Ruimte. Mensen. Toekomst.

Bezorgershof te Geldrop

Bestemmingsplan

Vastgesteld

BRO

colofon

projectnaam
Bezorgershof te Geldrop

datum
15 maart 2024

projectnummer
P06463

IMRO identificatienummer
NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-VA01

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

Concept
22 september 2023

Ontwerp
18 december 2023

Vaststelling
22 april 2024

BRO
projectleider
JRi

projectteam
JvdA, JVo, KBu, BWi

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerende ruimtelijke plannen 6
1.4 Beeldkwaliteitsplan 7
1.5 Leeswijzer 7

2 Planbeschrijving 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 10
2.2.1 Voorbereidingsbesluit 11
2.2.2 Stedenbouwkundige visie 11
2.2.3 Planvorm 18

3 Beleidskader 20
3.1 Rijksbeleid 20
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 20
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 21
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 22
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 22
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 23
3.3 Gemeentelijk beleid 25
3.3.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040 25
3.3.2 Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop 25
3.3.3 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 27
3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Centrum Geldrop en gebiedsgericht beeldkwaliteitsplan Bezorgershof 27
3.3.5 Ruimtelijke kaders centrum Geldrop 28
3.3.6 Programma Duurzaamheid 2023 29

4 Omgevingsaspecten 30
4.1 Verkeer en parkeren 30
4.1.1 Toetsingskader 30
4.1.2 Onderzoek 30
4.1.3 Conclusie 31
4.2 Geluid 31
4.2.1 Toetsingskader 31
4.2.2 Onderzoek 32
4.2.3 Conclusie 32
4.3 Luchtkwaliteit 33
4.3.1 Toetsingskader 33
4.3.2 Onderzoek 33
4.3.3 Conclusie 33
4.4 Bedrijven en milieuzonering 33
4.4.1 Toetsingskader 33
4.4.2 Onderzoek 34
4.4.3 Conclusie 34
4.5 Geur agrarisch 35
4.5.1 Toetsingskader 35
4.5.2 Onderzoek 35
4.5.3 Conclusie 35
4.6 Kabels en leidingen 35
4.6.1 Onderzoek 35

4.6.2 Conclusie 36
4.7 Externe veiligheid 36
4.7.1 Toetsingskader 36
4.7.2 Onderzoek 36
4.7.3 Conclusie 37
4.8 Ecologie 37
4.8.1 Toetsingskader 37
4.8.2 Onderzoek 39
4.8.3 Conclusie 40
4.9 Bodem 40
4.9.1 Toetsingskader 40
4.9.2 Onderzoek 40
4.9.3 Conclusie 40
4.10 Water 40
4.10.1 Toetsingskader 40
4.10.2 Onderzoek 42
4.10.3 Conclusie 42
4.11 Archeologie 42
4.11.1 Toetsingskader 42
4.11.2 Onderzoek 43
4.11.3 Conclusie 43
4.12 Cultuurhistorie 43
4.12.1 Toetsingskader 43
4.12.2 Onderzoek 44
4.12.3 Conclusie 45
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 45
4.13.1 Toetsingskader 45
4.13.2 Onderzoek 46
4.13.3 Conclusie 46

5 Juridische planopzet 48
5.1 Inleiding 48
5.2 Plansystematiek 48
5.3 Bestemmingen 50

6 Uitvoerbaarheid 52
6.1 Economische uitvoerbaarheid 52
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid 52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52
6.2.1 Omgevingsdialoog 53
6.2.2 Vooroverleg 53
6.2.3 Vaststellingsprocedure 53

Separate bijlagen
Bijlage 1: Behoefteonderbouwing
Bijlage 2: Stikstofberekening
Bijlage 3: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 5: Tijdlijn Bezorgershof
Bijlage 6: Bezonningsstudie
Bijlage 7: Nota zienswijzen
Bijlage 8: Staat van wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het centrum van Geldrop is volop in ontwikkeling. Met name de ambitie om 800 woningen aan het (groot) centrum van Geldrop toe te voegen, zal een grote ruimtelijke impact hebben. Nieuwe (woning)bouwplannen zullen moeten voldoen aan de in 2019 vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop' alsmede aan nieuwe (ruimtelijke) kaders, welke de gemeente in samenspraak met BRO in 2021 heeft opgesteld. Tegelijkertijd rusten er op de gronden in het centrum van Geldrop veelal verouderde planologische regels, waaronder de beheersverordening ‘Kern Geldrop’. Het huidige juridisch-planologische regime biedt ruimte aan ontwikkelingen die niet langer passen binnen de actuele ruimtelijke en ook functionele visie voor het centrum. Dit speelt met name in het gebied ‘Bezorgershof’.

Om vooruitlopend op het opstellen van een nieuw planologisch regime ongewenste ontwikkelingen rondom het Berzorgershof te voorkomen, heeft de gemeenteraad meermaals voorbereidingsbesluiten genomen; de laatste keer op 30 mei 2023.

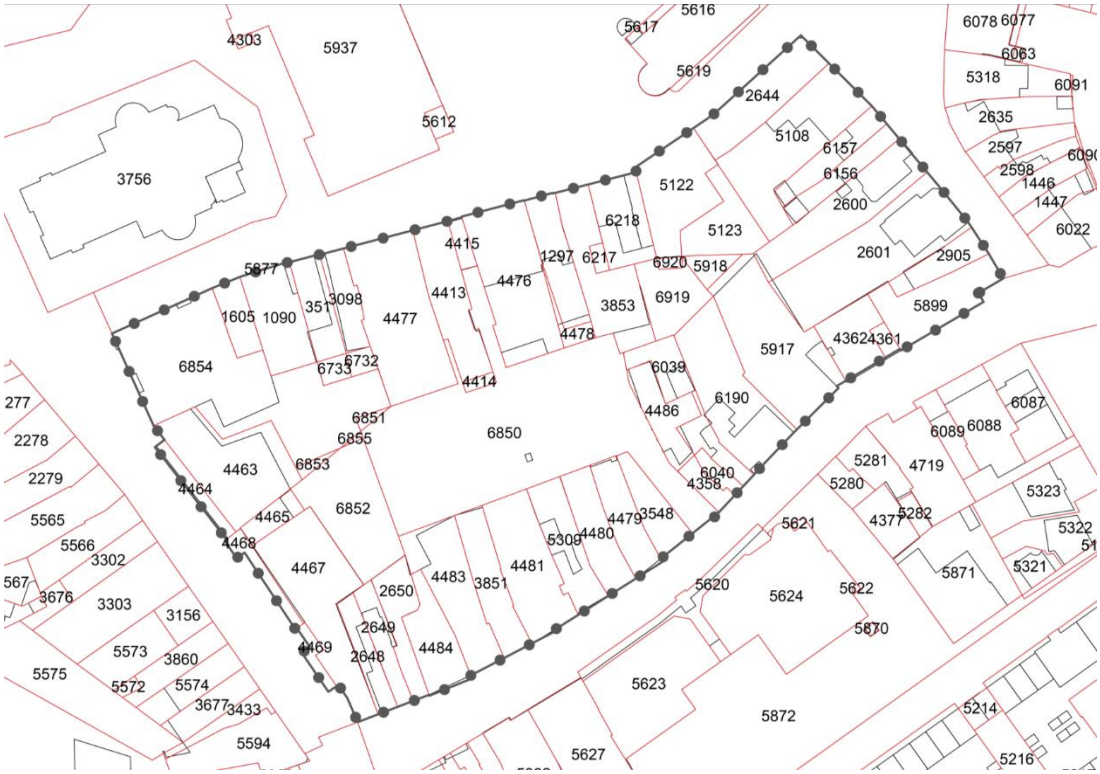
Doel van het voorliggende bestemmingsplan is om een actueel en binnen de ruimtelijke en functionele kaders passende juridisch-planologische regeling te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Om deze laatste categorie te faciliteren zijn wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is onderdeel van het centrum van Geldrop, gelegen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Een indicatie van de ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

Figuur 1 Indicatieve ligging plangebied (bron: Openstreetmap)

De gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, staan kadastraal bekend onder de gemeente Geldrop, sectie D. In onderstaande figuur 2 is een kaartuitsnede opgenomen waaruit duidelijk wordt waar de percelen zich bevinden, inclusief de perceelnummers.



Figuur 2 Uitsnede plangebied

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren op dit moment de volgende ruimtelijke plannen:

- Beheersverordening ‘Kern Geldrop’, vastgesteld d.d. 15 mei 2017;
- Paraplubeheersverordening ‘Parkeren Geldrop-Mierlo’, vastgesteld d.d. 17 juni 2019;
- Beheersverordening ‘Huisvesting Geldrop Mierlo’, vastgesteld d.d. 2 maart 2020;
- Bestemmingsplan ‘Reststroken’, vastgesteld op 3 april 2023 (noordwestelijke hoek van het plangebied).

Tevens is voor grote delen van het plangebied een voorbereidingsbesluit genomen d.d. 30 mei 2023. De begrenzing van dit besluit is weergegeven in figuur 3. Het voorbereidingsbesluit is genomen ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke en/of functionele ontwikkelingen binnen het betreffende besluitgebied.

Figuur 3 Begrenzing voorbereidingsbesluit

1.4 Beeldkwaliteitsplan

Naast het bestemmingsplan geldt voor het plangebied een gebiedsgericht beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor het onderdeel welstand en beeldkwaliteit. Het geldt voor het gehele plangebied. Daar waar in het bestemmingsplan ruimtelijk relevante zaken zijn geregeld, zoals het gebruik van gronden, maximale goot- en bouwhoogte en situering van bebouwing, zijn in het beeldkwaliteitsplan kaders gesteld voor het gewenste kwalitatieve beeld. Het gaat hierbij om kaders en randvoorwaarden op het gebied van:

- vormgeving, gevelindeling en architectuur;
- materialisering en detaillering;
- inrichting van de openbare ruimte.

Voor wat betreft grootschalige transformatie- en herontwikkelingen, die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, zijn de ruimtelijk relevante criteria opgenomen in de regiekaart, die een onderdeel van de toelichting vormt. Het beeldkwaliteitsplan is eveneens als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als aparte bijlagen toegevoegd.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ‘Bezorgershof’ is onderdeel van het centrum van Geldrop. Het gebied is divers met verschillende stedelijke functies. In onderstaande figuur is een inventarisatie van de huidige (september 2023) bedrijvigheid in het gebied weergegeven. In tegenstelling tot de publieke schil is de binnenzijde van het Bezorgershof voornamelijk gericht op parkeren op zowel openbaar als privaat terrein. Verder zijn aan de binnenkant enkele winkels gevestigd en bevinden de magazijnen en leveringspunten zich hier.

Figuur 4 Inventarisatie bedrijvigheid Bezorgershof, september 2023

Centraal in het plangebied is een parkeerterrein gelegen. Vanuit dit parkeerterrein is er een voetgangersdoorgang naar het centrum. De buitenste schil van het Bezorgershof bestaat grotendeels uit drielaagse bebouwing uit de twintigste eeuw. Dertien panden hiervan zijn ook aangeduid als karakteristiek/ cultuurhistorisch waardevol, drie zijn gemeentelijk monument en één gebouw is aangeduid als rijksmonument (zie tabel voor monumentale panden). In het beeldboek, dat als bijlage is opgenomen, is een nadere omschrijving opgenomen van deze panden en hun context opgenomen. Een groot deel van de overige panden beschikt echter over weinig beeldkwaliteit en sommige sluiten minder aan op het dorpse karakter van dit gebied. Ook zijn er veel verschillende eigenaren in het Bezorgershof aanwezig wat het realiseren van een nieuwe ontwikkeling complex maakt.

Tabel 1 monumentale panden

Adres	Naam	Status
Heuvel 19	Huis van de brouwer	Rijksmonument
Heuvel 22	Woonhuis	Gemeentelijk monument
Heuvel 23	Herenhuis/Koffiehuis	Gemeentelijk monument
Langstraat 10	Woonhuis	Gemeentelijk monument

Figuur 5 Enkele monumentale panden Bezorgershof: Heuvel 22 en 23 (links) en Langstraat 10 (rechts)

De binnenzijde van het Bezorgershof bestaat hoofdzakelijk uit parkeren en achterkanten van de winkels. De voorkanten van winkels die op het Bezorgershof zijn gericht, hebben over het algemeen weinig uitstraling. Ook zijn de groene ruimtes van het Bezorgershof in private handen en worden deze niet gebruikt als verblijfsruimte. Dit alles zorgt ervoor dat de verblijfswaarde in het Bezorgershof laag is.

Figuur 6 Achterkanten en parkeren aan het Bezorgershof

Figuur 7 Bestaande voetgangersdoorgang en invulling groene ruimte

2.2 Toekomstige situatie

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Daarvoor zijn ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld in de ‘’Ruimtelijke kaders centrum Geldrop’’ van 2022. Het is belangrijk dat de dorpse schaal en maat behouden blijft. Dit wordt voorzien door een fijnmazige bouwstructuur met aangename steegjes, pleintjes en hofjes te stimuleren. Verder dient het silhouet van het blok intact te blijven. De vorm en hoogte aan de buitenzijde zijn leidend. Nieuwbouw aan de binnenzijde is niet dominant ten opzichte van de buitenzijde. Functies dienen op logische plaatsen te liggen. Aan de buitenzijde vindt wonen voornamelijk op de verdiepingen plaats, terwijl andere stedelijke functies zich juist in de plint bevinden. Daarentegen is aan de binnenzijde van het hof wonen wel op de begane grond wenselijk. Verder is het van belang dat de ruimtes op de begane grond enigszins flexibel kunnen worden ingevuld met verschillende commerciële functies om in te spelen op de hoge dynamiek die kenmerkend is voor centrumgebieden en inspeelt op trends en ontwikkelingen in de toekomst. Fijnmazigheid speelt hier een belangrijke rol in. Vandaar dat met de bestemmingsplanregeling hierop wordt ingespeeld en de bouwmogelijkheden zijn afgestemd op een meer dorpse karakteristiek en uitstraling. De stedenbouwkundige visie op het gebied wordt in paragraaf 2.2.2 ‘Stedenbouwkundige visie’ nader toegelicht.

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is om een actueel en binnen de ruimtelijke en functionele kaders passende juridisch-planologische regeling te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Om deze laatste categorie te faciliteren zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

2.2.1 Voorbereidingsbesluit

Om vooruitlopend op het opstellen en vaststellen van de nieuwe kaders, ongewenste ontwikkelingen rondom het Bezorgershof te voorkomen, heeft de gemeenteraad meermaals een voorbereidingsbesluit genomen; de laatste keer op 30 mei 2023. Het besluit is op 1 juni 2023 gepubliceerd en de planologische voorbescherming van ongewenste ontwikkelingen heeft een werkingsduur van 1 jaar. Vanwege de Invoeringswet Omgevingswet eindigt het voorbereidingsbesluit later, namelijk uiterlijk op 30 juni 2024. De voorbereidingsbescherming eindigt eerder als ofwel voor inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, of als na inwerkingtreding een ontwerpwijziging van het omgevingsplan ter inzage is gelegd.

De gemeente heeft ervoor gekozen om vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De bedoeling is dat dit plan een actueel en binnen de ruimtelijke en functionele kaders passende juridisch-planologische regeling biedt.

2.2.2 Stedenbouwkundige visie

Een belangrijke bouwsteen voor het nieuwe bestemmingsplan waaraan in 2021/2022 is gewerkt, is de nieuwe stedenbouwkundige visie voor het centrum. Deze visie is beschreven in het 'Toekomstperspectief Centrum Geldrop'. Daarnaast is de gemeente bezig met de uitwerking van concrete kaders over ruimtelijk-functionele thema’s zoals doelgroepen, parkeren/mobiliteit en economische structuur. Deze concrete kaders zullen – waar mogelijk – op een bepaalde wijze ook in een bestemmingsplan moeten worden verankerd.

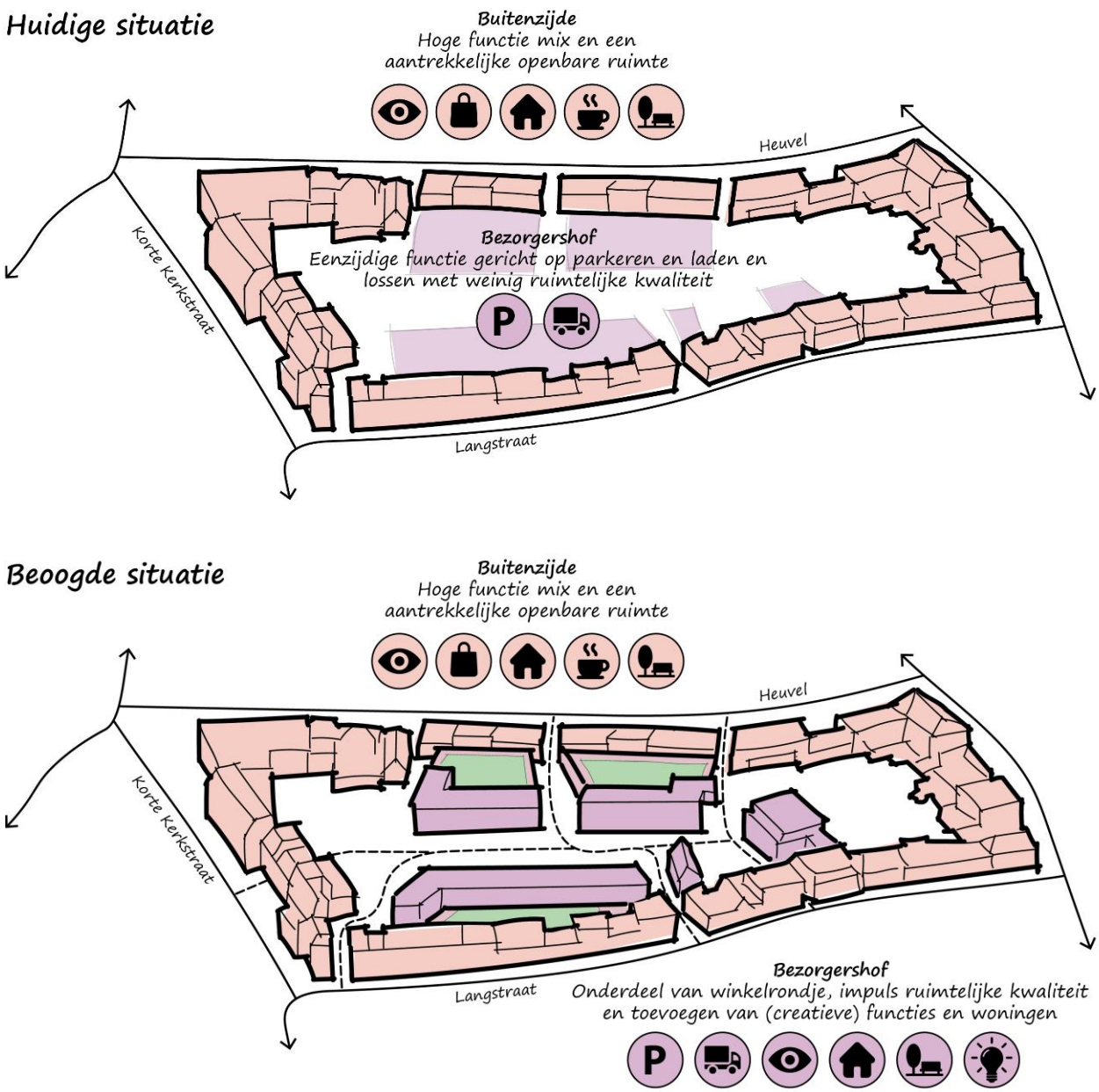
In het centrum van Geldrop wordt meer ruimte gemaakt voor groen, ontmoeten en meer levendigheid gedurende de dag. Ook is er binnen de regio en de gemeente een grote vraag naar woningen. Door woningen toe te voegen in het centrum neemt de levendigheid toe en ontstaan er kansen om de beeldkwaliteit en uitstraling, met name aan de achterzijde van het Bezorgershof, te verbeteren.

Toevoegen nieuwe bouwmassa’s

Door het toevoegen van bouwmassa’s aan de binnenzijde van het Bezorgershof krijgt de openbare ruimte een begrenzing door voorgevels. Deze toevoeging brengt gewenste ruimtelijke kwaliteit met zich mee, doordat er meer oriëntatie plaatsvindt op de openbare ruimte. Waar mogelijk zullen hierdoor de blinde gevels aan het Bezorgershof verdwijnen. De entrees, balkons en raampartijen zorgen voor interactie tussen gebouw en openbare ruimte.

Kwaliteitsimpuls openbare ruimte

De transformatie dient ook zijn doorvertaling te krijgen in de buitenruimte. Van oorsprong heeft het Bezorgershof een erg praktische invulling, wat aansluit bij de verkeersfuncties van het parkeren en laden en lossen. Deze functies blijven beschikbaar, maar worden zorgvuldiger ingepast. Door toepassing van groenelementen en juiste materialisering krijgt het hof een kwaliteitsimpuls. Zodoende wordt de ruimte niet alleen geschikt voor autoverkeer, maar krijgt het ook verblijfskwaliteit en wordt het een prettige ruimte om als voetganger doorheen te bewegen.



Figuur 8 Weergave huidige situatie en beoogde situatie

Context en historie

Het Bezorgershof is een van de oudste delen van het centrum van Geldrop. Door wegen aan te leggen van de Grote Heuvel naar de Kleine Heuvel (de Langstaat), van de Grote Heuvel naar de watermolen (de Wielstraat) en van beide gehuchten naar de kerk (Kerkstraat en Korte Kerkstraat) ontstond er een centrum, dat qua plattegrond zelfs iets van een stad heeft en de basis vormt van het huidige Geldrop. Dit stratenpatroon staat nu nog bekend als het Carré. Dit maakt zowel het stratenpatroon alsook een groot deel van de behouden bebouwing monumentaal of karakteristiek waardevol.

Het Bezorgershof maakt nog steeds een belangrijk deel uit van het centrum van Geldrop, met aan de buitenrand waar voornamelijk ruimte is voor winkels. De noordkant, de Heuvel, vormt het hart van het centrum. Hieraan is de Sint Brigidakerk gelegen en het Marktplein. Aan de binnenkant van het bouwblok is het voornamelijk een functioneel ingerichte ruimte met parkeren en laden en lossen.

Visie beheersituatie

Het Bezorgershof is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuren van Geldrop. De buitenzijde zal daarom geen grootschalige veranderingen aan de structuur ondergaan. Aangezien het onderdeel is van het kernwinkelgebied, is het echter wel belangrijk dat de gevels een aantrekkelijke uitstraling hebben die past bij de historische context en het karakter van Geldrop. Waar nodig wordt aan de buitenring ingezet op gevelverbetering. In het gebied bevinden zich ook enkele karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle panden en gemeentelijke of rijksmonumenten waarop de overige bebouwing zich aan moet passen.

Figuur 9 Regiekaart visie op beheersituatie

Voor de buitenring wordt een dorps karakter nagestreefd. Centrum-dorpse bebouwing kenmerkt zich doorgaans in een bouwmassa bestaande uit twee lagen met kap. In basis geldt er voor de buitenring een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter, tenzij gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsbevoegheid (beoordelingsregels onder de Omgevingswet). De afwijkingsbevoegdheid geldt voor de bebouwing die is georiënteerd op ten minste één van de volgende wegen: Heuvel, Korte Kerkstraat en/of Langstraat. In de bovenstaande afbeelding is het bereik van de afwijkingsbevoegdheid indicatief weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoeksituaties en panden gelegen aan een doorgang of onderdoorgang enerzijds en overige situaties anderzijds. Via de afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om verhoging van de bestaande hoogten onder voorwaarden toe te staan. Hiermee kan in voorkomende gevallen tegemoet worden gekomen aan de eventuele beperkingen die vanuit de eisen van het Bouwbesluit volgen. Deze afwijkingsbevoegdheid kan ook worden toegepast om bijzondere aanvragen af te wegen, bijvoorbeeld voor hogere accenten.

Indien gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid geldt voor bebouwing die is gelegen aan een doorgang, onderdoorgang en/of hoek ligt, en waar een hoogteaccent passend is, een maximale bouwhoogte van 14 meter en 4 bouwlagen. Deze fungeren als een soort ‘boekensteunen’ voor de tussenliggende bebouwing. Hierbij dient de overgang naar de naastgelegen bebouwing gerealiseerd te worden middels een kap of set-back. Voor de overige bebouwing kan ook gebruik worden gemaakt van de

afwijkingsbevoegdheid. Deze bouwwerken mogen onder voorwaarden afwijken van de huidige bouwhoogte tot maximaal 14 meter met een goothoogte van maximaal 10 meter aan de voorgevel en maximaal 4 bouwlagen. Om een indruk te geven van de bezonningssituatie bij de toepassing van de opgenomen binnenplanse bevoegdheden, is een indicatieve bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 6. Deze studie laat de zonuren op 19 februari en op 21 juni zien. De studie gaat uit van een representatieve mogelijkheid hoe de toekomstige bebouwing er uit kan komen te zien. Deze bebouwing staat echter niet vast. Benadrukt wordt dan ook dat het een indicatieve studie betreft. Er is een vergelijking gemaakt met de huidige situatie. Hieruit blijkt dat de bevoegdheden in beginsel kunnen worden toegepast zonder onevenredig negatieve effecten op de bezonningssituatie van derden. Bij de toepassing van de bevoegdheden zal een bezonningsstudie moeten worden uitgevoerd voor de betreffende concrete voornemens.

Voorwaarden voor afwijking zijn, naast de reeds beschreven voorwaarden, in ieder geval de ruimtelijk-stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, een maximale bouwhoogte van 14 meter met maximaal vier bouwlagen , een aanvaardbare parkeersituatie en geen onevenredige aantasting van de belangen van derden.

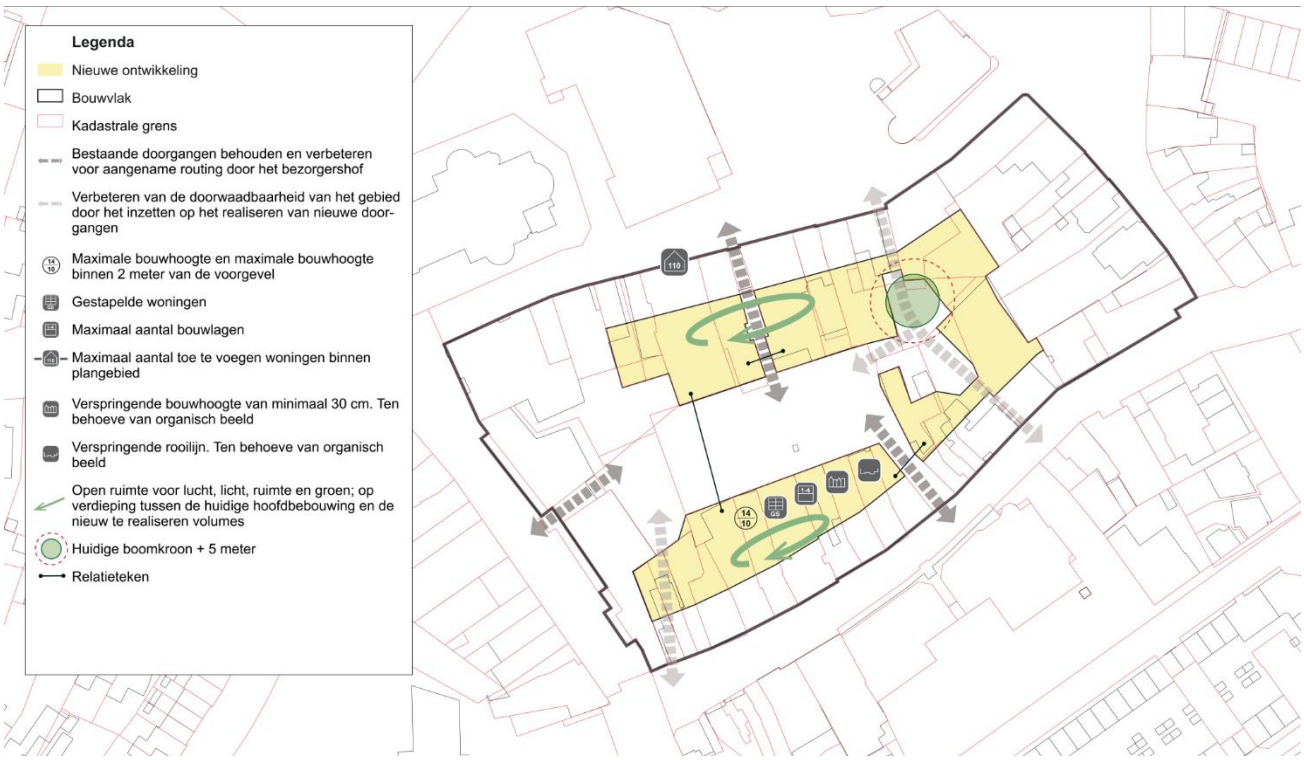
Qua functies is in de buitenring het volgende programma toegestaan (op de begane grond):

- detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- horeca in de categorieën 1, 2 en 3;
- kantoren met baliefunctie;
- publieksverzorgende ambacht en dienstverlening.

Op de verdieping is wonen in bestaande woningen toegestaan, evenals bestaande kantoren en maatschappelijke/culturele voorzieningen. Conform de vigerende beheersverordening is in onderhavig bestemmingsplan een verbijzondering opgenomen om horeca in de noordoostelijke hoek van het plangebied ook op de verdieping toe te staan via een omgevingsvergunning (afwijkingsbevoegdheid). Eveneens via een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om panden te splitsen en nieuwe woningen in bestaande panden toe te staan. Deze mogelijkheid is een doorvertaling vanuit de ‘Paraplubeheersverordening huisvesting’, waarbij onder voorwaarden woningsplitsing en toevoeging binnen bestaande panden is toegestaan.

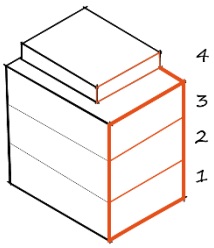
Visie op ontwikkelingsperspectief

Om de gewenste levendigheid, groene ruimtes en ontmoetingsmogelijkheden te creëren, heeft de gemeente de ambitie om het binnengebied (binnenring) van Bezorgershof te transformeren tot een veelzijdige ruimte. Deze vernieuwde ruimte zal verschillende functies omvatten, groene zones en een doorgang tussen de Langstraat en de Heuvel, wat tevens dient als een verkorte winkelroute. Om dit te realiseren, wordt er minder ruimte in de openbare ruimte toegewezen aan laad- en loszones en zal het parkeren op beperkte locaties in de binnenring plaatsvinden. Naast de herinrichting van de openbare ruimte krijgen ook de achterkanten (opslag, magazijnen, werkplaats, winkels, parkeren) van de huidige percelen de mogelijkheid om te transformeren naar functies die gericht zijn op de binnenring, met name wonen. Deze mogelijkheid wordt geboden in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. De begrenzing van deze bevoegdheid is ruim en maakt het mogelijk om ook de bebouwing aan de buitenring te betrekken bij het ontwikkelingsplan.

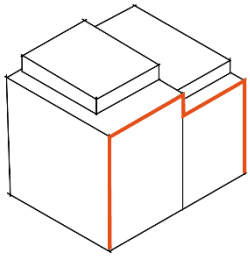


Figuur 10 Regiekaart ontwikkelingsperspectief

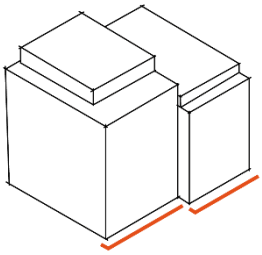
Er zijn spelregels voor de ruimtelijk-stedenbouwkundige uitwerking op de regiekaart opgenomen. Het gaat hierbij onder andere om toegelaten bouwhoogten, positionering van gevellijnen, creëren van licht en lucht tussen de gebouwen, vergroening en waterberging, doorgangen, aandacht voor cultuurhistorische waarden en karakteristieken (zoals cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de waardevolle boom). Aan de hand van deze spelregels en onderstaande principes zal er sprake zijn van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving en toch de nodige veranderingen teweeg gebracht kunnen worden. Alle individuele ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de hiervoor beschreven principes en doelen.



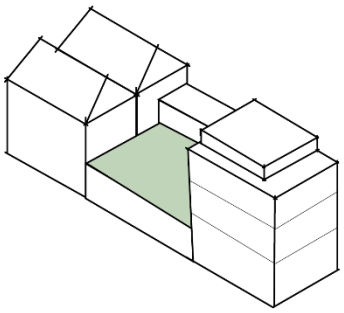
Figuur 11 4 bouwlagen waarvan de bovenste een setback is.



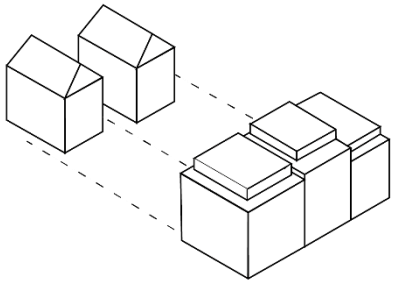
Figuur 12 Variatie in gevelhoogte



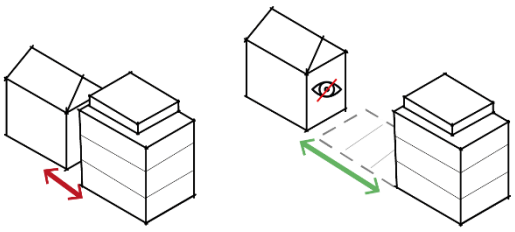
Figuur 13 Verspringende rooilijn.



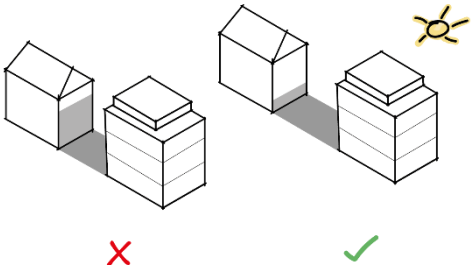
Figuur 14 Mits voldoende licht, lucht en ruimte kan een ondergeschikt gebouw de bestaande bebouwing met de nieuwe bebouwing verbinden.



Figuur 15 Parceleren van gebouwen.



Figuur 16 Voldoende afstand tussen de gebouwen voor privacy

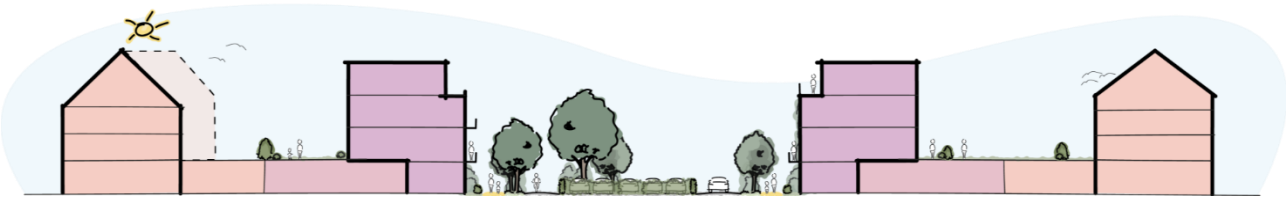


Figuur 17 Genoeg afstand tussen de bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing voor zonlicht

Woningen

Het toevoegen van woningen in nieuwe bebouwing biedt kansen om de uitstraling van met name de binnenring van het Bezorgershof te verbeteren. Voor het toevoegen van woningen worden de volgende mogelijkheden voorzien:

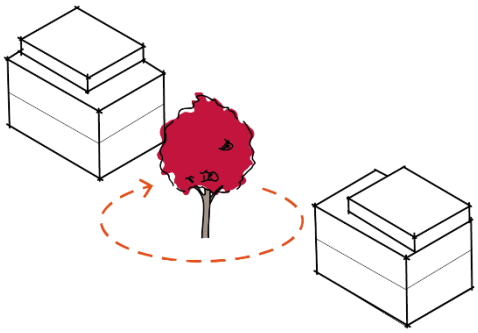
- Wonen in de plint, met daarachter bergingen/parkeren en winkels in de buitenring.
- Woningen opgezet als woonhof met aan de binnenkant een collectieve daktuin.
- Tot 4 bouwlagen waarvan de vierde laag een setback van minimaal 2 meter is.
- Qua beeldtaal mag de bebouwing in de binnenring afwijken van de buitenring. Dit wordt bereikt door variatie in het secundaire materiaal en het toevoegen van een setback. Het materiaal aan de binnenkant bestaat uit baksteen. Als secundaire materiaal zijn traditionele natuurlijke materialen zoals bakstenen, hout en gebakken dakpannen of vergelijkbaar duurzame materialen zoals zink mogelijk. De bebouwing varieert verder in hoogte, rooilijn (waaronder uitstekende en terugliggende delen) en tactiliteit. Afwisseling in de verschijningsvorm is hier de sleutel tot een aantrekkelijk beeld.



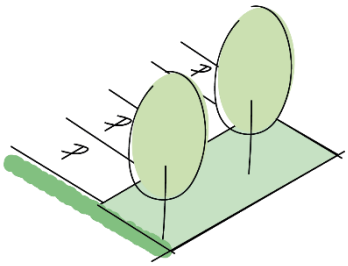
Figuur 18 Sfeerbeeld dwarsdoorsnede Bezorgershof

Openbare ruimte

Door de besloten ligging van de nieuwe ontwikkeling is doorwaadbaarheid van het Bezorgershof cruciaal. Het is van belang om aangename en veilige doorgangen naar de binnenzijde van het Bezorgershof te creëren door licht, lucht en ruimte rond en in de doorgangen te voorzien. Het Bezorgershof moet een aantrekkelijke ruimte worden waar plaats is om te verblijven en te ontmoeten. Groen speelt hierbij een belangrijke rol. Er worden klimaatadaptieve groene verblijfsruimten toegevoegd die worden geplaatst rond de behoudenswaardige rode beuk. Verder wordt ruimte voor groenelementen zoals struiken en kleine bomen voorzien. Deze spelen een belangrijke rol om een groen straatbeeld te creëren en worden strategisch langs de wandelroutes geplaatst die het Bezorgershof met de buitenkant verbinden. Om doorwaarbaarheid te stimuleren wordt getracht bijkomende routes die naar het Bezorgershof leiden te realiseren. Zoeklocaties om deze routes te creëren worden gezocht rond de Heuvel 26 ten noordoosten van het Bezorgershof, bij Langstraat 6 en 8 aan de zuidoostzijde van het Bezorgershof en bij de Langstraat 48. Rond de nieuwe doorsteken is het mogelijk om woningen toe te voegen en zo voorkanten aan de nieuwe route te voorzien. Gemotoriseerd verkeer wordt daarentegen beperkt. Voor auto's en bezorgdiensten is het Bezorgershof enkel vanuit de Langstraat aan de zuidzijde te betreden. Voor vrachtverkeer worden laad- en loszones in het Bezorgershof voorzien. Het aantal parkeerplaatsen aan het



Figuur 19 Genoeg lucht en licht ruimte behouden rond de rode monumentale beuk

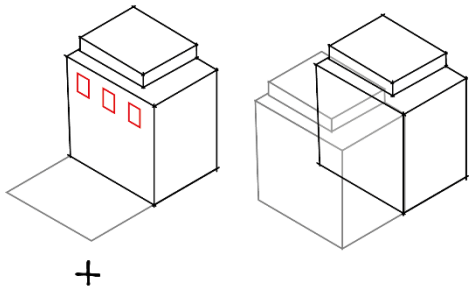


Figuur 20 Parkeren uit het zicht achter het groen

Bezorgershof wordt verminderd en deze worden zo groen mogelijk ingericht middels hagen en open straatverharding. De rode beuk is een belangrijk beeldbepalend element voor het Bezorgershof, daarom worden hiervoor enkele maatregelen genomen om het behoud hiervan te borgen. Binnen een zone van 5 meter rond de boomkroon mag alleen gebouwd worden of een weg worden aangelegd als kan worden aangetoond dat dit niet van invloed is op de boom (boomeffectanalyse).

Fasering

Het eigendom van de gronden rond het Bezorgershof is versnipperd, onder meer door mandelig eigendom, een veelheid aan percelen en appartementsrechten. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat alle ontwikkelingen gelijktijdig en collectief plaatsvinden. Te veel losse ontwikkelingen maken het daarentegen lastig om een kwalitatief goed plan te realiseren. Er is voor gekozen om één zone op te nemen, waarbinnen bestemmingen al dan niet gedeeltelijk gewijzigd kunnen worden. Voordeel van een dergelijke algemeen omvattende wijzigingsbevoegdheid is dat dit voldoende flexibiliteit biedt. Hierbij dient aandacht te zijn voor de beheersing van eventuele effecten tussen (bestaande en nieuwe) functies binnen het gebied onderling (met name geluid, veiligheid en bereikbaarheid). Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal daarom rekening moeten worden gehouden met zowel het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen als de uitvoering van een reële planologische invulling van de bestaande functies, zodat ten minste de representatieve vergunde bedrijfssituatie zo onbelemmerd mogelijk zal zijn.



Figuur 21 Bouwmogelijkheden van buren niet uitsluiten

2.2.3 Planvorm

Omdat een groot deel van de gronden rond het Bezorgershof niet in eigendom van de gemeente is en er dus geen directe controle is over ontwikkelingen op deze locaties, voert de gemeente gesprekken met verschillende initiatiefnemers/ontwikkelaars over hun bouwplannen om zo tot realisatie van de beoogde centrumontwikkeling en bijbehorende woningbouwopgave te komen. Voor zover sprake is van concrete ontwikkelingen streeft de gemeente er nu naar om per initiatief een apart bestemmingsplan (in de vorm van een wijzigingsplan) in procedure te brengen en hierbij (anterieur) afspraken te maken met de ontwikkelaar over kostenverhaal (o.a. planschade).

Echter, gezien de intensieve voorbereiding die dit vergt en het feit dat ontwikkelingen onderling vaak een behoorlijke samenhang kennen, loopt dit proces nog niet vlot genoeg om tot een allesomvattend bestemmingsplan (en exploitatieplan) met directe bouwtitels te komen. Daarom is een bestemmingsplan voor het gebied opgesteld, waarin gekozen is voor de volgende planvorm:

- een beheerregeling met directe bestemmingen voor de zogenaamde ‘buitenring’;
- een beheerregeling conform huidig planologisch regime voor de ‘binnenring’ waar vervolgens een ontwikkelingsperspectief, gebaseerd op de nieuwe ruimtelijk-stedenbouwkundige en functionele kaders, wordt geboden via flexibiliteitsbepalingen (wijzigingsbevoegdheid).

Afwijkingsbevoegdheden voor diverse functionele kleinschalige wijzigingen/toevoegingen, zoals woningsplitsing en kantoren zonder baliefunctie.

Status wijzigingsbevoegheden onder de Omgevingswet (Ow)

Onder de Omgevingswet bestaat de figuur van ‘wijzigingsplan’ niet langer. Nu op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden is, is evident dat géén gebruik gemaakt zal worden van de

wijzigingsbevoegdheid in de juridisch-planologische zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Wijzigingsregels en uitwerkregels waar nog geen toepassing aan is gegeven, maken echter ook – als onderdeel van een bestemmingsplan – onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. De wijzigingsregels kunnen onder de Ow verschillende status krijgen. Hieronder is aangegeven welke mogelijkheden er bestaan:

- De wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht in de bruidsschat: Op grond van artikel 22.32 van de bruidsschat worden wijzigings- en uitwerkingsregels omgevormd tot een beoordelingskader voor binnenplanse omgevingsplanactiviteitvergunningen voor bouwwerken. De omgevingsplanactiviteitvergunning voor het verrichten van de bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk kan daarmee worden verleend als de activiteit in overeenstemming is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht;
- Delegatiebesluit wijzigen omgevingsplan: Artikel 2.8 van de Ow kent aan de raad de bevoegdheid toe het wijzigen van delen van het omgevingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders. De gemeenteraad kan een delegatiebesluit nemen waarbij burgemeester en wethouders de bevoegdheid wordt toegekend om delen van het omgevingsplan te wijzigen met inachtneming van de bestaande wijzigings- en uitwerkingsregels. Nadat de gemeenteraad een delegatiebesluit heeft genomen, moet alsnog een wijziging van het omgevingsplan plaatsvinden. Alle inhoudelijke eisen die de Omgevingswet aan een (wijziging van het) omgevingsplan stelt, gelden onverkort (behalve de integratie van verordeningen in de overgangsperiode). Het enige dat wijzigt door toepassing van dit alternatief is het bevoegd gezag. Alleen met een plan kunnen onderliggende functies (nu bestemmingen) worden ‘wegbestemd’. Met een omgevingsvergunning bestaat die mogelijkheid niet;
- Omvormen tot binnenplanse omgevingsplanactiviteit: Een andere mogelijkheid is om de bestaande wijzigings- en uitwerkingsregels om te vormen tot binnenplanse beoordelingsregels. Voor deze optie moet (ook) eerst ‘eenmalig’ een gewijzigd omgevingsplan worden vastgesteld. Dit omgevingsplan moet voldoen aan alle eisen die de Omgevingswet eraan stelt voor die locatie (uitgezonderd de integratie van verordeningsregels in de overgangsperiode);
- Bruidsschatregel schrappen en werken met buitenplanse omgevingsplanactiviteit: De gemeente kan ervoor kiezen om de bruidsschatregels die hiervoor zijn genoemd te schrappen en te werken met een losse vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De gemeente kiest ervoor om in dit geval de wijzigingsregels als beoordelingskader voor omgevingsvergunningen voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten toe te passen. Daarnaast valt de wijzigingsbevoegdheid onder het delegatiebesluit van de gemeenteraad.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;

9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied
Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is bepaald in artikel 1.1.1 Bro “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro).

Doorwerking plangebied
Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Voor de niet-woonfuncties wordt het huidige planologische regime bestendig. In zoverre worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel kunnen in totaal

maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het plangebied, na toepassing van een binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Daarmee wordt met de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Hoewel de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op wijzigingsbevoegdheden, is zorgvuldigheidshalve een toets uitgevoerd. Deze toets is opgenomen in de bijlagen. Uit de toetsing volgt dat de ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte dient bij nadere invulling nog te worden getoetst. Echter, gezien de opgenomen verplichting dat minimaal 50% van het totaal aantal toe te voegen woningen betaalbare woningen dient te betreffen, is het aannemelijk dat ook in een kwalitatieve behoefte zal worden voorzien. Dit mede gelet op de algemene behoefteramingen voor de regio, zoals tevens omschreven in paragraaf 3.2 'Provinciaal en regionaal beleid' en 3.3 'Gemeentelijk beleid' van deze toelichting. Het is daarbij niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving' vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaardecreatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: "Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal".
- Doel 2030: "Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak".

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;

- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied
Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Er worden geen rechtstreekse nieuwe planologische mogelijkheden geboden in dit bestemmingsplan. Echter, door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Hiertoe zijn kaderstellende ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden voor het gebied opgesteld. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het plangebied bij toepassing van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid.

De ontwikkelingen waarin, na toepassing van de genoemde binnenplanse bevoegdheden, wordt voorzien met onderhavig bestemmingsplan zijn lokaal van aard hebben geen invloed op de vier opgestelde ambities. Er zijn in beginsel geen provinciale belangen in het geding. Wel moeten deze ontwikkelingen in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In de volgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom de te faciliteren ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op deze drie aspecten en waarom de noodzaak tot behoud van deze aspecten anderzijds geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de inhoud van de provinciale omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. De IOV vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de IOV.

Er wordt expliciet gesproken over een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied
Het plangebied wordt in de IOV aangemerkt als ‘Stedelijk Gebied’. Artikel 3.42 van de IOV Noord-Brabant is om die reden van toepassing op onderhavig plan. Dat artikel luidt als volgt:

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Lid 3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:
a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
    1. bedrijfswoningen;
    2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
    3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In bestaand stedelijk gebied zijn stedelijke ontwikkelingen in beginsel toegestaan. Het plan zal voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan de omgeving, enerzijds door een beheerregeling en anderzijds door een ruimtelijk kader voor transformatie en herontwikkeling, na toepassing van binnenplanse afwijkings-/wijzigingsbevoegdheden. Het plan is regionaal afgestemd en geaccordeerd (oktober 2023). In de planuitwerking en de gestelde ruimtelijk-functionele kaders in de genoemde bevoegdheden wordt er rekening gehouden met onder andere duurzaamheid en de energietransitie. Daarnaast dient een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving te zijn geborgd. Deze omgevingsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Hieruit blijkt dat aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

Brainport principes
De SGE-gemeenten (Stedelijk Gebied Eindhoven), waar Geldrop onderdeel van uitmaakt, werken met de Brainport Principes: kwalitatieve uitgangspunten die ervoor moeten zorgen dat het woonklimaat in de regio wordt versterkt. In plaats van met elkaar te concurreren, werken de 9 gemeenten samen om het kwaliteitsniveau van de nieuwbouwwoningen zo hoog mogelijk te leggen. De afspraken zijn vastgelegd in ‘’Afsprakenkader Wonen SGE 2022’’ welke is vastgesteld door de negen gemeenteraden van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Voor inbreidingslocaties in gemeente Geldrop-Mierlo dienen de principes te worden gehanteerd voor ontwikkelingen vanaf 75 woningen.

De 7 Brainport Principes zijn als volgt:
1. Koesteren van identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Vraaggericht ontwikkelen;
4. Invloed voor bewoners;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, de wauw-factor;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Bovenstaande principes worden gekenmerkt door het extra besteden van aandacht aan het thema gezonde verstedelijking. De principes worden gehanteerd in het project en worden getoetst door het onafhankelijke Coördinatieteam Wonen SGE.

Doorwerking plangebied
Met het plan worden geen rechtstreekse mogelijkheden geboden voor het toevoegen van woningen. Onderdeel van de afweging om toepassing te geven aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan is een toets aan de Brainportprincipes. Deze toetsing geldt niet voor kleinschalige toevoeging van woningen, zoals woningsplitsing. Overigens is kwalitatieve verbetering die te bereiken is door woningen toe te voegen in het plangebied een positieve ontwikkeling in het licht van de meeste Brainport Principes. Het verlevendigt het centrum van Geldrop, zorgt voor een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu, is door het hoge percentage betaalbare woningen vraaggericht en biedt kans voor vergroening, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

De ‘Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040’ is vastgesteld om 6 februari 2023. In deze Omgevingsvisie geeft de gemeente een integrale strategische visie voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. De gemeente wilt zich ontwikkelen als een groene recreatieve woongemeente met stadse trekjes en een dorpse gemoedelijkheid. Om dit te bereiken zijn er zes speerpunten opgesteld:

- Duurzaam verbonden in de regio;
- Doorlopend groen;
- Een stralend middelpunt (in Geldrop en Mierlo);
- Naar groene sociale wijken;
- Naar een multifunctioneel buitengebied;
- Versterken economische kracht.

In de Omgevingsvisie is het volgende opgenomen over het centrum van Geldrop:
“In het centrum van Geldrop zetten we het horecaplein, het winkelhart en de supermarkten centraal. Dit zijn de verschillende plekken waar inwoners en bezoekers in eerste instantie op afkomen. Rondom dit kerngebied wijzen we centrumgebieden aan waar andere typen functies passen, de overloopgebieden. Om te bepalen wat voor functies zich kunnen vestigen in het hart van het centrum of de overloopgebieden hebben we per gebied benoemd wat voor een sfeer wij wenselijk vinden. Op deze manier kan een initiatiefnemer bepalen waar een type initiatief het best past.”

Het doel is om te komen tot de ontwikkeling van het centrum van Geldrop, waarmee het een middelpunt van het dorpse leven kan worden, waarmee een sterk, groen en gezond verblijfsklimaat ontstaat en waarmee het centrum klimaat- en energiebestendig wordt.

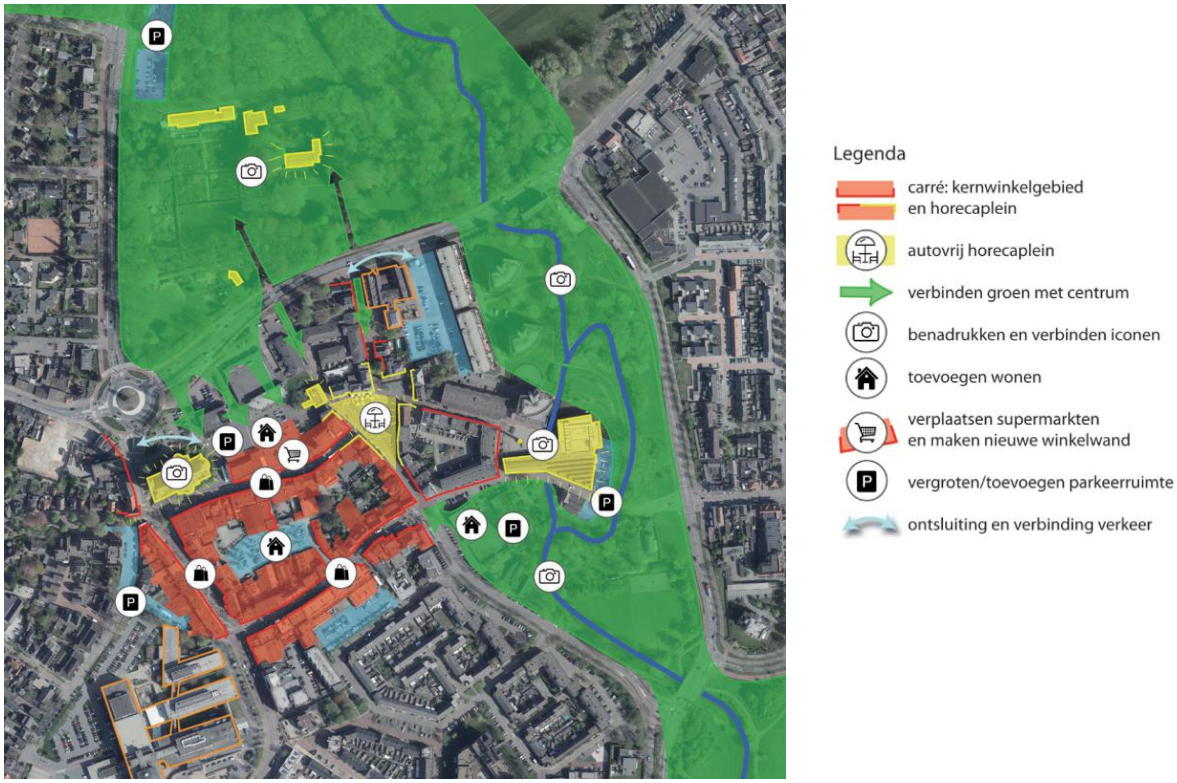
Doorwerking plangebied
Onderhavig plan speelt volledig in op de doelstellingen opgenomen in de Omgevingsvisie. Met onderhavig plan wordt een ontwikkelvisie voor de Bezorgershof gerealiseerd welke past bij de toekomstvisie van de gemeente. De uitvoering hiervan vindt enerzijds plaats door beheer van de huidige situatie en anderzijds door een ruimtelijk-functioneel kader voor toekomstige ontwikkelingen op te stellen. Dit kader is specifiek afgestemd op het plangebied.

3.3.2 Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop

Op 7 november 2019 is de ‘Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop’ vastgesteld door de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit is een aanvullende visie op de centrumvisie uit 2013 en biedt duidelijkheid over de ontwikkelingsrichting van het toekomstige centrum van Geldrop. De visie geeft de richting voor toekomstig beleid en handelen waardoor deze steeds dichterbij komt. De volgende visie is opgesteld voor het centrum

van Geldrop: “*Het centrum van Geldrop is een toekomstbestendig, kloppend hart van Geldrop waar de gebruiker centraal staat. Een compact en vitaal centrum dat dynamiek uitstraalt en relevant is voor de gebruikers. Een centrum dat uitnodigt om gebruik van te maken, te verblijven en om te ontmoeten. Een centrum waar iedereen er toe doet en groen en duurzaam vaste waardes zijn”.*

Onderstaande visiekaart hoort bij de bovengenoemde visie.



Figuur 22 Visiekaart ‘Ontwikkelingsvisie centrum Geldrop 2019’

Het plangebied Bezorgershof is aangeduid op de visiekaart als ‘carré: kernwinkelgebied en horecaplein’. Het carré en het Horecaplein vormen het kloppend hart en moeten altijd in samenhang worden bezien. Alle ingrepen in het stedenbouwkundig weefsel of de structuur van het centrum moeten meerwaarde hebben voor het versterken van de functies in en rondom het centrum.

De binnenzijde van het Bezorgershof wordt in de centrumvisie aangeduid als parkeerterrein waar de mogelijk bestaat om wonen toe te voegen. Hierbij speelt voorlopig de bestemming, de parkeer- en bezorgfunctie en de parkeernormering een belangrijke rol.

Doorwerking plangebied

De ruimtelijk-functionele kaders in dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de doelen en ambities die zijn opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop. Zo wordt het toevoegen van woningen (ook) aan de binnenzijde gefaciliteerd. Hieraan zijn randvoorwaarden gesteld die rekening houden met de identiteit en kenmerken van het gebied. Aan de randen zijn in de plint functies toegestaan, die passen bij de ligging in de carré, zoals horeca, kantoren met baliefunctie en detailhandel. Het areaal aan detailhandel wordt begrensd op de bestaande omvang, teneinde overprogrammering te voorkomen. Binnen het plangebied kan deze functie echter wel schuiven. Met de geboden mogelijkheden en de gestelde ruimtelijke kaders is onderhavig plan niet in strijd met de opgestelde doelen van de gemeente, maar draagt het bij aan de realisatie van deze doelen voor het plangebied.

3.3.3 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

De ‘’Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028’’ van 26 augustus 2019 biedt een doorkijk naar de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen op het thema ‘wonen’ van een gemeente, de ambities die daarbij gekoesterd worden en de gewenste beleidskaders om de ambities waar te kunnen maken. De Woonvisie bestaat uit 2 hoofddelen.

In Deel A worden de belangrijkste ontwikkelingen en trends die het thema ‘wonen’ sterk beïnvloeden omschreven en waar in de toekomst verder rekening mee gehouden moet worden. Ook wordt er stilgestaan bij de kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken van de woningmarkt in Geldrop-Mierlo en de dynamiek die daarbij speelt. Het deel wordt afgesloten met een overzicht van de belangrijkste bevindingen en conclusies.

In Deel B worden de conclusies vertaald naar de nieuwe ambities en beleidskaders. Daar wordt stilgestaan bij de regionale afspraken en ambities. Tot slot wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste aandachtsgebieden c.q. speerpunten voor de komende jaren en actielijnen die in samenspraak met diverse partners verder geconcretiseerd, uitgewerkt en uitgevoerd dienen te worden ter realisatie van de woonvisie.

De volgende thema’s worden in de visie behandeld:

- Beperkt ruimte bovenop bestaande woningbouwplannen;
- Aandacht voor doorstroming;
- Aanpassing van het appartementenbeleid;
- Inzet op levensloopbestendigheid en verduurzaming;
- Meer ruimte voor vernieuwende concepten;
- Beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
- Aanpak huisvestingsvraagstuk arbeidsmigranten op regionaal niveau;
- Nieuw woonwagenbeleid;
- Vitale kernen en wijken.

Doorwerking plangebied

De toetsing aan de woonvisie is reeds behandeld in de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 3.1 ‘Rijksbeleid’ en de bijlage bij deze toelichting. In de laddertoets is onderbouwd op welke wijze het plan passend kan worden geacht binnen de uitgangspunten van de woonvisie. In het bijzonder is sprake van transformatie en inbreiding boven uitbreiding met een minimumpercentage van 50% betaalbare woningen. De ontwikkeling biedt tevens kansen voor verduurzaming en het realiseren van levensloopbestendige woningen.

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Centrum Geldrop en gebiedsgericht beeldkwaliteitsplan Bezorgershof

Op 11 juli 2016 is het ‘Beeldkwaliteitsplan Centrum Geldrop’ vastgesteld door de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit plan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied te verbeteren door het opstellen van criteria voor de architectonische uitstraling van de gebouwen en de kwaliteit van de buitenruimte. In het plan worden bebouwing, openbare ruimte, reclame en terrassen besproken. Het beeldkwaliteitsplan vormt voor de gemeente zowel een inspiratie- als een toetsingskader om alle ontwikkelingen in de bebouwing en in de openbare ruimte binnen het centrumgebied van Geldrop te kunnen toetsen. Het uiteindelijke doel van het beeldkwaliteitsplan is: *“een aangenaam centrumgebied, met meer sfeer, uitstraling en levendigheid, waardoor bezoekers graag in het centrum willen verblijven, er langer willen verblijven en waardoor bezoekers naar het centrum worden getrokken.”*

Doorwerking plangebied
Het vigerende beeldkwaliteitsplan biedt voor de buitenring, behalve het aantal bouwlagen, voldoende houvast voor de welstandstoetsing van verbouwplannen. In de buitenring van het Bezorgershof, welke ervaren wordt door bezoekers van het centrum, zal voornamelijk worden ingezet op gevelverbetering en de afwijkingsmogelijkheden voor verhoging van goot- en bouwhoogten om zo betere aansluiting te creëren bij de karakteristieke panden van het centrum. Voor de binnenzijde is een nieuw gebiedsgericht beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie ook par. 1.4). Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Welstand zal mede dit nieuwe beeldkwaliteitsplan gebruiken om initiatieven in het plangebied Bezorgershof te beoordelen. Voor de totstandkoming van de criteria voor de binnenzijde van het Bezorgershof, zijn ruimtelijk-stedenbouwkundige richtlijnen opgesteld, zie 3.3.5 'Ruimtelijke kaders centrum Geldrop'. Van belang is dat hierdoor de binnenzijde meer stedelijk ontwikkeld kan worden en de locatie een eigen identiteit kan ontwikkelen die de omgeving complementeert, maar niet noodzakelijk kopieert.

3.3.5 Ruimtelijke kaders centrum Geldrop
Het document 'Ruimtelijke kaders centrum Geldrop' is vastgesteld om 11 juli 2022. Met de Ruimtelijke kaders van het centrum van Geldrop wil de gemeente uitvoering geven aan een deel van de Centrumvisie en helder richting geven aan de (woning)bouwopgave die in het centrum van Geldrop gaat landen. De kaders zijn stedenbouwkundig en programmatisch van aard en concentreren zich op de grote lijnen. Op hoofdlijnen wordt richting gegeven aan de gewenste groenstructuren, bebouwingsstructuren en functionele opgaves. Hiermee wordt de gewenste ontwikkelrichting geschetst, zonder de creativiteit en oplossingen voor de markt te beperken. We geven aan wat belangrijk is, behouden moet blijven, verbeterd moet worden, terug moet komen of een kwaliteitsimpuls mag krijgen. Voorwaardenscheppend, maar niet per se invullend. Uiteindelijk is het de bedoeling dat de kaders planologisch en juridisch worden verankerd in één (of meerdere) bestemmingsplan(nen).

Voor het Bezorgershof in het algemeen geldt:
- Ambitie om circa 110 woningen toe te voegen (voornamelijk aan de binnenzijde).
- Functies op logische plaats:
    - Verkleinen winkelrondje met een duidelijke en aangename routing.
    - Wonen voornamelijk op verdiepingen, overige functies in de plint.
- Dorpse schaal en maat:
    - Fijnmazige bouwstructuur (dooradering van grote bouwblokken met steegjes, pleintjes en hofjes).
    - Silhouet van carré in takt houden: gewenste bouwhoogtes, kappenstructuur, rooilijnen, etc. aan de buitenzijde leidend, nieuwbouw aan binnenzijde niet dominant ten opzichte van buitenzijde.

Voor de buitenzijde geldt:
- Variatie in bouwhoogten, volumeopbouw en kapvormen.
- 2 lagen met kap, incidenteel 3 lagen met kap dan wel set back.
- Op de hoeken, bij onderdoorgangen, doorsteken, of bij pleinruimtes is ruimte voor hoogteaccenten met dubbele oriëntatie.
- Tussen de hoekaccenten een fijnmazige winkelstructuur met verticale geleding en doorgangen.
- De doorgangen moeten in elk geval uitnodigend en aantrekkelijk zijn. Ze moeten levendigheid tonen.
- Geen grote doorbraken of onderbrekingen van de wand, eenduidige rooilijn (grenzend aan de openbare ruimte) in stand houden.

Voor de binnenzijde geldt:

- Karakteristiek gesloten bouwblok behouden:
    - Variatie in bouwhoogten/volumeopbouw en kapvorm, platte daken toegestaan:
        - lagen met kap, incidenteel hoger (rekening houden met silhouet carré).
    - Incidenteel wonen op maaiveld toegestaan, grootste opgave verdichting is aan de binnenzijde.
    - Overgang van privé naar openbaar ontwerpen en zorgen voor een uniforme uitstraling.
- Groen karakter:
    - Uitdrukkelijke opgave om te vergroenen onder andere door toepassing van groene gevels en daken.
    - aandacht voor natuurinclusief bouwen, verduurzamen, hemelwaterberging en hittestress.
    - Behoud van bestaande (waardevolle en karakteristieke) bomen in het plangebied.
- Aantrekkelijke doorgangen:
    - Een goede zichtbeëindiging draagt bij aan de oriëntatie, de aantrekkelijkheid, de herkenbaarheid en de beslotenheid. Dit kan ook een buigende straatwand of een bijzondere boom zijn.
    - Groene ruimten dragen eveneens bij aan de aantrekkelijkheid van de doorgang. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een pocket-park.
    - Wisselende breedten dragen bij aan de aantrekkelijkheid: meer lucht en licht in de doorgang en een afwisselend beeld zonder dat de kleinschaligheid verloren gaat.

Doorwerking plangebied

De ruimtelijke kaders voor ontwikkeling van het Bezorgershof zijn leidend voor de planopzet van voorliggend bestemmingsplan. Toekomstige ontwikkelingen zullen aan deze kaders worden getoetst. De kaders zijn doorvertaald in de uitgangspunten van de regiekaarten voor zowel het beheer- als het ontwikkelingsgerichte plandeel. Bij hoeken, onderdoorgangen en doorsteken kan een hoogteaccent worden toegevoegd tot maximaal 14 meter. Voor de overige bebouwing kan worden gebouwd tot maximaal 14 meter met een kap. Dit wijkt af van de vermelde bouwhoogte in de ruimtelijke kaders. Om een kwalitatieve verdichting te realiseren wordt dit mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid. Hier worden meerdere kwaliteitseisen aan gesteld. Hierdoor passen de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten en kaders bij de ambities van de in 2022 vastgestelde Ruimtelijke kaders centrum Geldrop.

3.3.6 Programma Duurzaamheid 2023

Het Programma Duurzaamheid is op 6 februari 2023 vastgesteld. Het programma duurzaamheid bestaat uit twee delen: een beleidsdeel en een uitvoeringsagenda. In het beleidsdeel heeft de gemeente de duurzaamheidsambities binnen Geldrop-Mierlo op een rij gezet en verder uitgewerkt. Vervolgens zijn de ambities naar doelen vertaald. In de uitvoeringsagenda schrijft de gemeente op wat ze de komende jaren concreet gaat doen om de doelen die in het beleidsdeel zijn benoemd te behalen. Het Programma Duurzaamheid stelt ambities, opgaven, doelen en gebiedsprogramma’s voor de thema’s: energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bestaat uit een beheer- en een ontwikkelingsgericht deel. Aan de regelsom het ontwikkelingsgerichte deel (binnengebied) te transformeren is de voorwaarde gekoppeld dat bij herontwikkeling dient te worden aangesloten op het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid, klimaatadaptatie en energiezuinigheid. Dit vormt een uitwerkingsaspect.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. De gemeente heeft – mede gebaseerd op deze kengetallen – eigen parkeerbeleid vastgesteld. Dit is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo' (1 november 2022).

4.1.2 Onderzoek

Er is in basis sprake van een beheersmatig bestemmingsplan. Via wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden is de toevoeging van woningen mogelijk gemaakt. De auto-ontsluiting voor het Bezorgershof bevindt zich aan de zuidzijde waar deze aantakt op de Langstraat en zowel private als openbare parkeerplaatsen ontsluit. De verkeersintensiteit van de Langstraat ten westen van de ontsluiting van het Bezorgershof is 2.600 mvt/etmaal en 4.200 mvt/etmaal ten oosten van de ontsluiting van het Bezorgershof. De ontsluitingswegen zijn vanuit hier eenvoudig te bereiken.

Figuur 23 Intensiteiten van het wegennetwerk, Gemiddelde werkdag in 2019 (bron: BBMA verkeersmodel)

De toekomstige woningen, die na toepassing van de binnenplanse bevoegdheden kunnen worden gerealiseerd, bevinden zich aan het Bezorgershof dat momenteel fungeert als openbaar parkeerterrein. Een aanpassing van de openbare ruimte biedt kansen om een aangenamere leefruimte in het Bezorgershof te creëren door te vergroenen. Mogelijk dat hierdoor de parkeercapaciteit van het terrein zelf verandert. Vanuit de gemeente zijn er autoparkeernormen opgesteld waarin projecten moeten voorzien. Deze moeten bij de

toepassing van de afwijkings-/wijzigingsbevoegdheden worden gehanteerd. De focus ligt erop zoveel mogelijk bewonersparkeren in de toekomstige ontwikkelingen op te lossen. Het is echter waarschijnlijk dat niet de volledige parkeerbehoefte in het bouwplan kan worden opgelost. In dergelijke gevallen kan onderzocht worden of de parkeerbehoefte gefaciliteerd kan worden door gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen dienen op loopafstand (<400m) van het Bezorgershof te worden voorzien. Hiervoor zijn enkele locaties mogelijk, die (mede) door mogelijke toekomstige verschuivingen van de parkeermogelijkheden in en rondom het centrum kunnen worden benut. Verschillende opties worden onderzocht, maar een definitieve keuze voor de parkeeroplossing is nog niet gemaakt. Omdat de winkels aan het Bezorgershof afhankelijk zijn van bezorgingen worden ook plaatsen voor het laden en lossen goederen in het Bezorgershof voorzien. Dit is in de huidige situatie ook mogelijk. Op basis van deze punten is de verwachting dat er geen onacceptabele bijkomende verkeersdruk op de bestaande wegen wordt veroorzaakt door de nieuwe ontwikkeling.

De gemeente heeft de wens om autogebruik te verminderen. Dit wordt mede mogelijk gemaakt door mobiliteitscorrecties op parkeren te voorzien indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, namelijk:

- Ligging nabij hoogwaardig openbaar vervoer;
- Inzet van een autodeelconcept;
- Excellente fiets- en scooter parkeeroplossing.

Aangezien het Bezorgershof is gelegen in het centrum van Geldrop kunnen deze correcties worden gestapeld tot 30% van de totale normatieve parkeerbehoefte. Afhankelijk van het definitieve programma kan de uiteindelijke parkeerbehoefte worden bepaald aan de hand van de ‘Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo’.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Wel is dit een aandachtspunt bij nadere uitwerking van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt in beginsel buiten beschouwing worden gelaten, tenzij het meenemen van deze wegen noodzakelijk wordt geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Tabel 2 Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 3 Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

**Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogte 100 woningen.*

4.2.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen binnen het plangebied maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd. Daarmee worden met de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de Wgh zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten bij de toepassing van deze bevoegdheden. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of industrieterreinen met een geluidzone aanwezig. Wel liggen op enige afstand (ca. 100 meter) de Mierloseweg/Nieuwendijk en de Helze. Dit betreft wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur. Tussen deze wegen en het plangebied zijn grote gebouwen gelegen die voor afscherming zorgen. Bovendien zijn tussen de wegen en het plangebied, alsmede aan de randen van het plangebied zelf bestaande geluidsgevoelige gebouwen toegestaan en feitelijk ook aanwezig. Gezien de afstand tot de betreffende wegen en de mogelijke nieuwere geluidgevoelige functies in de omgeving, kan redelijkerwijs gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in toekomstig toe te voegen woningen in het gebied. Bij toepassing van de binnenplanse bevoegdheden moet bovendien worden getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het plangebied, na toepassing van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Gezien de maximale omvang van toe te voegen woningen, staat op voorhand vast dat het plan ook bij maximale planologische invulling ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdraagt. Dit is pas het geval indien er meer dan 1.500 woningen worden gerealiseerd, conform de Regeling NIBM. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Daarnaast blijkt uit raadpleging van de monitoringstool van het NSL dat de luchtkwaliteit nabij het plangebied ruimschoots voldoet aan de grenswaarden uit de Wm. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied is daarmee voldoende geborgd.

4.3.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon en

leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek
In het plangebied, dat behoort tot het centrumgebied van Geldrop, en in de directe omgeving daarvan zijn diverse stedelijke functies aanwezig en planologisch toegestaan. Dit betreft een combinatie van wonen en overige gangbare centrumfuncties, zoals horeca, detailhandel, kantoren/dienstverlening en bedrijvigheid. In het kader van dit bestemmingsplan is een inventarisatie verricht naar de bestaande functies in het plangebied. In paragraaf 2.1 'Huidige situatie' van deze toelichting is dit nader beschreven en is dit gevisualiseerd. Het plangebied en de omgeving daarvan kunnen gezien de diversiteit aan functies worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Er is in de bestaande situatie sprake van een combinatie van woningen met deze geïnventariseerde functies. Dergelijke centrumfuncties zijn in basis goed mengbaar met woningen in een centrumgebied/gemengd gebied. Dit geldt ook voor de in dit bestemmingsplan toegestane functies, namelijk horeca, kantoren met baliefunctie, detailhandel, publieksverzorgende ambacht en dienstverlening, die naast het wonen worden toegestaan in lijn met de vigerende bestemmingen. Bij de toepassing van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, die het mogelijk maken om nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen, zal specifiek moeten worden getoetst of er belemmeringen over en weer tussen woningen en overige functies aan de orde zijn. Op voorhand is dit niet het geval, omdat de toegestane functies zoals aangegeven goed mengbaar zijn met wonen. Nader onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie
Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten; en
- Veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon en leefklimaat.

4.5.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het plangebied, na toepassing van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kunnen nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht. Echter, in de huidige situatie zijn aan de buitenranden van het plangebied al geurgevoelige objecten aanwezig. Verder ligt het plangebied in het centrumgebied van Geldrop op ruime afstand van veehouderijen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geurhinder is daarom verzekerd. Ook staat op voorhand vast dat er geen belemmeringen voor veehouderijen aan de orde zijn.

4.5.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur agrarisch.

4.6 Kabels en leidingen

4.6.1 Onderzoek

Aan de hand van de ‘Netkaart’ van het RIVM kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen. Uit deze kaart volgt dat ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving geen planologisch gezien relevante kabels en leidingen aanwezig zijn.

Op een afstand van circa 1,4 kilometer van het plangebied gelegen, bevindt zich de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn aan de westelijke rand van de bebouwde kom van Geldrop. Gelet op de ruime afstand tussen deze hoogspanningslijn en het plangebied, vormt de aanwezigheid van deze verbinding geen belemmering voor het plan.

In het plangebied is wel een bestaande nutsvoorziening aanwezig. Bij transformatie moet rekening worden gehouden met eventuele verleggingen van kabels en leidingen. Dit vormt een aandachtspunt bij de

toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, maar vormt op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid daarvan.

4.6.2 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect kabels en leidingen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling

onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het plangebied, na toepassing van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Een woning is een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het aspect externe veiligheid is dan ook relevant bij de toepassing van deze binnenplanse bevoegdheden.

In het kader van dit bestemmingsplan is daarom onderzocht in hoeverre er mogelijk risico's/belemmeringen in verband met de externe veiligheid kunnen optreden bij de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden. De locaties van de risicovolle inrichtingen en transportroutes zijn achterhaald door middel van de kaarten met betrekking tot de externe veiligheid die zijn opgenomen in de 'Atlas Leefomgeving'.

Raadpleging van het kaartmateriaal geeft de volgende informatie.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, transportroutes of leidingen gesitueerd, waarop de regelgeving van het Bevi, Bevt respectievelijk Bevb van toepassing is.

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 400 meter, bevindt zich een aardgastransportleiding (Z-514-14). Dit betreft een 'Aardgasleiding NEN 3650-leiding', deze aardgasleidingen hebben een maximaal invloedsgebied van 580 meter. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt niet buiten de buisleiding. Dit betekent dat bij de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk kan zijn. Gezien de afstand tot deze risicobron, is een uitgebreide verantwoording niet aan de orde. In beginsel zijn er geen belemmeringen te verwachten.

De invloedsgebieden en plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van Bevi-inrichtingen reiken niet over het plangebied.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen liggen op relatief grote afstand van het plangebied. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Eindhoven-Venlo en de A2. Gezien de grote afstanden tot het plangebied (ruimschoots meer dan 200 meter), volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico bij de toepassing van de afwijkings-/wijzigingsbevoegdheden en zijn er in beginsel geen belemmeringen te verwachten.

4.7.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;
- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar

worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in het centrum van Geldrop. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven', dat op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied ligt. De effecten die eventueel in Natura-2000 gebieden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Gezien de afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied en het tussenliggende stedelijke gebied, kunnen significant negatieve effecten in beginsel worden uitgesloten. Een uitzondering hierop vormt een eventuele toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats. Significant negatieve effecten zijn in dit opzicht, gezien de aard en omvang van de het plan (inclusief binnenplanse bevoegdheden) en de afstand tot stikstofgevoelige habitats op voorhand niet uitgesloten.

Stikstofberekening

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een globale AERIUS-berekening uitgevoerd. Aangezien het planvoornemen bestaat om in een periode van 10 jaar 110 appartementen te realiseren binnen het plangebied, is de berekening gebaseerd op de realisatie van 11 appartementen in periode van één jaar. Uit deze berekening blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase géén rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. In de bijlagen is de door AERIUS gegenereerde rapportage voor de aanlegfase en gebruiksfase opgenomen.

Omdat voorliggend bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden, worden niet direct appartementen gerealiseerd. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het plangebied, na toepassing van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Op het moment dat er daadwerkelijk wordt overgegaan op het bouwen van appartementen, dient opnieuw een AERIUS-berekening gemaakt te worden, met de op dat moment meest actuele AERIUS Calculator.

Planologische gebiedsbescherming

Op grond van artikel 1.12, tweede lid, Wet natuurbescherming, wijzen de Gedeputeerde Staten van de provincie in hun provincie gebieden aan die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben in dat kader het Natuurnetwerk Brabant (NNB) aangewezen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening is in artikel 3.16 tevens geregeld dat er een externe werking uitgaat van het NNB. Dat betekent dat regelingen met betrekking tot NNB-gebieden niet alleen in acht genomen moeten worden bij ontwikkelingen in NNB-gebieden maar mogelijk ook bij ontwikkelingen buiten deze gebieden. Dat laatste is het geval wanneer er sprake is van een aantasting van ecologische waarden en kernmerken van NNB-gebied.
Uit de provinciale Omgevingsverordening volgt dat het plangebied niet gelegen is binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Natuurnetwerk Brabant (NNB). De afstand tot de dichtstbijzijnde locatie van het NNN/NNB tot het plangebied bedraagt circa 175 meter. Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen, die onderhavig bestemmingsplan faciliteert, de onderlinge afstand en de tussengelegen bestaande stedelijke

voorzieningen, zullen de omgevingscondities naar verwachting gelijk blijven. Er is daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Soortenbescherming
Het bestemmingsplan is in hoofdzaak beheersmatig. Bij de toepassing van de in het plan opgenomen transformatiemogelijkheden, zal op basis van concrete planvoornemens een quickscan flora en fauna moeten worden uitgevoerd om de potentiële effecten op beschermde soorten in beeld te brengen. Aangezien deze effecten sterk samenhangen met concrete ontwikkelingen, is het uitvoeren van ecologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet doelmatig.

4.8.3 Conclusie
Er bestaan geen belemmeringen met betrekking tot het aspect ecologie.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader
In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek
Bij planologische functiewijzigingen dient te worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het plangebied, na toepassing van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kan er, daar waar thans nog geen woningen aanwezig zijn, sprake zijn van een gevoeligere functie. In dergelijke gevallen is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek zal bij de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden in voorkomende gevallen moeten worden uitgevoerd. Op voorhand is er geen aanleiding om belemmeringen in dit opzicht te verwachten.

4.9.3 Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan. Bij de toepassing van de in het plan opgenomen afwijkings-/wijzigingsbevoegdheden moet in voorkomende gevallen een bodemonderzoek worden verricht.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die

mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente (water)advies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Provincie
De provincie Noord-Brabant heeft het 'Regionaal Water- en Bodem programma (RWP), Provincie Noord-Brabant 2022 – 2027' opgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. In dit document verwoordt de provincie hoe ze de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. Het RWP biedt waterschappen en gemeenten een kader voor hun eigen beleid. Het RWP staat niet op zichzelf, maar wordt in samenhang gezien met andere provinciale opgaven op het gebied van leefbaarheid, cultuur en vrije tijd, wonen en werken, leefbaarheid, energie, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, archeologie en cultuurhistorie, en duurzame circulaire economie. Op deze manier draagt het bij aan een integrale benadering van de duurzame (fysieke) leefomgeving. Het opgenomen beleid in dit RWP is een doorontwikkeling van het beleid zoals opgenomen in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). De urgentie is echter afgelopen jaren sterk toegenomen.

Waterschap
Sinds maart 2015 bestaat er een gezamenlijke Keur die opgesteld is door de Brabantse Waterschappen. Voor waterschap De Dommel, waaronder de bebouwde kom van Geldrop valt, zijn de regels uit deze gezamenlijke keur formeel ondergebracht in de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' (Keur). Op grond van de Keur zijn algemene regels ('Algemene regels Waterschap De Dommel'; Algemene Regels) en een aantal beleidsdocumenten opgesteld. Relevant voor transformatie- en herontwikkelingsopgaven is de kwestie van het afvoeren van hemelwater. In artikel 3.6 van de Keur is een verbod opgenomen om zonder vergunning over te gaan tot het tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen van regenwater. In artikel 15 van de Algemene Regels is vervolgens een bepaling opgenomen aan de hand waarvan in bepaalde gevallen vrijstelling kan worden verleend van het in artikel 3.6 van de Keur vastgelegde verbod. Een voorbeeld van wanneer vrijstelling kan worden verleend is wanneer de toegevoegde verharde oppervlakte maximaal 500 m² is.

Naast bovengenoemde is voor ruimtelijke ontwikkelingen relevant dat het uitgangspunt is dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Dit is als zodanig vastgelegd in de 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater' van Waterschap De Dommel. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. In dit kader wordt door waterschappen in zijn algemeenheid de volgende voorkeursvolgorde aangehouden met betrekking tot hemelwater dat op verharde oppervlakten, waarbij de eerste optie het meest en de vijfde optie het minst wenselijk wordt bevonden:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen en afvoeren;
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect);
5. afvoeren naar de riolering.

Waterschap De Dommel heeft tevens een waterbeheerprogramma voor de periode 2022-2027 opgesteld. De doelen die hierin beschreven staan zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied en waarborgen van de aanwezigheid van voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

4.10.2 Onderzoek

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook voorziet het plan niet in de toevoeging van nieuw oppervlaktewater. Op circa 125 meter afstand, ten oosten van het plangebied, is de rivier de Dommel gelegen. Verder zijn in de omgeving geen relevante oppervlaktewateren aanwezig. Gelet op de afstand tot de Dommel en de aard en omvang van het plan kunnen (negatieve) effecten op betreffende oppervlaktewateren redelijkerwijs worden uitgesloten.

Hemelwater

Uitgangspunt met betrekking tot hemelwater is dat het in beginsel verboden is om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. In de planregels is vastgelegd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangetoond dat wordt voorzien in een bergings-/infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak en/of erfverharding van de bebouwing wordt geborgen/geïnfiltreerd. De capaciteit van de bergings-/infiltratievoorziening wordt bepaald conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²). Dit vormt een uitwerkingsvraagstuk in het kader van de toepassing van de in het plan opgenomen bevoegdheden. Deze eis geldt voor de gehele nieuwe ontwikkeling.

Grondwater

De plangebieden zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied. De voorgenomen ontwikkelingen zullen zowel kwantitatief als kwalitatief gezien geen significante invloed hebben op het grondwater.

4.10.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen met betrekking tot het aspect water.

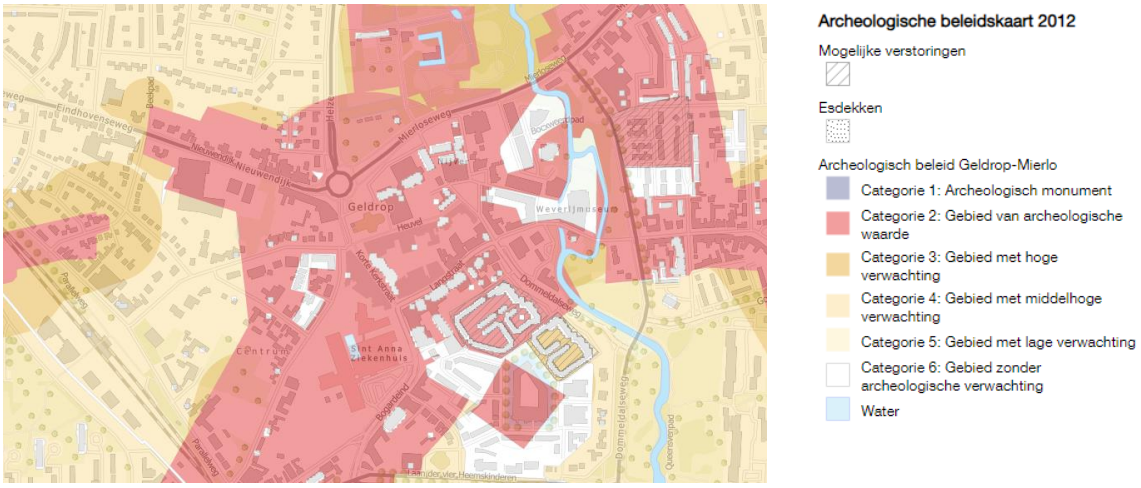
4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. Op de onderstaande kaart is het archeologisch beleid weergegeven.



Figuur 24 Archeologische beleidskaart 2012 (SRE Milieudienst)

4.11.2 Onderzoek

De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over een archeologisch beleidsplan met bijbehorende archeologische beleidskaart (zie figuur 24). Een groot deel van het plangebied, uitgezonderd een deel van de bestaande bebouwing, is in de beleidskaart aangemerkt als een gebied van archeologische waarde (categorie 2). Voor bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m² met een diepte van minimaal 30 centimeter, is een archeologische onderzoeksverplichting van toepassing.

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend na het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid in nieuwe bouwmogelijkheden, waarbij deze drempelwaarde mogelijk overschreden wordt. Indien dit het geval is, zal bij de toepassing van deze bevoegdheid archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Ter waarborging van de archeologische belangen, is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen, daar waar de gronden in de gemeentelijke beleidskaart zijn aangeduid met categorie 2. Op deze wijze is de bescherming van eventuele archeologische waarden planologisch voldoende geborgd.

Indien tijdens de toekomstige werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van archeologische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot het bestemmingsplan. Ten aanzien van dit aspect is in het bestemmingsplan een adequaat planologisch beschermingsregime opgenomen.

4.12 Cultuurhistorie

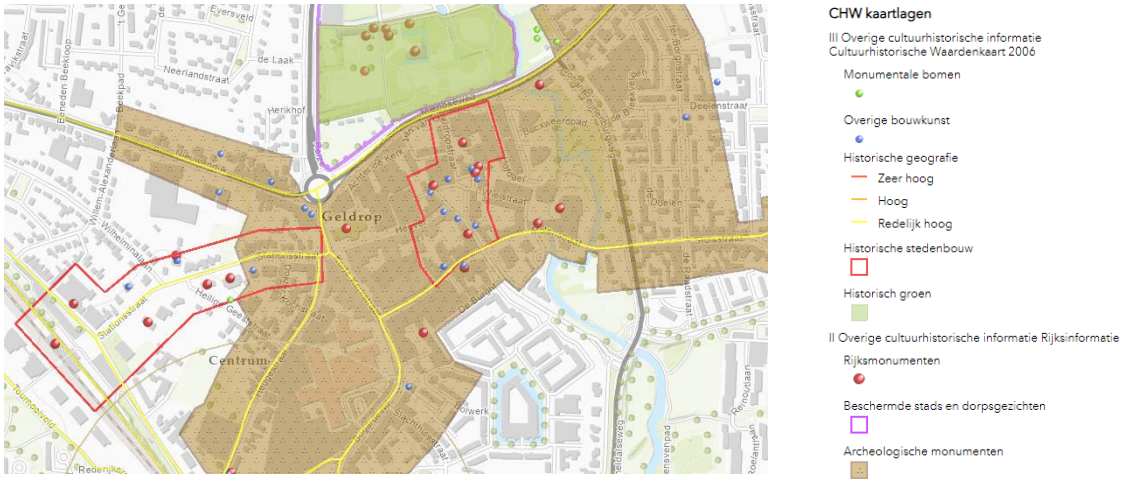
4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in onderstaande figuur.



Figuur 25 CHW kaart (Provincie Noord-Brabant)

Uit de CHW kaart volgt dat binnen het plangebied sprake is van de aanwezigheid van meerdere cultuurhistorische waarden. Zo zijn er drie bouwwerken aangeduid als waardevolle bouwkunst (gemeentelijk monumentaal) en één als rijksmonument. Verder is het Bezorgershof het oudste bouwblok van Geldrop. Hierdoor is het logischerwijs aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde en historische stedenbouw, en is het gelegen aan historische geografie van redelijk hoge waarde. In de omgeving is ook sprake van cultuurhistorische waarden. Zo zijn er meerdere rijksmonumenten gelegen zoals de Sint-Brigidakerk en de oude weverijfabriek. Verder ligt er ten noorden van het Bezorgershof het kasteel van Geldrop waarvan zowel de bebouwing als het groen als waardevol en/of als erfgoed zijn aangeduid.

Binnen het plangebied zijn drie panden aangewezen als gemeentelijk monument en één gebouw is aangeduid als rijksmonument. Zie de navolgende figuur, waarin deze zijn weergegeven. In het beeldboek, dat is opgenomen in de bijlagen, is een nadere omschrijving van deze panden en hun context opgenomen. Buiten de monumenten zijn ook enkele gebouwen aan het Bezorgershof aangeduid als karakteristiek/ cultuurhistorisch waardevol. Bij deze panden is geen sprake van een monumentale of cultuurhistorische waarden, maar dragen de panden wel bij aan de beeldkwaliteit en identiteit van het Bezorgershof. Het gaat om 13 panden met deze status. In totaal zijn er 17 panden aan het Bezorgershof die als waardevol worden gezien. Verder bestaat het blok grotendeels uit kleinschaligere 20ste eeuwse bebouwing.

Figuur 26 Inventarisatie panden

Bij het ontwikkelen van het Bezorgershof is het belangrijk dat de historische stedenbouw en de waardevolle panden worden behouden. De niet-waardevolle 20ste -eeuwse bebouwing kan daarentegen profiteren van gevelverbetering om een aantrekkelijker en samenhangend straatbeeld te creëren. Hiervoor is een stimuleringsregeling geverbetering Centrum Geldrop in het leven geroepen.

4.12.3 Conclusie

Het plangebied omvat een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen en panden. Deze zijn betrokken bij de totstandkoming van de ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. Ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn adequate planologische beschermingsregimes opgenomen in het bestemmingsplan. Bij toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor transformatie/herontwikkeling moet hieraan worden getoetst.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

In hoeverre een ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D11.2 te kwalificeren is, kan niet in algemene zin worden beantwoord. In de jurisprudentie zijn echter wel aanknopingspunten te vinden die kunnen worden gebruikt in de beoordeling of al dan niet sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze aanknopingspunten worden beschreven in de navolgende alinea's.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (‘ABRvS’; ‘Afdeling’) heeft in haar uitspraak van 18 juli 2018 duidelijk gemaakt dat ook een behoorlijke wijziging niet gekwalificeerd hoeft te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2018:2414). Ook de ABRvS spreekt uit dat het begrip ruimte laat voor interpretatie en afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval. Volgens de ABRvS spelen onder andere de aard en omvang van een ontwikkeling een rol bij de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij de beantwoording van deze vraag is niet doorslaggevend of er sprake is van aanzienlijke negatieve milieugevolgen (zie ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694). De Afdeling bevestigt dit laatste nog eens in een uitspraak van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348).

In aanvulling op bovenstaande blijkt uit een uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant echter wel dat het feit dat milieugevolgen van een project beperkt zijn kan worden meegenomen in een onderbouwing dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zie Rechtbank Oost-Brabant 6 november 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:5778). Daarnaast is het ook van belang in hoeverre er sprake is van een functiewijziging en een toename in de bebouwde oppervlakte (zie ABRvS 2 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348; ABRvS 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297; ABRvS 4 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055). Ten aanzien van dit laatste kiest de Afdeling dus voor een planologische vergelijking van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude. Indien er sprake is van een toename in bebouwde oppervlakte, kan het niet of slechts beperkt optreden van milieugevolgen worden aangevoerd als grond waarom er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (zie ABRvS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3055).

4.13.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het plangebied, na toepassing van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van 110 wooneenheden bij toepassing van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Deze ontwikkeling kan worden begrepen onder categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). De ontwikkeling blijft echter ruimschoots onder de genoemde drempelwaarden. Daarom is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)
Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.8 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

4.13.3 Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Op basis van de vormvrije m.e.r.-

beoordeling wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een MER. De gemeente neemt op dit punt een separaat besluit.

5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard, waardoor voor de beheersituatie de bestaande bouw- en gebruiksregels als uitgangspunt zijn genomen. Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Reststroken’, dat voor een deel van het plangebied geldt. Ook is rekening gehouden met de vigerende thematische ruimtelijke plannen. Voor de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, waarmee transformatie en herontwikkeling binnen het plangebied onder voorwaarden wordt gefaciliteerd, is maatwerk gehanteerd. Dit vanwege de specifieke aard en randvoorwaarden voor deze bevoegdheden.

De regels van het plan bestaan conform de SVBP2012 uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en stolregels aan de orde komen. Hieronder worden de regels in de onderscheiden hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

Begrippen (Artikel 1):
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. In het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Centrum – 1' en 'Verkeer' opgenomen. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Waardevolle boom' opgenomen. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen inhoudelijk toegelicht. De bestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen (leden) bestaan, waarbij niet alle onderdelen in elke bestemming opgenomen behoeven te zijn;

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 3: algemene regels

- Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan in onderhavig bestemmingsplan uit de volgende onderdelen:
- Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- Algemene bouwregels: hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van voldoende waterberging. Hieraan wordt bij een omgevingsvergunningaanvraag getoetst.;
- Algemene gebruiksregels: in deze regels is allereerst bepaald welke vormen van gebruik worden aangemerkt als strijdig gebruik. Ook is een regeling omtrent parkeren opgenomen;
- Algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve kamergewijze verhuur dan wel bijzondere woonvormen met zorg. Deze bevoegdheden corresponderen met de paraplubeheersverordening voor het thema wonen;
- Algemene wijzigingsregels: in dit artikel is de wijzigingsbevoegdheid voor toekomstige herontwikkeling/transformatie binnen het plangebied opgenomen. Het toepassingsbereik van de

wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om maximaal 110 woningen toe te voegen (eventueel in combinatie met andere binnen de bestemming 'Centrum – 1' toegestane functies), maatvoeringen/bouwgrenzen te wijzigen en/of bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Het maximum van 110 toe te voegen woningen geldt voor de toepassing van deze bevoegdheid in combinatie met de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Centrum – 1'. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn diverse randvoorwaarden gesteld in het belang van de waarborging van een goede ruimtelijke ordening, onder andere ten aanzien van de ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing, het woon- en leefklimaat, de belangen van derden, parkeren en waarden.
- Overige regels: in dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen, maar ook bij de toepassing van de opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in het plan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Hoofdstuk 4 bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Centrum - 1
De bestemming 'Centrum – 1' is opgenomen aan de buitenrand van het plangebied. In deze bestemming is de beheersituatie geregeld. Binnen de bestemming zijn op de begane grond diverse functies toegestaan: detailhandel (uitgezonderd supermarkten en tot maximaal de bestaande (totale) bruto vloeroppervlakte), horeca in categorie 1, 2 en 3, kantoren met baliefunctie en publieksverzorgende ambacht en dienstverlening. Deze functies worden op de plaats van het plangebied binnen de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum passend geacht en sluiten aan bij de vigerende bestemmingen. Op de verdieping zijn woningen toegestaan, evenals bestaande kantoren. Het bestaande aantal woningen geldt als maximum binnen de bestemming. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kunnen woningen op de begane grond worden toegestaan, waarbij een maximum van 110 toe te voegen woningen geldt (met toepassing van deze bevoegdheid en de algemene wijzigingsbevoegdheid gezamenlijk). Tot slot kunnen ook kantoren zonder baliefunctie met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.

Gebouwen moeten binnen de opgenomen bouwvlakken worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte hoger is, dan mag deze hogere afwijkende maatvoering worden gehandhaafd. Ook geldt dat de bestaande goothoogte slechts mag worden veranderd indien sprake is van een differentiatie van minimaal 0,3 meter ten opzichte van de goothoogte van belendende panden. Binnen de bestemming zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer
De overige gronden zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze gronden zijn aangewezen voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeren, speel- en groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen deze bestemming.

Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)
Zoals in paragraaf 4.11 ‘Archeologie’ reeds is beschreven, is een groot deel van de gronden binnen het plangebied tevens bestemd met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ vanwege de ligging in archeologisch waardevol gebied. Deze dubbelbestemming dient ter veiligstelling van eventuele archeologische waarden. Het bebouwen van de gronden en/of het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden met een omvang groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld, is slechts na verlening van een omgevingsvergunning toegestaan. Archeologisch onderzoek is in deze gevallen noodzakelijk.

Waarde – Cultuurhistorie
Deze dubbelbestemming is opgenomen op de monumentale bebouwing binnen het plangebied en stelt restricties aan het bebouwen van de gronden, het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden en het slopen van bebouwing. Doel is de veiligstelling van de bestaande cultuurhistorische waarden.

Waarde – Waardevolle Boom
In het plangebied staat één waardevolle boom (beuk). Ter plaatse van de kroonprojectie van deze boom en binnen 5 meter daar omheen is de dubbelbestemming ‘Waarde – Waardevolle Boom’ opgenomen. Hier geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, die van (negatieve) invloed op het behoud van deze boom kunnen zijn. Ook geldt een bouwverbod op deze gronden.

6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Een bestemmingsplan moet financieel-economisch uitvoerbaar zijn. In dit verband is van belang dat het nieuwe bestemmingsplan geen – althans niet rechtstreeks - aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt. Er is sprake van een conserverend plan. Wel ontstaan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden voor het realiseren van aangewezen bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Artikel 6.12 lid 2 en 4 Wro heeft geen betrekking op de bevoegdheid om een wijzigingsplan vast te stellen maar op het wijzigingsplan als zodanig. Pas wanneer gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid om het wijzigingsplan vast te stellen, komt de verplichting om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen aan de orde. Dit volgt onder andere uit de uitspraak van de Afdeling d.d. 12 november 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4045).

De uitvoering van de individuele ontwikkelingen die met de wijzigingsbevoegdheden worden mogelijk gemaakt, is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. De gemeente is van plan om met de eigenaren anterieure overeenkomsten te sluiten. Hierin kunnen zowel afspraken worden gemaakt over de voorgestane nieuwe bouwmogelijkheden via het wijzigingsplan als afspraken over de wijze waarop de aanpassing van de bouw- (en gebruiks)mogelijkheden in de buitenring zijn verdisconteerd met het toevoegen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in de binnenring.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- omgevingsdialoog;
- vooroverleg;
- vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Er is veelvuldig overleg geweest met onder andere de vastgoedeigenaren in het gebied. Hun ideeën en wensen zijn afgewogen en mede betrokken bij de totstandkoming van voorliggend plan. Medio december 2023 hebben wederom gesprekken plaatsgevonden.

6.2.2 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de vaste vooroverlegpartners van de gemeente. De provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel hebben aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan, omdat er geen strijd met de belangen van deze instanties aan de orde is.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats overeenkomstig de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 22 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon eenieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn 18 zienswijzen ingediend. De zienswijzen richtten zich hoofdzakelijk tegen de beoogde toekomstige ontwikkelingen waarvoor de wijzigingsbevoegdheid in artikel 11 van voorliggend plan het toets- en afwegingskader vormt. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in een nota zienswijzen en deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen, zijn enkele aanpassingen en ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. Voor een overzicht van deze wijzigingen en aanpassingen wordt kortheidshalve verwezen naar de eveneens als bijlage opgenomen staat van wijzigingen.

Het plan is ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Separate bijlagen

Bijlage 1: Behoefteonderbouwing

Bijlage 2: Stikstofberekening

Bijlage 3: Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 5: Tijdlijn Bezorgershof

Bijlage 6: Bezonningsstudie

Bijlage 7: Nota zienswijzen

Bijlage 8: Staat van wijzigingen

Ruimte. Mensen.
Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO