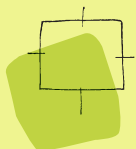
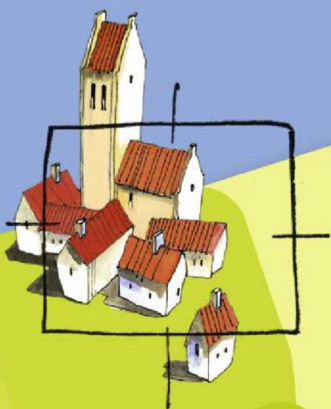




Geldrop-Mierlo

Nota van uitgangspunten Omgevingsplan Geldrop-Mierlo

Versie 1.0 (deelgebied Genoenhuis)



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



Geldrop-Mierlo

Nota van uitgangspunten Omgevingsplan Geldrop-Mierlo

Versie 1.0 (deelgebied Genoenhuis)

Inhoud

Rapport en bijlagen

20 mei 2025



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Groeidocument	4
1.3	Relatie met andere projecten	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Algemene uitgangspunten	7
2.1	Structuur omgevingsplan	7
2.2	Instructieregels Rijk en provincie	7
2.3	Bruidsschat	8
2.4	Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen	8
2.5	Visie Geldrop-Mierlo 2044	9
2.6	Gemeentelijke verordeningen	9
2.7	Waterschapsverordening	9
3	Gebruiksfuncties	11
3.1	Wonen	11
3.2	Bedrijf	11
3.3	Openbaar gebied: Verkeer, Groen en Water	12
3.4	Overige functies	12
4	Bouwen	13
4.1	Algemene uitgangspunten regels over bouwen	13
4.2	Bijzonderheden bij het omzetten van de bouwregels	13
5	Gebieden met waarden en beperkingen en grondwerkzaamheden	15
6	Organisatie en participatie	16
6.1	Interne organisatie (participatie)	16
6.2	Participatie inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties	16

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. De Ow bundelt de wetgeving voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving omvat in ieder geval bouwwerken, infrastructuur, water, watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed (Ow, artikel 1.2). De Ow heeft ten doel (artikel 1.3):

'Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur; en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De gemeentelijke regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving is na de invoeringsdatum van de Ow samengebracht in één omgevingsplan. Het omgevingsplan bundelt de huidige bestemmingsplannen, de beheersverordeningen, milieuregels en regels uit (andere) lokale verordeningen die betrekking hebben op activiteiten in de fysieke leefomgeving. Daarmee wordt de lokale regelgeving overzichtelijker, eenvoudiger en toegankelijker voor inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Een deel van de huidige regelgeving wordt 'van rechtswege' gerekend tot het omgevingsplan. De gemeente heeft wettelijk de gelegenheid om in de periode 2024 - 2032 dit omgevingsplan van rechtswege en de overige verordeningen over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een omgevingsplan als bedoeld in de Ow.

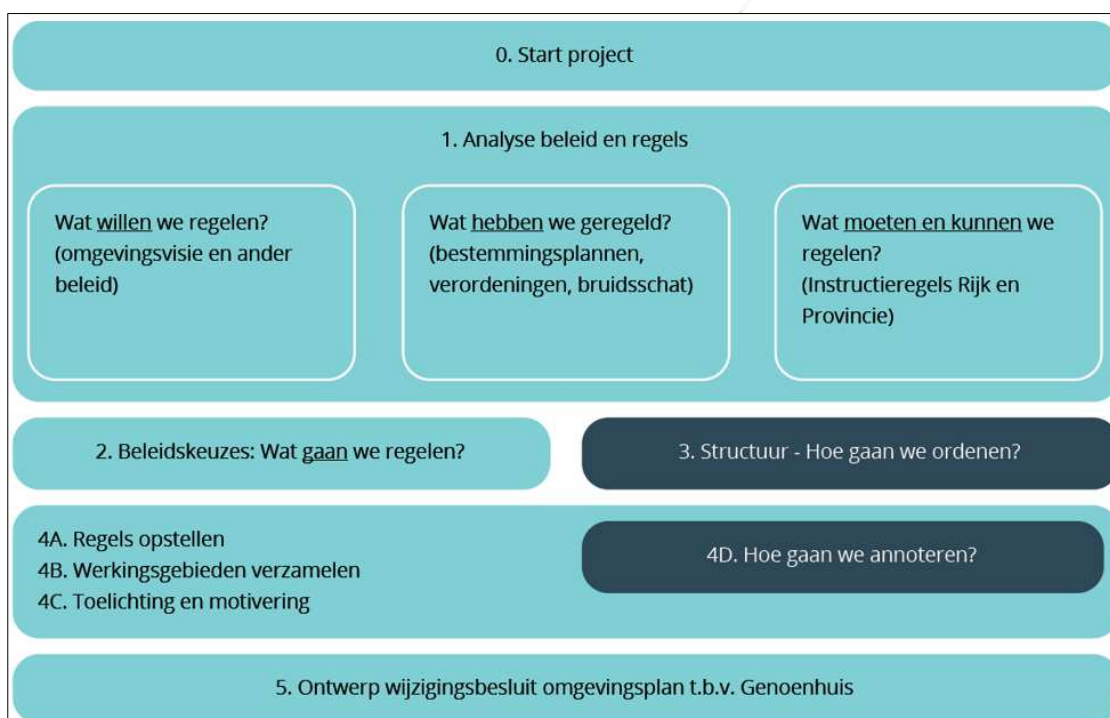
Wat is een wijzigingsbesluit

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt één omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente. Het gemeentelijke omgevingsplan bevat, net als het bestemmingsplan, regels over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, zijn onderdeel van het omgevingsplan. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels over milieu. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat'.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. Zolang het definitieve omgevingsplan voor de gehele gemeente nog niet is vastgesteld, gelden nog de oude regels, zoals het oude bestemmingsplan. Die oude regels worden vanaf 1 januari 2024 aangeduid als 'het tijdelijke deel' van het omgevingsplan.

De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dat gebeurt met wijzigingsbesluiten.

Bij het opstellen van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan Genoenhuis worden de volgende stappen gevolgd:



1.2 Groeidocument

Voor u ligt de Nota van Uitgangspunten voor het omgevingsplan van Geldrop-Mierlo. Het omgevingsplan wordt via meerdere wijzigingsbesluiten gevuld. Deze nota van uitgangspunten is daarmee ook een groeidocument: De uitgangspunten worden steeds aangevuld met uitgangspunten die voor een specifiek gebied of thema relevant zijn dat op dat moment wordt verwerkt in het omgevingsplan.

Conform het eerder vastgestelde Plan van aanpak Omgevingsplan Geldrop-Mierlo beginnen we met de woonwijk Genoenhuis. Deze keuze is ingegeven door het feit dat dit een relatief 'makkelijk' gebied is met weinig nieuwe ontwikkelingen (laag dynamisch) met "wonen" als belangrijkste functie. De bijbehorende regels die we voor Genoenhuis formuleren dienen tevens als nieuwe standaard voor de andere woongebieden binnen de gemeente en nieuwe woningbouwontwikkelingen waarvoor een omgevingsplan nodig is.

[illegible]

Het omgevingsplan is niet een opzichzelfstaand document. De primaire functie is inzicht geven in welke activiteiten op een gegeven locatie zijn toegestaan, maar het is ook het instrument om beleid(sdoelen) uit o.a. de Visie Geldrop-Mierlo te vertalen in juridische regels en een middel om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Omwille van de beheersbaarheid van het proces beperken we ons bij de transitieopgave van tijdelijk naar nieuw omgevingsplan tot het vertalen van het bestaande (reeds vast-gestelde) beleid. Ook het faciliteren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen valt buiten de ‘scope’ van de transitieopgave. Het planologisch mogelijk maken van dit soort projecten zal middels afzonderlijke (omgevingsplan)procedures plaatsvinden.

1.4 Leeswijzer

In de nota van uitgangspunten worden de keuzes vastgelegd op basis waarvan het omgevingsplan kan worden gemaakt. Deze keuzes betreffen onder andere:

1. Keuzes over welke zaken we willen (blijven) regelen en welke niet.
2. Keuzes over de manier waarop we zaken gaan regelen. Dit kan bijvoorbeeld met of zonder een vergunningsplicht.

Hoofdstuk 2 gaat in op de algemene uitgangspunten: wat zijn leidende principes voor de structuur van het nieuwe omgevingsplan en welke bestaande regels en beleid vormen het inhoudelijke vertrekpunt. Hoofdstuk 3 beschrijft de uitgangspunten voor de belangrijkste functies en gebruiksregels. Hoofdstuk 4 gaat over de nieuwe bouwregels en in hoofdstuk 5 is beschreven welke aanvullende regels er gelden in gebieden met specifieke waarden en beperkingen. Hoofdstuk 6 beschrijft hoe we partijen binnen en buiten het gemeentehuis betrekken bij het opstellen van het omgevingsplan. In de verschillende bijlagen wordt nader ingegaan op de verschillende uitgangspunten.

2 Algemene uitgangspunten

2.1 Structuur omgevingsplan

Het omgevingsplan is een nieuw instrument. Het vervangt gemeentelijke bestemmingsplannen en sommige gemeentelijke verordeningen en bevat nieuwe regels over onderwerpen die de gemeente nog niet eerder heeft hoeven regelen. Dit leidt tot de vraag hoe het omgevingsplan van Geldrop-Mierlo er straks uit ziet: Welke regels stelt de gemeente? Daarnaast komt met dit nieuwe instrument ook een nieuwe vormgeving. Er is geen landelijke standaard voor opbouw en structuur van het omgevingsplan. Ook hier is dus een vraag aan de orde: hoe zien de gemeentelijke regels eruit, en hoe zijn die onderling geordend? Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de structuur van de regels en de inhoud van de regels.

De structuur van het omgevingsplan Geldrop-Mierlo is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Via een klik op de kaart moeten burgers zo snel mogelijk bij de voor hen meest relevante regels komen.
- Regels worden zo min mogelijk herhaald.
- Waar dit de lezing makkelijk maakt, wordt gewerkt met verwijzingen.
- Het plan moet voor de makers makkelijk te onderhouden zijn.
- Waar mogelijk wordt aangesloten bij de structuur van omringende gemeenten. Om het werken met het omgevingsplan voor de ODZOB eenvoudiger te maken, geldt dit extra voor de regels over milieubelastende activiteiten.

2.2 Instructieregels Rijk en provincie

Het Rijk heeft instructieregels gegeven waar het omgevingsplan aan moet voldoen. De regels zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Niet alle instructieregels zijn relevant voor elk besluit tot wijziging van het omgevingsplan. In het wijzigingsbesluit worden voor zover nodig regels opgenomen met het doel om aan de instructieregels te voldoen. In bijlage 1 en 2 is aangegeven welke instructieregels van belang zijn voor de gemeente Geldrop-Mierlo en in het bijzonder voor Genoenhuis.

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024, tegelijkertijd met de Omgevingswet, in werking getreden. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie.

In de provinciale omgevingsverordening van Noord-Brabant zijn instructieregels opgenomen. Een overzicht van de instructieregels en de relevantie voor Genoenhuis en voor de gehele gemeente is opgenomen in bijlage 2. In hoofdstuk 3 is verder uitgewerkt welke regels in verband met instructieregels worden opgenomen in het omgevingsplan.

2.3 Bruidsschat

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de gemeente een tijdelijk omgevingsplan. Dit omgevingsplan bevat in Hoofdstuk 22 de bruidsschat. Het betreft een verzameling bestaande rijksregels die onder de Omgevingswet op gemeentelijk niveau gesteld kunnen worden. Om een gat in de regelgeving in de overgangsfase te voorkomen, wordt bij wijze van overgangsrecht deze bruidsschat toegevoegd aan het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente. Omzetting van de bruidsschat naar het nieuwe omgevingsplan is niet direct verplicht. Deze omzetting moet uiterlijk in 2031 geschieden.

Bij het gebiedsgewijs invullen van de regels van het omgevingsplan wordt steeds de afweging gemaakt of delen van de bruidsschat worden omgezet naar het nieuwe omgevingsplan. Redenen om regels snel om te zetten zijn:

- Het integreren van bruidsschatregels met regels uit het omgevingsplan draagt bij aan de leesbaarheid en vindbaarheid. Dit betreft bijvoorbeeld de regels over vergunningsvrij bouwen die samenhangen met de bouwregels uit het omgevingsplan. Regels komen nu voor in zowel bruidsschat als verordeningen en verschillen inhoudelijk. Denk bijvoorbeeld aan regels over (geluid van) festiviteiten.
- Regels zijn niet in overeenstemming met de instructieregels uit het besluit kwaliteit leefomgeving en dit kan leiden tot onduidelijkheid over vergunningverlening.

In het eerste wijzigingsbesluit voor Genoenhuis worden de regels voor bouwen in ieder geval meegenomen en wordt gekeken in hoeverre regels over aanvraagvereisten al meegenomen kunnen worden.

2.4 Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen

In het omgevingsplan worden regels uit de volgende beheersverordeningen verwerkt:

- Beheersverordening Huisvesting.
- Beheersverordening kern Geldrop.
- Paraplubeheersverordening Parkeren.

De regels worden beleidsluw omgezet. Dat wil zeggen dat ze inhoudelijk nog veel lijken op de regels uit het bestemmingsplan. Wel bekijken we of het bestaande gemeentelijk beleid aanleiding geeft om de regels te wijzigen, aan te vullen of te schrappen. Daarnaast worden de bestaande regels getoetst aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en getoetst op toetsbaarheid, leesbaarheid en eventuele dubbelingen.

2.5 Visie Geldrop-Mierlo 2044

De Visie Geldrop-Mierlo 2044 schetst een toekomstbeeld voor de gemeente, gericht op "woongeluk" gebaseerd op verbinding, levendigheid en groen. Het vormt een uitnodiging van de gemeente aan de samenleving om samen bij te dragen aan dit toekomstbeeld. De visie bouwt voort op eerdere visies en integreert sociale en ruimtelijke aspecten, met brede welvaart als leidend principe.

Waar de Visie hét vertrekpunt is voor nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen, vormt het omgevingsplan in veel gevallen het sluitstuk om de kwaliteiten van initiatieven juridisch te borgen. Het planologisch faciliteren van dit soort nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen valt veelal buiten de 'scope' van de transitie-opgave van tijdelijk naar nieuw omgevingsplan. Zeker voor grote bouwprojecten zullen aparte omgevingsplanprocedures worden doorlopen. Voor kleinere initiatieven, zoals woningsplitsing of een beroep aan huis, biedt het omgevingsplan wel rechtstreekse mogelijkheden om, al dan niet met vergunning, te faciliteren.

Het omgevingsplan bouwt voort op de opgaves en ambities uit de visie. Dit betekent vooral dat we kritisch bekijken of de visie aanleiding geeft om de regels uit het tijdelijke omgevingsplan te wijzigen, aan te vullen of helemaal los te laten. In de volgende hoofdstukken wordt hier nader op ingegaan.

2.6 Gemeentelijke verordeningen

Gemeentelijke regels uit bestaande lokale verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving kunnen een plek krijgen in het omgevingsplan. Voor sommige regels is dat verplicht, voor andere regels bestaat hierbij keuzevrijheid. Voor de regels die verplicht in het omgevingsplan opgenomen moeten worden, heeft de gemeente tot 2032 de tijd. Om het werk behapbaar te houden, worden verordeningen stapsgewijs omgezet

Een regel uit een verordening moet voor 2032 verhuizen naar het omgevingsplan als die:

- een onderdeel van de fysieke leefomgeving wijzigt (bijv. kapvergunning uit bomenverordening);
- verplicht in het omgevingsplan moet staan vanwege een instructie of instructieregels (zie Bijlage 1 en 2);
- geldt als maatwerkregel op een voorschrift van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Verordeningen bevatten vaak ook diverse regels die niet bindend zijn voor de burger, maar alleen voor de gemeente zelf, bijvoorbeeld over te volgen procedures bij aanwijzing. Deze regels worden niet opgenomen in het omgevingsplan.

2.7 Waterschapsverordening

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. De waterschappen geven advies in het kader van het vooroverleg. In de Waterschapsverordeningen van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas staan regels die direct bindend zijn

voor burgers, maar geen regels over wat in het omgevingsplan geregeld moet worden. Op de website van het waterschap staan wel de punten waaraan plannen worden getoetst in het wateradvies. Het plan mag geen vervuiling, geen wateroverlast bij de burens of het droger worden van de omgeving veroorzaken.

3 Gebruiksfuncties

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten voor de gebruiksregels in hoofdstuk 3 van het nieuwe omgevingsplan. Naast Wonen zijn Bedrijf, Verkeer, Groen en Water de belangrijkste functies voor Genoenhuis.

3.1 Wonen

Doelen in gemeentelijk beleid

De Visie Geldrop-Mierlo 2044 noemt voor woonwijken de volgende ambities:

- Het realiseren van een groene dooradering van de wijken.
- Klimaatbestendige maatregelen tegen wateroverlast en hitte.
- Het vernieuwen, transformeren en verduurzamen van het woningaanbod.
- Stimuleren van wandelen en fietsen.
- Ruimte maken voor kansrijke ontmoetingsplekken.
- Basisvoorzieningen op bereikbare afstand houden. Specifiek voor Genoenhuis wordt het realiseren van zorgvoorzieningen genoemd als opgave.

GEBRUIKSREGELS IN HET OMGEVINGSPLAN

Voor Wonen worden regels opgenomen over gebruik op basis van de bestemmingsomschrijving. Op enkele punten vindt aanscherping of aanpassing van de regels uit de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen plaats. Dit betreft in ieder geval regels over:

- Aantal woningen.
- Beroep aan huis (inclusief regels voor gastouderopvang en internetverkoop).
- Garageboxen.
- Mantelzorg.
- Bijzondere woonvormen en splitsing van woningen (beheersverordening huisvesting).

3.2 Bedrijf

Doelen in gemeentelijk beleid

De Visie Geldrop-Mierlo 2044 noemt voor het Emopad de volgende opgaven:

Dit bedrijventerrein ontwikkelt zich naar een mix van MKB en technische bedrijvigheid. Het terrein is verouderd, waardoor revitaliseren belangrijk is. Hiervoor is het volgende beoogd:

- Vergroenen van zowel de bedrijfspercelen als de openbare ruimte, o.a. met schaduwrijk groen.
- Herstructureren en opknappen van panden.
- Opwekken van duurzame energie.
- Maken van een koppeling naar het landschap, o.a. voor het maken van ommetjes.
- Maken van een entree en profileren van de hoofdroute.
- Realiseren van een collectieve parkeeroplossing.

Gebruiksregels in het omgevingsplan

Voor Bedrijf worden de volgende regels opgenomen over gebruik:

- Bedrijven met een beperkte milieu-invloed worden toegestaan. De VNG heeft onlangs een nieuwe systematiek Activiteiten en milieuzonering gepubliceerd. Deze gaat uit van een systematiek waarbij geen lijst meer wordt opgenomen, maar alleen regels ten aanzien van de immissie van geluid en geur. Voor bestaande bedrijven is deze methode niet goed toepasbaar. Er wordt een systematiek uitgewerkt waarin wel een (aangepaste) lijst is opgenomen, maar die ook rekening houdt met de verbeterpunten die aanleiding waren voor een nieuwe systematiek.
- Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie zijn eveneens toegestaan.
- Daar waar nu detailhandel aanwezig is (Groenrijk, Boerenbond, autodealer) wordt detailhandel in volumineuze goederen in de vorm van verfwinkel, bouwmarkt, meubelwinkel, tuincentrum etc. toegestaan. Detailhandel die in het centrum past en supermarkten worden uitgesloten.
- Bestaande bedrijfswoningen worden geregeld, dit is een inperking ten opzichte van het bestemmingsplan waar 1 bedrijfswoning per perceel is toegestaan. In de praktijk zal hier echter weinig ruimte voor zijn. Een aantal burgerwoningen langs het Emopad is in het verleden foutief bestemd als bedrijfswoning. Dit wordt met dit plan gecorrigeerd.

3.3 Openbaar gebied: Verkeer, Groen en Water

Verkeer, groen en water wordt geregeld conform het bestemmingsplan. De vijvers en het omliggend groen ten zuiden van de woonwijk hebben nu een recreatiebestemming. Deze krijgen in het omgevingsplan de functietoedeling Water en Groen. Waardevolle bomen en groenstructuren worden eveneens beschermd, zie ook hoofdstuk 5.

3.4 Overige functies

Naast de hiervoor genoemde functies komen in het gebied van de eerste wijziging omgevingsplan de volgende functies voor:

- Recreatie (zwembad en sauna). Dagrecreatieve functies zijn onderling uitwisselbaar.
- Sport.
- Maatschappelijk (hieronder vallen de school, begraafplaats en scouting).
- Detailhandel. Daarbij is de supermarkt en volumineuze detailhandel alleen op de bestaande locaties toegestaan.
- Horeca.

4 Bouwen

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten voor de bouwregels in hoofdstuk 4 van het nieuwe omgevingsplan. Speciale aandacht hierbij heeft de vertaling van de regels voor vergunningsvrij bouwen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan naar het nieuwe omgevingsplan.

4.1 Algemene uitgangspunten regels over bouwen

De bouwregels in het omgevingsplan worden opgebouwd op basis van de volgende algemene uitgangspunten:

- De regels voor bouwen zijn voor de hele gemeente zoveel mogelijk hetzelfde.
- Verschillen tussen gebieden worden zoveel mogelijk gemaakt via werkingsgebieden op de kaart. Zo worden bouwvlakken opgenomen en wordt door middel van het opnemen van verschillende omgevingsnormen duidelijk welke maatvoering is toegestaan. Daarnaast kan de maatvoering (bijvoorbeeld aantal m² bijgebouw) afhankelijk worden gesteld van de perceelsgrootte. Verschillen tussen deelgebieden in de gemeente worden alleen overgenomen als er een duidelijke aanleiding is voor deze verschillen op grond van de locatie, het gebiedstype of de aanwezige functie.
- De regels ten aanzien van vergunningsvrij bouwen (die nu nog in de Bruidsschat staan) worden, omwille van de leesbaarheid, geïntegreerd in de bouwregels die uit bestemmingsplannen worden overgenomen. Het overzetten van deze regels doen we gebiedsgewijs.
- In de bruidsschat is ook een heel aantal regels opgenomen met betrekking tot bouwen zoals regels over rooilijnen, bebouwing en straatpeil, regels over aansluiting op distributienetten en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Deze regels worden voorlopig beleidsneutraal overgenomen.
- De bruidsschatregels leggen ook de koppeling met Welstandsbeleid (beleidsregel). In het eerste omgevingsplan behouden we de verwijzing naar het welstandsbeleid. Wel nemen we in het omgevingsplan de verschillende welstandsgebieden op zodat direct duidelijk is welke welstandsregels van toepassing zijn. Aandachtspunt hierbij is dat de grenzen van welstandsgebieden over woningen heen liggen.

4.2 Bijzonderheden bij het omzetten van de bouwregels

Zoals hierboven aangegeven blijven de bouwregels zoveel mogelijk gelijk voor de gehele gemeente. Bij het omzetten is er een aantal bijzonderheden. Voor een gedetailleerder overzicht van wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 3.

Vergunningsvrij bouwen op grond van het besluit bouwwerken leefomgeving

Een aantal bouwwerken dat in vrijwel ieder bestemmingsplan voorkwam, wordt niet meer genoemd in het omgevingsplan, omdat deze op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving al vergunningsvrij is (bijvoorbeeld nutsvoorzieningen tot 15 m², erfafscheidingen tot 1 m, speeltoestellen voor particulier gebruik, lantaarnpalen, laadpalen).

Hoofdgebouwen

- Dakkapellen: In achterdakvlak zijn deze vergunningsvrij. In welstandsvrij gebied zijn dakkapellen in het voordakvlak toegestaan conforme regels bruidsschat. In welstandsgebied worden de criteria t.a.v. maatvoering uit de welstandsnota overgenomen.

Inperkingen cultuurhistorie

- In de bruidsschat is opgenomen dat vergunningsvrij bouwen niet is toegestaan in, op of aan respectievelijk bij monumenten. In het omgevingsplan worden deze regels voor zowel in, op, aan als bij gekoppeld aan het kadastrale perceel van het monument. Dit heeft vooral invloed op leesbaarheid van het omgevingsplan: de regels over monumenten komen hierdoor alleen naar voren ter plaatse van een monument.

Bijbehorende bouwwerken

Voor het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de regels van vergunningsvrij bouwen uit de bruidsschat. Voor de hoogte wordt aangesloten bij recente bestemmingsplannen. Carports en overkappingen worden gelijkgetrokken met bijbehorende bouwwerken. Begripsbepalingen worden aangepast op basis van praktijkervaringen.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De vergunningsvrije mogelijkheden uit de bruidsschat voor bouwwerken geen gebouwen zijnde worden overgenomen.

Overige bouwwerken

In aanvulling op de vergunningsvrije mogelijkheden wordt op basis van praktijkervaringen regels opgenomen voor airco's, minibiebs, dakverhoging ten behoeve van isolatie en het verwijderen schoorsteen

Slopen

Op grond van de erfgoedverordening worden regels opgenomen over het slopen van monumenten en slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht. In Genoenhuis zijn deze echter niet aanwezig.

Regels in gebieden met waarden of beperkingen

Er zijn gebieden waar bouwen beperkt is vanwege de aanwezige waarden of beperkingengebieden. Dit betreft:

- Gebieden met archeologisch waarden. Hier gaat het om bouwen wat gepaard gaat met grondwerkzaamheden. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.
- Molenbiotoop: Dit betreft een klein stukje van het plangebied waar een hoogtebeperking geldt.
- Gebied rondom de bovengrondse hoogspanningsleiding; hier is bouwen niet toegestaan.
- Zone rondom het spoor, de weg en de hoofdgasleiding.

5 Gebieden met waarden en beperkingen en grondwerkzaamheden

In het omgevingsplan worden aanvullende regels opgenomen voor de bescherming van gebieden met waarden en gebieden waar beperkingen gelden in verband met de aanwezigheid van hoofdinfrastructuur. In Genoeenhuis worden regels opgenomen ter bescherming van:

- Natuurnetwerk Brabant;
- archeologische waarden;
- de molenbiotoop;
- de hoofdgasleiding langs het spoor;
- het spoor;
- de A67;
- de hoogspanningsmast;
- de waardevolle bomen en waardevolle groenstructuren (zie ook bijlage 3).

In hoofdstuk 2 van het omgevingsplan worden al deze gebieden aangewezen. In de hoofdstukken daarna zijn regels opgenomen over gebruik (H3), bouwen en slopen (H4) en grondwerkzaamheden (H5). De regels zijn niet nieuw. Er wordt aangesloten bij bestaande regels uit bestemmingsplannen en verordeningen en bij de relevante regels van het Rijk en de provincie. Waar nodig worden deze bestaande regels aangepast, aangevuld, of aangescherpt.

6 Organisatie en participatie

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Bij het opstellen van een omgevingsplan dient de gemeente aan te geven hoe zij burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden bij de voorbereiding heeft betrokken. Van belang is ook om de verschillende (ambtelijke) vakdisciplines binnen het gemeentehuis bij het proces te betrekken, alsmede het gemeentebestuur (college en raad). Hierna beschrijven we hoe we dit doen. Bijlage 4 bevat een planning van de concrete stappen die we zetten voor de eerste wijziging van het omgevingsplan en een globale planning voor het vervolg.

6.1 Interne organisatie (participatie)

De transitie van tijdelijk naar definitief omgevingsplan wordt getrokken door het kernteam omgevingsplan. Dit kernteam bestaat naast een projectleider en ondersteuning vanuit BügelHajema uit een gemeentelijk projectleider, een adviseur ruimtelijke ontwikkeling, een casemanager omgevingsvergunningen en een medewerker (juridische) handhaving. In tweewekelijkse werksessies wordt stapsgewijs gebouwd aan het omgevingsplan. Afhankelijk van het onderwerp wordt per werksessie het kernteam aangevuld met medewerkers uit andere vakdisciplines. In een themasessie over milieu(zonering) is ook de omgevingsdienst (ODZOB) betrokken. In aparte overleggen met verschillende beleidsmedewerkers (o.a. groen, gezondheid, volkshuisvesting, veiligheid) zijn vanuit ieders vakdiscipline aandachtspunten voor het omgevingsplan besproken.

College en concernmanagement (CMT) worden periodiek geïnformeerd over de voortgang van het omgevingsplan. Ook de gemeenteraad wordt bij de voorbereiding van het omgevingsplan betrokken. Dit gebeurt zowel schriftelijk (raadsinformatiebrief) als tijdens vergaderingen van de commissie Ruimte. De uiteindelijke besluitvorming tot wijziging van het omgevingsplan is ook aan de raad.

6.2 Participatie inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties

Als gemeente vinden we het belangrijk om onze inwoners en andere belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling en voorbereiding van beleid. En ook bij ruimtelijke ontwikkelingen (projecten) is participatie belangrijk. Uitgangspunt hierbij is gerichte participatie en een compact participatieproces. Dat wil zeggen dat de participatie in beginsel gericht is op hen die het aangaat en dat de omvang van het participatieproces aansluit op de impact die het beleidsvoornemen of de ruimtelijke ontwikkeling heeft op inwoners en belanghebbenden.

De transitie van tijdelijk naar definitief omgevingsplan is in hoofdzaak beleidsneutraal en conserverend van aard. Dat wil zeggen dat het voortbouwt op bestaande regelgeving en beleid en dat het de bestaande (feitelijk en juridische) situatie vastlegt en geen ruimte biedt aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De impact van het nieuwe omgevingsplan voor onze inwoners is daarom relatief beperkt. Het participatieproces richt zich enerzijds op het informeren van inwoners en belanghebbenden over (de transitie van) het omgevingsplan. Anderzijds is het participatieproces gericht op het verbeteren en

aanscherpen van het omgevingsplan. De focus ligt hierbij zowel op de juistheid van de regels, als de leesbaarheid en gebruiksgemak van het omgevingsplan.

Bijlagen

1. Instructieregels Rijk
2. Instructieregels Provinciale Omgevingsverordening
3. Aandachtspunten omzetting regels
4. Planning deelgebied Genoenhuis en vervolg

Bijlage 1. Instructieregels Rijk

Thema	Para- graaf Bkl	Van belang voor plan- gebied?	Soort regel
Veiligheid	5.1.2	Ja snelweg, buisleiding en spoorweg	Rondom de A67, de gasleiding parallel aan het spoor en het spoor liggen een brandaandachtsgebied en explosieaan-dachtsgebied. Deze worden in het omgevingsplan aangewezen. Binnen deze gebieden zijn (beperkt) kwetsbare gebouwen alleen onder voorwaarden toegestaan. In het omgevingsplan zullen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. In deze zone liggen enkele woningen en bedrijven en de sauna en scouting. Hier-voor zal geregeld worden dat bestaande kwetsbare gebouwen wel zijn toege-staan.
Waterbelangen	5.1.3	Nee	
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Alleen bij nieuwe ont-wikkelingen relevant	
Geluid door activi-teiten	5.1.4.2	Ja	Gebruik, regels zijn opgenomen in de bruidsschat
Geluid van wegen, spoorwegen en in-dustrieterreinen	5.1.4.2a	Ja	In het plan worden geen nieuwe geluid-gevoelige functies bij recht mogelijk ge-maakt. In zijn algemeenheid dienen regels te worden opgenomen in het om-gevingsplan voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw.
Geluid rond lucht-havens	5.1.4.3	Wellicht van Eindho-ven Airport	Nee
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	
Trillingen	5.1.4.4	Nee, in het plan wor-den geen nieuwe func-ties toegestaan die trillinggevoelig zijn of trillingen veroorzaken	

Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	Meldplicht voor vergunningvrije bodemgevoelige gebouwen (art. 5.89l) opnemen
Geur	5.1.4.6	Ja	De regels uit de bruidsschat zijn van toepassing.
Kust	5.1.5.2	Nee	
PKB-Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Alleen bij nieuwe ontwikkelingen relevant	-
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja, molenbiotoop ligt over klein deel plangebied	Bouwen (maximale hoogte)
Autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Ja, A67 en spoorlijn	Bouwen (geen bouwwerken in zone rondom (spoor)wegen)
Buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Niet in Geldrop-Mierlo	
Landsverdediging en nationale veiligheid	5.1.7.2	Ja, radarverstoringgebied	Bouwen. De maximale hoogte die op basis van radarverstoring is toegelaten is echter veel hoger dan de toegestane hoogten in Genoenhuis. Er hoeven dus geen regels te worden opgenomen.
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Ja, de bovengrondse hoogspanningsleiding loopt door het plangebied	Gebruik en bouwen
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	Nee	
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee, in deze wijziging van het omgevingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen in de openbare ruimte meegenomen	
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Ja	Zie hiervoor

Lokale spoorwegen binnen vervoerre- gio's	5.2	Nee	
Lozen afvalwater in openbaar vuilwater- riool	5.2	Nee	
Bebouwingscontour jacht	5.2	Ja	Aanwijzing gebied, geen verdere regels
Bebouwingscontour houtkap (is vastleg- gen bebouwde kom)	5.2	Ja	Aanwijzing gebied, geen verdere regels. In een keer voor hele gemeente.

Bijlage 2. Instructieregels Provinciale Omgevingsverordening

Thema	Af-de-ling	Relevant?	Soort regel
Algemeen	5.1	Ja	
Basis op orde – Waterwinning voor menselijke consumptie – Waterwingebied – Grondwaterbeschermingsgebied – Boringsvrije zone – Voorkomen grondwaterverontreiniging	5.2	Nee Nee Ja Ja	Grondwerkzaamheden en bouwen (het gebruik van uitloogbare stoffen) Boringsvrije zone (art. 5.18): Het omgevingsplan, stelt regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen.
– Provinciale weg		Nee	
– Stiltegebied		Nee	
– Natuur Netwerk Brabant		Ja	Gebruik, bouwen en grondwerkzaamheden Natuur Netwerk Brabant (art. 5.30): Een omgevingsplan voor Natuur Netwerk Brabant: – bevordert behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van ecologische waarden; – bevat beschermende regels, met aandacht voor rust, stilte en cultuurhistorie; – staat enkel bestaande bebouwing en gebruik toe tot realisatie van het netwerk.
– Aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden – Aardkundige waarden – Cultuurhistorische waarden – Hollandse Waterlinies – Groenblauwe waarden		Ja, groenblauwe waarden	Groenblauwe waarden (art. 5.46): Een omgevingsplan ter plaatse van groenblauwe waarden stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied
Klimaat – Waterveiligheid – Waterberging	5.3	Nee Nee	Grondwerkzaamheden <i>Attentiezone waterhuishouding (art. 5.41):</i> Het omgevingsplan stelt regels over: - het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor een ontgrondingsactiviteit; - de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage; - het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van

			<i>drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen; en</i> <i>d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van verharde oppervlakten.</i>
Duurzame energie	5.4	Ja	
Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit	5.5	Ja (behalve artikel 5.57 Maatwerk in Bebouwd gebied)	
Vitaal platteland – Veehouderij – Plantaardige teelten – Overige agrarisch- en agrarisch gerelateerde activiteiten – Niet-agrarische activiteiten – Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf – Wonen – Niet-agrarische activiteit – Vrijetijdsvoorziening	5.6	In het plangebied Genoenhuis is geen agrarische activiteit toegestaan	

Bijlage 3. Aandachtspunten omzetting regels

Gebruiksregels wonen

- Aantal woningen regelen: max. 1 per perceel, tenzij anders aangegeven.
- Beroep aan huis: toegestaan zonder vergunning (30% van vloeroppervlak en 50 m² + eisen over verkeer etc. overnemen uit bestemmingsplan). Er wordt niet langer een uitzondering gemaakt voor lichaamsverzorgende beroepen.
- Internetverkoop zonder afhaalfunctie toestaan. Mét afhaalfunctie dus verbieden.
- Gastouderopvang wordt toegestaan zonder vergunning. Deze wordt afzonderlijk van beroep aan huis genoemd aangezien hiervoor vaak een groter deel van de woning wordt mede gebruikt.
- Mantelzorg: hier worden de vergunningsvrije regels uit de bruidsschat overgenomen.
- Garageboxen: regelen dat naast parkeren van auto's ook opslag passend bij de woonfunctie, inclusief beroep aan huis, is toegestaan.

Met vergunning worden de volgende functies toegestaan:

- Bed en breakfast. Hierbij sluiten we grotendeels aan op de voorwaarden van het beleid uit 2011.
- Gebruiken van de woning voor kamerbewoning en huisvesting internationale werknemers (beheersverordening Huisvesting overnemen).
- Gebruiken van een bestaand gebouw in een andere specifieke woonvorm (bijv. zorgwonen).
- Splitsing van woningen – beheersverordening huisvesting.
- Pre-mantelzorgwoningen, mits nieuw beleid is vastgesteld.

Bijbehorende bouwwerken

- Definitie van een bijbehorend bouwwerk dient te worden aangepast als zijnde een ruimtelijke afweging (dus een bijbehorend bouwwerk is ruimtelijk gezien een bijbehorend bouwwerk, waarbij niet gekeken wordt naar het gebruik van dat bouwwerk).
- De regel dat een bijbehorend bouwwerk maximaal 45 m² mag bedragen wordt geschrapt. Vergunningsvrij is vaak meer mogelijk en waar dit niet het geval is werd veelal een kruimelvergunning verleend.
- Wat betreft oppervlak wordt aangesloten bij de regels voor vergunningsvrij bouwen.
- Carports en overkappingen worden gelijkgesteld met bijbehorende bouwwerken.
- Goot en bouwhoogte afstemmen op recente plannen, goot 3,3 en nok op 5 m. Deze hoogte maakt isolatie of een groen dak mogelijk.
- 10% bepaling uitsluiten voor goot- en bouwhoogte bij bijgebouwen.
- Indien aan-, uit- of bijgebouw wordt voorzien van een kap, deze qua dakvorm, dakhelling aansluit op het bestaande hoofdgebouw. Geen kap bij bungalows. Over de nokrichting mag welstand iets zeggen.
- Duidelijke regels als een aanbouw grenst aan openbaar gebied, zoals een hoeksituatie naar openbaar gebied. Waarbij een afstand t.o.v. de voorste perceelsgrens bijvoorbeeld 3 m wordt opgenomen, qua breedte/omvang niet groter dan hoofdgebouw en kap gelijk aan hoofdgebouw of plat afdekken (met behoud bestaande parkeerplaatsen).

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De vergunningsvrije mogelijkheden uit de bruidsschat voor bouwwerken geen gebouwen zijnde worden overgenomen. Dit betreft:

- Sport- of speeltoestel anders dan voor particulier gebruik - Overal behalve bij wonen.
- Zwembaden, hierbij worden wel regels toegevoegd ten aanzien van maximaal oppervlak, afstand tot de perceelsgrens en plaats (alleen in achtererfgebied).
- Erf- en perceelsafscheidings tot 2 m. In zij-erven grenzend aan openbaar gebied zijn erfafscheidingen toegestaan als deze met groene beplanting worden uitgevoerd.

Overige bouwwerken

In aanvulling op de vergunningsvrije mogelijkheden wordt op basis van praktijkervaringen het volgende geregeld

- Airco's: tot 50 cm uitstekend is vergunningsvrij.
- Minibieb/ruilkast/kliko ombouwstelsel: 1,5 m hoog en 2 m² in voortuinen zonder vergunning toegestaan.
- Voor pergola's gelden dezelfde regels als voor overkappingen.
- Isoleren: dakverhoging vergunningsvrij in welstandsvrij gebied.
- Verwijderen schoorsteen vergunningsvrij (wel sloopmelding?).

Beschermen waardevolle bomen en waardevolle groenstructuren

- Voor de bescherming van waardevolle bomen worden de regels uit het bestemmingsplan Bezorgershof als basis gebruikt.
- waardevolle groenstructuren worden ook opgenomen in het omgevingsplan en gekoppeld aan regels rondom inritvergunningen.
- De kapverordening wordt voor de hele gemeente omgezet.

Bijlage 4. Planning deelgebied Genoenhuis en vervolg

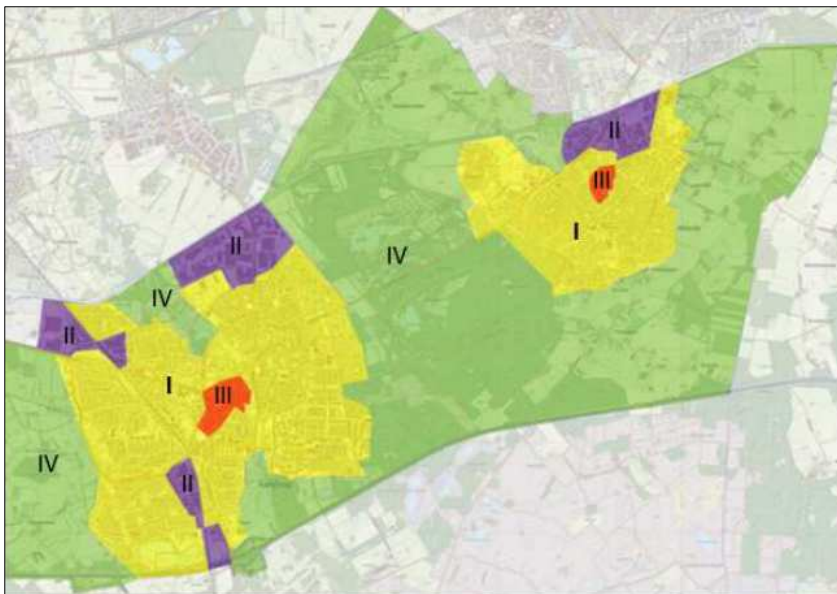
Omgevingsplan Genoenhuis

1. Nota van Uitgangspunten
 - Vaststelling college 20 mei 2025
 - Ter kennisname raad (RIB)
 - Bekendmaking/nieuwsbericht (Gemeentebld, Middenstandsbelangen, website)
2. Presentatie commissie Ruimte: 3 juni 2025
Informereren + reacties ophalen
3. Bijeenkomst Genoenhuis: zomer 2025
Inloopbijeenkomst in de wijk (informereren + reacties ophalen)
Doel is een brede bijeenkomst voor alle inwoners, bedrijven en maatschappelijk organisaties binnen het deelgebied Genoenhuis. De exacte invulling, opzet en organisatie van de bijeenkomst wordt in samenspraak met team Communicatie opgepakt.
4. Publicatie ontwerpbesluit Omgevingsplan Genoenhuis: najaar 2025
Formele start procedure: 6 weken ter inzage voor zienswijzen
5. Vaststelling Omgevingsplan Genoenhuis: begin 2026 (raad)
Na publicatie ligt besluit 6 weken ter inzage voor beroep

Vervolgstappen

De komende jaren zal het omgevingsplan verder worden gevuld volgens de volgende (gebieds)volgorde:

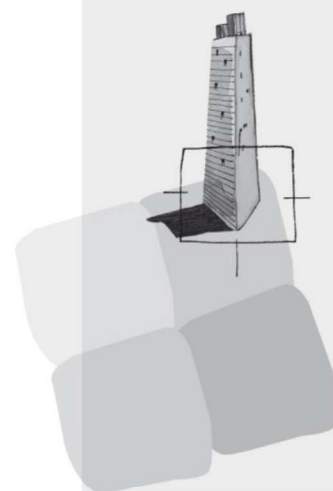
- I. Woonwijken (2026)
- II. Bedrijventerreinen (2027)
- III. Centra (2028)
- IV. Buitengebied (2029/2030)



N.B. Het is ook mogelijk dat tijdens de transitiefase afzonderlijke themagerichte wijzigingen van het omgevingsplan zullen worden doorgevoerd.



Geldrop-Mierlo



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort

T 033-46 56 545

E info@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort