiveren een goed milieurendement biedt, dan gaat de gemeente in overleg met de eigenaren om te bepalen hoe dit praktisch kan worden gerealiseerd. De kosten van een rioolaansluiting zijn altijd voor de aanvrager.

Bij alle ontwikkelingen en aanpassingen ten aanzien van de bovengrondse inrichting, weegt de gemeente de risico's op wateroverlast mee. Bij nieuwbouw, ongeacht de toename van het verhard oppervlak, wordt het principe van waterschap De Dommel van 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' gevolgd. Dit houdt in dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. 60 mm berging in openbaar gebied is hierbij de richtlijn. Bij grootschalige nieuwbouw (toename verhard oppervlak met meer dan 2.000 m²) is deze 60 mm een uitgangspunt in het ontwerp van de bovengrond. Bij herinrichtingsplannen is deze 60 mm wel het streven, maar door de soms beperkt beschikbare ruimte en gebrek aan open water kan dit niet gegarandeerd worden.

Aanpassingen aan de bovengrondse inrichting in de huidige situatie mogen niet leiden tot een verhoging van de risico's op wateroverlast. Bij nieuwbouw bestaat de kans om grondwater mee te nemen in de keuzes die worden gemaakt bij de bouw. Uitgangspunt is om grondwater zoveel mogelijk 'natuurlijk' te behandelen.

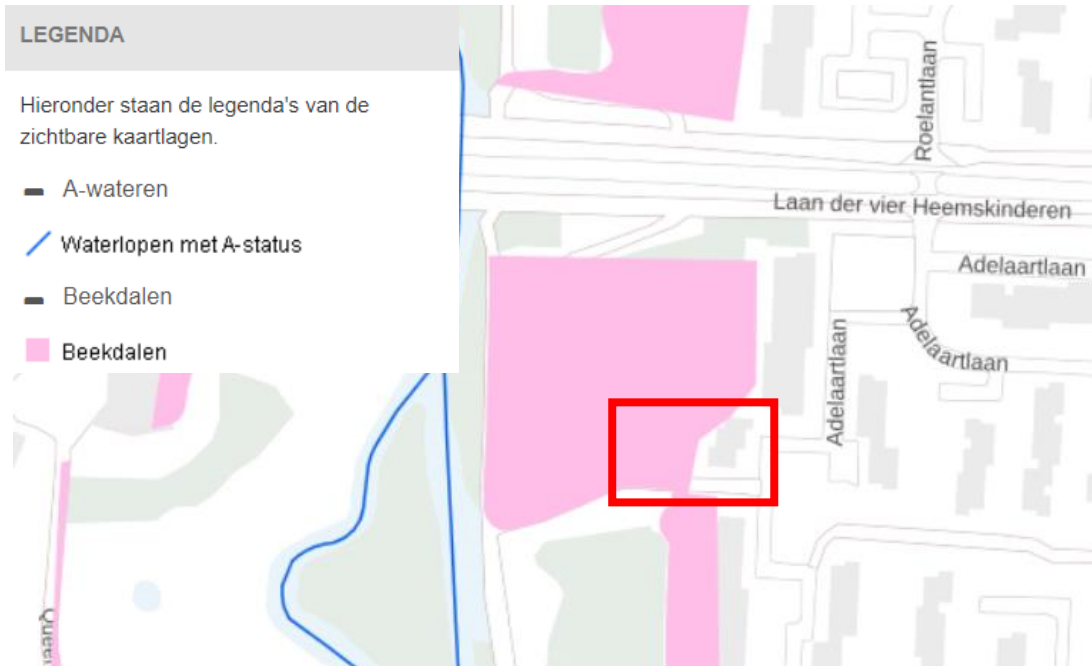
Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen, maar een watertoets is in beginsel niet noodzakelijk. Het gaat om ondergeschikte wijzigingen van eerder vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Bij deze wijzigingen worden geen nieuwe woningen toegestaan. Slechts op enkele locaties biedt dit bestemmingsplan ruimte om extra bijgebouwen toe te staan.

Voor een tweetal locaties spelen wateraspecten wel een rol. Te weten:

Locatie 1: Adelaartlaan 86, 90 en 94 te Geldrop

De aangekochte percelen van Adelaartlaan 86, 90 en 94 liggen in het beekdal van de Kleine Dommel, zie onderstaande kaart. Dit is aangewezen als 'beschermd gebied'. Dit betekent dat er voor diverse activiteiten een vergunningplicht geldt zoals drainage en het graven van poelen of het ophogen van gronden.



Uitsnede Keur 2015

Het Beschermd gebied Waterhuishouding (uit de voormalige Verordening Water) en de Attentiezone natte natuur (uit de voormalige Verordening ruimte) zijn in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant samengevoegd tot 'attentiezone waterhuishouding'. Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant; in onderhavig geval het beekdal.

Daarnaast zijn de aangekochte percelen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als 'behoud en herstel van watersystemen'. In deze gebieden is het beleid gericht op het behoud verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Een bestemmingsplan van toepassing op dergelijke gebieden strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

Ter bescherming van de waterhuishouding en het behoud en herstel van watersystemen wordt voor de aangekochte percelen de dubbelbestemming '**Waterstaat – Attentiegebied EHS**' opgenomen. Ter plaatse geldt een omgevingsvergunningplicht voor uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Locatie 49. Papenvoort 9 te Geldrop

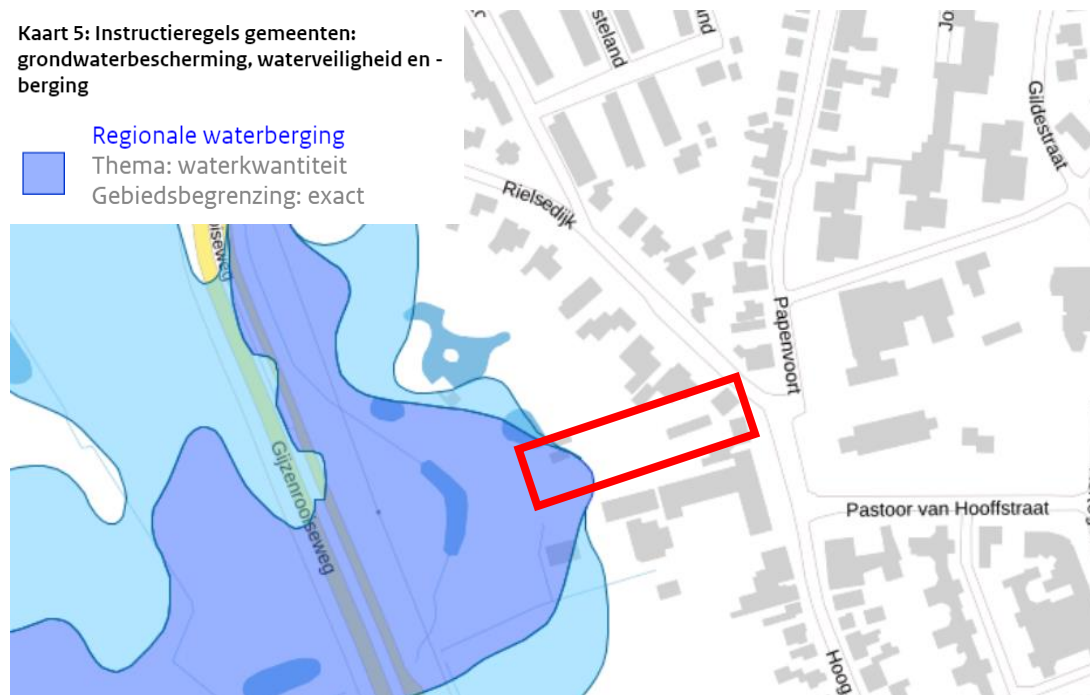
Het perceel Papenvoort 9 te Geldrop valt deels in de 'Attentiezone waterhuishouding' en in de 'Regionale waterberging'.



Uitsnede Keur 2015

Kaart 5: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Regionale waterberging
Thema: waterkwantiteit
Gebiedsbegrenzing: exact



Uitsnede Interim Omgevingsverordening

Zoals bij de locatie Adelaartlaan is aangegeven, dient een bestemmingsplan van toepassing op 'Attentiezone waterhuishouding' te streken tot de bescherming van de waterhuishouding en het uitsluiten van functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen. Ter bescherming van de waterhuishouding wordt voor de gronden ter plaatse van 'Attentiezone waterhuishouding' derhalve tevens de dubbelbestemming **'Waterstaat – Attentiegebied EHS'** opgenomen.

Ten aanzien van de regionale waterberging dienen tevens een aantal beperkingen opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De beperkingen hebben betrekking op het oprichten van gebouwen en voorzien in een vergunningstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. Het oprichten van gebouwen ten dienste van de waterberging is toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 meter. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is mogelijk als blijkt dat dit niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen van het gebied. Deze waterbergende functie van het perceel wordt juridisch gewaarborgd middels de dubbelbestemming **'Waterstaat – Waterberging'**.

Algemene gebruiksregel - Voorwaardelijke verplichting waterberging

Daarnaast wordt ter waarborging van de waterbergingseis uit de Keur een algemene gebruiksregel opgenomen. Bij een toename van extra verharding dient voorzien te worden in een bergings-/infiltratievoorziening van voldoende grootte. De capaciteit van de bergings-/infiltratievoorziening wordt bepaald conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, in het Besluit ruimtelijke ordening en in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels voor de gemeente Geldrop-Mierlo.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)'. De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingsregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In de Inleidende regels zijn algemene artikelen opgenomen die voor het hele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorie 1, 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, rioolgemaal en groenvoorzieningen.

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, Bevi-inrichtingen alsmede MER-plichtige en MER-beoordelingsplichtige bedrijven zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf – 1

De voor ‘Bedrijf – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Verder zijn de gronden bestemd voor bestaande bedrijven in categorie 3, productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, een garagebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘garage’, een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ en opslag en uitstalling. Met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 5 Bedrijf – 2

De voor ‘Bedrijf – 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 2 en 3 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen. Verder zijn de gronden bestemd voor bestaande bedrijven in de categorieën 1 en 4, productiegebonden detailhandel in voedings- en genotmiddelen, een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ en opslag en uitstalling. Met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 6 Centrum – 1

De voor ‘Centrum – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van supermarkten, horeca in de categorieën 1, 2 en 3, kantoren met baliefunctie, publieksverzorgende ambacht en dienstverlening en bestaande functies die niet nader zijn aangeduid op de verbeelding op de begane grond. Op de verdiepingen zijn tevens woningen en bestaande kantoren en maatschappelijk en culturele voorzieningen toegestaan. Met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 7 Maatschappelijk

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 8 Verkeer

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 9 Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalig kamperen, trekkershutten tot een maximum van 30 m², paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 10 Wonen – 1

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan-huis-gebonden beroepen. Met daaraan ondergeschikt voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Alsmede voor de instandhouding en bescherming van de op de verbeelding als 'specifieke bouwaanduiding – monument' of 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' aangeduide gebouwen.

Artikel 11 Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Artikel 12 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten middelhoge archeologische waarden van de gronden.

Artikel 13 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Artikel 14 Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstellen en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het aangewezen gebied.

Artikel 15 Waterstaat – Attentiegebied EHS

De voor 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstellen en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

Artikel 16 Waterstaat – Waterberging

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor tijdelijke opvang van water.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 18 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen over bestaande maten.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden en parkeergelegenheid en een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de waterbergingseis uit de Keur.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot de aanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'veiligheidszone – lpg'.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Het gaat hier om de overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 22 Overgangsrecht*

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform het Bro opgenomen. De peildata voor overgangsrechtelijke situaties aangaande bouwen en gebruik liggen op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 23 Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke benaming de regels worden aangehaald: "Bestemmingsplan Reststroken".

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een wijziging van een bestemmingsplan. De bouwplannen waarvoor een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen.

Met dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan mogelijk gemaakt. Het aantonen van de financiële haalbaarheid van de beoogde plannen is niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Reststroken volgt een andere procedure dan normaal gebruikelijk is. In het onderhavige bestemmingsplan zijn slechts ondergeschikte wijzigingen van eerder vastgestelde bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. Om de procedure te versnellen wordt de voorontwerpfase conform de inspraakverordening van de gemeente Geldrop-Mierlo overgeslagen. Er wordt hierdoor geen gelegenheid gegeven om inspraakreacties in te sturen. Wel kan iedereen conform de wettelijke verplichting zienswijzen kenbaar maken in de ontwerpfase.

Voorafgaand aan de ontwerpfase is het ontwerpbestemmingsplan volgens de wettelijke verplichting voorgelegd aan de belanghebbende overheidsinstanties. Hierna wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd en kan een ieder bij de raad een zienswijze kenbaar maken.

Na de ontwerpfase wordt het bestemmingsplan (indien nodig met wijzigingen) vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan opnieuw (zes weken) ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een belanghebbende beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking.