

Regels, behorende bij de 'Beheersverordening Kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop'

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	5
Artikel 2	Partiële herziening	5
Artikel 3	Waardevolle panden	5
Hoofdstuk 3	Algemene regels	8
Artikel 4	Slotregel	8
Bijlagen		9

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Verordening

Onder ‘verordening’ wordt verstaan de ‘Beheersverordening kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop’, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met identificatienummer **NL.IMRO.1771.BVpandencentrum-VA01** van de gemeente Geldrop-Mierlo, met de daarbij behorende regels en bestanden (bijlagen).

1.2 Kaart

De kaart deel uitmakend van deze verordening (**i_NL.IMRO.1771.BVpandencentrum-VA01_kaat.pdf**), waarop de percelen zijn aangegeven waarop zich hoofdgebouwen bevinden die volgens deze verordening als ‘beeldbepalend pand’ worden geclassificeerd.

1.3 Beeldbepalend pand

Een als zodanig op de bij deze verordening behorend ‘Beeldboek’ (bijlage bij deze regels) aangegeven karakteristiek c.q. beeldbepalend hoofdgebouw – niet zijnde een beschermd monument - van belang voor het behoud van het historisch beeld van Geldrop.

1.4 Beeldboek

Het document “Karakteristieke panden centrum Geldrop” (februari 2023), zoals opgenomen in de bijlage van deze regels.

1.5 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.6 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.7 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.8 Hoofdvorm

De uitwendige hoofdvorm van hoofdgebouwen, bepaald door de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de kapvorm en door de gevelindeling van de naar het openbaar gebied gerichte gevels.

1.9 Kap

Een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie, gevormd door tenminste twee schuin hellende dakschilden met een helling elk van ten minste 45° en ten hoogste 75°, ten dienste van de afdekking van een gebouw.

De dakschilden dienen ten minste 40% van de horizontale projectie van het oppervlak van het dak te bedekken.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Partiële herziening

De 'Beheersverordening kern Geldrop' (2017), zoals gewijzigd bij de 'Paraplubeheersverordening Parkeren Geldrop-Mierlo' (2019) en de 'Beheersverordening Huisvesting Geldrop-Mierlo' (2020), blijft van toepassing, behoudens voorzover deze wordt gewijzigd overeenkomstig deze verordening.

Artikel 3 Waardevolle panden

Waar de 'Beheersverordening kern Geldrop' in artikel 2 (Besluitvak 1, Centrum Geldrop) verwijst naar de in de 'Bijlagen bij de Regels' opgenomen voorschriften van het vroegere bestemmingsplan 'Centrum Geldrop', vastgesteld op 22 september 2005, goedgekeurd 11 april 2006 en onherroepelijk 25 mei 2006 ('Bijlage 2 Voorschriften bestemmingsplan Geldrop Centrum') wordt aan deze voorschriften een artikel 21A toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

Artikel 21A Waardevolle bebouwing (dubbelbestemming)

21A.1 Doeleindenomschrijving

De gronden van de percelen die staan vermeld op de 'Lijst van waardevolle bebouwing' (Bijlage 1 bij de 'Beheersverordening kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop') zijn, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen, primair bestemd voor het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van de aanwezige beeldbepalende panden.

21A.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, gelden voor het bouwen op of in de in deze bestemming begrepen gronden de volgende bepalingen:

21A.2.1 Gebouwen

- a. De hoofdvorm dient gehandhaafd te blijven in de vorm zoals die bestond op het moment van vaststelling van de 'Beheersverordening kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop'.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking van deze hoofdvorm, tenzij daardoor, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden, en hieraan door het stellen van nadere eisen niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- c. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder b, wint het bevoegd gezag advies in bij de 'welstand- en erfgoedcommissie', dan wel – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – bij de gemeentelijke 'Adviescommissie omgevingskwaliteit'.

21A.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de bepalingen van de secundaire bestemming.

21A.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de vormgeving, afmeting en de plaats van bebouwing van bestaande overeenkomstig artikel 21A.1 aangewezen beeldbepalende panden, in die zin dat moet worden aangesloten bij de uitwendige hoofdvorm van gebouwen in samenhang met het bestaande stedenbouwkundige beeld op het moment de van vaststelling van deze beheersverordening en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het pand.

21A.4 Vervanging bestaand gebouw

21A.4.1 Verbod

Het is verboden om de beeldbepalende panden, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, geheel of gedeeltelijk te slopen, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders.

21A.4.2 Toelaatbaarheid slopen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21A.4.1 mag alleen worden verleend, indien:

- a. deze voorziet in de *vervanging van onderdelen van het beeldbepalende pand*, mits:
 - i. dit vanuit een oogpunt van onderhoud noodzakelijk is;
 - ii. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en/of de bouw- of cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw;
 - iii. het onderdelen van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwdelen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek c.q. beeldbepalend vallen aan te merken, en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm plaatsvindt;
- b. deze voorziet in de *gehele vervanging van het beeldbepalende pand*, mits:
 - i. de hoofdvorm niet langer aanwezig is of niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het hoofdgebouw kan worden hersteld;
 - ii. de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 - iii. er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw of herinrichting van de vrijkomende gronden kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gerealiseerd zullen zijn.
- c. Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21A.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de 'welstand- en erfgoedcommissie', dan wel – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – bij de gemeentelijke 'Adviescommissie omgevingskwaliteit'.
- d. burgemeester en wethouders daarbij tegelijkertijd een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een nieuw hoofdgebouw na de sloop van een overeenkomstig artikel 21A.1 aangewezen beeldbepalend pand, met dien verstande dat bij de vervanging

de maatvoering van de oorspronkelijke hoofdvorm, bepaald door de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande beeldbepalende pand wordt aangehouden, zodat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het straat- en/of bebouwingsbeeld.

21A.5 Wijzigingsbevoegdheid waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de verbeelding alsmede Bijlage 1 en 2 bij deze regels te wijzigen door waardevolle bebouwing te verwijderen, mits is aangetoond dat de waarden van deze bebouwing niet meer aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de 'welstand- en erfgoedcommissie', dan wel – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – bij de gemeentelijke 'Adviescommissie omgevingskwaliteit'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

'Regels van de Beheersverordening kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop'.

Bijlagen

1. Kaart
2. Beeldboek