

Bestemmingsplan Lidl Wielewaal

TOELICHTING

bestemmingsplan Lidl Wielewaal Geldrop



TOELICHTING

Gemeente Geldrop-Mierlo

IMRO idn: NL.IMRO.1771.LidlWielewaal-VA01
Status: vastgesteld
Datum: 2 maart 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel	7
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.4	Geldend bestemmingsplan	8
1.5	Opzet van de toelichting	10
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	15
2.3	Regionaal beleid	17
2.4	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	23
3.1	Omgeving en Plangebied	23
3.2	Planvoornemen	23
Hoofdstuk 4	Milieuhygienische en planologische aspecten	27
4.1	Milieu	27
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.3	Natuurbescherming	38
4.4	Water	41
4.5	Verkeer en parkeren	43
4.6	Kabels en leidingen	45
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Uitgangspunten	47
5.3	Toelichting op de planregels	48
5.4	Toelichting op de bestemmingen	50
5.5	Algemene regels	51
5.6	Overgangs- en slotregels	51
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Economische uitvoerbaarheid	53
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 7	Procedure	55
7.1	De te volgen procedure	55

7.2	Kennisgeving voorbereiding	55
7.3	Vooroverleg	56
7.4	Vaststelling	56

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Wielewaal/Nuenenseweg te Geldrop (gemeente Geldrop-Mierlo) op de hoek aan de rotonde ligt een verouderd winkelcentrum. De Lidl is voornemens de huidige Lidl vestiging in het winkelcentrum 'De Coevering' te verplaatsen naar een nieuw te bouwen vestiging aan de Wielewaal/Nuenenseweg te Geldrop. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplanregeling voor de locatie. Op basis van de bestemming 'Gemengde doeleinden' is detailhandel in de vorm van een supermarkt niet mogelijk.

In onderhavige situatie is dus sprake van de verplaatsing van de huidige Lidl vestiging in combinatie met uitbreiding, aangezien uitbreiding op de huidige situatie niet mogelijk is. Er is daarmee geen sprake van nieuwvestiging van de Lidl, maar doordat de mogelijkheid van een supermarkt op de bestaande locatie planologisch-juridisch gehandhaafd blijft, is 'nieuwvestiging' van een 'andere' supermarkt op de bestaande locatie wel mogelijk.

Waar in deze toelichting van het bestemmingsplan gesproken wordt over verplaatsing dan wordt daarmee enkel de verplaatsing van de bestaande Lidl vestiging van de oude naar de nieuwe locatie bedoeld. De planologisch-juridische regeling op de oude locatie blijft ongewijzigd.

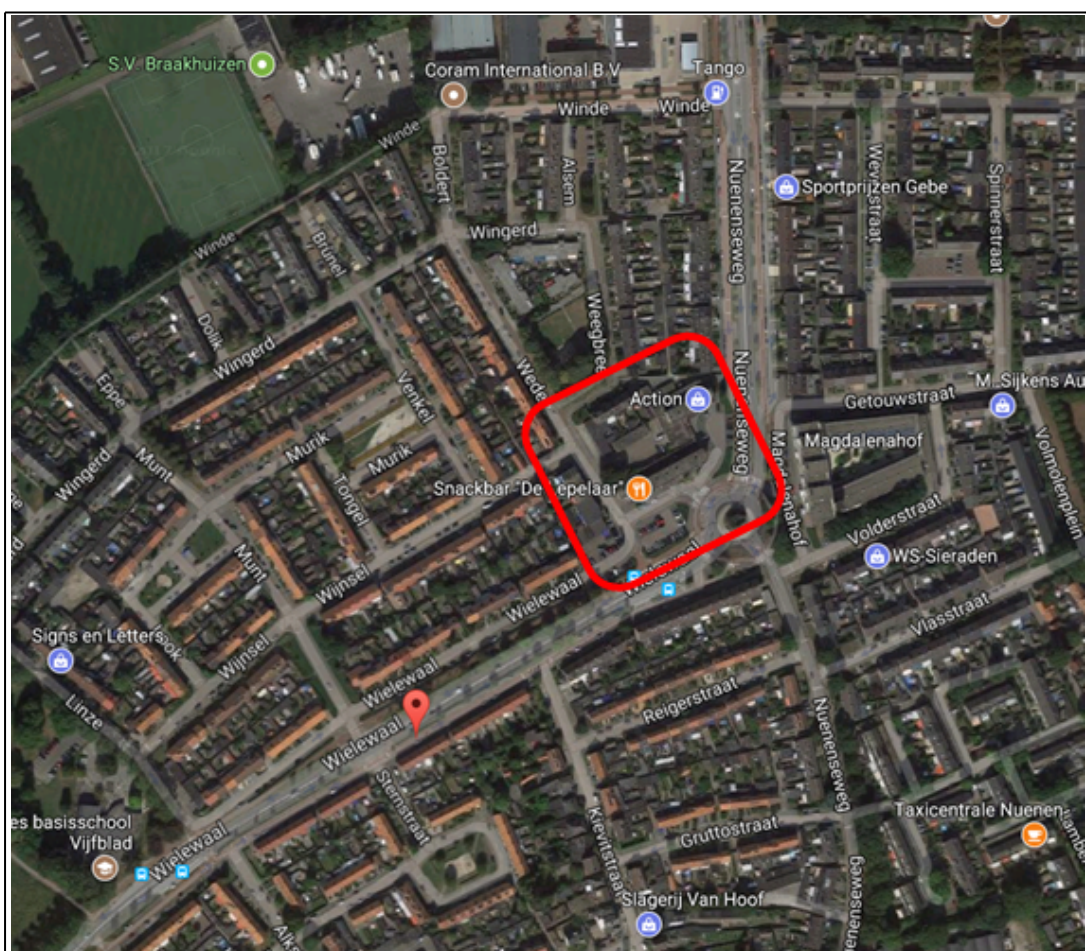
Dit betekent concreet dat de Lidl vestiging, afhankelijk van de te gebruiken b.v.o. : w.v.o.-verhouding, met 600 tot 858 m² w.v.o. wordt uitgebreid. Juridisch-planologisch gezien is er sprake van een uitbreiding van de detailhandelsruimte, afhankelijk van de te gebruiken b.v.o. : w.v.o.-verhouding, van 1400 tot 1.658 m² w.v.o. Uit de distributieve toets en de actualisering daarvan is gebleken dat wanneer het door Lidl achter te laten pand in De Coevering wel wordt ingevuld door een andere supermarkt en het supermarktaanbod in de kern Geldrop derhalve wordt uitgebreid met 1.400 m² tot maximaal 1.658 m² w.v.o. dit resulteert in een zodanig klein tekort aan distributieve ruimte dat ook dan kan worden verondersteld dat het effect op het functioneren van de distributieve structuur in de kern Geldrop niet of nauwelijks aanwezig zal zijn. (zie paragraaf 2.1.3).

1.2 Doel

Door middel van dit bestemmingsplan voor deze locatie aan de Wielewaal/Nuenenseweg kan aan het planvoornemen de benodigde ruimte worden gegeven. De nu nog als 'Gemengde doeleinden' bestemde gronden worden omgezet naar de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'supermarkt'. De aanwezige bedrijfsbestemming aan de Wielewaal wordt omgezet naar verkeer om de parkeerplaatsen mogelijk te maken. Tevens wordt een klein deel als 'Wonen' bestemd, omdat deze gronden eigendom zijn van de naastgelegen woning aan de Weegbree 2. Dit bestemmingsplan maakt het beoogde planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Geldrop in de gemeente Geldrop-Mierlo. De locatie ligt in de woonwijk Braakhuizen Noord ten noorden van het centrum van Geldrop. Het is gelegen op de hoek van de twee doorgaande wegen Wielewaal en Nuenenseweg. Het plangebied omvat de locatie waar nu een klein winkelcentrum ligt met parkeervoorzieningen en een voormalige bedrijfslocatie. De locatie wordt begrensd door een woongebied met grondgebonden woningen en de rotonde Wielewaal/Nuenenseweg.



Luchtfoto omgeving en begrenzing plangebied

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het 'Bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2007, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 juni 2007, onherroepelijk geworden op 20 juli 2007. Op 15 mei 2017 is de Beheersverordening kern Geldrop vastgesteld, waarin het bestemmingsplan "Woongebieden Noord Geldrop" van toepassing is verklaard.



Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Noord Geldrop'

Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de enkelbestemmingen 'Gemengde doeleinden (GD)', 'Bedrijfsdoeleinden 1 (B1)', 'Verkeersdoeleinden (V)' en 'Nutsdoeleinden (ND)'. Binnen de bestemming gemengde doeleinden kunnen de volgende functies worden uitgevoerd: detailhandel (met uitzondering van supermarkten), horeca, kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, nutsvoorzieningen, wonen, aan-huis-verbonden beroepen en garageboxen. Deze locatie is in gebruik als woon-/winkelgebouw. Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1' mogen bedrijven met milieucategorie 1 en 2 worden opgericht en bestaande categorie 3 bedrijven gevestigd zijn. Binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden' mogen voorzieningen voor verkeer en verblijf met uitzonderingen van gebouwen worden opgericht.

De supermarkt wordt deels over de bestemming gemengde doeleinden en deels over de verkeersbestemming geprojecteerd. Op de locatie van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1' verdwijnt een garagebedrijf ten behoeve van parkeervoorzieningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.5 Opzet van de toelichting

In dit inleidende hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de aanleiding en het doel van het planvoornemen, de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan (Hoofdstuk 1). Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hierna wordt het planvoornemen met de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitaspecten benoemd (Hoofdstuk 3). Vervolgens wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, bedrijven- en milieuzonering, geur, externe veiligheid, water, archeologie en cultuurhistorie, alsmede flora en fauna (hoofdstuk 4). Dan volgt een hoofdstuk met een toelichting op de juridische opzet van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5). Tenslotte wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen en de voor onderhavig bestemmingsplan te doorlopen procedure (hoofdstuk 6 en 7).

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Doorwerking locatie

Het toestaan van de supermarkt en de parkeervoorziening op een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee, tenzij',

een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking locatie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met het project die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Barro.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt:

“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.”

De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk. De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Doorwerking initiatieflocatie

Verplaatsen van een supermarkt wordt opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling voorziet in ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Toets

Adviesburo Kardol adviseurs distributie-planologie, heeft een distributieve toets naar de verplaatsing en schaalvergroting van de Lidl in Geldrop uitgevoerd (Adviesburo Kardol, adviseurs distributie-planologie, 7 november 2017). Dit rapport is de bron (tenzij anders vermeld) voor de toets van de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking in deze paragraaf. Het rapport is opgenomen als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

Behoefte

De vestiging van de Lidl supermarkt op de locatie Wielewaal betreft een verplaatsing van de Lidl supermarkt gevestigd in winkelcentrum de Coevering. De omvang van de huidige supermarkt aan de Coevering bedraagt ca. 800 m² winkelvloeroppervlak. De nieuwe Lidl supermarkt zal een omvang krijgen van ca. 1.400 m² winkelvloeroppervlak (w.v.o.). Er is sprake van een toename van ca. 600 m² winkelvloeroppervlak. De huidige locatie in het winkelcentrum Coervering en de nieuwe locatie op de hoek van de Nuenenseweg/Wielewaal liggen op ca. vier km. van elkaar. In het woongebied Braakhuizen-Noord, alwaar de beoogde nieuwe winkelplek voor de Lidl supermarkt is gelegen, is thans geen supermarkt gevestigd.

Nederland heeft een fijnmazige supermarktstructuur. De gemiddelde afstand in Nederland van de woning tot een supermarkt bedraagt slechts 0,9 km. Deze fijnmazige supermarktstructuur heeft ertoe geleid dat de reikwijdte van de gemiddelde supermarkt vrij beperkt is. Dit kan variëren van enige honderden meters (voor een dorps- of buurtsupermarkt) tot ongeveer 2 à 3 km. voor een wat grotere supermarkt. De gemiddelde afstand tussen de woning en de supermarkt in de plaats Geldrop bedraagt 0,8 km. Het huidige verzorgingsgebied van de Lidl is het dorp Geldrop. De Lidl aan de Coevering in Geldrop heeft momenteel vooral een lokaal verzorgende functie. Na de verplaatsing van de Lidl zal de Lidl min of meer dezelfde lokale en bovenlokale functie uitoefenen als op de huidige locatie Coevering. Dat betekent dat bij verplaatsing van de Lidl het primaire verzorgingsgebied ongewijzigd blijft, namelijk de kern Geldrop. De omvang van de Lidl neemt weliswaar toe met circa 600 m² w.v.o., maar die omstandigheid zal niet of nauwelijks invloed hebben op de omvang van het verzorgingsgebied.

Conclusie

Omdat het om een verplaatsing en (minimale) uitbreiding gaat van een Lidl supermarkt blijft de (regionale) behoefte onveranderd. De Lidl supermarkt kent vooral een lokale aantrekkingskracht. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het beoogd initiatief behelst de transformatie van een nu nagenoeg leegstaand winkelcentrum en een voormalig bedrijf tot moderne supermarkt, met aandacht voor behoud van de omgevingskwaliteit. Het beoogde initiatief heeft geen onaanvaardbaar negatief effect op de leegstand omdat het niet in de lijn der verwachting ligt dat er aanbod zal verdwijnen. Verder is er geen bestaand leegstaand winkelvastgoed dat het beoogd initiatief kan ondervangen.

Actualisatie toets

In aanvulling op de uitgevoerde distributieve toets is door Adviesburo Kardol adviseurs een actualisering uitgevoerd op basis van een recent koopstromenonderzoek en een nieuwe versie van de omzetkengetallen. Zie Bijlage 2.

Uit deze actualisatie blijkt dat wanneer het door Lidl achter te laten pand in De Coevering niet wordt ingevuld door een andere supermarkt (variant 1) en het supermarktaanbod in de kern Geldrop derhalve wordt uitgebreid met 600 m² tot maximaal 858 m² w.v.o., is de distributieve ruimte (ruim) voldoende om deze uitbreiding probleemloos te laten plaatsvinden. Een effect op de bestaande distributieve structuur in Geldrop zal naar verwachting niet waarneembaar zijn.

Wanneer het door Lidl achter te laten pand in De Coevering wel wordt ingevuld door een andere supermarkt (variant 2) en het supermarktaanbod in de kern Geldrop derhalve wordt uitgebreid met 1.400 m² tot maximaal 1.658 m² w.v.o. resulteert een zodanig klein tekort aan distributieve ruimte dat ook dan kan worden verondersteld dat het effect op het functioneren van de distributieve structuur in de kern Geldrop niet of nauwelijks aanwezig zal zijn.

Daarnaast is het gemeentelijk beleid verouderd. Het vigerende gemeentelijke beleid, opgesteld in maart 2015, is gebaseerd op een rapportage van BRO (Visie op de supermarktstructuur gemeente Geldrop-Mierlo, 4 maart 2015). Adviesbureau BRO heeft de toenmalige analyse van de supermarktsector moeten baseren op koopstroomgegevens uit 2009. Recentere gegevens waren niet voorhanden.

De detailhandel, met daarbinnen met name de supermarktsector, is een zeer dynamische sector. Vele factoren die van invloed zijn op het functioneren van de sector zijn constant in beweging en aan forse veranderingen onderhevig. Ten opzichte van 2009 is veel veranderd; naast het inwoneraantal en de hoogte van de bestedingen is met name het ruimtelijk koopgedrag van consumenten ten opzichte van de situatie in 2009 sterk veranderd.

Het huidige vigerende gemeentelijke beleid – gebaseerd op koopstroomgegevens uit 2009 – is terughoudend als het gaat om de toevoeging van nieuwe supermarktmeters in de gemeente Geldrop-Mierlo.

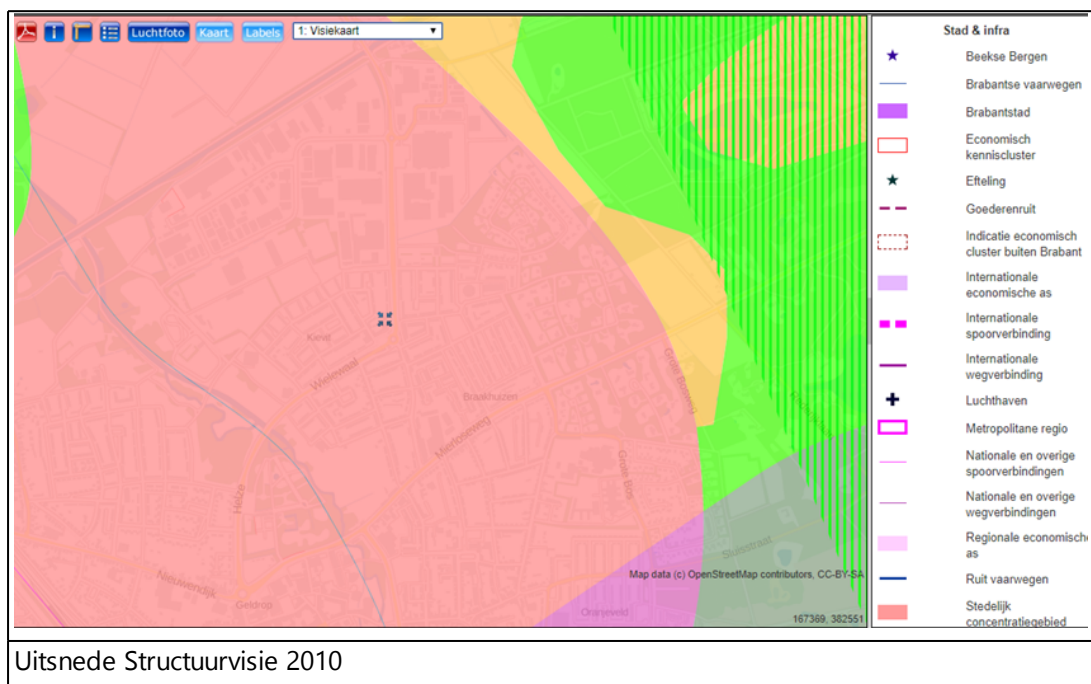
Echter, gezien het huidig functioneren van de supermarktsector in de kern Geldrop, gebaseerd op recentere gegevens, is distributieve ruimte aanwezig om de supermarktsector uit te breiden. Wanneer – zoals in het onderhavige geval – recentere gegevens tot nieuwe inzichten leiden ligt het voor de hand om daar rekening mee te houden. Het gemeentelijk beleid, zeker als het betrekking heeft op een dynamische sector, kan nooit onveranderlijk 'in beton gegoten zijn' maar dient zodanig flexibel te zijn dat met recentere gegevens goed onderbouwde ontwikkelingen mogelijk moeten zijn. Wellicht overbodig om te vermelden dat het aanbeveling verdient om op basis van de hier gepresenteerde nieuwe inzichten aangaande het functioneren van de supermarktsector in de kern Geldrop het beleid ten aanzien van de supermarktsector in de gemeente Geldrop-Mierlo te actualiseren.

Hierop aansluitend heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo per motie d.d. 19 oktober 2019 aangegeven van mening te zijn dat de vastgestelde structuurvisie Supermarkten 2015 niet meer actueel is, omdat er de afgelopen jaren is afgeweken zoals bij Albert Heijn in Mierlo en de Aldi in Mierlo. Daaropvolgend heeft de raad het college opgeroepen om in het voorjaar van 2020 met een nieuwe supermarktvisie te komen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelied.



Stedelijk concentratiegebied

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B van de structuurvisie beschreven en zijn:

- de groenblauwe structuur
- het landelijk gebied
- de stedelijke structuur
- de infrastructuur

Dit plangebied valt binnen de stedelijke structuur. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

Doorwerking locatie

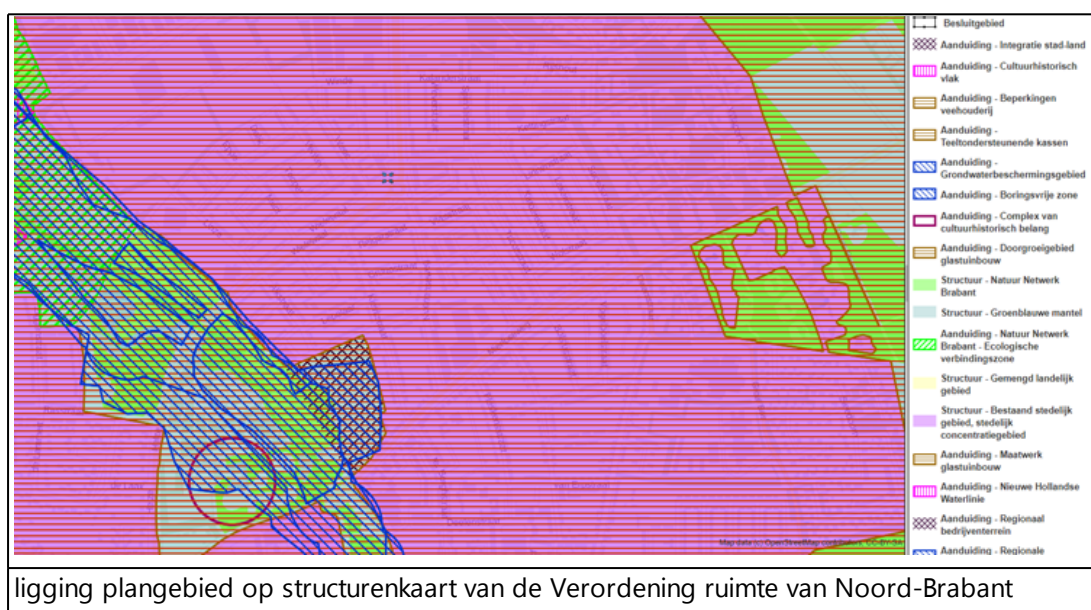
Het plangebied ligt in een kern in het stedelijk concentratiegebied conform de structurenkaart van de Structuurvisie 2010. De verplaatsing van een supermarkt binnen stedelijk gebied is niet in strijd met de provinciale Structuurvisie.

2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de 'Verordening Ruimte 2014' vastgesteld. Daarna is deze meermaals opnieuw en gewijzigd vastgesteld. De laatste versie dateert van 1 januari 2019 (geconsolideerde versie). In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in vier structuren waarvoor apart beleid geldt.

In de Verordening Ruimte is een aantal opmerkingen en spelregels opgenomen ten aanzien van detailhandel:

- Streef naar concentratie van detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling;
- Scherp de toepassing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' aan door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen;
- Wees terughoudend met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel wat uitbreiding als branching betreft).



Doorwerking locatie

Het plangebied ligt in een stedelijk concentratiegebied conform de structurenkaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Ten aanzien van detailhandelslocaties in bestaand stedelijk gebied gelden regels:

1. Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of

uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.

De Lidl supermarkt wordt hoofdzakelijk bezocht door inwoners van binnen de gemeente Geldrop-Mierlo. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2. Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij:
 - a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of
 - b. het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen.

Conclusie

Omdat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt is regionale afstemming niet noodzakelijk. Met het initiatief is sprake van een goede herinvulling van de (leegstaande) locatie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Detailhandelsvisie stedelijk gebied Eindhoven

In maart 2015 is de regionale detailhandelsvisie is opgesteld voor het samenwerkingsverband Stedelijk Gebied regio Eindhoven. Dit bestaat uit de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. In dit beleidsdocument is aandacht voor de trends en ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor diverse type winkellocaties. Vervolgens is de 'weerbaarheid' van de belangrijkste winkelconcentraties beoordeeld. Deze aspecten zijn vertaald in uitgangspunten voor de regionale detailhandelsvisie en de visie op de gewenste structuur, inclusief afstemmingscriteria.

Gelet om de omvang van het aantal winkels in het centrum van Geldrop is deze gericht op de verzorging van de kern. Het centrum van Geldrop is als winkelgebied gekwalificeerd als weerbaar. Dit houdt in dat het centrum van Geldrop een bovengemiddelde omvang kent in vergelijking tot de referentie. In tegenstelling tot Veldhoven is er sprake van een dorpse uitstraling. De leegstand is kleiner dan het gemiddelde en de bevolking neemt de komende periode nog toe. Verbeterpunten zijn de kwaliteit van de openbare ruimte en de kwaliteit van het winkelvastgoed.

Over het vestigen van solitaire supermarkten (buiten een winkelcentrum) geeft de detailhandelsvisie aan dat hiermee uiterst zorgvuldig moet worden omgesprongen, omdat ze afbreuk kunnen doen aan het functioneren van de bestaande centra.

Doorwerking locatie

De Lidl-supermarkt aan de Coevering te Geldrop is volstrekt te klein en, qua winkelmaat, niet

meer toekomstbestendig. Deze winkel ontbeert de fysieke mogelijkheid om een voldoende assortiment aan de consument aan te bieden én de winkelbezoeker heeft onvoldoende circulatieruimte in de supermarkt. Dit maakt het toekomstperspectief van deze Lidl niet rooskleurig. De beperkte schaalvergroting van de Lidl in Geldrop zal slechts een niet of nauwelijks traceerbaar effect hebben op het functioneren van de overige supermarkten in Geldrop. Met andere woorden: de huidige distributieve verhoudingen tussen de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' voor de supermarkten in Geldrop blijven vrijwel ongewijzigd. Er is hier geen sprake van een distributieve ontwrichting, noch van een distributieve verstoring. In de praktijk betekent dit dat de Lidl slechts in beperkte mate extra omzet zal realiseren. De gewenste schaalvergroting past echter bij het eerder geschetste beeld dat de plannen van de Lidl vooral moeten leiden tot meer gemak en comfort voor de consument.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Gemeentelijke structuurvisie Geldrop-Mierlo

In december 2010 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo een structuurvisie vastgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn op hoofdlijnen beschreven. In de structuurvisie is ook opgenomen hoe de voorziene ontwikkelingen uitgevoerd worden. In maart 2015 is de structuurvisie geactualiseerd en is gelijktijdig de Nota Kostenverhaal opgesteld.

De structuurvisie geeft aan dat het merendeel van de detailhandelvoorzieningen zijn gevestigd in de dorpscentra van Geldrop en Mierlo en in winkelcentrum De Coevering. (huidige locatie Lidl). In het herstructureringsplan Geldrop is 5.000 m² uitbreidingsruimte. Hiervoor is de inzet concentratie van detailhandel in het centrumgebied.

Actualisatie Structuurvisie 2014

In 2014 zijn hoofdstuk 7 en 8 van de gemeentelijke structuurvisie geactualiseerd. Hierin is bij 'gemengde projecten' de locatie Wielewaal opgenomen als te ontwikkelen locatie. Deze locatie valt onder de categorie 'te ontwikkelen na 2016'. Middels dit bestemmingsplan wordt het verpauperde winkelcentrum vervangen door een moderne supermarkt van Lidl, zodoende passend binnen de actualisatie van de structuurvisie.

2.4.2 Visie op de supermarktstructuur

Op 4 maart 2015 is voor de gemeente Geldrop-Mierlo een visie op de supermarktstructuur opgesteld. In deze visie worden de trends en ontwikkelingen in de detailhandel en supermarktstructuur omschreven. Uit de essentie van deze visie blijkt dat de voorkeur ligt bij:

- Geen nieuwe supermarkten in Geldrop en Mierlo toestaan (na realisatie Winkelcentrum Den Binnen in Mierlo).
- Zorgdragen voor het behoud van minimaal 2 supermarkten per winkelcentrum (Centrum Geldrop, Centrum Mierlo en Winkelcentrum Coevering). Daarnaast de resterende supermarkten voldoende spreiden over de kern Geldrop.

De Lidl in winkelcentrum Coevering is naar hedendaagse normen relatief klein. Voor een

wijkcentrum zijn supermarkten essentieel als belangrijke trekker. Vanuit die optiek is een bescheiden uitbreiding van deze Lidl supermarkt tot maximaal ca. 1.000 m² wvo toelaatbaar.

Een supermarkt heeft een wijkverzorgende functie. Dit geldt ook voor winkelcentrum Wielewaal. Het inwonertal in Braakhuizen-Noord biedt met ca. 4.200 onvoldoende draagvlak voor de exploitatie van een primair buurtverzorgende supermarkt, zeker gezien de grote concurrentie van supermarkten in de omgeving. Alleen een grote supermarkt met ruime parkeergelegenheid en een bovenwijkse functie zou op deze locatie theoretisch kunnen functioneren.

Doorwerking locatie

Met het planvoornemen wordt de Lidl-vestiging verplaatst van winkelcentrum De Coevering naar de locatie Wielewaal. Er is daarmee geen sprake van nieuwvestiging van de Lidl, maar doordat de mogelijkheid van een supermarkt op de bestaande locatie planologisch-juridisch gehandhaafd blijft, is 'nieuwvestiging' van een 'andere' supermarkt op de bestaande locatie wel mogelijk. Indien de vrijkomende ruimte in De Coevering wordt ingevuld door een andere supermarkt wordt het supermarktaanbod in de kern Geldrop derhalve uitgebreid met 1.400 m² tot maximaal 1.658 m² w.v.o.

De realisatie van de Lidl op de locatie van het winkelcentrum Wielewaal past weliswaar niet binnen de genoemde structuur, maar levert wel een 'grote' supermarkt op een potentiële locatie. Met het planvoornemen wordt een supermarkt gerealiseerd met ruime parkeergelegenheid en een bovenwijkse functie. Hiermee krijgt de supermarkt een wijkverzorgende functie, wat nu ontbreekt, en wat de leefbaarheid vergroot.

Daarnaast is het planologisch-juridisch mogelijk maken van een extra supermarkt niet in lijn met de visie op de supermarkten. Echter is het huidige vigerende gemeentelijke beleid, gebaseerd op koopstroomgegevens uit 2009, terughoudend als het gaat om de toevoeging van nieuwe supermarktmeters in de gemeente Geldrop-Mierlo. Gezien het huidige functioneren van de supermarktsector in de kern Geldrop, gebaseerd op recentere gegevens, is distributieve ruimte aanwezig om de supermarktsector uit te breiden. Zie voor een uitgebreide omschrijving cq motivering van de toename, de actualisatie van de distributieve toets in Bijlage 2.

Tenslotte heeft de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo per motie d.d. 19 oktober 2019 aangegeven van mening te zijn dat de vastgestelde structuurvisie Supermarkten 2015 niet meer actueel is, omdat er de afgelopen jaren is afgeweken zoals bij Albert Heijn in Mierlo en de Aldi in Mierlo. Daaropvolgend heeft de raad het college opgeroepen om in het voorjaar van 2020 met een nieuwe supermarktvisie te komen.

2.4.3 Nota Duurzaamheid 2016-2019

Gemeente Geldrop-Mierlo zet zich met uitvoering van de "Nota Duurzaamheid 2016-2019" actief in om te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale- en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Het duurzaamheidsbeleid van Geldrop-Mierlo gaat verder dan de landelijke doelen. De gemeente wil graag in 2040 energieneutraal zijn. Dat wil zeggen dat alle energie die we gebruiken in Geldrop-Mierlo duurzaam wordt opgewekt, met bijvoorbeeld zon, wind, biomassa en omgevingswarmte.

In de duurzaamheidsnota staan de duurzaamheidsambities van de gemeente geformuleerd, waarvan hieronder de essentie is weergegeven die geldt bij de ontwikkeling van nieuwbouw.

Door duurzaam te bouwen worden woningen ontwikkeld met respect voor mens en milieu, voor nu én voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die wordt verbruikt, wordt duurzaam opgewekt. Er wordt een omslag gemaakt van fossiele energievoorziening naar een energievoorziening uit duurzame bronnen (zon, wind, biomassa, omgevingswarmte). Daarom dient overwogen te worden om nieuwe woningen niet aan te sluiten op het gasnet of voor te bereiden op een toekomstig gasloze energievoorziening.

In Europees en Rijksbeleid is vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Na 2020 moet nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. De gemeente stimuleert nieuwbouw die 'NulopdeMeter' stimuleert, waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruikersgebonden deel duurzaam wordt opgewekt.

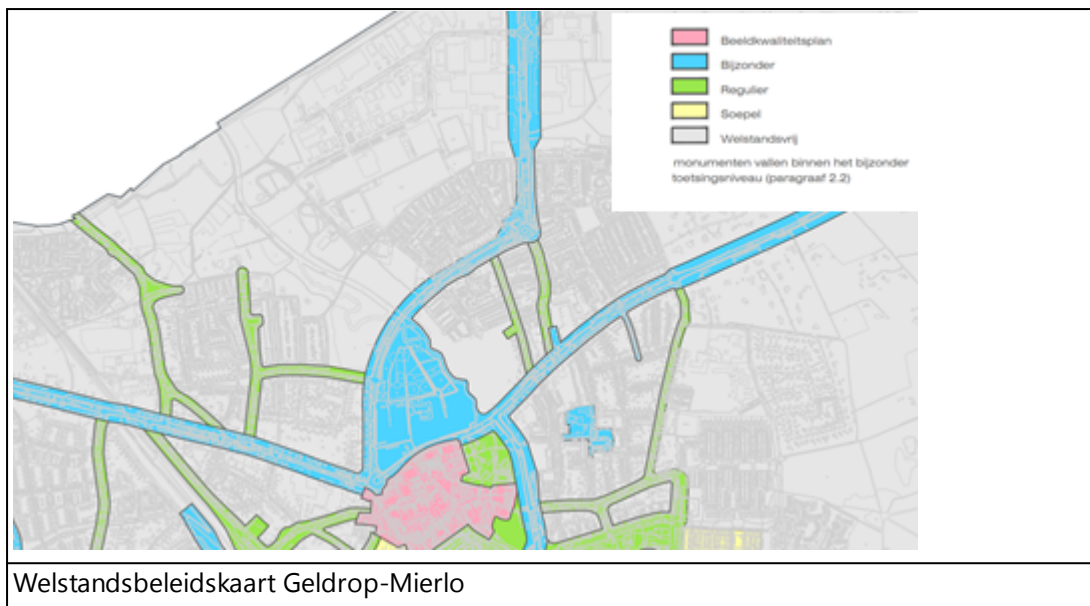
De gemeente streeft naar een regionale circulaire economie. De gemeente vraagt van ontwikkelende partijen bij de keuze van materialen en het ontwerp hiermee rekening te houden. De gemeente zet zich daarnaast in om verlies aan biodiversiteit (= verscheidenheid aan dieren en planten) te stoppen en waar mogelijk probeert de gemeente de biodiversiteit te vergroten. Als gevolg van klimaatverandering krijgen we te maken met meer extreem weer, zoals heftige regen- en hagelbuien of periodes van droogte. De gemeente wil wateroverlast en overlast door hittevorming voorkomen. Dit gebied dient klimaatbestendig te worden ingericht.

Relevantie

Lidl schenkt speciale aandacht aan milieu- en duurzaamheidsaspecten, om een duurzame discountsupermarkt te kunnen realiseren. De Lidl speelt in op de belangrijkste consumententrend van duurzaamheid en zet in op 'gemak', 'gezondheid' en 'genieten'. Het planvoornemen is om een nieuwe toekomstbestendige supermarkt te bouwen op binnen het plangebied. De nieuwe supermarkt wordt zo duurzaam mogelijk gebouwd met het gebruik van hoogwaardige materialen. De nieuwe Lidl supermarkt biedt een breed en hoogwaardig voorzieningenaanbod die de aantrekkelijkheid van het woon-, winkel- en leefmilieu zal gaan verhogen. Ook in de winkelmaat van de nieuwe Lidl vestiging komt duurzaamheid tot uiting. De Lidl realiseert een grotere magazijnruimte waardoor de verhouding b.v.o.: w.v.o. wijzigt van de 'gebruikelijke' verhouding van ca. 100:80 tot ca. 100:68. Hieruit blijkt dat voorliggend plan in lijn van het duurzaamheidsbeleid wordt ontwikkeld.

2.4.4 Welstandsbeleid

In 2013 heeft de gemeente een (verruimd) welstandsbeleid vastgesteld. Dit is opgenomen in de Welstandsnota Geldrop-Mierlo 2013. Op de welstandskaat (2014) is het gebied langs de ontsluitingswegen aangegeven als toetsniveau 'Bijzonder'. De onderhavige locatie heeft te maken met dit toetsingsniveau.



Niveau 1 bijzondere toetsing

Deze toetsing houdt in dat de gemeente de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied wil behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met bijzondere kwaliteiten wil realiseren. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage dienen te leveren aan het gestelde doel. Het zijn de gebieden die van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de gemeente (bijvoorbeeld het centrumgebied) en van het landschap (bijvoorbeeld waardevolle boerderijen), of gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde (bijvoorbeeld een beschermd stads- en dorpsgezicht).

De welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 26 april 2017 het plan voor de nieuwbouw van de Lidl goedgekeurd. Zij heeft aangegeven dat het plan naar mening van de commissie voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Omdat tegelijkertijd een beeldkwaliteitsplan ter inzage wordt gelegd, verandert het niveau van 'bijzonder' in 'beeldkwaliteitsplan'.

2.4.5 Groenbeleidsplan 2014-2024

In februari 2014 is de module Kaders van het Groenbeleidsplan 2014-2024 door de raad vastgesteld. Gemeente Geldrop-Mierlo wil een aantrekkelijke groene gemeente zijn met een grote aantrekkingskracht en een gezond klimaat. Openbaar groen van hoge kwaliteit heeft een positieve invloed op de leefbaarheid. In de module Kaders zijn de doelen en uitgangspunten gesteld waarbinnen de inrichting en het beheer van het (openbaar) groen in de gemeente Geldrop-Mierlo verder ontwikkeld worden. In de module Structuren van het groenbeleidsplan zijn de bomen- en groenstructuur van de gemeente opgenomen. Het groen in deze structuren is van waarde voor een groot aantal inwoners van de gemeente en niet alleen voor de direct aanwonenden. Dit onderstreept het belang van de structuren.

De bomenstructuur vormt het groene raamwerk en is opgebouwd uit bomenlanen. Het zijn op zichzelf staande elementen die met elkaar in verbinding staan en die een verbinding vormen tussen de grotere groenvlakken. Ook het groen waar de structuurbomen in staan, zoals bermen of beplantingsstroken, behoort tot de structuur. De grotere groenvlakken

vormen de groenstructuur en zorgen voor de invulling en versteviging van het raamwerk. De groenstructuur is per dorp en vervolgens per wijk beschreven. Het overige groen valt buiten het raamwerk en wordt bestempeld als overig groen.

Toetsing

Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de bomen- en groenstructuur van de Wielewaal; aan de oostkant raakt het plangebied letterlijk de bomen- en groenstructuur van de Nuenenseweg. Het plan Lidl Wielewaal biedt de mogelijkheid om de bomenstructuur langs de Nuenenseweg te versterken en tegelijkertijd de stenige uitstraling van het gebied te verzachten.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Omgeving en Plangebied

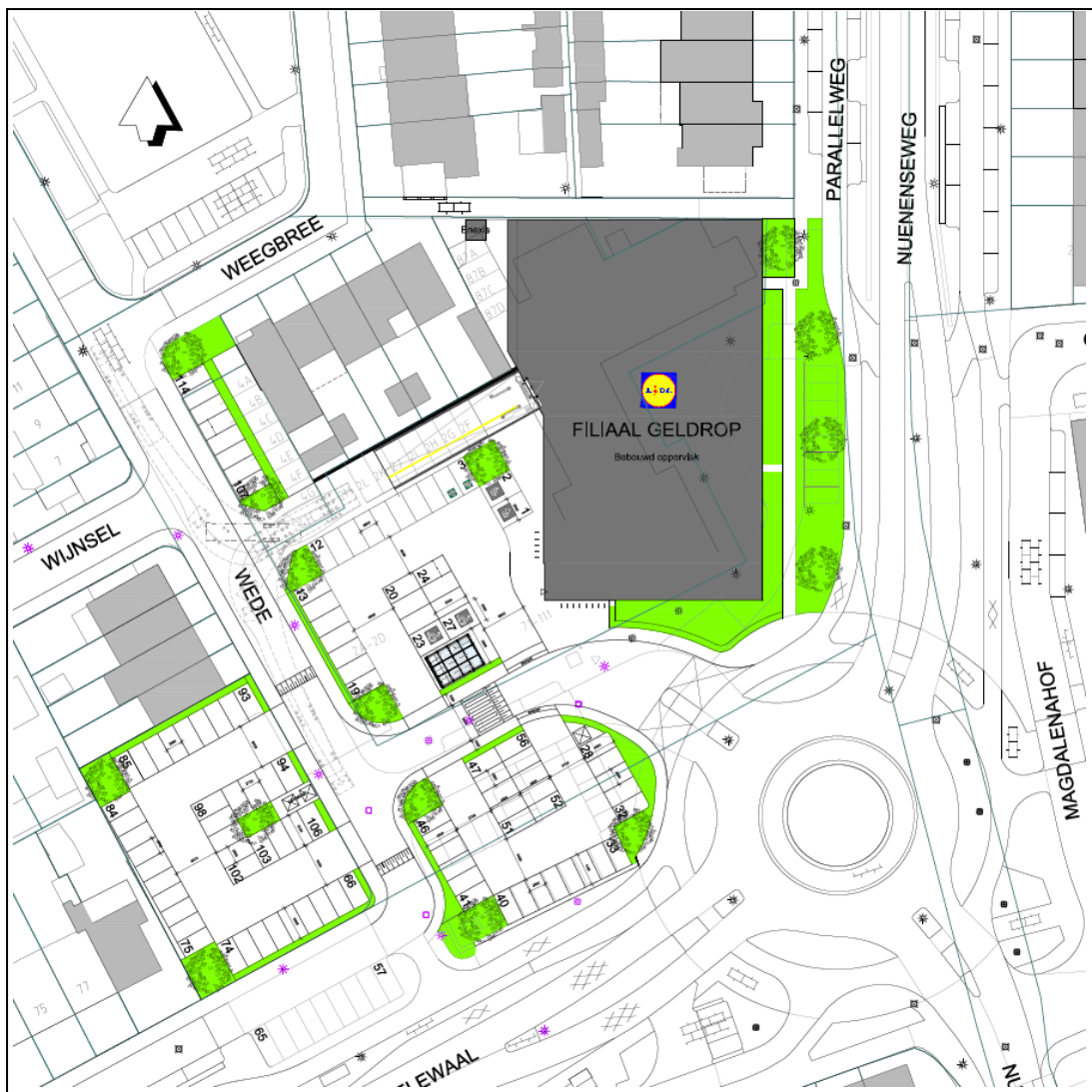
Op de locatie Wielewaal/Nuenenseweg in Geldrop is een klein verouderd winkelcentrum gesitueerd. De laatste jaren is er veel leegstand ontstaan, waardoor het gebouw vervallen raakt en een negatieve uitstraling heeft op zijn omgeving. Ook de appartementen op de eerste verdieping van het pand voldoen niet meer aan de maatstaven en worden inmiddels niet meer verhuurd. De locatie ligt op de hoek Nuenenseweg/Wielewaal in de woonwijk Braakhuizen-Noord. De bedrijfslocatie aan de Wede 1a maakt ook onderdeel uit van het plangebied.

Het plangebied grenst aan de noordzijde direct aan de achtertuinen van eengezinswoningen, ook aan de zuidwestkant van het plangebied staan eengezinswoningen. De zuid- en oostkant van het plangebied wordt begrenst door openbaar gebied. Dit zijn de wegen Nuenenseweg en Wielewaal en maken onderdeel uit van het hoofdwegennetwerk van Geldrop.

3.2 Planvoornemen

De nieuwe Lidl supermarkt zal een omvang verkrijgen van ca. 1.400 tot maximaal 1.658 m² winkel vloeroppervlak (w.v.o.) afhankelijk van de te gebruiken b.v.o. : w.v.o.-verhouding. De huidige omvang van de Lidl aan de Coevering bedraagt ca. 800 m² w.v.o., er is sprake van een uitbreiding van de Lidl vestiging met ca. 600 tot maximaal 858 m² w.v.o. De huidige locatie in het winkelcentrum Coevering en de nieuwe locatie op de hoek van de Nuenenseweg/Wielewaal liggen op ca. vier km. van elkaar. In het woongebied Braakhuizen-Noord, alwaar de beoogde nieuwe winkelplek voor de Lidl-supermarkt is gelegen, is thans geen supermarkt gevestigd. De gemeente is positief over het initiatief voor een supermarkt op deze locatie, wat bijdraagt aan de leefbaarheid binnen deze woonwijk.

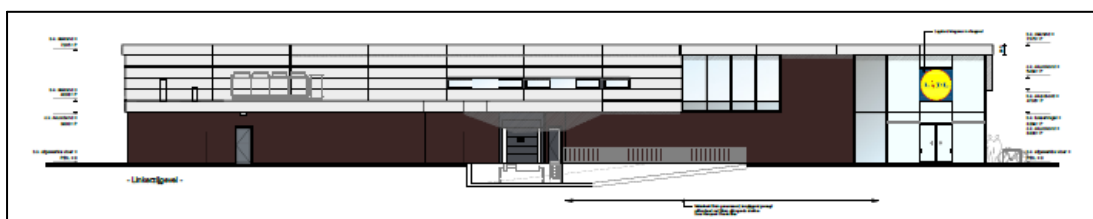
Voor een duurzame discountsupermarkt, zoals de Lidl, betekent het inspelen op belangrijke consumententrends dat speciale aandacht geschonken zal moeten worden aan milieu- en duurzaamheidsaspecten. Dáár liggen dan ook vooral de grootste kansen voor de Lidl in Geldrop: nadrukkelijk inspelen op 'gemak', 'gezondheid' en 'genieten'. Deze consumententrends betekenen o.a. dat het thema 'courante winkelmaat' bij de supermarktorganisaties voortdurend op de agenda staat. Een moderne en, qua maat, courante discountsupermarkt zoals de beoogde Lidl in Geldrop dient tegenwoordig al gauw over een minimale winkelomvang te beschikken van ca. 1.200 m² w.v.o. Daarbij speelt bij de nieuwe Lidl-vestigingen het duurzaamheidskarakter bij de nieuwe winkelmaat een voorname rol. Dit komt onder andere tot uiting door een grotere magazijnruimte. Door deze duurzaamheidsaspecten bij nieuwe Lidl-vestigingen is de verhouding b.v.o.: w.v.o. bij deze nieuwe Lidl gewijzigd van de 'gebruikelijke' verhouding van ca. 100:80 tot ca. 100:68.



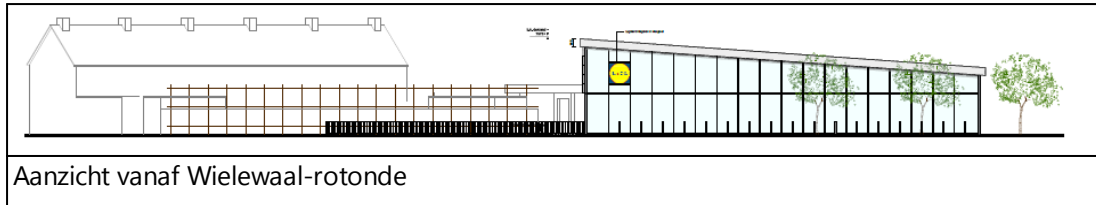
Situatie nieuwbouw Lidl met parkeervoorzieningen

3.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Aan de Nuenenseweg wordt een nieuw gebouw opgericht ten behoeven van supermarkt Lidl. Het bestaat uit een winkelpand in 2 bouwlagen met een maximale hoogte van 7,5 meter. Waarbij de kantoorfunctie e.d. zich op de bovenverdieping bevinden.



Aanzicht vanaf Wede



De bebouwing heeft een schuin oplopend dak richting de woonwijk. Door het gebruik van veel glas ontstaat een transparante supermarkt met een moderne uitstraling.

Bij het pand worden 114 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 2 invalide parkeerplaatsen en 2 extra brede parkeerplaatsen voor gezinnen. Dit aantal parkeerplaatsen is nader onderbouwd in paragraaf 4.5 Verkeer en parkeren. Op het parkeerterrein wordt een overkapping voor de stalling van winkelwagens gerealiseerd. Het parkeerterrein wordt doorkruist door de straat Wede. Deze verbindt de rotonde van de hoek Nuenenseweg/Wielewaal met de woonbuurt ten noordwesten van het plangebied.

Binnen het plangebied is een nutsgebouw gelegen ten behoeve van Enexis. Dit bouwwerk zal verplaatst worden naar de westzijde van de nieuwbouw.

3.2.2 Groen

De Nuenenseweg en de Wielewaal vallen in de bomenstructuur en in de groenstructuur (Groenbeleidsplan 2014-2024). Langs beide wegen wordt de bomen- en groenstructuur behouden. Aan de zijde van de Nuenenseweg wordt de bomenstructuur versterkt door de aanplant van bomen met daaronder (gedeeltelijk) beplanting. Het gebouw zelf wordt aan de oost- en zuidkant bovendien omzoomd door groen. Deze groene rand vormt, samen met de versterking van de bomenstructuur, een onderbreking in het stenige gebied van wegen, parkeerterreinen en gebouw en zorgt voor een vriendelijker uitstraling.

De Wede is een van de toegangswegen voor de achterliggende wijk. De weg zal groen worden aangekleed met bomen, hagen en heesterbeplanting. De te planten bomen zullen van de 1e of 2e grootte te zijn. De (half) wintergroene hagen krijgen een maximale hoogte van 80 cm. Voor de beplanting in de vakken wordt gekozen voor een heestersoort die het vak geheel sluit.

De parkeerterreinen worden zo veel mogelijk omzoomd door hagen met op de hoeken beplanting met hierin bomen. De hagen zorgen voor een duidelijke afbakening van het parkeren en alhoewel de geparkeerde auto's hierdoor niet aan het zicht worden onttrokken, zorgt het wel voor een zachtere overgang.

3.2.3 Welstand

De welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 26 april 2017 het plan voor de nieuwbouw van de Lidl goedgekeurd. Zij heeft aangegeven dat het plan naar mening van de commissie voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Bovendien is een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie opgesteld dat onderdeel uit maakt van het Welstandsbeleid. Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk welstandsbeleid zoals beschreven in paragraaf 2.4.3 Welstandsbeleid.

Hoofdstuk 4 Milieuhygienische en planologische aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Wettelijk kader

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Het is een taak van de gemeenten om erop toe te zien dat het verontreinigen van gronden door activiteiten voorkomen wordt. Daar waar in het verleden een verontreiniging is ontstaan van de bodem of het grondwater zullen stappen genomen moeten worden ter bescherming van de volksgezondheid. In principe moet bij elke bouwmogelijkheid die mogelijk wordt gemaakt, inzicht geboden worden in de kwaliteit van de bodem. In dat kader zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd.

Verkennd Bodemonderzoek complex Nuenenseweg (Tritium Advies BV, d.d. 15 december 2015), zie Bijlage 3.

Op de locatie is een chemische wasserij aanwezig geweest. Tijdens eerder uitgevoerd onderzoek is gebleken dat de voormalige aanwezigheid van de wasserij heeft geleid tot een lichte tot matige verontreiniging van het grondwater met VOCI. Op een terrein ten zuidwesten van de onderzoekslocatie zijn autobedrijven en een voormalig benzinestation aanwezig (geweest). Gezien de resultaten van een eerder uitgevoerd onderzoek is het aannemelijk dat de bodemkwaliteit van onderhavige onderzoekslocatie niet nadelig beïnvloed is door de (voormalige) aanwezigheid van de autobedrijven en het benzinestation.

Op grond van de bovenstaande gegevens is de onderzoekslocatie vooralsnog als "verdacht" beschouwd. Aangenomen wordt dat op de onderzoekslocatie sprake is van bodemverontreiniging met VOCI. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 (januari 2009).

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn met de PID-meter geen vluchtige stoffen in de opgeboorde grond gedetecteerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, PAK, PCB en minerale olie. Het grondwater uit nagenoeg alle peilbuizen, met uitzondering van peilbuis 9, is licht verontreinigd met barium. Verder zijn in het grondwater uit de

peilbuizen 04, 13, 15 en 18 lichte verontreinigingen met VOCl aangetoond.

De lichte verontreinigingen met VOCl in het grondwater komen overeen met de gehalten die tijdens eerder uitgevoerde nadere onderzoeken (2010 en 2011) zijn aangetoond. Gezien het feit dat de gehalten overeenkomen met de gehalten die tijdens het eerder uitgevoerde nader onderzoek in het freatische grondwater zijn aangetoond en de bron van de verontreiniging ook tijdens het nader onderzoek reeds was verwijderd, is het niet noodzakelijk aanvullend onderzoek uit te voeren.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Verkennd bodemonderzoek Wede 1a, Geldrop (Lankelma Geotechniek Zuid B.V., d.d. 19 december 2016), Bijlage 4.

Voor de voormalige bedrijfslocatie aan Wede 1a is bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van een geplande grondtransactie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Algemene bevindingen veldwerkzaamheden

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,0 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. In de uitkomende grond zijn lokaal in boring B6 sporen van beton waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

Op de locatie zijn in zowel de bovengrond als ondergrond analytisch geen verhogingen aangetroffen. Ter plaatse van de olieafscheider wordt in de grond (MM3) geen verhoging aan minerale olie aangetoond.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest

In het onderzochte mengmonster MM1asbest wordt in de fijne (gezeefde) fractie geen verhoogd asbestgehalte aangetroffen (concentratie kleiner dan de detectiegrens). In de gaten van dit mengmonster zijn in de grove fractie geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het totaal aan resultaten is dusdanig dat het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kgds) niet wordt overschreden.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde

Toetsing hypothese grond en grondwater

De hypothese 'verdacht' dient op basis van de resultaten formeel te worden verworpen.

Toetsing hypothese asbest in grond

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Conclusie

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Het totaal aan resultaten is dusdanig dat dit geen belemmering vormt voor het handhaven van de huidige bestemming.

Betekenis voor het plangebied

De bodemkwaliteit van de ontwikkelingslocatie is middels bovengenoemde onderzoeken in voldoende mate vastgesteld en vormt geen belemmering voor wijziging van de bestemming. Wel dient ter plaatse van de huidige bebouwing, na sloop van de huidige bebouwing en voor dat de nieuwbouw plaatsvindt een nieuw bodemonderzoek conform NEN-5740 te worden verricht.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het besluitgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij een ruimtelijk project. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een supermarkt, met bijbehorend parkeerterrein is geen geluidsgevoelige functie, waardoor akoestisch onderzoek conform de Wgh niet noodzakelijk is.

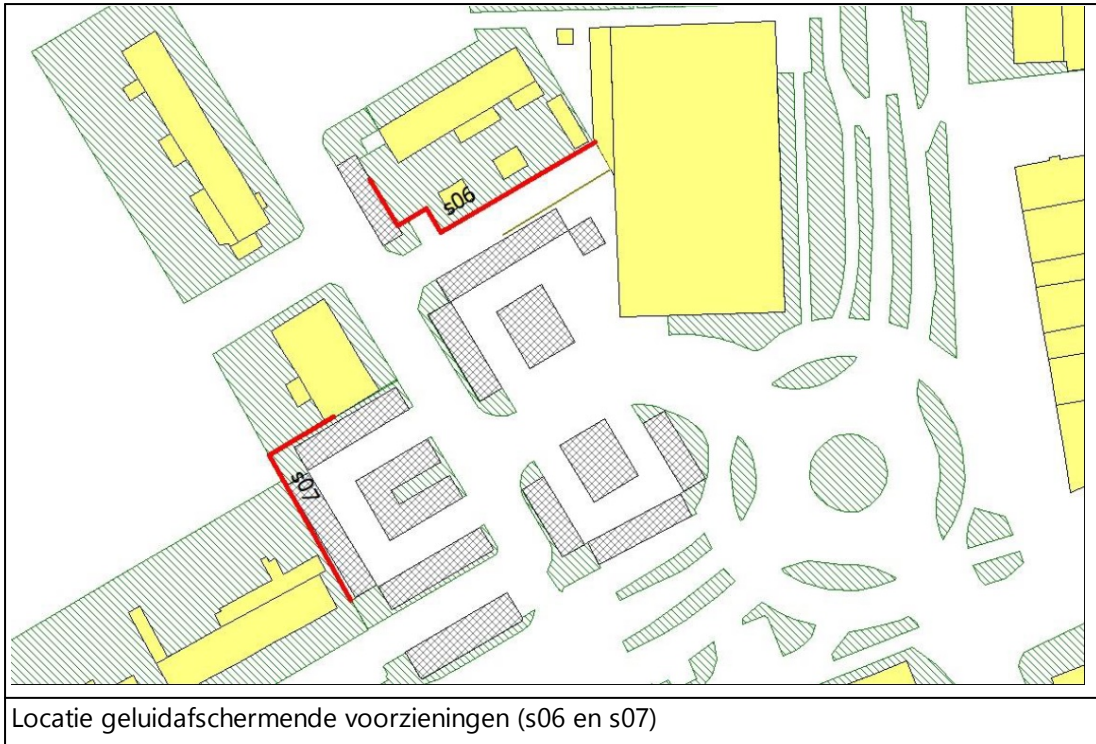
Industrielawaai

Het planvoornemen, een supermarkt, is een ontwikkeling dat geluid produceert. In de omgeving, en direct grenzend aan het plangebied zijn geluidgevoelige functies, namelijk woningen gelegen. Om de geluidsuitstraling van de supermarkt naar zijn directe omgeving te bepalen is een akoestisch onderzoek naar Industrielawaai uitgevoerd, (Tritium, kenmerk 1710/112/RV-02, d.d. 14 januari 2020) , zie Bijlage 5.

In dit onderzoek is de totale geluiduitstraling bepaald ten gevolge van alle mogelijke geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein. Tevens is indirecte hinder vanwege het verkeer van en naar de parkeerterreinen beschouwd. Aan de hand hiervan is bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen van derden en dus van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusie worden getrokken:

- Als maatregel worden geluidafschermende voorzieningen voorgeschreven (zie afbeelding hieronder) en het toerental van de buitenunits van aircosysteem (1 en 2) dient te worden teruggeschroefd. Voorts zijn er geen maatregelen denkbaar de geluiduitstraling verder terug te brengen. De beschouwde situatie voldoet daarmee aan het BBT-principe daar er redelijkerwijs geen aanvullende maatregelen te treffen zijn.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) kan worden gesteld dat, inclusief voornoemde maatregelen, ter plaatse van de gevels van de omliggende grondgebonden woningen en appartementen wordt voldaan aan de geluidseis van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) blijkt dat op alle gevels van de omliggende appartementen wordt voldaan aan de geluidseis van 70 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan volgens de VNG-uitgave. Ondanks voornoemde maatregelen wordt er echter niet voldaan op enkele gevels van de omliggende grondgebonden woningen. De overschrijding vindt uitsluitend plaats in de avondperiode op de gevels met toetspunten 45 en 47 (Wede 1) en toetspunt 50 (Wielewaal 79). De overschrijding op blinde gevels is buiten beschouwing gelaten. De overschrijding op voornoemde toetspunten wordt veroorzaakt door het dichtslaan van het portier van een personenauto op het naastgelegen parkeerterrein in de avondperiode tussen 19.00 en 21.00 uur. Na 19.00 uur zal de grote drukte van klanten echter reeds voorbij zijn en daarbij hebben klanten de voorkeur zo dicht mogelijk bij de ingang te parkeren, waardoor op het parkeerterrein grenzend aan voornoemde woningen minder klanten zullen parkeren. De piekniveaus zullen daarmee slechts incidenteel voorkomen en bovendien binnen een periode van slechts 2 uur, in de eerste helft van de avondperiode. Er wordt wel voldaan aan stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave aangezien hierbij piekniveaus door aan- en afrijdend verkeer zijn uitgezonderd van toetsing.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en daarmee geen nadelige gevolgen zullen worden ondervonden ter plaatse van in de omgeving gelegen woningen en appartementen. Tevens reden er, in het kader van indirecte hinder, voorheen ook reeds personenauto's van klanten nabij de onderzochte woningen ten behoeve van de eerder gevestigde winkels ter plaatse van het plangebied.



Locatie geluidafschermende voorzieningen (s06 en s07)

Conclusie

Een supermarkt is geen geluidgevoelige functie. Het initiatief is aanvaardbaar voor het aspect geluid (wegverkeer). Uit het akoestisch onderzoek industriewaaier blijkt dat indien gewerkt wordt met geluidschermen (o.a. ter plaatse van de achtertuinen van de aangrenzende woningen) de inrichting zelf (ventilatie, koelinstallaties e.d.) geen negatieve geluidsinvloed naar zijn omgeving heeft. Daarnaast blijkt dat de ontwikkeling voor de indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting voldaan kan worden aan de voorkeusgrenswaarde.

Ten aanzien van geluidshinder vanaf het parkeerterrein (dichtslaan de portieren, winkelwagentjes) blijkt dat slechts voor delen van enkele gevels in de avondperiode niet voldaan kan worden aan de gestelde geluidseisen. De hinder geldt met name voor de bovenverdiepingen waar een geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidscherm niet aangebracht kan worden. Deze piekniveaus kunnen niet worden uitgesloten onder het Activiteitenbesluit.

Gezien de ligging, van de parkeerplaatsen waar de hinder wordt veroorzaakt, zal hier slechts incidenteel worden geparkeerd in de avondperiode. De hinder wordt daarmee tot het minimum beperkt. Daarnaast zijn piekniveaus op een parkeerterrein nooit uit te sluiten. Zodoende kan gesteld worden dat met het aanbrengen van geluidwerende schermen een aanvaardbaar geluidsniveau wordt veroorzaakt en dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op zijn directe (woon)omgeving.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn de geluidsniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluidseisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van het planvoornemen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te

voeren.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming. Een supermarkt is geen gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet van toepassing op onderhavig planvoornemen. De functiewijziging kan echter wel leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit voor de omgeving. De luchtkwaliteit staat in relatie tot het aantal verkeersbewegingen ter plaatse.

Om aan te tonen dat geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit zijn de invoergegevens in de zogenaamde 'NIBM-tool' ingevoerd. De toename van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen, te weten 1.385 voertuigen, is gebaseerd op de 'Verkeerstoets verplaatsing Lidl te Geldrop (Rainfra, projectnummer 17148.1 D14, d.d. 14 januari 2020) met een aandeel van 2 tot 3 vrachtauto's per dag (ca. 0,2%). Op basis van dit aantal en een aandeel vrachtverkeer van 0,7 % is sprake van 'niet in betekenende mate'. Pas bij een aandeel van 0,8 % vindt een omslag plaats voor wat betreft de luchtkwaliteit.

Een aandeel van 0,7 % vrachtverkeer is 9 á 10 vrachtauto's per weekdaggemiddelde. Dit is ruim meer dan er dagelijks naar verwachting zal komen. Zoals aangegeven zal dit aantal 2 tot 3 vrachtwagens per dag zijn.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1385
Aandeel vrachtverkeer		0,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		
NIBM-tool 2020		

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en er geen relevante verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt. De Luchtkwaliteit wordt niet in betekenende mate aangetast met de voorgenomen ontwikkeling waardoor een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

4.1.4 Bedrijven en milieuzoneringen

In de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De bedrijfsactiviteiten worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale (indicatieve) hinderafstand.

Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving. De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven en gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende AMvB.

Een supermarkt wordt niet aangemerkt als zijnde een gevoelige functie. Echter moet ook worden aangetoond dat milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving, zoals woningen, niet negatief worden beïnvloed door de realisatie van een supermarkt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen een supermarkt en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" geraadpleegd. Hierin zijn richtafstanden aangegeven voor milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk". Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een

milieucategorie. Deze richtafstanden kunnen met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied". Een "gemengd gebied" is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen, gelegen buiten het plangebied.

De centrumfunctie, dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan geschaard worden onder de in de VNG-brochure genoemde omschrijving „supermarkten, warenhuizen" (SBI code 471). Als grootste afstand wordt 10 meter tot een gevoelige functie aanbevolen. Het plangebied kan getypeerd worden als "gemengd gebied", waardoor de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. De richtafstand wordt daardoor 0 m., waardoor gesteld kan worden, dat het woon- en leefklimaat door de beoogde ontwikkeling niet wordt aangetast.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Voor de eerste doelstelling is het begrip plaatsgebonden risico (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} , die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip groepsrisico (GR) centraal. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen.

Op grond van artikel 13 BEVI dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico uit te voeren. Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen op basis van respectievelijk het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).

Betekenis voor het plangebied

Uit inventarisatie met behulp van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in risicocontouren (invloedsgebieden, plasbrandaandachtsgebieden, effectaandachtsgebieden en/of PR 10-6 contouren) van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt. Transport van gevaarlijke stoffen vindt wel plaats over de A67, deze is gelegen op meer dan 2 km van het plangebied. Tevens zijn er ook geen spoorlijnen of buisleidingen in de directe omgeving van het perceel aanwezig. Het spoor is gelegen op circa 1,5 kilometer en de meest dichtbij gelegen buisleiding van de Gasunie, nabij het kanaal, op meer dan 850 meter. Om die reden wordt het niet noodzakelijk geacht om een onderzoek naar externe veiligheid uit te voeren. Daarnaast ligt op bedrijventerrein Braakhuizen, op een afstand van circa 650 meter, een risicovolle inrichting. Ook dit invloedsgebied reikt niet over het plangebied.

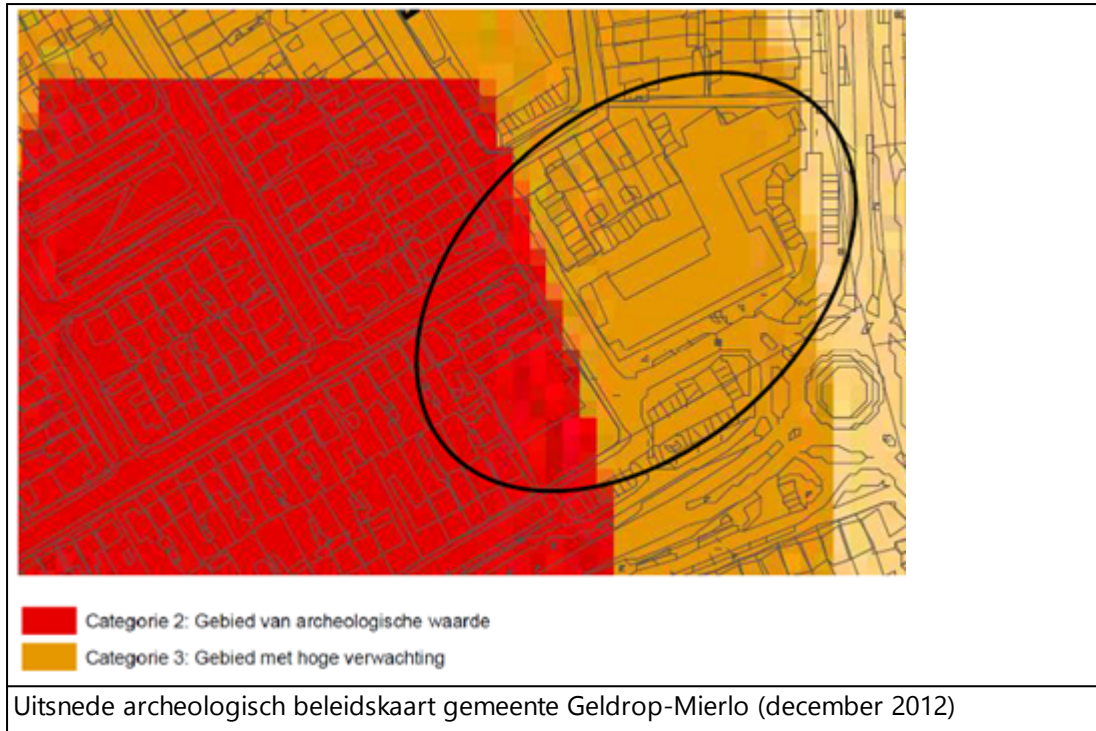
Het onderhavig plan omvat het oprichten van een nieuwe supermarkt. Een supermarkt is geen kwetsbaar object, waardoor geen nadere omschrijving van de aanwezige risicobronnen in de omgeving van het plangebied noodzakelijk is.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden, vormde aanvankelijk de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Per 1 juli 2016 vormt de Erfgoedwet het wettelijk kader. Ook deze wet beoogt het culturele erfgoed, waaronder het archeologisch erfgoed te beschermen. Onder archeologisch wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. In de wet is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat gemeente bevoegd gezag is. Archeologie is een verplicht onderdeel geworden van ieder bestemmingsplan. Hiermee is archeologie een onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke beleid. Bij de vaststelling van nieuwe ruimtelijke plannen, of bij afwijking van bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen (de voormalige bouw-, aanleg- en sloopvergunningen) eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de voorgaande wet beschikt de gemeente over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). Geldrop en Mierlo hebben archeologisch gezien een rijk verleden en kennen wat archeologisch onderzoek betreft een rijke traditie. Met het beleidsplan "Archeologische beleidsplan Geldrop-Mierlo" voldoet de gemeente aan de Erfgoedwet en heeft zij vastgelegd hoe de gemeente omgaat met het archeologisch erfgoed. Er staat in waar en wanneer archeologisch onderzoek nodig is en geeft tekst en uitleg bij de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart staan alle bekende archeologische waarden binnen het grondgebied van Geldrop-Mierlo.



Het plangebied is op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo deels aangemerkt als categorie 2: gebied van archeologische waarde. Het grootste deel van het plangebied is aangemerkt als categorie 3: gebied met hoge verwachting. In gebieden van categorie 2 is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. Er is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m (0,5 m bij esdek). In gebieden met categorie 3 geldt dat op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m (0,5 m bij esdek en bij die gronden die al jarenlang als agrarische gronden in gebruik zijn).

Onderzoek

Ten behoeve van de bestemmings- en functiewijziging voor deze locatie dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Conform de Beleidsnota archeologie Geldrop-Mierlo, d.d. 7 december 2010 is voor deze (bebouwde) locatie een bureauonderzoek inclusief verkennende boringen de meest geschikte vorm als eerste onderzoeksstap. Dit onderzoek is op 6 december 2017 uitgevoerd door Transect, zie Bijlage 6.

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat de bodem grotendeels tot in de C-horizont van het dekzand is verstoord. Vondstconcentraties, zoals vuursteenvindplaatsen, worden niet meer verwacht, omdat deze zich doorgaans in de podzol manifesteren. Deze is niet meer aanwezig. Uit het verkennend booronderzoek is de verwachting dat alleen diepe grondsporen bewaard kunnen zijn gebleven, zoals van middenstaanders van boerderijen en waterputten. De verwachting op bebouwingsresten uit de Nieuwe tijd is laag, gezien het ontbreken van indicaties hiervoor op de geraadpleegde historische kaarten. Het plangebied zou tot rond 1963 in gebruik zijn geweest als bouwland.

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke methoden en inzichten en is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen, dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen.

Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische resten niet gegarandeerd worden. Wanneer bij graafwerkzaamheden onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016 te worden gemeld bij de gemeente Geldrop-Mierlo.

Betekenis voor het plangebied

Op basis van de uitkomsten van dit vooronderzoek worden geen verdere archeologische maatregelen geadviseerd. Naar verwachting is de bodem dermate verstoord dat de kans op archeologische waarden gering is. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Geldrop-Mierlo, om op basis van de resultaten van dit onderzoek en het afgegeven advies te bepalen of en in welke vorm vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd.

4.2.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.6.1, eerste lid, moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden binnen het gemeentelijk grondgebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen. Het in Geldrop-Mierlo aanwezige cultuurhistorisch erfgoed is door de provincie Noord-Brabant samengebracht in de Cultuur-Historische Waardenkaart. De kaart is een hulpmiddel om het cultuurhistorisch erfgoed te behouden.



Betekenis voor het plangebied

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied en directe omgeving geen (zwaarwegende) cultuurhistorische waarden in het geding komen. Er bevindt zich geen bestaande bebouwing met enige cultuurhistorische waarde. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding komen.

4.3 Natuurbescherming

Wettelijk kader

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming 2017 die op 1 januari 2017 in werking is getreden.

4.3.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning.

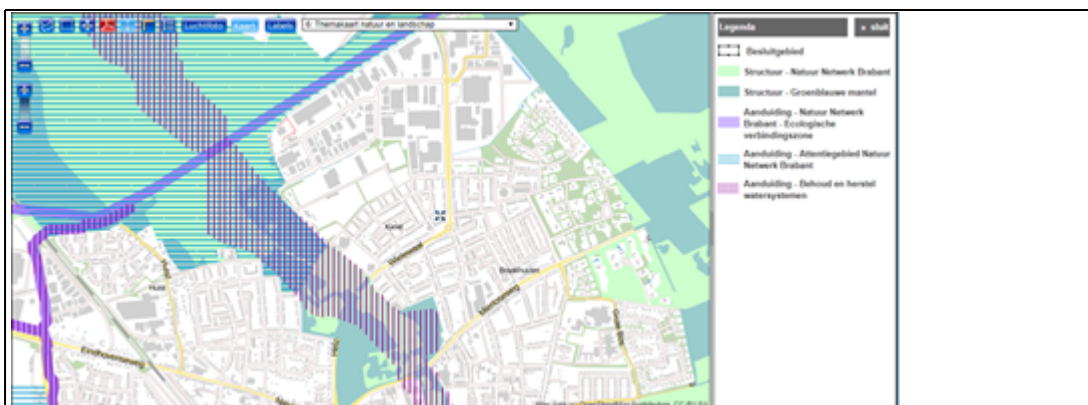
Verder moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

4.3.2 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Kort gezegd is het verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn gedeputeerde staten van de provincie. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan.

Betekenis voor het plangebied

Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter afstand van het invloedsgebied van de Kleine Dommel. Binnen het invloedsgebied geldt op basis van de Verordening ruimte de aanduiding Behoud en herstel watersystemen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Strabrechtse Heide en Beuven' en ligt op een afstand van ongeveer 800 meter van het plangebied af. In de Verordening is aangegeven dat geen verbod op nieuwvestiging binnen bestaand stedelijk gebied geldt. Vanuit het provinciaal belang is een dergelijk verbod niet nodig. Indien geen aantasting plaatsvindt van de aanwezige ecologische waarden zijn geen provinciale belangen in het geding.



Uitsnede Verordening ruimte - thema kaart natuur en landschap

Om niet in overtreding te komen met de Wet Natuurbescherming dient voorafgaand aan werkzaamheden in de openbare ruimte, een ecologische quickscan uitgevoerd te worden. Derhalve is ten behoeve van het planvoornemen een ecologische QuickScan uitgevoerd (Maasarend, 2019-084, d.d. 12 december 2019), zoals opgenomen in bijlage Bijlage 7.

Uit het onderzoek is gebleken dat er nader onderzoek of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn voor bepaalde soortgroepen. Onderstaande tabel geeft hiervan een samenvattend overzicht.

Soort	Aanvullend onderzoek	Periode
Gebieden	Nieuwe berekening in Aeries uitvoeren na definitieve planvorming	N.v.t.
Vaatplanten	Geen	N.v.t.
Vleermuizen	Jaarrond onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid en het belang van verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden	15 mei t/m 1 oktober
Overige zoogdieren	Geen	N.v.t.
Vogels	Onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van Huismus en Gierzwaluw	- Huisemus: 1 april t/m 15 mei - Gierzwaluw: 1 juni t/m 15 juli
Reptielen en amfibieën	Geen	N.v.t.
Insecten	Geen	N.v.t.
Vissen	Geen	N.v.t.

Tabel benodigde aanvullende onderzoeken of aanvullende maatregelen

Na uitvoering van deze aanvullende onderzoeken kan een gedegen advies worden gegeven met betrekking tot het nemen van compenserende en/of mitigerende maatregelen. Op basis van de aangetroffen uitwerpselen van vleermuizen is zeker dat, naast uitvoering van het aanvullend onderzoek, een ontheffingstraject zal moeten worden ingezet.

4.3.3 Stikstof

Gezien de invulling van het plangebied op basis van het planvoornemen, de afstand van het plangebied ten opzichte van de omliggende Natura 2000-gebieden en de uitspraak van de Raad van Stat, met betrekking tot het PAS-beoordelingskader, dient er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Door middel van een stikstofdepositieberekening (AERIUS-berekening, zie Bijlage 8) is aangetoond of er sprake is van een overschrijding van de norm voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Er is daarbij gekeken naar zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/ja. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten.

4.4 Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd, die mede in relatie tot de watertoets, opgenomen dient te worden door Tritum bv is op 3 oktober 2018 een waterparagraaf uitgevoerd, zie Bijlage 9 Waterparagraaf. Hieronder worden de bevindingen uit de waterparagraaf uiteengezet.

4.4.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundige relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in april 2016 het waterbeheerplan 'Waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aanvullend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids-)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. In de regels van de Brabantse Keur is vastgelegd dat bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak het uitgangspunt geldt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Onder de term verhard oppervlak wordt verstaan al het oppervlak dat er voor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de huidige situatie zonder verharding.

In de Brabantse keur wordt onderscheid gemaakt tussen grote en kleinen plannen bij het beoordelen van de compensatieregeling voor de toename van het verharde oppervlak. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Pas indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² wordt de rekenregel toegepast.

4.4.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Nuenenseweg/Wielewaal in Geldrop. De locatie bevindt zich aan de rotonde van beide voornoemde wegen. De locatie heeft een oppervlakte van circa 6.627 m². De watersystemen die op de locatie en in de omgeving voorkomen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater.

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is op circa 1 meter onder het maaiveld is gelegen. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

In en rond het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Circa 500 meter ten noorden van het plangebied is een A-watergang (KD89) gelegen, in verbinding met A-watergang K1. Op circa 500 meter ten zuidwesten van het plangebied stroomt de Kleine Dommel (watergang KD1).

Bodem

De vaste bodem van het plangebied tot 4 m-mv (maximaal verkende diepte) is globaal opgebouwd uit matig fijn, ziltig zand. Dit houdt in dat de grond een matige tot goede doorlatendheid heeft. Bovendien blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen en/of belemmeringen aan het voorgenomen gebruik van de locatie zijn. De bodem lijkt derhalve geschikt voor de eventuele infiltratie van het hemelwater.

4.4.3 Uitgangspunten waterbergingsadvies

Door de beoogde realisatie van het bouwplan zullen er wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal derhalve veranderen. Afkoppeling en eventuele infiltratie van hemelwater in de bodem is een belangrijk aspect dat aandacht verdient binnen het plan. Infiltratie van hemelwater biedt namelijk voordelen tegenover de gebruikelijke afvoermethoden via het oppervlaktewater of via rioleringsystemen.

Deze voordelen zijn onder andere:

- verdroging van de bodem wordt tegengegaan en de natuurlijke waterkringloop blijft behouden;
- minder of geen belasting van het rioolstelsel. Daardoor zullen minder of geen overstorten plaatsvinden, zodat minder vuilast in het oppervlaktewater terecht komt;
- lagere piekaanvoer op de RioolWaterZuiveringInstallatie (RWZI);
- mogelijkheid tot hergebruik van (geïnfiltreerd) water.

4.4.4 Waterbergingsadvies

De totale verharding van het plangebied neemt af met circa 200 m². Het dakoppervlak neemt zelfs met circa 1.100 m² af. Omdat er geen toename van het verhard oppervlak is, geldt vanuit de Keur geen verplichting om hemelwater te bergen c.q. te infiltreren (compensatie verplichting). Zodoende hoeven geen verregaande maatregelen getroffen te worden. Het water gescheiden aan bieden is hier voldoende.

Betekenis voor het plangebied:

Voor het hemelwater dat op de binnen het plangebied gelegen terreinverharding (parkeerplaatsen) valt, wordt vooralsnog van uitgegaan dat dit onder afschot naar het direct naastgelegen groen voert. Hier kan het regenwater zich verzamelen, wordt het geborgen en kan het ter plaatse in de bodem infiltreren.

Het hemelwater dat op het dak valt, dient in ieder geval gescheiden van het afvalwater te worden ingezameld. Doordat met het planvoornemen het verhard oppervlakte afneemt en voldoende groen, met infiltratiemogelijkheden, aanwezig is, vormt het aspect water geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Verkeer en parkeren

Met de ontwikkeling wijzigt de verkeers- en parkeersituatie rond de nieuwe supermarkt. Om de toekomstige verkeerssituatie goed in beeld te krijgen is een verkeerstoets uitgevoerd, zie Bijlage 10.

Parkeren

Voor het onderdeel parkeren is de toekomstige parkeerbehoefte in beeld gebracht om het benodigd aantal parkeerplaatsen te bepalen. Voor het bepalen van de (theoretische) parkeerbehoefte zijn in overleg met de gemeente Geldrop-Mierlo de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- overleg met de gemeente Geldrop-Mierlo de volgende uitgangspunten gehanteerd;
- uitgaan van de meest recente kencijfers van het CROW [Toekomstbestendig parkeren, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie – 1 december 2018];
- voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de kencijfers behorende bij een verstedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk' en is voor de locatie van het plangebied 'rest bebouwde kom' aangehouden;
- het nieuwe filiaal heeft een omvang van 2.073m² bvo.

Uit de uitgangspunten blijkt dat de parkeerbehoefte voor een discountsupermarkt hoger ligt dan bij een fullservicesupermarkt. Uit benchmark onderzoek blijkt dat gesteld kan worden dat een Lidl-filiaal aangemerkt kan worden als een fullservicesupermarkt, waarmee rekening gehouden kan worden met een parkeerkencijfer van minimaal 4,0 pp per 100m² en maximaal 6,4 pp per 100m².

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft aangegeven dat bij ontwikkelingen buiten het centrumgebied moet worden voldaan aan de parkeerbehoefte op basis het gemiddelde (CROW-)kencijfer. Dit betreft voor een fullservice supermarkt 5,2 pp per 100m².

Rekening houdend met het maatgevende dagdeel (zaterdagmiddag) bestaat de parkeerbehoefte uit:

Omvang supermarkt: 2.073m² (5,2 pp/100m²) = 107,8 = 108 pp

In het huidige inrichtingsplan zijn in totaal 114 parkeerplaatsen voorzien waarmee wordt voldaan aan de gemiddelde behoefte van 108 parkeerplaatsen (+6 parkeerplaatsen).

In het algemeen realiseert de Lidl in gebruiksvriendelijke parkeerplaatsen die een ruimere maatvoering kennen dan de standaard richtlijn. Deze ruimere maatvoering is toegepast bij de parkeervoorzieningen die nabij de ingang zijn gelegen. De overige parkeerplaatsen hebben een standaardbreedte van 2,50m. Daarnaast zijn ook twee parkeerplaatsen voorzien voor het laden van elektrische voertuigen. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft aangegeven dat bij ontwikkelingen buiten het centrumgebied moet worden voldaan aan de parkeerbehoefte op basis het gemiddelde (CROW-)kencijfer. In het huidige inrichtingsplan

zijn in totaal 114 parkeerplaatsen voorzien waarmee wordt voldaan aan de gemiddelde behoefte van 108 parkeerplaatsen (+6 parkeerplaatsen).

In het algemeen realiseert de Lidl in gebruiksvriendelijke parkeerplaatsen die een ruimere maatvoering kennen dan de standaard richtlijn. Deze ruimere maatvoering is toegepast bij de parkeervoorzieningen die nabij de ingang zijn gelegen. De overige parkeerplaatsen hebben een standaardbreedte van 2,50m. Daarnaast zijn ook twee parkeerplaatsen voorzien voor het laden van elektrische voertuigen.

Fietsparkeren

Ten behoeve van de ontwikkeling is ook het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen in beeld gebracht. Vergelijkbaar met het auto parkeren is gebruik gemaakt van kencijfers van het CROW. Voor een fullservicesupermarkt zijn er minimaal 1,6 stallingsplaatsen per 100m² benodigd. Omdat de CROW-kencijfers een grote spreiding kennen in de behoeftebepaling wordt aanbevolen om in ieder geval het minimum aantal aan stallingsplaatsen te voorzien.

Rekening houdend met het maatgevende dagdeel (zaterdagmiddag) bestaat de minimale parkeerbehoefte uit:

Omvang supermarkt: $2.073\text{m}^2 \cdot (1,6 \text{ sp}/100\text{m}^2) = 33,2 = 34 \text{ sp}$

Uit de berekening blijkt dat minimaal 34 stallingsplaatsen zijn benodigd. Bij de verdere uitwerking kan eventueel extra ruimte worden gereserveerd voor een eventuele uitbreiding van het aantal stallingsplaatsen. Dit is aan de orde wanneer in de toekomst blijkt dat er sprake is van een tekort aan stallingsplaatsen. In het huidige inrichtingsplan zijn nabij de ingang de stallingsvoorzieningen voor fietsers gesitueerd.

Verkeer

Voor de beoordeling van de toekomstige situatie wordt gekeken naar het verschil tussen de 'oude' invulling (conform huidig bestemmingsplan) en de situatie bij een filiaal van Lidl.

De realisatie van het Lidl filiaal op de locatie Wielewaal/Nuenenseweg leidt overall gezien tot een toename van verkeer van bijna 1.400 mvt/etmaal in en rondom het plangebied. Dit betreft zowel het autoverkeer als vrachtverkeer.

Vanwege de aanwezige leegstand van het merendeel van de huidige voorzieningen zullen met name omwonenden bij realisatie een drukkere verkeerssituatie ervaren. De verkeerstoename is dan groter ten opzichte van de situatie waarbij de huidige voorzieningen volledig in gebruik waren.

Het plangebied is gelegen nabij de rotonde Wielewaal / Nuenenseweg. Beide wegen betreffen gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur). De wegen in de directe omgeving van het plangebied (Wede, Wijnsel, Weegbree) zijn aangeduid als erftoegangswegen (verblijfsgebied 30 km/uur).

Vanwege de directe ontsluiting van het parkeerterreinen op de rotonde Wielewaal / Nuenenseweg zal nagenoeg al het autoverkeer op deze wijze van en naar het plangebied rijden. Bewoners uit de wijk zelf maken gebruik van de overige wegen door de wijk en zullen vanwege de korte afstand naar verhouding vaker met de fiets komen ten opzichte van bezoekers buiten de wijk. Dit betekent dat de omliggende wegen nauwelijks extra verkeer krijgen te verwerken bij de komst van Lidl op de planlocatie.

Uit de verkeerstoets blijkt verder dat de relatief beperkte verkeerstoename op de diverse wegen bij de komst van het filiaal Lidl niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

Vanwege de positie en de situering van het laaddok worden daarnaast geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het bevoorradingsverkeer.

Conclusie

Op basis van de bevindingen en het maatgevende dagdeel zal met het voorziene aantal van 114 parkeerplaatsen in het inrichtingsplan worden voldaan aan de berekende parkeerbehoefte van 108 op basis van de gemeentelijke uitgangspunten. Dit aantal zal daarmee voldoende zijn om in de toekomstige parkeerbehoefte ter plaatse te faciliteren.

Vanwege de directe ontsluiting van de planlocatie op de doorgaande weg met de rotonde Wielewaal / Nuenenseweg zijn bij komst van Lidl geen knelpunten te verwachten in de verkeersafwikkeling. Dit is mede ingegeven doordat de verkeerstoename verspreid over de dag plaatsvindt. De woonwijk krijgt nauwelijks extra verkeer te verwachten. Dit geldt ook voor het bevoorradingsverkeer.

Aanbevolen wordt om een parkeerverbod op de Wede in te stellen zodat het bevoorradingsverkeer niet wordt belemmerd bij het in- en uitrijden van de laaddok. Bij de uitwerking dient ook ruimte te worden gereserveerd voor voldoende stallingsvoorzieningen voor de fiets (minimum aantal van 34 stallingsplaatsen).

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Binnen het plangebied, op gemeenteground, liggen wel diverse electriciteitskabels en leidingen. De aanwezige gas- en electraleiding zijn na sloop van de huidige bebouwing niet meer noodzakelijk. Dit heeft echter geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de supermarkt.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan 'Lidl Wielewaal Geldrop' bestaat uit een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Lidl Wielewaal Geldrop' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit de vigerende beheersverordening. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Toelichting op de planregels

5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies genoemd. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes,

oppervlaktes en dakhellingen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijden, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boom beplanting. In onderhavig bestemmingsplan is dit niet aan de orde omdat de gronden worden uitgegeven ten behoeve van detailhandel.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

Hierna is de binnen het plangebied gelegen bestemming opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling binnen het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een ongewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

5.4.1 Bestemming Detailhandel

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel. Binnen deze bestemming is de aanduiding 'supermarkt' toegevoegd en uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is een supermarkt toegestaan. Verder zijn binnen de bestemming 'Detailhandel' parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming en bijbehorende voorzieningen toegestaan. De maximale bouwhoogte is in de regels aangegeven.

Om het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen is aanvullend een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een geluidwerende erfafscheiding met een minimale hoogte van 1,80 meter en een massa van minimaal 10 kg/m².

5.4.2 Bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening

Binnen het plangebied wordt een nutsvoorziening verplaatst. Ten behoeve van een deze nutsvoorziening is de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' opgenomen.

5.4.3 Bestemming Verkeer

Binnen deze gronden zijn wegen en parkeerplaatsen toegestaan. De parkeerplaatsen worden overeenkomstig de parkeerbalans ten behoeve van de supermarkt gerealiseerd.

Om het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen is aanvullend een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een geluidwerende erfafscheiding met een minimale hoogte van 1,80 meter en een massa van minimaal 10 kg/m².

5.4.4 Bestemming Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming is enkel een aan- en bijgebouwenregeling gerelateerd aan de functie wonen opgenomen. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. In de regels zijn de nadere bouwmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen opgenomen.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.5.2 Algemene gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen.

In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een algemeen gebruiksverbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de toegekende bestemming. Daaronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

5.5.3 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van de ontwikkeling aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de uitvoerbaarheid van het project ook beoordeeld te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat kostenverhaal verzekerd dient te zijn. Het plangebied kent meerdere grondeigenaren. De Lidl zal de benodigde gronden verwerven. Eventuele kosten voor de gemeente worden gedekt via leges dan wel middels de koopovereenkomst die de gemeente sluit met koper inzake het aangekochte perceel. De kosten zijn daarmee in voldoende mate verzekerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen voorziet in het oprichten van een supermarkt, op gronden waar een kleine detailhandel in een buurtwinkelcentrum met appartementen gevestigd was. Het oude gebouw maakt plaats voor een nieuwbouw, die deels op het huidige parkeerterrein wordt gesitueerd. Om voldoende parkeerplaatsen aan te kunnen leggen zal het garagebedrijf aan de Wielewaal verdwijnen. Hiermee vervalt de bedrijfsbestemming die in een overwegend woongebied lag, waardoor een beter woonmilieu zal ontstaan.

Het planvoornemen omhelst een nieuwbouw ten behoeve van detailhandel, welke functie, met uitzondering van een supermarkt, ter plaatse al mogelijk was. Een bedrijfsbestemming komt te vervallen ten behoeve van parkeren. Verwacht wordt dat het planvoornemen geen grote gewijzigde ruimtelijke impact heeft, waartegen overwegende bezwaren kunnen bestaan.

Onderhavig wijzigingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen. Hieromtrent en voor de verdere procedure wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorontwerpbestemmingsplan:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
 - 1^e ter inzage legging/inspraak (voorontwerpbestemmingsplan)
- b. Ontwerp:
 - 2^e ter inzage legging (ontwerpbestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 3^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Reactieve aanwijzing
- e. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan en kan het onherroepelijk worden.

7.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Lidl Wielewaal Geldrop'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan de realisatie en uitbreiding van een nieuwe supermarkt ter vervanging van de oude supermarkt op de bestaande locatie en belendende percelen mogelijk maakt.

7.3 Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel. Per brief d.d. 5 augustus 2019 is door de provincie aangegeven dat het bestemmingsplan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Deze beoordeling geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn voor de provincie om in de verdere procedure van het plan een reactieve aanwijzing in te dienen.

Per brief d.d. 13 augustus 2019 is door het waterschap De Dommel aangegeven dat het instemt met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

7.4 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 4 oktober 2019 tot en met 14 november 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn een viertal zienswijzen ontvangen welke ontvankelijk zijn. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens is het bestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve gewijzigd. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan is vervolgens in de raadsvergadering van 2 maart 2020 door de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo gewijzigd vastgesteld.

REGELS

bestemmingsplan Lidl Wielewaal Geldrop



REGELS

Gemeente Geldrop-Mierlo

IMRO idn: NL.IMRO.1771.LidlWielewaal-VA01
Status: vastgesteld
Datum: 2 maart 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	15
Artikel 4	Detailhandel	16
Artikel 5	Verkeer	18
Artikel 6	Wonen	20
Artikel 7	Waarde - Archeologie	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 9	Algemene bouwregels	28
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 12	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 13	Overgangsrecht	33
Artikel 14	Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Lidl Wielewaal Geldrop' met identificatienummer NL.IMRO.1771.LidlWielewaal-VA01 van de gemeente Geldrop-Mierlo.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein; hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten alsmede vormen van detailhandel.

1.6 aan- of uitbouw:

een bijgebouw dat aan een hoofdgebouw is vast gebouwd.

1.7 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.8 activiteit:

activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).

1.10 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden).

1.11 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de kwaliteitsnorm van de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

1.14 bedrijvigheid aan huis:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren als ondergeschikte activiteit van goederen, die verband houden met het ambacht.

1.15 begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.16 bestaand:

legaal aanwezig of in aanbouw op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders is bepaald.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag:

het bevoegd gezag in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Nederweert.

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bijbehorende voorzieningen:

functies en bebouwing die niet nader in de doeleindenomschrijving van een bestemming zijn genoemd, maar die inherent zijn aan de in de doeleindenomschrijving genoemde functies en bebouwing.

1.22 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Erkers worden hier niet onder begrepen.

1.23 bodemingreep:

werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief.

1.24 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke, of bij benadering gelijke, hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de onderbouw en de kap/zolder.

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.30 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 carport:

een bijgebouw of bouwwerk, geen gebouw, bedoeld als stallingsgelegenheid voor auto's en zonder zelfstandige wand.

1.32 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het college van burgemeester en wethouders c.q. bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.33 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen resp. huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horecadoeleinden worden hier niet onder begrepen.

1.34 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder ook een autorijsschool, een architect, een internetcafé en een administratiekantoor.

1.35 doeleinden van openbaar nut:

kleinschalige nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

1.36 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelings- bureaus.

1.37 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.38 garagebox:

gebouw ten behoeve van de stalling c.q. berging van vervoermiddelen en opslag die inherent is aan wonen, met dien verstande dat bedrijfsmatig gebruik niet is toegestaan.

1.39 gebouw:

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

1.40 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

1.41 gevellijn:

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.42 groothandel:

het bedrijfsmatige te koop aanbieden, waaronder de uitstraling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.43 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, ligging en/of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.44 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.45 levensloop bestendige woning:

woning die voorziet in de primaire voorzieningen, zoals badkamer en slaapkamer, op de begane grond.

1.46 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder begrepen ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

1.47 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Er moet sprake zijn van meer dan 8 uur verleende per week mantelzorg door de mantelzorger over een periode die langer duurt dan 3 maanden. Als een verklaring zoals hierboven bedoeld kan ook dienen dat de mantelzorgbehoevende bekend is bij het gemeentelijk WMO-loket als zorgbehoevende.

1.48 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.49 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is.

1.50 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.51 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.52 primaire voorzieningen:

voorzieningen die minimaal noodzakelijk zijn voor het dagelijks gebruik van een woning, zoals woonkamer, keuken, badkamer/toilet en slaapkamer.

1.53 projectgebied:

gebied waar een (nieuwe) bestemming wordt opgelegd. Omdat het verdrag van Malta en de daarop geënte Wamz uitgaat van het beschermen in situ (ter plaatse in de bodem) van archeologische waarden, is het zaak voor die delen die - vooralsnog - niet verstoord worden, een beschermingsregime op te leggen (of te handhaven).

1.54 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.55 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.56 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

1.57 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald of beoogd beeld, inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere, door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd dan wel beoogd beeld.

1.58 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.59 vrijstaande woning:

een woning, waarvan de afstand van beide zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen ten minste een in de bouwregels bepaalde afstand bedraagt.

1.60 Wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.61 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, hieronder niet begrepen kamergewijze bewoning.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de diepte van de bodemingreep:

de diepte van de bodemversturende ingreep, gemeten ten opzichte van het peil ter plaatse (straat of terreinniveau).

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.11 de oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een versturende werking kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief

2.12 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen.

3.1.2 Bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak mag maximaal 12 m² worden opgericht;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen.

3.1.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', een supermarkt en de daarbij behorende voorzieningen;
- c. dienstverlening;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

4.2.2 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak zijn gebouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de dakhelling van gebouwen mag niet meer bedragen dan 45°.

4.2.3 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende erfafscheiding' waar een geluidwerende erfafscheiding met een minimale hoogte van 1,80 meter en een massa van minimaal 10 kg/m² dient te worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende erfafscheiding

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende erfafscheiding' dient eerst een geluidwerende erfafscheiding in de vorm van een geheel gesloten muur of scherm (kierdicht) met een minimale hoogte van 1,8 m en een massa van minimaal 10 kg/m² te worden gerealiseerd alvorens de supermarkt en bijbehorende parkeerterrein wordt gerealiseerd en in gebruik wordt genomen, teneinde daarmee het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen.

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 1. Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 2. Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 3. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder d voor vlaggenmasten tot een maximale bouwhoogte van 10 m.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. de verkoop van vuurwerk;
- b. wonen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. verblijfsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. fietsenstalling;
- e. stalling winkelwagens
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. water- en retentievoorzieningen;
- h. afwateringsdoeleinden;
- i. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

5.2.3 Stalling winkelwagens

Voor het bouwen van een gebouw ten dienste van de stalling van winkelwagens gelden de volgende regels:

- a. er mag maximaal één gebouw voor de stalling van winkelwagens worden opgericht
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 2 m, uitgezonderd ter plaatse van:
 - 1. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende erfafscheiding' waar een geluidwerende erfafscheiding met een minimale hoogte van 1,80 meter en een massa van minimaal 10 kg/m² dient te worden opgericht;
 - 2. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 1' waar een erf- en terreinafscheiding niet meer mag bedragen dan 3,15 meter;
 - 3. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 2' waar een erf- en terreinafscheiding niet meer mag bedragen dan 4,10 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van reclame-uitingen in de vorm van pilaren, zijnde bouwwerken geen

- gebouw zijnde, ten behoeve van de markering van de inrit tot het parkeerterrein mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- d. de bouwhoogte van masten ten behoeve van banieren en andersoortige reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende erfafscheiding

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende erfafscheiding' dient eerst een geluidwerende erfafscheiding in de vorm van een geheel gesloten muur of scherm (kierdicht) met een minimale hoogte van 1,8 m en een massa van minimaal 10 kg/m² te worden gerealiseerd alvorens de supermarkt en bijbehorende parkeerterrein wordt gerealiseerd en in gebruik wordt genomen, teneinde daarmee het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit en/of met verzorging of begeleiding (geen 24-uurs begeleiding) aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen van woningen zijn niet toegestaan.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het belendende hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het belendende hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak 'wonen' en het bijbehorende belendende bestemmingsvlak 'wonen', die samen één bouwperceel vormen, mag niet meer bedragen dan 100 m².
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 meter en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse bebouwing niet hoger dan dat gebouw.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter, tenzij de aanbouw deel uitmaakt van het hellend dakvlak van het hoofdgebouw, niet zijnde het op de voorgevelrooilijn georiënteerde hellende dakvlak.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 meter.
- b. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- e. De oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m² en de overkapping dient op een afstand van minimaal 1 meter vanaf de voorgevellijn gebouwd

worden.

- f. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m².

6.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd, mag eveneens ondergronds gebouwd worden, vermeerderd met maximaal 30 m² per bouwperceel. Direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 meter.

6.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 - 1. Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing.
 - 2. Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid.
 - 3. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen:

- a. voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder voliëres, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m² én indien niet hoger dan 5 meter;
- b. van het bepaalde in lid 6.2.3 onder d voor vlaggenmasten tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.
- b. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².

- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- f. Detailhandel is niet toegestaan.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat:

- a. aan huis verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. detailhandel niet is toegestaan.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van verhardingen, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van verharding, niet zijnde bouwwerken, parkeervoorzieningen en in- en uitritten, op het betreffende bouwperceel meer dan 50 m² betreft.

6.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het vervangen van bestaande verharding betreft, voor zover het verhard oppervlak daarbij niet wordt vergroot.

6.7.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. dit geen onevenredige belemmeringen voor de waterhuishouding oplevert;
- b. dit stedenbouwkundig verantwoord is;
- c. geen onevenredige aantasting van het groene karakter van de omgeving optreedt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan de grondwerkzaamheden van de bestaande bebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder b;
- b. op gronden gelegen binnen deze bestemming geldt dat, in afwijking van het bepaalde onder a, de onder a genoemde activiteiten niet mogen worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld, tenzij de activiteiten uitgevoerd worden onder begeleiding van (amateur)archeologen;
- c. de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- d. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

7.2.2 Uitzonderingen

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
 1. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
 2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilig gesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.
- b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 4. de verplichting van archeologische begeleiding door (amateur)archeologen bij bouwactiviteiten die op een niveau dieper dan 0,4 m onder het maaiveld plaatsvinden.

- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbodsbepaling

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer:
1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, met uitzondering van het bepaalde onder 2;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden op gronden gelegen binnen deze bestemming dieper dan 0,4 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 4. het ophogen en egaliseren van gronden;
 5. het verlagen van het waterpeil;
 6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 7. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
 8. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
 9. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 10. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,4 m dan maaiveld.
 11. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering op gronden gelegen binnen deze bestemming plaatsvindt dieper dan 0,4 m dan maaiveld.
- b. De in sub a genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van minder dan 100 m² geldt niet indien voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of voor het aanleggen is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 m van het onderhavige terrein.

7.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

7.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de

- betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden dieper dan 0,4 meter, een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
 - d. nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bebouwingsgrenzen

De op de verbeelding als zodanig aangegeven bouwgrenzen mogen bij het bouwen niet worden overschreden.

9.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 7.4 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

10.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige dan wel afhankelijke woonruimte.

10.3 Afwijken gebruiksverbod

Het bevoegd gezag kan vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.2 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. het bepaalde in lid 7.2 onder b en staan toe dat een (al dan niet vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning wenselijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 2. duidelijk is op welk adres de tijdelijke bewoning gaat plaatsvinden;
 3. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn op het onder 2 bedoelde adres;
 4. er sprake is van een familierelatie tussen verzorger en zorgbehoevende(n);
 5. er gebruik wordt gemaakt van één uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
 6. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
 7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 8. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 9. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m² en een maximale inhoud van 180 m³;
 10. de afhankelijke woonruimte een tijdelijk karakter heeft en na beëindiging van de tijdelijke bewoning het geheel weer door de hoofdbewoner in gebruik wordt genomen.

10.4 Parkeren

10.4.1 Algemeen

- a. Bij het bouwen op grond van deze planregels dient te allen tijde te worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in de CROW publicatie 381 'Toekomstbestending Parkeren', waarbij ten minste moet worden voldaan aan het gemiddelde van de bandbreedte voor een verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' voor wat betreft locaties in de kern Geldrop.
- b. Het opvangen van de parkeerbehoefte in het openbare gebied slechts is toegestaan

indien:

1. er op eigen terrein aantoonbaar onvoldoende of onvoldoende geschikte ruimte aanwezig is voor het aanleggen van voldoende parkeervoorzieningen;
 2. aan de normering wordt voldaan zoals bepaald onder a.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om indien er met betrekking tot parkeren door de gemeenteraad gewijzigd beleid wordt vastgesteld, dit overeenkomstig van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan.

10.4.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 onder a of door het stellen van nadere normen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

uit een rapport dient te blijken dat:

- a. de aard van de te vestigen functie(s) een andere parkeerbehoefte kennen vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en vervoersmanagement, en/of;
- b. er sprake is van uitwisselbaarheid van beschikbare parkeerplaatsen, en/of;
- c. er sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand en hiervan wordt door substantieel aandeel van de gebruikers gebruik gemaakt.

10.4.3 Afwijkingsbevoegdheid parkeren in openbaar gebied

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.1 onder b.2 door het stellen van nadere normen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

uit een rapport dient te blijken dat:

- a. er geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied, en;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, en;
- c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

11.2 Inperking afwijkingsbevoegdheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Overige wettelijke regeling

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

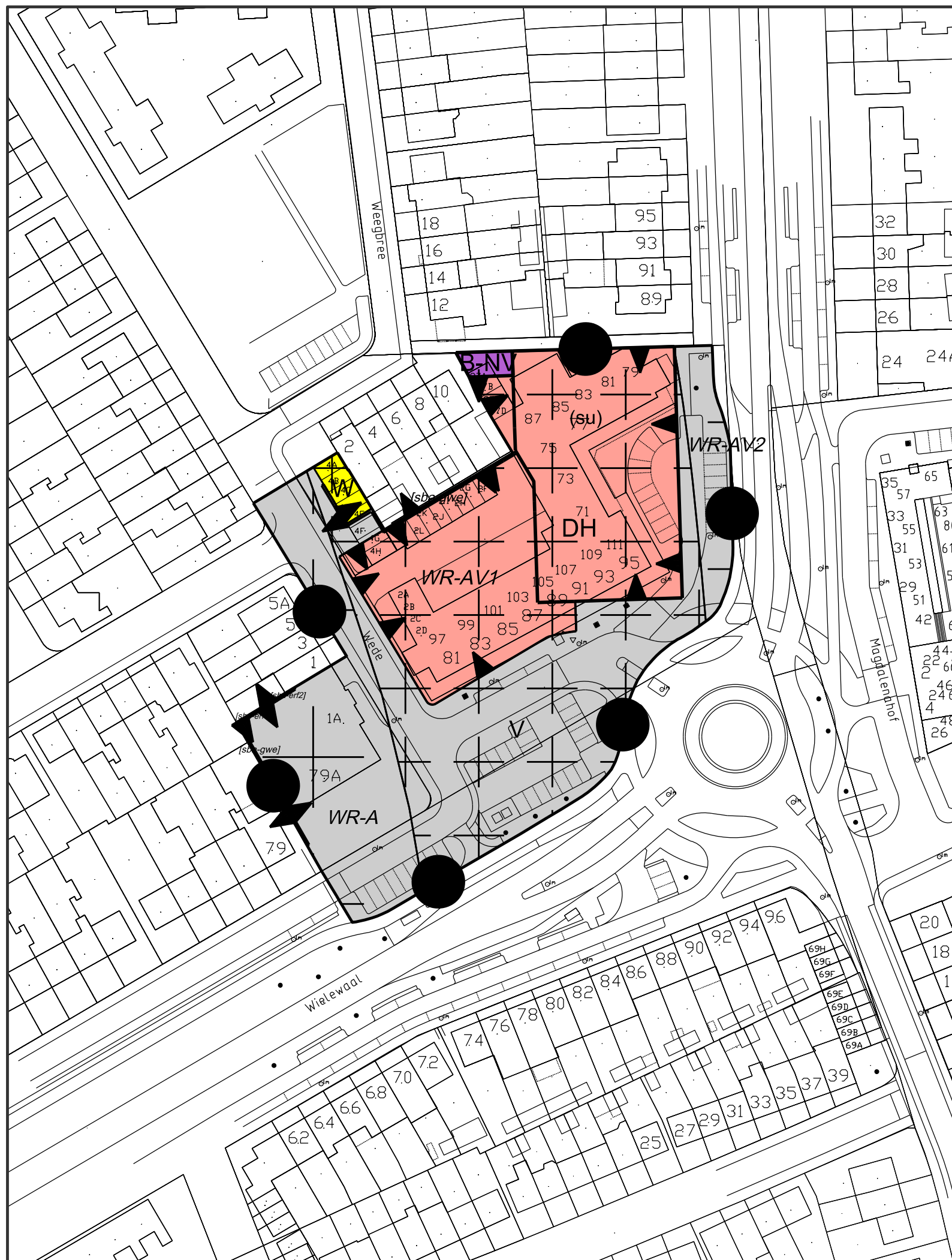
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

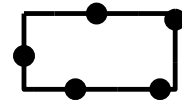
Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Lidl Wielewaal Geldrop' met identificatienummer NL.IMRO.1771.LidlWielewaal-VA01 van de gemeente Geldrop-Mierlo.



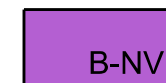
LEGENDA

Plangebied

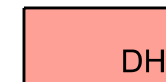


Plangebiedgrens

Bestemmingen



Bedrijf - Nutsvoorziening



Detailhandel

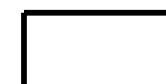


Verkeer



Wonen

Bouwvlak



bouwvlak

Verklaringen

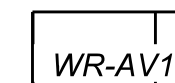


ondergrond

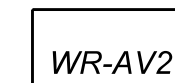
Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie

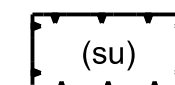


Waarde - Archeologische verwachting 1



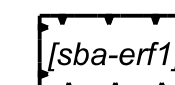
Waarde - Archeologische verwachting 2

Functieaanduidingen

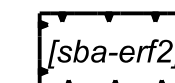


supermarkt

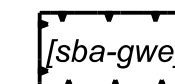
Bouwaanduidingen



specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 1



specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 2



specifieke bouwaanduiding - geluidwerende erfafscheiding

N



Bestemmingsplan: Lidl Wielewaal Geldrop

gemeente: Geldrop-Mierlo

imro:

NL.IMRO.1771.LidlWielewaal-VA01

tekenaar: NDG

status

dd. getekend

schaal: 1:1000

concept

maart 2017

formaat: A3 (297 x 420 mm)

ontwerp

september 2019

vastgesteld

2 maart 2020