

Onderwerp

Vaststelling omgevingsplanwijziging Hulst 124

Beslispunten

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. De omgevingsplanwijziging 'Hulst 124' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.TAMOPH22cHulst124-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het werkingsgebied van de onder 2 genoemde omgevingsplanwijziging het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteit herontwikkeling Hulst 124, Geldrop' vast te stellen en dit beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de welstandelijke aspecten integraal onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo;

Inleiding

De locatie Hulst 124 en omliggende gronden hebben op dit moment een agrarische bestemming. In 2023 heeft de eigenaar samen met Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte bij de gemeente een plan ingediend voor herontwikkeling van de locatie. Het plan voorziet in sanering van de bestaande agrarische bedrijfsbestemming, waarbij de huidige bedrijfswoning in twee burgerwoningen wordt gesplitst. Daarnaast wordt één vrijstaande woning toegevoegd ten zuiden van de bestaande woning en worden op de agrarische gronden ten noorden van Hulst 124 één twee-onder-een-kapwoning en één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Tot slot worden de gronden ten oosten van Hulst 124 bestemd voor Natuur.

Om dit plan mogelijk te maken is wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. In december 2025 is de hiervoor benodigde procedure opgestart. Tijdens de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ingediend. De omgevingsplanwijziging is nu gereed voor vaststelling door uw raad.

Eerdere besluitvorming

In december 2025 is uw raad middels een RIB geïnformeerd over de herontwikkeling van Hulst 124 en de terinzagelegging van de het TAM-omgevingsplan en BKP.

Wat willen we bereiken

Een vastgestelde omgevingsplanwijziging, zodat de ontwikkeling planologisch mogelijk is.

Argumenten

1.1 Zienswijzen vragen om kleine aanpassingen



Tijdens de inzagetermijn van de [ontwerpwijziging van het omgevingsplan](#) zijn zienswijzen ingediend door de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. Hierin verzoeken zij op onderdelen om een nadere toelichting van het plan en om bepaalde belangen beter te borgen in de regels. Aan deze zienswijzen is tegemoetgekomen.

1.2 Archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft een zgn. proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de nieuwe woonkavels. De resultaten hiervan zijn beschreven in de plantoelichting. Op grond hiervan is dit deel van het plangebied vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek. Dit betekent dat de archeologische dubbelbestemming is vervallen ter plaatse van de woonbestemmingen.

2.1 Het plan voorziet in een passende herbestemming van een VAB-locatie

Op grond van het geldende omgevingsplan is Hulst 124 bestemd voor een agrarisch bedrijf. Nu de agrarische bedrijfsactiviteiten feitelijk zijn gestaakt is echter sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB). Gezien de ligging van de locatie aan de rand van de bebouwde kom van Geldrop is het niet wenselijk dat een agrarisch bedrijf wordt voortgezet. De omschakeling naar Wonen en de bouw van enkele nieuwe woningen is passend in de omgeving en zorgt door de stedenbouwkundige opzet en bebouwingstypologie voor een logische afronding van het stedelijk gebied. Met de toevoeging van in totaal 5 woningen wordt bovendien een (beperkte) bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

2.2 Het plan draagt bij aan natuurontwikkeling binnen het project 'Dommeldal uit de verf'.

De agrarische percelen (ca. 1,3 ha.) van initiatiefnemer ten oosten van Hulst 124 maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De verkoop van deze gronden aan de gemeente is onderdeel van het plan. Met deze aankoop wordt het mogelijk om deze gronden in het kader van het project 'Dommeldal uit de verf' in te richten voor natuur. De bestemming wordt ook gewijzigd naar Natuur.

3.1 We willen de (beeld)kwaliteit van het plan juridisch borgen

Met de herontwikkeling van Hulst 124 beogen we een kwalitatief hoogwaardige afronding van de dorpsrand te realiseren. Hierbij wordt aangesloten bij de historische structuren en bebouwingstypologie in de omgeving. Deze ruimtelijke uitgangspunten zijn juridisch vertaald in het omgevingsplan (positie en maatvoering woningen). In aanvulling hierop is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat regels bevat voor o.a. de materialisering en detaillering voor de nieuwe woningen met tuinen (zie bijlage). Het beeldkwaliteitsplan bevat ook een inrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing. In de regels van het omgevingsplan is opgenomen dat deze landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na vaststelling van deze omgevingsplanwijziging uitgevoerd dient te zijn.



Het beeldkwaliteitsplan heeft samen met het ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegen. Uw raad is hierover middels een RIB geïnformeerd. Op het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Kantttekeningen

1.1 Het plan voorziet enkel in dure woningen

Vanuit het volkshuisvestelijk beleid ligt de focus (meer en meer) op betaalbaarheid.

Voorliggend plan voorziet echter enkel in zelfbouwkavels in het dure koopsegment. Dit is vooral een gevolg van de stedenbouwkundige en landschappelijk uitgangspunten die vragen om een ruimere opzet en lage bebouwingsdichtheid.

1.2 Agrarische opstallen worden niet gesloopt

Het agrarisch bedrijf aan Hulst 124 wordt definitief gestaakt. Dit betekent dat de agrarische bedrijfsbestemming vervalt en de milieuvergunning is ingetrokken. De bestaande agrarische opstallen, bestaande uit een schuur van 190 m² en een kleine stal met een omvang van 120 m², blijven op verzoek van initiatiefnemer behouden. Het college overweegt hierbij dat het om relatief kleine gebouwen gaat die bouwtechnisch in goede staat verkeren en goed te benutten zijn als bijgebouw bij de woningen. Het inrichtingsplan zorgt er bovendien voor dat de gebouwen goed worden ingepast in het landschap.

Wat gaan we daarvoor doen

Omgevingsplan

Na instemming van de raad zal de omgevingsplanwijziging conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd. De indieners van een zienswijze ontvangen een schriftelijke reactie van de gemeente.

Beeldkwaliteitsplan

Bij een eerstvolgende wijzigingsronde van de Welstandsnota (of Omgevingsplan) zal het beeldkwaliteitsplan als een bijzondere criteriaset worden toegevoegd en wordt het toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning.

Wat mag het kosten

Alle gemeentelijke kosten voor het plan Hulst 124 worden op grond van de anterieure overeenkomst verhaald op initiatiefnemers van het plan.

Duurzaamheid

Met het plan wordt bijgedragen aan het project 'Dommeldal uit de verf' dat bijdraagt aan de opvang van water en het voorkomen van hittestress.

Burgerparticipatie



Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van het plangebied. Een verslag van deze dialoog is opgenomen als bijlage van de plantoelichting.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen:

Onderdeel van besluit:

1. Omgevingsplanwijziging 'Hulst 124' (verbeelding, regels en toelichting inclusief bijlagen)
2. Nota zienswijzen
3. Beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteit herontwikkeling Hulst 124, Geldrop'

Geldrop, 8 september 2026

N.J.H. Scheltens
secretaris

Valid Signed door N. Scheltens
op 09-09-2026



J.C.J. van Bree
burgemeester

Valid Signed door J.C.J. van Bree
op 09-09-2026

