

Bestemmingsplan

- Regels -

De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

IDN-nummer: NL.IMRO.1771.BPBleekveldBarrier-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 26 oktober 2026



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Verkeer	16
Artikel 5	Wonen	17
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8	Algemene bouwregels	24
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 10	Algemene regels parkeren	26
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12	Algemene procedureregels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 13	Overgangsrecht	29
Artikel 14	Slotregel	30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop' met identificatienummer NL.IMRO.1771.BPBleekveldBarrier-VA01 van de gemeente Geldrop-Mierlo

1.2 plan:

het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop' met identificatienummer NL.IMRO.1771.BPBleekveldBarrier-VA01 van de gemeente Geldrop-Mierlo;

1.3 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aan huis verbonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, alsmede internethandel, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.5 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke, vanuit het hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die als een uitbreiding van de woning te beschouwen is; de aanbouw is qua afmeting ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtergevel:

de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw.

1.9 achtergevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.10 archeologische waarde:

de waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bedrijfsmatige kamerverhuur:

de bedrijfsmatige verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.13 bestaand:

- met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik: het gebruik als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:

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

1.17 bijzondere woonvormen:

- een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.18 bijzondere woonvorm met zorg:

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding).

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 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 (al dan niet ondergrondse) kelder en de zolder.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 dak:

de gesloten boven beëindiging van een gebouw.

1.27 dakopbouw:

opbouw op de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak.

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 dienstverlening als aan-huis-verbondenberoep:

dienstverlening middels een aan huis uitgeoefend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning.

1.30 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 bemiddelingsbureaus.

1.31 gebouw:

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

1.32 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.33 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.34 hoogteaccent:

een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.

1.35 kamergewijze verhuur:

Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.36 kap:

een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken.

1.37 langzaam verkeer:

voetgangers- en (snor/brom)fietsverkeer.

1.38 netto woonoppervlakte:

De binnenmaatse oppervlakte van binnenmuur tot binnenmuur van alle ruimten in een woning, met uitzondering van bergruimten, vlieringen en balkons, met dien verstande dat bij schuine daken het oppervlak als woonoppervlakte berekend mag worden vanaf 1,5 meter hoogte (conform NVM meetinstructie).

1.39 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

en gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.40 nutsvoorzieningen:

ondergrondse en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie en andere voorzieningen ten behoeve van kabels en leidingen.

1.41 ondergeschikte functie:

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie).

1.42 openbaar gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.43 overig bouwwerk:

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

1.44 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan maximaal een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.45 parkeervoorziening:

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein, die voldoende plaats biedt aan motorvoertuigen op méér dan drie wielen.

1.46 parkeren:

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt bij het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.47 peil:

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

- a. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.48 perceelsgrens:

de grens van het bouwperceel.

1.49 perifere detailhandel:

detailhandel die over het algemeen moeilijk inpasbaar is of minder wenselijk wordt geacht in bestaande winkelgebieden en woongebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading, waaronder detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in abc- goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwwerktuigen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. grootschalige meubelbedrijven, in combinatie met aan de bedrijfsvoering ondergeschikte woninginrichting en stoffering tot maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak van de winkel met een maximum van 100 m²;
- d. bouwmarkten.

1.50 prostitutie:

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

1.51 raamprostitutie:

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

regeling voor parkeren en laden en lossen:

1.52 regeling voor parkeren en laden en lossen:

een regeling in een ruimtelijk plan waarbij de parkeervoorzieningen specifiek zijn vastgelegd door middel van:

- a. specifieke parkeernormen; of
- b. het minimum of maximum aantal parkeervoorzieningen.

1.53 ruimtelijke plannen:

alle bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen.

1.54 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.

1.55 straatprostitutie:

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

1.56 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.57 verblijfsgebied:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor langzaam verkeer.

1.58 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel: de gevel waar ingevolge de omgevingsvergunning(aanvraag) de voordeur gesitueerd is.

1.59 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.60 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.61 voorziening van algemeen nut

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas water en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.62 water:

al het oppervlaktewater zoals, sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.63 waterhuishoudkundigevoorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, infiltratie en waterkwaliteit.

1.64 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.65 werk:

een door menselijk toedoen ontstaan of te maken grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk, constructie of bouwwerk, geen gebouw zijnde met toebehoren.

1.66 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

1.67 woning:

een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden, of
- b. één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden.

1.68 woningsplitsing:

Het wijzigen van een woning in twee of meer woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de breedte van een hoofdgebouw:

de afstand tussen de harten van de muren van de zijgevels van het hoofdgebouw.

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.8 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. lantaarnpalen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer
- h. parkeren.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van lantaarnpalen die maximaal 6 meter hoog mogen zijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

- a. Onder het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval begrepen het verhardten van de gronden binnen de bestemming groen anders dan voor nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer.
- b. In afwijking van hetgeen gesteld is onder a. is semiverharding ten dienste van de aanleg van parkeerplaatsen ter plaatse toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de (bouw)hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de (bouw)hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter
- c. de (bouw)hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de (bouw)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal op te richten woningen mag niet meer bedragen dan 108 wooneenheden.
- b. Er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.
- c. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.
- d. Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 4.
- e. In afwijking van het bepaalde in sub d geldt voor het realiseren van hoogteaccenten:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' is een vijfde bouwlaag toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 2' is een zesde bouwlaag toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 3' is een vijfde bouwlaag toegestaan.
- f. De maximum bouwhoogte van (het deel van) een gebouw van 4 bouwlagen is 14,0 meter.
- g. De maximum bouwhoogte van (het deel van) een gebouw van 5 bouwlagen is 17,5 meter.
- h. De maximum bouwhoogte van (het deel van) een gebouw van 6 bouwlagen is 21,0 meter.
- i. Dakopbouwen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, behoudens ten behoeve van het realiseren van:
 - 1. een toegang met bijbehorende inrit ten behoeve van een parkeergarage;
 - 2. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren;
 - 3. een toegang met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het hoofdgebouw;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter dan wel als gebouwd wordt aan een hoofdgebouw de hoogte van de afgewerkte vloer van de eerste etage en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse bebouwing niet hoger dan dat betreffende bouwwerk.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1

meter.

- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m².

5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid a en 5.2.1 is ondergronds bouwen buiten de contour van gebouwen toegestaan ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende toegang en bijbehorende inrit, met dien verstande dat een parkeergarage als ondergronds wordt aangemerkt wanneer deze niet meer dan 1,5m boven het aangrenzende terrein uitsteekt.
- c. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 4,5 meter.

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder c voor vlaggenmasten tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 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. De omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- d. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en opstallen met de bestemming 'Wonen' voor de functies als bedoeld in artikel 5.1, tenzij is aangetoond dat:

- a. de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en binnen het plangebied voorzien is de realisatie en duurzame instandhouding van waterberging met voldoende capaciteit;

met dien verstande dat:

- b. binnen het plangebied ten minste 60 mm waterberging per m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

5.6 Afwijken van gebruiksregels

5.6.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 en het splitsen van een of meerdere woningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond is dat de extra woning(en) past/passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, met dien verstande dat het maximum 9 woningen per pand betreft;
- b. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- c. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- e. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. een woning uit minimaal 2 kamers bestaat;
- g. een woning over eigen sanitaire voorzieningen dient te beschikken;
- h. de minimale netto woonoppervlakte van een woning bedraagt 45 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

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 0,3 m, of 0,5 m in geval van een esdek;
- b. de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
- c. 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 0,3 m, of 0,5 m in geval van een esdek, ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2 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 veiliggesteld 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.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m, of 0,5 m in geval van een esdek, onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;

- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m dan maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod 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.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.4.1 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 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 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als balkons, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoep treden, dorpels, dakkapellen, gevelaccenten, relingen en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van goot- en/of bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

8.2 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen en andere maten, van een bouwwerk dat aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor in overeenstemming met het bepaalde in de woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het plan:

- a. minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal toegestaan;
- b. meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 een escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige dan wel afhankelijke woonruimte;
- c. Het gebruik van woningen voor bedrijfsmatige kamergewijze verhuur.

Artikel 10 Algemene regels parkeren

10.1 Parkeergelegenheid

10.1.1 Bouwen

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo zoals vastgesteld in de gemeenteraad van 12 december 2022 of een opvolger van deze Nota zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. De parkeerplaatsen moeten na realisatie duurzaam in stand worden gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
 2. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
 3. aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;
- c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
 2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 3. de woon- en leefsituatie;
 4. verkeersveiligheid.
- d. Parkeerplaatsen die worden aangelegd in afwijking van hetgeen gesteld is in sub a en conform hetgeen gesteld is in sub b en c moeten na realisatie duurzaam in stand worden gehouden.

10.1.2 Gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een grotere parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is op eigen terrein ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.

10.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.2 indien:

- a. voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo, zoals vastgesteld in de gemeenteraad van 12 december 2022 of een opvolger van deze Nota zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- b. uit een parkeeronderzoek blijkt dat minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.
- d. Parkeerplaatsen die op basis van artikel 10.1.3 worden aangelegd moeten na de realisatie duurzaam in stand worden gehouden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning 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 meter, 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 meter;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

11.2 Inperking afwijkingsbevoegdheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.1 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;
- c. dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- d. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- e. 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.

13.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 13.1.1 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

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 13.2.1 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 bestemmingsplan De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop.

