

Bestemmingsplan

Kom Duizel

Gemeente Eersel



Bestemmingsplan

Kom Duizel

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

september 2012

Vastgesteld:

27 september 2012

Projectgegevens:

TOE02-EER00126-01A

REG02-EER00126-01A

TEK02-EER00126-01A

SVB01-EER00126-01A

SVB01-EER00126-02A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPD20101002-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

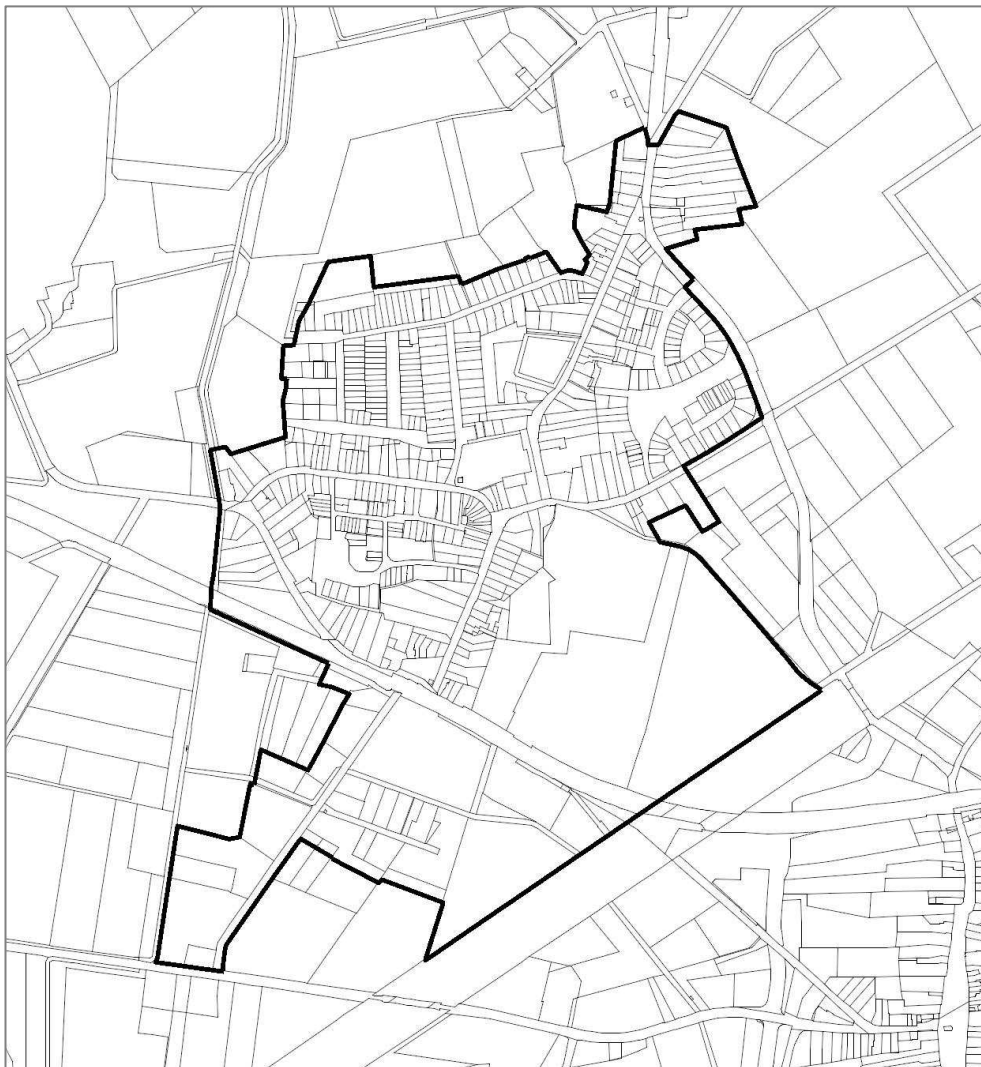
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleid	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Beleid waterschap	20
3	Ruimtelijke en functionele structuur	23
3.1	Historische ontwikkeling	23
3.2	Ruimtelijke structuur	25
3.3	Verkeersstructuur	28
3.4	Groen- en waterstructuur	29
3.5	Functionele structuur	29
3.6	Cultuurhistorische elementen	31
4	Ruimtelijke en functionele uitgangspunten bestemmingsplan	33
4.1	Bestaande situatie	33
4.2	Ontwikkelingen	36
4.3	Uitgangspunten per functie	43
5	Randvoorwaarden deelgebieden	49
6	Milieuhygiënische en planologische aspecten	53
6.1	Water	53
6.2	Geluidhinder	55
6.3	Luchtkwaliteit	56
6.4	Externe veiligheid	58
6.5	Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid	58
6.6	Archeologie	60
6.7	Bodem	63
6.8	Flora en fauna	63
6.9	Kabels en leidingen	64
6.10	Zonering A67	65
7	De bestemmingen	67
7.1	Het juridische plan	67
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	67

8	Economische uitvoerbaarheid	75
9	Procedures	77
9.1	Inspraak en vooroverleg	77
9.2	Vaststelling	78

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Duizel
- Bijlage 2: Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Kom Duizel met Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Duizel
- Bijlage 3: Oplegnotitie komplannen Duizel, Knegsel en Wintelre (Milieudienst SRE, 13 juli 2009)



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Eersel is voornemens om de bestemmingsplannen in de zes kernen te actualiseren en het grote aantal bestemmingsplannen terug te brengen tot zes onherroepelijke bestemmingsplannen. Door middel van het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen wordt ernaar gestreefd om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Met het actualiseren van de bestemmingsplannen wordt tevens aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Duizel, inclusief het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk en het landgoed Duysels Hof. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het dorp zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op enkele locaties worden daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied

Duizel ligt ten noordwesten van Eersel, op korte afstand ten noorden van de A67. Het dorp ligt in een agrarisch gebied en grenst in het westen aan het beekdal van de Kleine Beerze. Op enige afstand ten oosten van Duizel liggen sportpark De Meer en bedrijventerrein Meerheide. Ten noorden van de kern bevindt zich een relatief grootschalig agrarisch landschap. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Duizel en het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk, dat van de kern wordt gescheiden door de Wolverstraat/Hapertseweg (N284). Ook het landgoed Duysels Hof maakt deel uit van het plangebied.

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de perceelsgrenzen van de woonpercelen aan de Sint Janstraat en de Groenstraat. De plangrens sluit aan op de plangrens van het bestemmingsplan 'Duizel - Noord', dat in de loop van 2011 als ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht en de ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de noordzijde van de kern mogelijk maakt. De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Akkerstraat, de Meerstraat en het Hint. In het zuidoosten grenst het plangebied aan de A67. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt de plangrens rond het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk. Zowel het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Ganzestaartsedijk als de (bedrijfs)percelen ten westen van deze weg maken deel uit van het plangebied. In het westen volgt de plangrens deels de loop van de Kleine Beerze. De westelijke grens wordt verder gevormd door de grenzen van de percelen aan de Oude Kerkstraat, de Kruisstraat en De Beemd.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Duizel 2001'. Voor het Duysels Hof en de (bedrijfs)percelen aan de westzijde van de Ganzestaartsedijk vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De vaststellings- en goedkeuringsdata van deze bestemmingsplannen zijn in de volgende tabel opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Kom Duizel 2001	18 september 2001	23 april 2002
Buitengebied	26 september 2009, opnieuw vastgesteld op 3 april 2012*	-

* Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan 'Buitengebied' op 3 april 2012 opnieuw (gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het beleid van Waterschap De Dommel. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de kern Duizel, zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan besproken. Hoofdstuk 5 bevat de randvoorwaarden die gelden voor ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden in de kern. In hoofdstuk 6 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 7 worden de plansystematiek en de verschillende bestemmingen toegelicht. De hoofdstukken 8 en 9 bevatten een toelichting op de economische uitvoerbaarheid en de procedures.

2 Beleid

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

2.1.2 Nota Belvedere en modernisering monumentenzorg

In 1999 is de Nota Belvedere verschenen. De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop in de toekomstige ruimtelijke inrichting met cultuurhistorische kwaliteiten kan worden omgegaan. Het behoud en het benutten van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe en is één van de basisprincipes van ruimtelijke inrichting. Hierbij staat een ontwikkelingsgerichte benadering centraal. In de Nota Belvedere is aangegeven dat cultuurhistorie een belangrijke drager is voor ruimtelijke ontwikkelingen en als inspiratiebron kan worden gebruikt. De nota wil bewerkstelligen dat aanwezige cultuurhistorische waarden bewust, vroegtijdig en volwaardig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming.

Uitgangspunt van de Nota Belvedere is dat op elke locatie in Nederland cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid voor de cultuurhistorie heeft daarom in principe betrekking op heel Nederland. De gebieden waar sprake is van een dusdanige cumulatie van cultuurhistorische waarden dat zij specifieke beleidsmatige aandacht verdienen, zijn aangemerkt als Belvederegebied. In totaal zijn 70 gebieden en 105 steden aangemerkt als Belvederegebied. Duizel ligt niet in een Belvederegebied. Dit laat onverlet dat de huidige cultuurhistorische waarden van de kern van belang zijn voor het beheer en de (toekomstige) ontwikkeling van het plangebied. Kern van de Nota Belvedere is immers dat cultuurhistorische waarden aanknopingspunten en uitgangspunten vormen voor elke ruimtelijke ontwikkeling.

Onder de noemer ‘modernisering monumentenzorg’ (MoMo) is op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Bestemmingsplannen spelen hierbij een belangrijke rol en kunnen bepalingen bevatten voor de bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. In hoofdstuk 3 wordt hier aandacht aan besteed.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente Eersel geldt het gebiedspaspoort Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen. Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Grote en Kleine Dommel, de Beerze en de Reusel. In de SVRO zijn acht projecten benoemd waarbij de provincie een actieve rol wil spelen op het gebied van gebiedsontwikkeling.

Het project de Levende Beerze, dat deels wordt uitgevoerd op het grondgebied van de gemeente Eersel, is één van deze projecten.



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

Op de structurenkaart van de SVRO zijn de kern Duizel en het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Aan de noordzijde van Duizel is een gebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. De Kleine Beerze is aangeduid als beekloop binnen de 'groenblauwe mantel'. De N284 (Wolverstraat/Hapertseweg) is aangeduid als 'af te waarderen weg', in relatie tot de aanleg van een nieuwe weg met aansluiting op de A67 ter hoogte van het Kempisch Bedrijvenpark.

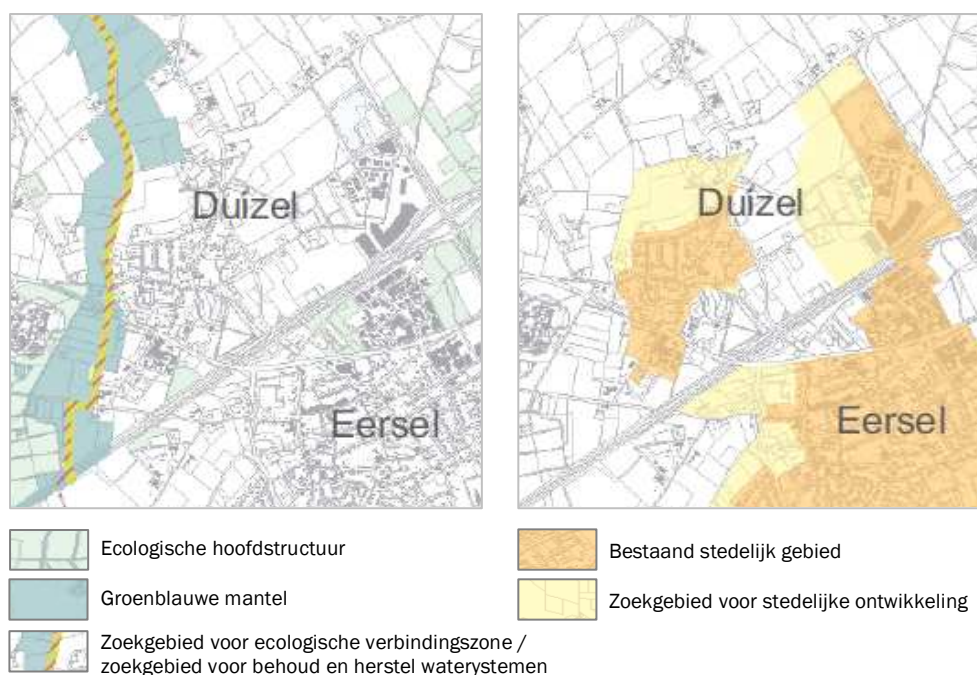
2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Bij dergelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: natuur en landschap (links) en stedelijke ontwikkeling (rechts)

Het grootste gedeelte van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Ten noorden van Duizel en aan de oostzijde van de kern (aan de Meerstraat) zijn gebieden aangemerkt als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. De Kleine Beerze is aangemerkt als 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' en als 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Eén van de bospercelen in het zuidoostelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw).

In voorliggend bestemmingsplan is het bosperceel dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur bestemd als 'Bos'. Ter bescherming van de hydrologische waarden van het beekdal van de Kleine Beerze is op de agrarische percelen langs deze beek de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beekdal' opgenomen, met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. De ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen (zie paragraaf 4.2) vinden alle plaats binnen de grenzen van het 'bestaand stedelijk gebied'. Voorliggend bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met de bepalingen van de Verordening Ruimte.

Kwaliteitsverbetering van het landschap/rood-met-groen-koppeling

De Verordening Ruimte bevat een regeling voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, die de voorheen geldende rood-met-groen-koppeling heeft vervangen. De regeling heeft als doel dat stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te zijn dat de realisering gepaard gaat met verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het ontwikkelingsgebied en/of de omgeving. Indien kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een financiële bijdrage aan een landschapsfonds te worden geleverd.

In de gemeentelijke beleidsnota Rood-met-Groen, die op 12 februari 2009 is vastgesteld, is invulling gegeven aan de rood-met-groen-koppeling. In deze beleidsnota is aangegeven op welke wijze gemeentelijke fondsen kunnen worden ingezet ten behoeve van investeringen in het buitengebied. In de beleidsnota is aangegeven dat de rood-met-groen-compensatie op twee manieren plaats kan vinden:

- compensatie binnen het plangebied: de kosten van de compensatiemaatregel komen in dat geval rechtstreeks ten laste van de grondexploitatie of worden opgenomen in het exploitatieplan;
- compensatie buiten het plangebied: bij uitbreidingsplannen wordt per m² uitgeefbare grond een bedrag geïnvesteerd in het rood-met-groenfonds. In het 'Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel, van Structuurvisieplus naar landschapsontwikkeling' is een landschapsontwikkelingskaart opgenomen, waarop een aantal gebieden is aangewezen waar investeringen in het buitengebied plaats kunnen vinden. In de beleidsnota Rood-met-Groen is een aantal concrete zoekgebieden voor compensatie aangewezen, waar mogelijkheden zijn voor natuur- en landschapsontwikkeling. Het rood-met-groenfonds wordt ingezet ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het buitengebied in deze gebieden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Plus (18 december 2002)

De StructuurvisiePlus (SV+) is een gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie heeft weergegeven voor de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is richtinggevend voor de komende 10 tot 15 jaar en heeft als doel de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente te behouden, maar tegelijkertijd ook ruimte te bieden voor nieuwe duurzame ontwikkelingen. Dit alles in afstemming met het nationale, provinciale en eerder vastgestelde gemeentelijke beleid.

De volgende items zijn verder uitgewerkt en onderbouwd in de SV+:

- Voor de realisering van nieuwe woningbouw in de kernen ter voorziening in de behoefte voor eigen aanwas tot 2015 bestaan in alle kernen voldoende mogelijkheden.
- Voorzieningen spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kernen.
- Realiseren van voorzieningen voor intramurale zorg in de kernen Eersel en Vessem.
- Uitbreiding van de bedrijventerreinen Meerheide in Eersel en Hoefseweg in Vessem. (Nader bepaald dat van ontwikkeling Hoefseweg wordt afgezien).
- Ontwikkeling van gebied Eersel-West voor maatschappelijke en dienstverlenende functies.
- Voldoende mogelijkheden voor landbouw.
- Ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk in delen van de gemeente en inzetten op de realisatie van natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.
- Recreatieve voorzieningen mogen kwalitatief worden verbeterd.
- Er zijn voldoende locaties voorhanden voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte-locaties voor extra woningbouw op grotere kavels.
- Veel zorg voor water.

2.3.2 Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid borduurt voort op het rijksbeleid en het provinciaal ruimtelijk beleid. In grote lijnen komt dit beleid neer op concentratie van woningbouw in stedelijke netwerken of stedelijke regio's. Stedelijke regio's zoals Eindhoven-Helmond zijn de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. De gebieden daarbuiten, de zogenaamde landelijke regio's, zijn gereserveerd voor laagdynamische functies als natuur, recreatie en landbouw. Woningbouw vindt in deze gebieden alleen plaats voor de eigen behoefte. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei ('bouwen voor migratiesaldo-nul').

Voor het aanwijzen van locaties geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dat houdt in dat eerst de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken, voordat uitbreiding in het buitengebied plaatsvindt. In het Uitwerkingsplan Zuid-oost-Brabant heeft voor wat betreft de locaties voor woningbouw een bovengemeentelijke afweging plaatsgevonden op schaal van de vijf Kempengemeenten.

De uitbreidingsgebieden zijn, voor zover nog relevant, in de Verordening Ruimte overgenomen als zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma van de SRE.

2.3.3 Woonvisie 'Werkelijk en wenselijk wonen'

In de gemeentelijke woonvisie wordt prioriteit gegeven aan de beschikbaarheid van woningen voor starters en jonge gezinnen in de kernen. Ook speelt de woonvisie in op de vergrijzing, waarbij het accent ligt op woningen die specifiek voor zorg geschikt zijn. Directe gemeentelijke invloed op de bestaande woningvoorraad is beperkt, met name doordat het grootste deel van de woningvoorraad in handen van particulieren is. Waar nieuwbouw aan de orde is, moet levensloopbestendig bouwen worden bevorderd. In de nabijheid van voorzieningen dienen nieuw te bouwen zorgwoningen te worden gerealiseerd, om de vergrijzing op te vangen. Dit betekent concentratie van voor zorg geschikte woningen in Eersel en, in mindere mate, in Vessem. Door gericht toewijzen van huurwoningen, door strategische nieuwbouw en ervoor te zorgen dat deze woningen ook beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, moeten de financieel minder draagkrachtige starters aan bod komen.

De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de kernen nader af te stemmen op de leefbaarheid. Dit betekent dat niet langer ingezet wordt op een evenredige verdeling van de woningbouw over de kernen, maar op realisatie van woningbouw op projectbasis. Op dit moment worden extra mogelijkheden voor de vijf kleine kernen onderzocht. Bij deze plannen worden niet alleen woningen maar ook andere voorzieningen betrokken.

Sinds februari 2001 is op het terrein van zorg, welzijn en wonen een gemeentelijke werkgroep huisvesting ouderen, gehandicapten en chronisch zieken actief. Deze werkgroep adviseert het gemeentebestuur van Eersel gevraagd en ongevraagd inzake de invulling van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar voorzieningen op het gebied van wonen en zorg en de daarbij behorende noodzakelijke welzijnsvoorzieningen voor de doelgroepen senioren, gehandicapten en chronisch zieken in de gemeente Eersel. In 2002 heeft de werkgroep het eerste deel van de notitie 'Voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg in de gemeente Eersel' vastgesteld, waarin een berekening van de vraag en het aanbod seniorenhuisvesting gecombineerd met zorg en welzijn is opgenomen.

2.3.4 Leefbaarheid

Een belangrijk speerpunt van het gemeentelijk beleid, maar vooral ook van de inwoners van de gemeente, is het streven naar leefbaarheid in de verschillende kernen. Leefbaarheid is echter een containerbegrip, wat wil zeggen dat een veelvoud aan thema's onder het begrip wordt geschaard. Een heldere definitie van het begrip is dan ook essentieel voor een heldere afbakening. Leefbaarheid rust op drie peilers: fysieke omgeving, sociale omgeving en voorzieningenniveau. Definities van leefbaarheid bestaan over het algemeen uit een abstracte beschrijving van het begrip en een meer concrete operationalisatie.

Algemeen geldt: 'Leefbaarheid is de mate waarin het wonen in een bepaalde buurt door de bewoners ervan als bevorderend voor hun welzijn wordt ervaren.' De aspecten die bepalend zijn voor de leefbaarheid vallen uiteen in ruimtelijke elementen en niet-ruimtelijke elementen als veiligheid, bevolkingssamenstelling, overlast, uitstraling en voorzieningen. Hoewel het begrip leefbaarheid dus verder reikt dan het beschikken over voldoende voorzieningen in de directe nabijheid van de woning, is dit ruimtelijk gezien wel het belangrijkste aspect. Ook de fysieke omgeving is van belang, wat met name speelt in inrichtingsvraagstukken.

Over het algemeen wordt het in stand houden van medische, sportieve, culturele, sociale, maatschappelijke en detailhandelvoorzieningen gezien als het essentiële middel gezien om de leefbaarheid te waarborgen.

Op dit moment doet zich in de kleinere kernen van de gemeente Eersel een ontwikkeling voor die niet ten goede komt aan de leefbaarheid. Door stagnatie in de bevolkingsontwikkeling en een toenemende noodzaak tot schaalvergroting, neemt het draagvlak voor allerlei voorzieningen steeds verder af. Om deze ontwikkeling een halt toe te roepen, moet ingespeeld worden op de volgende zaken:

- klantentrouw: in kleine kernen speelt de individuele aantrekkingskracht van de winkels sterk;
- ondernemers willen graag blijven;
- kernen beschikken over voldoende in- en uitbreidingslocaties om het inwonertal op peil te houden;
- door toerisme wordt het draagvlak in bepaalde seizoenen versterkt;
- basisvoorzieningen zoals gezondheidszorg (huisarts, thuiszorg, etc.), een gemeenschapshuis, onderwijs, kinderopvang en dergelijke worden steeds vaker op een efficiënte manier geclusterd in het zogenaamde 'brede schoolconcept'.

De gemeente Eersel heeft in 2002 een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hierop volgend is een werkwijze ontwikkeld waarbij burgers, lokale instellingen en gemeente samen knelpunten oplossen. In 2005 is dit leefbaarheidsonderzoek herhaald. Voor verdere informatie over de resultaten wordt verwezen naar dit onderzoek.

2.3.5 Integraal Ontwikkelingsplan Duizel

In het Integraal Ontwikkelingsplan Duizel hebben de inwoners van Duizel hun toekomstbeeld van het dorp gepresenteerd. In het plan is aandacht voor ruimtelijke vraagstukken en sociale thema's die van invloed zijn op de leefbaarheid van het dorp. Het project, dat in 2007 van start is gegaan, is in opdracht van de gemeente begeleid door de Dienst Landelijk Gebied en het PON instituut voor advies, onderzoek en ontwikkeling in Noord-Brabant. Aanleiding voor het opstellen van het Integraal Ontwikkelingsplan waren de ontwikkelingen die in en rond de kern plaatsvonden. In 2006 constateerde de gemeenteraad dat deze ontwikkelingen autonoom tot stand leek te komen omdat een verbindend toekomstbeeld ontbrak. Daarnaast gaf een aantal bewoners aan zich zorgen te maken over de leefbaarheid in het dorp, die onder druk kwam te staan door ontwikkelingen waarop de bewoners zelf geen invloed hadden.

Het Integraal Ontwikkelingsplan is opgesteld door de inwoners van Duizel. Bij de start van het project is een kwaliteitsbeeld opgesteld, waarbij de opbouw van het gebied, de belangrijkste karakteristieken en de kwaliteiten in beeld zijn gebracht. Daarnaast bevat het kwaliteitsbeeld een sociale schets van het dorp, waarbij is ingegaan op diverse elementen van leefbaarheid (het sociale klimaat, wonen en voorzieningen). Vervolgens zijn opgaven geformuleerd en uitgewerkt. In het Ontwikkelingsplan is inzichtelijk gemaakt welke ruimtelijke kwaliteiten behouden, versterkt of ontwikkeld dienen te worden en op welke wijze bestaande ontwikkelingen kunnen worden ingepast. Hierbij zijn de leefbaarheidsaspecten integraal meegenomen. Daarnaast bevat het plan een groot aantal voorstellen voor verbetering van de ruimtelijke en sociale kwaliteiten in en rond Duizel.

De inwoners van Duizel willen hun dorp ontwikkelen tot een fraaie en sterke dorpsgemeenschap. Gestreefd wordt naar een dorp met een vitale uitstraling waarbij sprake is van een duidelijke samenhang tussen dorp en buitengebied. Er wordt ingezet in een beleefbaar buitengebied, met beeldbepalende lanen die van en naar Duizel leiden. De groene (recreatieve) parels (De Donksbergen, het Duysels Hof, het sportpark, de visvijver en het E3-strand) zijn de markante punten in een toegankelijk, aaneengesloten halfopen landschap. Er moet aandacht zijn voor verbetering van de beeldkwaliteit en de uitstraling van Duizel. Herinrichting van de dorpsentree aan de zuidzijde, het markeren van kruisingen van hoofdwegen in de kern en het afwaarderen van de N284 (hiervoor zijn mogelijkheden wanneer, als onderdeel van de ontwikkeling van het Kempisch Bedrijvenpark, een nieuwe aansluiting op de A67 wordt gerealiseerd tussen Hapert en Duizel) kunnen hierbij een rol spelen. Daarnaast wordt ingestoken op revitalisering en uitbreiding van bedrijventerrein Ganzestaartsedijk in zuidelijke richting en ontwikkeling van recreatieve voorzieningen en bedrijvigheid in de kernrand. De nieuwe woningbouwlocatie Duizel-Noord biedt kansen om een overgang te bewerkstelligen tussen het beekdal van de Kleine Beerze en de kern Duizel. Het programma moet ruimte bieden aan starters- en seniorenwoningen, aangevuld met reguliere woningbouw.

Tenslotte is in het Integraal Ontwikkelingsplan een uitvoeringsprogramma opgenomen, waarin projecten zijn benoemd die de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Duizel kunnen vergroten.

2.3.6 Regionale beleidsvisie Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen (2008)

De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden hebben een regionale beleidsvisie opgesteld op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie. De genoemde gemeenten vormen een toeristische eenheid in de Kempen. Vanwege de toeristische eenheid wordt gestreefd naar één toekomstbeeld en naar eenheid in instrumenten van beleid. Het toeristisch beleid, zoals dat is opgenomen in de Regionale beleidsvisie, beoogt te sturen op ontwikkeling. De toeristisch-recreatieve sector kan groeien met inachtneming van andere belangen: natuur, cultuurhistorie, bewoners en andere economische sectoren. Op basis van de analyse van de huidige toeristisch-recreatieve structuur zijn ontwikkelingskaders voor de toeristisch recreatieve sector opgesteld, die kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

Het toekomstbeeld van de toeristische regio De Kempen bouwt voort op de huidige (toeristische) identiteit van de regio. De wortels van De Kempen zijn de landbouw, natuur, water en bos- en heidegebieden. Om bezoekers naar de regio te halen en deze aan de regio te binden, moeten accenten worden verlegd. Het toekomstig recreatief profiel van De Kempen bestaat uit:

- een grotere rol voor dagrecreatie met als doel een meer volledig toeristisch product en verblijfsklimaat. De relatieve groei van de dagrecreatie komt tot stand door zowel nieuwe (kleinschalige) initiatieven, evenementen, themaprojecten, als door uitbreiding van bestaande bedrijven en meer gebruik van het bestaande aanbod;
- een prominenter rol van de kernen;
- een groter aanbod bestaande uit samenwerking tussen bedrijven: meer arrangementen en cross-overs (innovatieve verbindingen);
- meer samenhang in het aanbod (waardeketen);
- een betere spreiding van de bezoekers over de seizoenen;
- een betere profilering van De Kempen als gebied voor de zakelijke markt: vergaderingen, productpresentaties, kleinschalige congressen/workshops;
- een grotere diversiteit in de verblijfsrecreatie door het verlenen van medewerking aan vernieuwing van bestaande bedrijven en passende nieuwe bedrijvigheid toe te laten.

Op basis van dit gewenste profiel is een algemene ruimtelijke visie gemaakt, waarin een zonering is aangebracht. Voor de kernen geldt dat deze een prominenter rol gaan spelen in het toerisme. De historische authentieke omgeving van de dorpen met hun kleinschalige structuur, natuur en zweem van boerenleven spelen een belangrijke rol voor een dag- of kortverblijf. Niet alleen de bijzondere (historische) panden, plekken en bezienswaardigheden, maar ook de kwaliteit, inrichting en sfeer van de openbare ruimte zijn hierbij van belang. In de dorpen is genoeg ruimte voor recreatieve accommodaties in 'stedelijke' sfeer, waaronder speciaalzaken, kleine film- en toonzalen, kookstudio's en biologische markten. Nieuwe kleinschalige (verblijfs)accommodaties met een meer landelijk karakter zijn op beperkte schaal mogelijk, ook binnen de kleinere kernen.

De omgeving van de kernen Eersel, Duizel, Kneghel, Vessem en Wintelre is aangewezen als kansrijk extensief landelijk gebied. Nieuwe dagrecreatieve voorzieningen en uitbreiding van bestaande voorzieningen is hier mogelijk. Ook grootschalige extensieve verblijfsrecreatie en kleinschalige intensieve verblijfsrecreatie zijn hier passend. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om kleinschalige extensieve accommodaties, trekkershutten of groepsappartementen. Kleinschalige dag- en verblijfsvoorzieningen (boerenkamer, natuurexcursie, boerderijwinkel, boerderijterras) passen in deze gebieden.

2.3.7 Gebiedsontwikkeling Kleine Beerze

De gebieden ten westen en van Duizel maken onderdeel uit van de robuuste verbinding de Beerze, die loopt van de Belgische grens tot aan 's-Hertogenbosch.

Onder de noemer 'een levende Beerze' wordt een omvangrijk programma uitgevoerd waarmee een impuls wordt gegeven aan de natuurlijke, ruimtelijke en recreatieve kwaliteiten van het beekdal en het omliggende gebied. De levende Beerze maakt onderdeel uit van de reconstructie van het platteland. De gebiedsontwikkeling rond de Beerze heeft tot doel om vorm te geven aan een integraal pakket van maatregelen. Hiermee kunnen de waterhuishoudkundige en ecologische structuur, de plattelandseconomie, de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit worden versterkt.

De gronden ten westen van Duizel maken deel uit van het deelproject Aa of Goorloop. De beek Aa of Goorloop vormt, samen met het Dalemstroompje, de bron van de Beerze. Voor het gebied is in 2008 een visie opgesteld waarbij een gezond watersysteem het uitgangspunt is. Herstel van natte beekdalen, vennen en kwel zorgen voor een betere overgang tussen land en water. Daarnaast is de realisering van wandel- en fietsroutes langs cultuurhistorische locaties beoogd.

2.3.8 Integraal Horecabeleid

Gemeentelijk horecabeleid beoogt een bijdrage te leveren aan een woon- en leefklimaat, waarin een evenwicht wordt bereikt tussen de belangen van de horeca-exploitanten, de bewoners, de gemeente en de politie. De nota omvat het integrale horecabeleid voor de gemeente Eersel, waarin zaken als terrassenbeleid, kansspelbeleid, veiligheid, parkeerbeleid en milieubeleid in onderlinge samenhang aandacht krijgen. Naast de al genoemde onderwerpen komt ook het ruimtelijke beleid aan bod. Hierin wordt per kern aangegeven welke aspecten aandacht dienen te krijgen in het betreffende bestemmingsplan.

2.3.9 Verkeersveiligheidsplan

Het verkeersbeleid van de gemeente Eersel is vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan gemeente Eersel (1999). Deze nota kent twee belangrijke beleidsdoelstellingen:

Bereikbaarheid

De centrumgebieden, woongebieden en bedrijventerreinen dienen duidelijk, direct en goed bereikbaar te zijn. Een goede verkeersafwikkeling op toeleidende wegen is daarvoor van cruciaal belang. Op de hoofdwegen is enige congestievorming toelaatbaar, waarbij de gemeente wel streeft naar goede openbaar-vervoersvoorzieningen. Bovendien wil de gemeente het (brom)-fietsgebruik stimuleren. Daarvoor is een net van goede, veilige en rechtstreekse fietsroutes belangrijk.

Verkeersleefbaarheid

De gemeente stelt zich ten doel het aantal verkeersongevallen drastisch te verminderen. Daarmee sluit zij aan op het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II) en het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP-plus). Het belangrijkste aandachtspunt is de veiligheid binnen de bebouwde kom. De gemeente wil deze doelstelling bereiken door de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto te verbeteren, de openbare ruimte te verdelen in verblijfs- en verkeersruimten en door gedragsbeïnvloeding.

In het buitengebied zijn de doorgaande wegen als 80 km/uur-weg en de rest van de wegen als 60 km/uur-weg aangeduid. In het 4e kwartaal van 2003 is het Verkeersveiligheidsplan geactualiseerd. De belangrijkste wijziging ten opzichte van het oude plan betreft de wegcatégorisering. In het VVP zijn de meeste wegen buiten de bebouwde kom als 80 km/uur-weg opgenomen, in het door de provincie gecoördineerde opzet van de wegcatégorisering voor de gehele provincie is ook voor de gemeente Eersel de wegcatégorisering vastgelegd.

2.3.10 Kadernota verkeersveiligheid

De Kadernota verkeersveiligheid is opgesteld in 2005 en is een actualisatie van het Verkeersveiligheidsplan uit 1999. In de kadernota zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld waarbinnen het Verkeersveiligheidsplan van de gemeente tot uiting komt. Doelstelling van de kadernota verkeersveiligheid is het op hoofdlijnen vaststellen van een visie, het in kaart brengen van probleemlocaties en het uitwerken van de maatregelen.



Voorstel categorisering wegennet (Bron: Kadernota verkeersveiligheidsplan)

In de Kadernota is nieuw gemeentelijk beleid geformuleerd op het gebied van verkeer en verkeersveiligheid. De nota doet onder meer uitspraken over de volgende aspecten:

- verdere invoering van Duurzaam Veilig;
- vaststellen van de verkeersveiligheidsdoelstelling;
- toekomstige ontwikkelingen;
- aansluiting regionaal wegennet;
- vaststellen Duurzaam Veilig categorisering;
- aansturing op maatregeltypen;
- aansturing voor maatregellocaties.

2.3.11 Groenstructuurplan Eersel

Op 9 februari 1999 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het groenstructuurplan voor de gehele gemeente Eersel.

Met het opstellen van het groenstructuurplan heeft de gemeente zich vier doelen en wensen gesteld met betrekking tot het groen in de bebouwde kom. Deze doelen zijn:

- het bepalen en vastleggen van de duurzame groenstructuur (lanen);
- het beheren van de openbare ruimte, groen en verharding, zonder bestrijdingsmiddelen;
- het geven van indicaties van kosten voor het realiseren van het groenstructuurplan;
- het inzichtelijk maken van veiligheidsaspecten voor het openbaar groen.

Gemeentelijk groenbeleid is noodzakelijk. Groen is investeren in de toekomst, want groen heeft een lange ontwikkelingstijd en levensduur. Groen heeft tijd nodig om zich aan te passen aan de standplaats en te ontwikkelen tot een duurzame groenstructuur.

Daarvoor is een continu beheer over een langere tijd noodzakelijk. In het groenstructuurplan is het beheer van openbaar groen zonder gif een belangrijk onderwerp. Aangegeven wordt waar en op welke wijze natuurvriendelijke beheer mogelijk is.

2.3.12 Kadernota 'Groen denken is groen doen'

In 2004 is de kadernota 'Groen denken is groen doen' opgesteld. De nota geeft de gemeentelijke visie op het gebied van groen weer en stelt kaders op dit gebied. Het groen op het grondgebied van Eersel draagt in hoge mate bij aan het prettige woon-, werk- en recreatief verblijfsklimaat en bepaalt het karakter en de identiteit van de zes dorpen. Dit klimaat en karakter dienen gehandhaafd te blijven. Met name voor de entrees, de dorpscentra en het buitengebied geldt dat het groen aantrekkelijk moet zijn. Er dient rekening gehouden te worden met natuur- en cultuurhistorie, milieu, veiligheid en volksgezondheid.

In de kadernota worden verschillende thema's met betrekking tot groen en groenbeleid uitgezet. Het openbaar groen zal hoofdzakelijk conform het parkmodel worden ingericht. De randen van de kernen worden als ecologisch model ingericht, waarbij te denken valt aan houtsingels, bosjes en houtwallen.

2.3.13 Speelruimtebeleid

Door de gemeenteraad is in 2007 een beleidsnota Speelruimtebeleid vastgesteld. Hierin is onder andere vastgelegd dat bij het ontwerpen en onderhouden van openbaar groen, openbaar water en wegen en pleinen in woongebieden rekening gehouden moet worden met een mogelijkheid om er (veilig) te kunnen spelen. De belangrijkste uitgangspunten uit het speelruimtebeleid zijn:

- behoud van het landelijke karakter en de daarbij passende beeldkwaliteit voor buitengebied en bebouwde kom;
- het openbaar groen moet zodanig zijn ingericht dat de mogelijkheid voor spelen aanwezig is;
- schoolpleinen die openbaar zijn, kerkpleinen en dorpspleinen voorzien in de behoefte aan speelruimte in de openbare ruimte;
- kernspecifieke kwaliteiten zoals een dorps karakter, groene leefomgeving, informele speelruimte zijn kwaliteiten waarbij aansluiting gezocht wordt;

- speelruimtes zijn gevarieerd en worden ingericht volgens het principe van ‘natuurlijk spelen’;
- de bestemmingsplannen voor gebieden met woonfunctie bieden de voorschriften de mogelijkheid om speelplekken te realiseren.

2.3.14 Waterplan Eersel

Het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van ‘schoon’ afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Op 18 september 2001 is door de gemeenteraad van Eersel ingestemd met het ‘Waterplan Eersel’. In dit rapport, dat is opgesteld door Iwaco, staan enkele relevante beleidsuitgangspunten:

- water als ordenend principe;
- stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op meest geschikte plekken (op hogere plekken tussen de beekdalen) en het ont- en afwateringssysteem richten op infiltratie van afstromend hemelwater. Bouwen op ongeschikte plekken voorkomen (sturend daarvoor is: kaart 11, Iwaco, 2001);
- revitalisering van het natuurlijk watersysteem;
- waterafvoer en retentie ten behoeve van tegengaan wateroverlast op regionale schaal (in relatie tot De Dommel). In het Streekplan Noord-Brabant 2002 (inmiddels de Interimstructuurvisie) en het Integraal Hydrologisch Streefbeeld zijn voor Eersel drie zoekgebieden voor waterberging langs de Kleine Beerze, de Run en de Gender aangewezen;
- verbetering waterkwaliteit om te voldoen aan de aan de waterlopen toegekende functies en om de potenties voor natte natuurontwikkeling te vergroten;
- tegengaan lokale wateroverlast als gevolg van te geringe afvoercapaciteit van het rioolstelsel en het oppervlaktewaterstelsel;
- organisatie waterbeheer: goede samenwerking tussen betrokken partijen.

Het waterplan Eersel vormt de basis voor de toekomstige koers op het gebied van water in de gemeente Eersel.

2.3.15 Handhavingsbeleid

Handhaving is nodig omdat naleving van regels niet vanzelfsprekend is. Onze samenleving kan echter alleen functioneren indien democratisch geformuleerde regels op een verantwoord niveau worden nageleefd. Dit kan alleen worden bereikt indien zij door de overheid ook consequent worden gehandhaafd. Integraal handhavingsbeleid is wenselijk om een aantal redenen. Zo moet er een ambitieniveau voor handhaving worden geformuleerd.

Daarnaast moet worden vastgelegd hoe dit ambitieniveau kan worden gerealiseerd en wel op een zo effectief en efficiënt mogelijke wijze. Het gaat dan vooral om de organisatie en toedeling van middelen. Ook moeten er inhoudelijke beleidsregels worden vastgelegd die aangeven hoe de gemeente op de verschillende handhavingsgebieden concreet optreedt. Tenslotte dient dit alles te worden gecommuniceerd zodat voor iedereen duidelijk is wat de gemeente Eersel op het gebied van handhaving wil realiseren. Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad de nota 'Handhavingsbeleid 2010 - 2013' vastgesteld. In de nota zijn de visie, doelstellingen, uitgangspunten en strategieën op het gebied van handhaving beschreven.

2.3.16 Erfgoedplan

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) hebben gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed gekregen. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten¹ een gezamenlijk erfgoedplan opgesteld. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings)waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en vormt een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. Het erfgoedplan is op 22 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel en is, voor zover relevant, vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: een inventarisatiekaart (die op zijn beurt is onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en een verstoringskaart), verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en kunnen worden vertaald in bestemmingsplannen.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is sprake van een groot aantal elementen die in meer of mindere mate cultuurhistorisch waardevol zijn. In het gemeentelijk erfgoedplan is een inventarisatie van de aanwezige waarden opgenomen. Op een aantal kaartbeelden is het historisch landschap - in de breedste zin van het woord - in beeld gebracht. Hierbij zijn onder meer historische landschapsstructuren (waaronder bosgebieden, akkercomplexen en beekdalen), historische infrastructuur (waaronder wegen, paden, gegraven waterlopen en gehuchten) en historische bouwkunst (waaronder monumenten en beeldbepalende panden) geïnventariseerd. Op de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart zijn deze elementen vervolgens gewaardeerd als monumentaal, cultuurhistorisch zeer waardevol of cultuurhistorisch waardevol.

¹ Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende

In het erfgoedplan heeft vooralsnog geen concrete uitwerking van de cultuurhistorische waarden- en beleidskaart plaatsgevonden. De inventarisatiekaarten en de waarden- en beleidskaart vormen op dit moment een basis voor het betrekken van cultuurhistorische aspecten bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen. In voorliggend bestemmingsplan zijn de belangrijkste cultuurhistorisch waardevolle elementen (in de vorm van de bebouwingsstructuur van het dorp, monumenten, cultuurhistorisch waardevolle panden, laanbeplanting, open achtererven en de relatie tussen het dorp en het buitengebied) op een passende wijze bestemd. In paragraaf 4.1 is hier nader aandacht aan besteed. In paragraaf 6.6 wordt aandacht besteed aan de wijze waarop in voorliggend bestemmingsplan wordt omgegaan met de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

2.3.17 Relatie bestemmingsplan-welstandsnota

In het bestemmingsplan 'Kom Duizel' worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt daarmee de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de gemeentelijke welstandsnota, die in juli 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad.

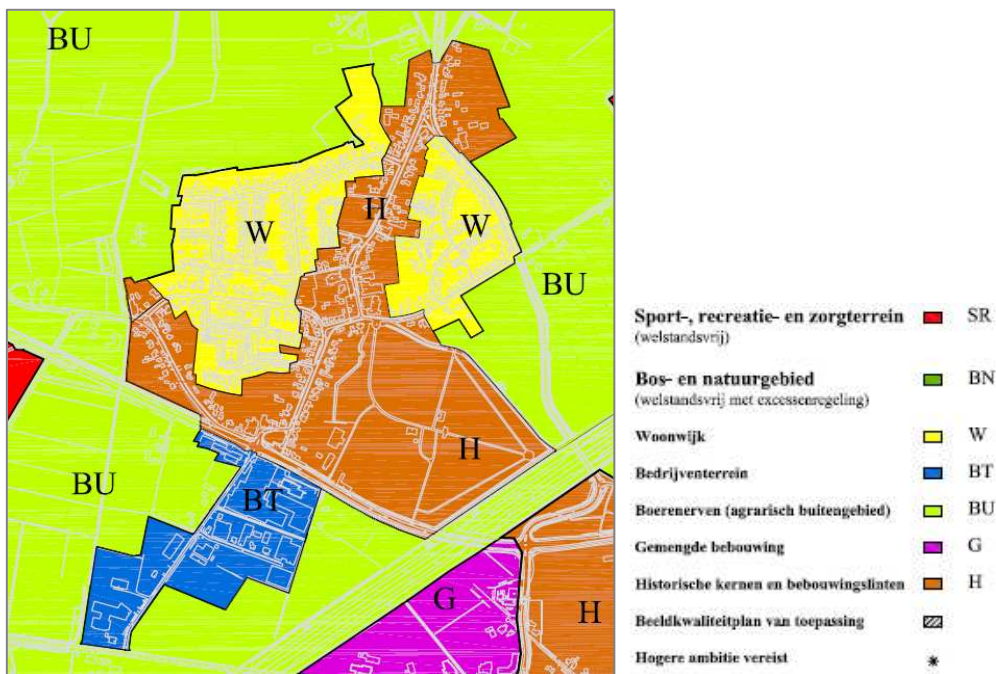
De hoofdlijnen van het welstandsbeleid zijn:

- sport-, recreatie- en zorgterreinen worden geheel welstandsvrij;
- bos- en natuurgebieden worden welstandsvrij met een excessenregeling;
- achterkanten en zijkanten die met betrekking tot de invloed op het publieke domein vergelijkbaar zijn met achterkanten, worden welstandsvrij met een excessenregeling;
- een licht toetsniveau in 'gewone' woonwijken;
- een licht toetsniveau en deels welstandsvrij met een excessenregeling voor bedrijventerreinen;
- een kritisch toetsniveau voor het buitengebied;
- een streng toetsingsniveau voor de historische kernen, lintbebouwingen en monumenten;
- ruime sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken.

Daarnaast worden voor de gebieden en/of locaties waarvoor de gemeenteraad een hoog ambitieniveau heeft, beeldkwaliteitplannen opgesteld, die prevaleren boven de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. In deze beeldkwaliteitplannen wordt duidelijk de richting van de gemeentelijke ambitie aangegeven en wordt aangegeven welke kwaliteiten daarbij horen. De beeldkwaliteitplannen hebben betrekking op zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving. In de welstandsnota wordt, voor de gebieden die niet welstandsvrij zijn, gewerkt met sneltoetscriteria en gebiedscriteria. Voor bouwwerken die niet kunnen worden afgedaan met de sneltoetscriteria, zijn de gebiedsgerichte criteria van toepassing. Binnen de gemeente worden zeven deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is een welstandsniveau aangegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een licht, een kritisch en een streng toetsniveau. Bouwplannen in een gebied met licht welstandsniveau worden slechts getoetst aan de in de welstandsnota benoemde hoofdaspecten (zoals situering en massavorm).

Voor bouwplannen in een gebied met kritisch toetsniveau worden ook de deelaspecten (waaronder gevelindeling en vormgeving gevelelementen) beoordeeld. In gebieden met een streng toetsniveau wordt bovendien getoetst aan detailsaspecten (zoals materialen, kleur en detaillering van onderdelen). Als 'vangnet' zijn tenslotte algemene criteria opgenomen, die voor elk nieuw bouwwerk gelden. In de welstandsnota zijn de volgende deelgebieden opgenomen.

- H Historische kernen en bebouwingslinten (streng);
- G Gemengde bebouwing (streng);
- W Woonwijk (licht);
- BT Bedrijventerreinen (licht, deels welstandsvrij met excessenregeling);
- SR Sport-, recreatie- en zorgterrein (welstandsvrij);
- BU Boerenerven (agrarisch buitengebied) (kritisch, deels licht);
- BN Bos- en natuurgebied (welstandsvrij met excessenregeling).



Deelgebieden in Duizel

Van elk deelgebied is een korte algemene beschrijving opgenomen en zijn de belangrijkste kenmerken benoemd. Bouwplannen dienen, naar oordeel van de Welstandscommissie, te passen binnen de in de welstandsnota opgenomen kenmerken en het in de welstandsnota geformuleerde beleid voor het betreffende deelgebied.

2.4 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water.

In deze paragraaf is het beleid van het waterschap kort opgenomen. Voor een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 6.1.

Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Droge voeten

Voor het thema Droge voeten legt het Waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voldoende water

Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het Waterschap aan de slag.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt het Waterschap zich op de inrichting en het beheer van watergangen en op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het Waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Schoon water

Voor Schoon water zet het Waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Gezamenlijk worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wil het Waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen worden genomen.

Schone waterbodems

Bij het thema Schone waterbodems pakt het Waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging gaan het Waterschap saneren, beheren of accepteren.

Mooi water

Voor Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit kan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken van het Waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- het voorkómen van wateroverlast;
- het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

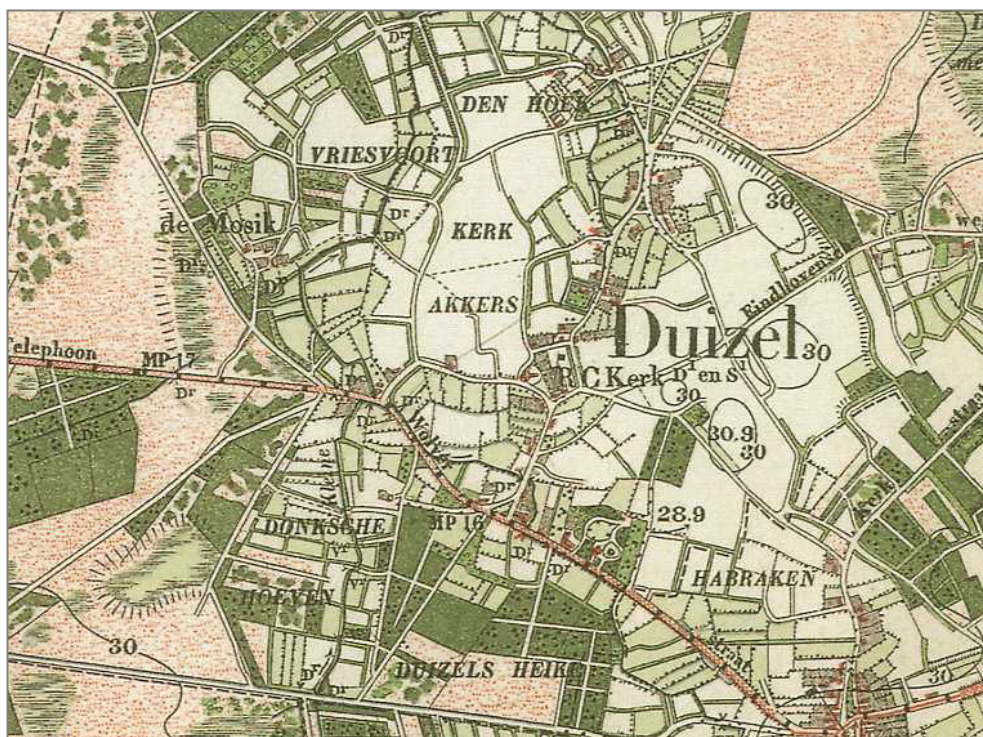
3 Ruimtelijke en functionele structuur

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van Duizel. Hierbij wordt onder meer aandacht besteed aan de historische ontwikkeling van de kern en aan de huidige bebouwings-, verkeers- en groenstructuur.

3.1 Historische ontwikkeling

Duizel is van origine een Kempisch kerk-/straatdorp dat is ontstaan op de zandgronden van het Kempisch Plateau, op enige afstand ten noordwesten van Eersel. Het Smitseind en de Groenstraat zijn historisch gezien de belangrijkste straten in het dorp. De eerste bebouwing in de kern was aan deze straten gesitueerd. In de huidige situatie is deze oorspronkelijke bewoningsgeschiedenis echter niet altijd terug te vinden in de bebouwingsstructuur.

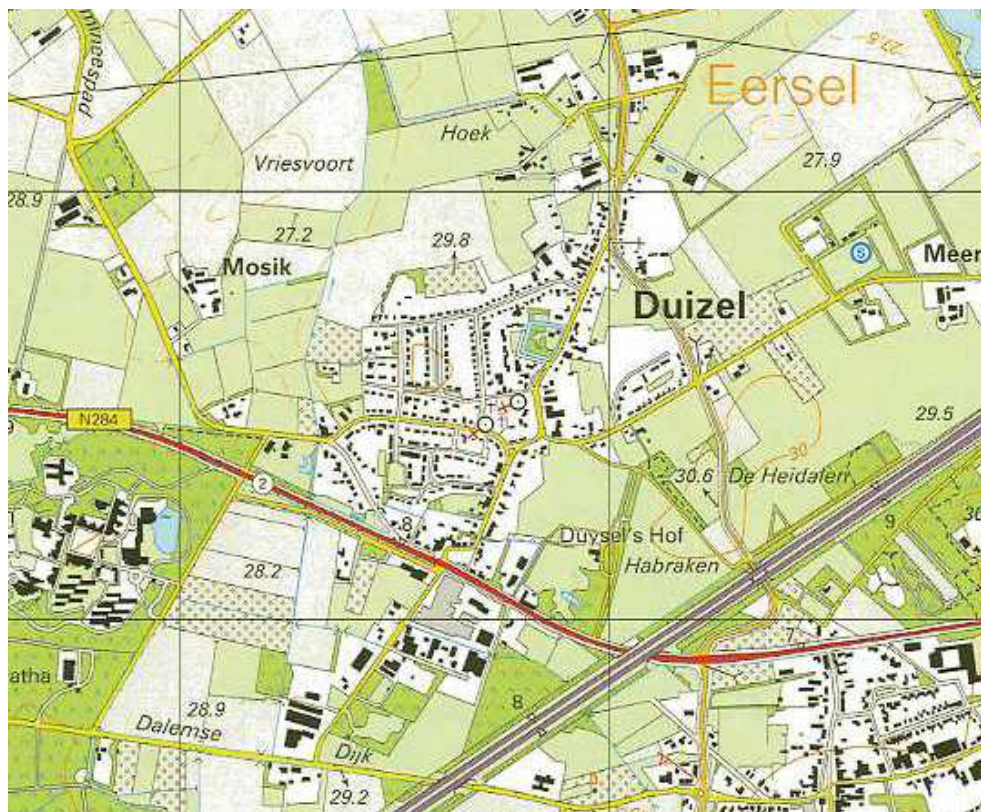
De gronden rondom Duizel zijn in de loop der jaren ontgonnen. Hierdoor ontstond rond het dorp een kleinschalig agrarisch landschap, waarbij de akkers op de hogere gronden waren gesitueerd en de graslanden in de nattere beekdalén. Deze agrarische gronden bevonden zich temidden van uitgestrekte heidevelden. Aan het eind van de 18^e en het begin van de 19^e eeuw trad een verbetering op in de economische situatie van de landbouw, met name dankzij de introductie van kunstmest, een sterke verbetering van werktuigen en veranderingen van de teeltmethode. In deze periode nam de ontginningsactiviteit toe en werden grote delen van de heidegronden rondom Duizel ontgonnen ten behoeve van agrarische activiteiten.



Duizel rond 1900

Op het kaartbeeld van rond 1900 is zichtbaar dat de bebouwing in Duizel met name is gesitueerd aan de linten Smitseind en Groenstraat. Centraal in het dorp, ter hoogte van de kruising van beide linten, staat de kerk. Verder bevindt zich bebouwing in een aantal buurtschappen rond Duizel, waaronder Hoek en De Hoef ten noorden van de kern en Mosik ten westen van het dorp. Het dorp ligt ten noorden van de doorgaande route tussen Eersel en Hapert, die wordt gevormd door de Wolverstraat. Ten westen van Duizel bevindt zich het beekdal van de Kleine Beerze, dat aan het begin van de 20^e eeuw voornamelijk in gebruik is als weidegrond. Ten westen van de beek ligt een uitgestrekt heidegebied. Ten noordoosten van Duizel bevindt zich de Meerheide. Het gebied tussen Duizel en Eersel is aan het begin van de 20^e eeuw al vrijwel volledig in cultuur gebracht.

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog is Duizel nauwelijks gegroeid. De bebouwing in het dorp was tot halverwege de 20^e eeuw geconcentreerd aan het Smitseind en de Groenstraat. Daarnaast bevond zich enige bebouwing aan de Wolverstraat, de Oude Kerkstraat en de Akkerstraat en verspreid in het buitengebied. In de decennia na de Tweede Wereldoorlog werden de eerste planmatig opgezette uitbreidingen van Duizel gerealiseerd. In eerste instantie groeide het dorp in westelijke richting, door de realisering van de woonbuurt ten noorden van de Oude Kerkstraat. Tegelijkertijd vond verdichting plaats van de bebouwing aan de dorpslinten. Na afronding van deze uitbreiding vond, in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw, inbreiding plaats in het gebied tussen de Oude Kerkstraat en de Wolverstraat. Een gedeelte van de Wolverstraat had op dat moment zijn verkeersfunctie verloren, doordat in de jaren '50 van de vorige eeuw de Hapertseweg is aangelegd ten zuiden van de Wolverstraat.



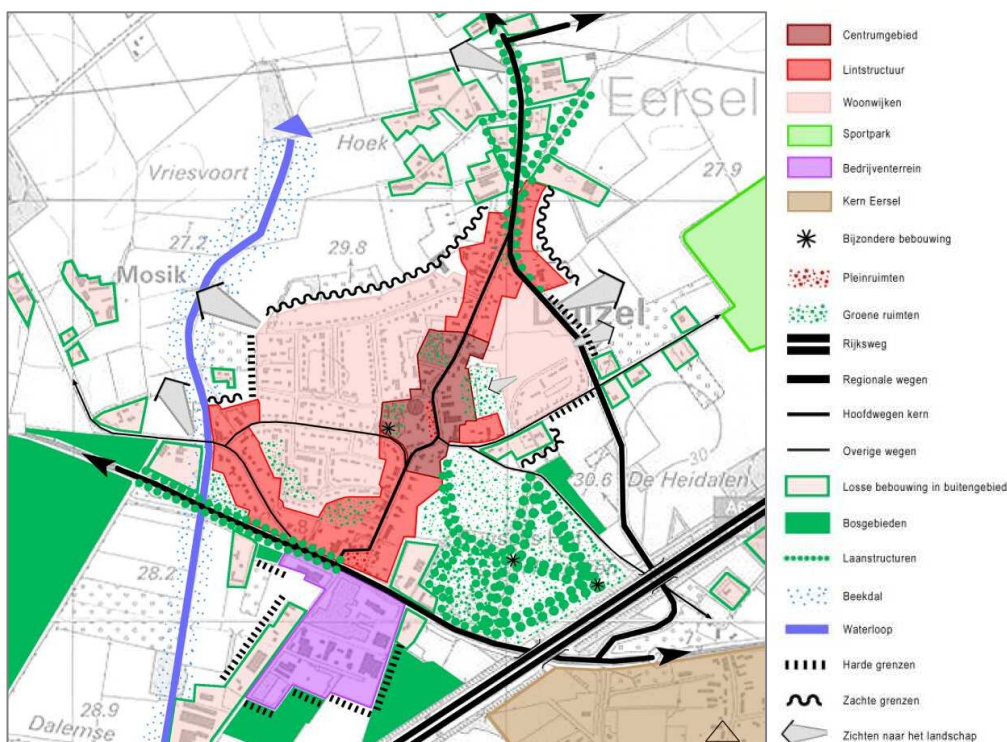
Duizel rond 2000

Vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw is Duizel gegroeid in oostelijke richting, door de realisering van de buurt Lange Akkers in het gebied tussen de Groenstraat, de Akkerstraat en de Meerstraat. In de huidige situatie wordt de ruimtelijke structuur van Duizel gekenmerkt door de ligging van de dorpslinten. Langs een aantal linten (waaronder het Smitseind, de Groenstraat, de Meerstraat en het Hint) bevindt zich nog, in meer of mindere mate, historische bebouwing. Andere linten (zoals de Oude Kerkstraat en het westelijk deel van de Wolverstraat) zijn meer recent bebouwd. Ten westen en ten oosten van de route Smitseind-Groenstraat bevinden zich planmatig opgezette woonbuurten. Ten zuiden van de Wolverstraat ligt het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk. Ten oosten van het Smitseind bevindt zich het landgoed Duysels Hof.

3.2 Ruimtelijke structuur

Landschap

Het landschap rond Duizel is aan te merken als typisch Kempisch, dankzij de kavelindeling, de aanwezigheid van boombeplanting en de incidentele aanwezigheid van bebouwing. Wel heeft in de loop der jaren een aanzienlijke schaalvergroting plaatsgevonden, waardoor de oorspronkelijke verkaveling van de agrarische gronden rond de kern deels is verdwenen. De structuur van het landschap wordt gevormd door het beekdal ten westen van de kern, de oudere akkers rond de kern en de jonge heideontginningen op grotere afstand van het dorp. Het landschap ten noordwesten, noorden en oosten van Duizel heeft een open karakter. Ten westen van de kern, rond De Donksbergen, is een bosgebied aanwezig. Ook direct ten zuiden van Duizel liggen enkele bospercelen, die het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk afschermen van de A67 en het agrarische buitengebied. Ten zuidoosten van het dorp bevindt zich het Duysels Hof, een landgoed waar onder meer een woonhuis en stoeterij zijn gesitueerd.



Bestaand Ruimtelijk Structuurbeeld Duizel (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

Overgang kern-landschap

Door de aanwezigheid van de A67 en de Wolverstraat/Hapertseweg (N284) ten zuiden van de kern, is aan deze zijde sprake van een scherpe overgang tussen Duizel en het agrarische landschap. Het Duysels Hof is ingeklemd tussen de bebouwing van de kern en de A67. Rond het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Ganzestaartstedijk is sprake van harde grenzen tussen de relatief grootschalige bedrijfsbebouwing en het landschap. Door de aanwezigheid van enkele bospercelen is de visuele impact van het bedrijventerrein op het landschap beperkt. Een aantal van de bedrijfsperven aan de westzijde van de Ganzestaartstedijk wordt van het buitengebied gescheiden door een rand met afschermend groen.

De woningen in de kern zijn in veel gevallen met de (diepe) achtertuinen gericht naar het landschap, waardoor sprake is van een zachte, dorpse overgang tussen kern en buitengebied. Onder andere aan de noordzijde van de Sint Janstraat, de oostzijde van de Akkerstraat en de zuidzijde van de Meerstraat is sprake van een dergelijke situatie. In noordelijke richting gaat de bebouwing van Duizel hierbij geleidelijk over in de bebouwing van de buurtschap Hoek. De laanbeplanting in de kern loopt aan deze zijde van Duizel door in het buitengebied, waardoor het dorp op een natuurlijke manier overgaat in het landschap. De woningen in de woonbuurt Lange Akkers zijn met de voorzijde georiënteerd op het buitengebied, waardoor sprake is van een harde overgang tussen het open landschap ten oosten van Duizel en de kern. Door de aanwezigheid van een relatief groot groen gebied in deze buurt, is sprake van lange zichtlijnen vanuit de kern naar het landschap.

Het landschap rond Duizel vormt een groene buffer tussen het dorp en de omliggende kernen en bedrijventerreinen. Het bosgebied rond De Donksbergen speelt hierbij een belangrijke rol. Ten westen van dit bosgebied bevinden zich de kern Hapert en het nieuwe Kempisch Bedrijvenpark. Op enige afstand ten oosten van Duizel ligt het bedrijventerrein Meerheide (fase I en II). De uitbreiding van het bedrijventerrein met een derde fase is voorzien. Om de impact op de dorpskern van Duizel te beperken, wordt het bedrijventerrein voorzien van een groene rand en wordt een plan ontwikkeld om de gronden tussen het bedrijventerrein en het dorp te transformeren tot een duurzame natuurlijke groene ruimte. Door transformatie van de zone tussen Meerheide en de kern Duizel zal het gebied, meer dan in de huidige situatie het geval is, een scheiding vormen tussen het bedrijventerrein en het dorp.

Bebouwingsstructuur

In de bebouwingsstructuur van Duizel kan onderscheid worden gemaakt tussen de historische dorpslinten, de planmatig opgezette woonbuurten, de bedrijfsperven aan de Ganzestaartstedijk en het Duysels Hof. De bebouwing in Duizel bestaat overwegend uit laagbouw. De ruimtelijke hoofdas in het dorp wordt gevormd door de historische linten Smitseind - Groenstraat. Aan de voorzijde van de kerk, waar deze linten bij elkaar komen, bevindt zich een pleinruimte waaraan diverse maatschappelijke voorzieningen zijn geclusterd. Op het plein is een kiosk gesitueerd.

Aan de dorpslinten is de oudere en historische bebouwing gesitueerd. Langs de linten komen historische (voormalige) boerderijen en recentere woningbouw naast elkaar voor. Er staan voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen, met een hoogte van één à twee bouwlagen met kap. Op de overgang van het Smitseind en de Groenstraat bevindt zich het centrum van Duizel. Hier komen enkele grotere gebouwen voor, waaronder de kerk met pastorie, de basisschool, de sportzaal en het dorpshuis. Op de locatie van het dorpshuis is recent een multifunctionele accommodatie gerealiseerd. De oude kerktoren, de nieuwe kerk, de pastorie en de begraafplaats vormen een historisch ensemble in het hart van het dorp. Huis 'De Veste' aan de Groenstraat, een voormalige pastorie die wordt omgeven door een grote, groen ingerichte tuin en een gracht, vormt een bijzonder element in het historische dorpscentrum. Een markant object in de kern is de Mariakapel die is gesitueerd op de splitsing van de Groenstraat en de Akkerweg en wordt omgeven door bomen.

De noordwestelijke woonbuurt van Duizel bestaat uit een rechthoekig stratenpatroon met relatief lange straten. In dit gedeelte van de kern bevinden zich met name halfvrijstaande woningen, afgewisseld met vrijstaande woningen. In het westen van de kern bevindt zich een aantal bungalows met een beperkte bouwhoogte. Deze woonbuurt wordt ontsloten via de Oude Kerkstraat in het zuiden en de Sint Janstraat in het noorden. De woonbuurt rond de Gildestraat bestaat uit enkele straten, waaraan afwisselend vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen staan. De Gildestraat sluit in het oostelijk deel van de buurt aan op het Smitseind en in het noordwestelijk deel op de Oude Kerkstraat. De woonbuurt Lange Akkers, ten oosten van de route Smitseind/ Groenstraat, wordt gekenmerkt door een groene opzet. Centraal in de buurt ligt een relatief groot groen gebied. Ten noorden en zuiden van dit groene gebied zijn woningen in diverse typologieën gesitueerd. De woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Meerstraat en de Akkerstraat.

Het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk ligt ten zuiden van de Wolverstraat (N284) en is daardoor ruimtelijk gescheiden van de kern Duizel. De bedrijvigheid bestaat uit bedrijfshallen van verschillende grootte, waarbij in veel gevallen een vrijstaande of inpandige bedrijfswoning aanwezig is. Het bedrijventerrein is bereikbaar vanaf de Ganzestaartsedijk. Bepalend voor de uitstraling van het bedrijventerrein is de groot-schalige bebouwing van de sigarenfabriek, die het gehele noordelijk deel van het bedrijventerrein beslaat. Vanwege de ligging aan de N284 is ook het garagebedrijf ten westen van de Ganzestaartsedijk beeldbepalend. Aan de westzijde van de Ganzestaartstedijk zijn ook enkele bedrijfspercelen gesitueerd. Er is sprake van een afwisseling in grotere en kleinere panden en er is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. De bebouwing staat wat minder dicht opeen dan op het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Ganzestaartsedijk. Kenmerkend zijn de stroken met opgaand groen tussen de bedrijfspercelen en het beekdal van de Kleine Beerze.

Het Duysels Hof is een landgoed, dat wordt gekenmerkt door een groene inrichting. Het gedeelte van het landgoed ten zuiden van de N284 (de driehoek tussen het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk en de A67) bestaat uit een bosperceel en enkele percelen met een agrarische functie. Door het gebied loopt een watergang. Het noordelijk deel van het landgoed bestaat deels uit een tuin behorende bij het landgoed (westelijk deel) en deels uit agrarische gronden met statige bomenlanen (oostelijk deel). Centraal in het gebied ligt het landhuis. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied, aan de Wolverstraat, bevindt zich de stoeterij, die deel uitmaakt van het landgoed. Verspreid over de tuinen staan enkele kleinere (bij)gebouwen, waaronder een cultuurhistorisch waardevolle ijskelder, een zwembad en een theehuis.

3.3 Verkeersstructuur

Autoverkeer

De hoofdontsluiting van Duizel wordt gevormd door de Wolverstraat/Hapertseweg (N284), die ten zuiden van de dorpskern ligt en het dorp scheidt van het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk. De N284 verbindt de kernen Reusel, Bladel en Hapert met Eersel en de aansluiting op de A67 en is een belangrijke doorgaande route in het gebied. Onderdeel van de aanleg van het Kempisch Bedrijvenpark, zuidelijk van Hapert, is de realisering van een nieuwe aansluiting op de A67. Hierdoor hoeft verkeer van en naar Hapert, Bladel en Reusel niet langer gebruik te maken van de afslag Eersel, maar ontstaat een directere route tussen de A67 en deze kernen. Hierdoor zou de N284 ter hoogte van Duizel minder verkeer te verwerken krijgen, wat de barrièrewerking van deze route zou kunnen verminderen.

Het Smitseind en de Ganzestaartsedijk sluiten aan op de Wolverstraat. Deze kruising vormt de zuidelijke dorpsentree van Duizel. Hier bevindt zich een plein, dat wordt gebruikt als parkeer- en kermisterrein. De Akkerstraat, die aan de oostzijde van Duizel ligt, vormt een tweede verbinding richting Eersel en de N284. In noordelijke richting vormt de Groenstraat, die overgaat in de Hoef, een verbinding met Hoogeloon en Vessem.

Fietsverbindingen

In de bebouwde kom van Duizel zijn nauwelijks specifieke voorzieningen voor fietsers aanwezig; fietsers maken over het algemeen gebruik van de rijbaan. Langs de doorgaande wegen in het buitengebied (De Wolverstraat/Hapertseweg, de Akkerstraat en de Groenstraat) zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Daarnaast zijn in de kern enkele paden aanwezig die niet zijn bestemd voor autoverkeer, maar waarvan wel gebruik kan worden gemaakt door langzaam verkeer. Vanaf de Meerstraat loopt een voet/fietsverbinding richting Eersel, die deels samenloopt met de Akkerstraat.

Parkeren

Het aantal niet-woonfuncties met een verkeersaantrekkende werking (bedrijven, horeca, voorzieningen) in de dorpskern van Duizel is beperkt, waardoor er geen grote behoefte aan (openbare) parkeerplaatsen is. Ter hoogte van de kruising van het Smitseind en de Wolverstraat bevindt zich een openbare parkeerplaats.

Bij functies die een grotere parkeerbehoefte hebben, is voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving. De parkeerbehoefte voor de woningen wordt opgevangen op eigen terrein en in het straatprofiel.

In het straatprofiel van de wegen op het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk is niet of nauwelijks ruimte voor het parkeren van auto's of vrachtwagens. Parkeren vindt op het bedrijventerrein dan ook grotendeels plaats op eigen terrein.

3.4 Groen- en waterstructuur

Ten westen van Duizel bevindt zich het beekdal van de Kleine Beerze. Deze beek is in het verleden grotendeels rechtgetrokken maar de meandering wordt, in het kader van het project 'een levende Beerze', deels weer hersteld. Het beekdal is een waardevolle landschappelijke en ecologische structuur. Het landschap in de directe omgeving van de kern is nog typisch Kempisch. Op grotere afstand van het dorp bevinden zich de uitgestrekte jonge heideontginningen.

In de kern bevinden zich enkele structurerende groenelementen. Karakteristiek is het groene gebied rondom de Mariakapel, dat de splitsing van de Groenstraat en de Akkerstraat markeert. Ook de kruising van het Smitseind en de Oude Kerkstraat heeft een groene invulling en op het dorpsplein aan het Smitseind bevinden zich enkele beeldbepalende bomen. Aan de Groenstraat ligt het groene gebied rond Huis 'De Veste'. Ook op het terrein van de begraafplaats, rondom de oude kerktoren, is beeldbepalend groen aanwezig. De begraafplaats is afgeschermd met een haag. Langs het westelijk deel van de Wolverstraat/Hapertseweg is sprake van laanbeplanting, die overgaat in het bosgebied rond De Donksbergen. Ook het noordelijk deel van de Akkerstraat en de Groenstraat is voorzien van laanbeplanting. In het gebied tussen de Wolverstraat en de Gildestraat bevindt zich een ruim groengebied met een speelvoorziening. Het Duysels Hof is een groot groen gebied, dat de bebouwing in Duizel en op het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk scheidt van de A67.

Door de groen ingerichte voortuinen van de woningen, de boombeplanting in de straatprofielen en de aanwezige doorzichten naar het buitengebied heeft Duizel een groen karakter.

3.5 Functionele structuur

De bebouwing in Duizel heeft overwegend een woonfunctie. Bedrijvigheid is geconcentreerd op het bedrijventerrein aan de Ganzestaartstedijk. In het centrum van het dorp, ter hoogte van de aansluiting van het Smitseind op de Groenstraat, zijn diverse maatschappelijke voorzieningen geclusterd. Daarnaast komen verspreid in de kern enkele niet-woonfuncties voor.

Agrarische bedrijven

In het plangebied bevinden zich één agrarisch bedrijf: de paardenhouderij aan de Wolverstraat 40.

Deze paardenhouderij/stoeterij maakt deel uit van het landgoed Duysels Hof. Buiten het plangebied, op korte afstand van de kern, zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd.

Bedrijven

Bedrijvigheid is geclusterd op het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk en op de bedrijfspercelen ten westen van deze weg. Er zijn bedrijven gevestigd in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2. Uitzondering is de sigarenfabriek en –opslagplaats van Agio, die in milieucategorie 4.1 valt. Aan de Ganzestaartsedijk 1 is een garagebedrijf gevestigd. Bij veel van de bedrijven op het bedrijventerrein is een bedrijfswoning aanwezig. In de kern Duizel is aan het Smitseind 6 een bedrijf met bedrijfswoning gevestigd.

Detailhandel (dagelijks en niet dagelijks)

In Duizel zijn geen detailhandelsvestigingen aanwezig. Gezien de nabijheid van de grotere kernen Eersel en Hapert zijn de inwoners van Duizel ook voor de dagelijkse boodschappen gericht op de aanwezige detailhandel in deze kernen.

Horeca

In Duizel bevinden zich drie horecagelegenheden. Aan de Wolverstraat 28 bevindt zich restaurant en zaalverhuur d'Ouwe Tramhalte. Aan de Donk 4 is café De Donk gesitueerd. Aan de Wolverstraat 30 is een cafetaria gevestigd.

(Commerciële) dienstverlening

In Duizel bevinden zich geen zelfstandige dienstverlenende bedrijven. De dienstverlenende bedrijven die in Duizel zijn gevestigd, zijn aan te merken als aan huis verbonden beroepen.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in Duizel zijn geconcentreerd rond het dorpsplein aan het Smitseind. Aan de westzijde van het plein bevinden zich de kerk Sint Jan Geboorte en de pastorie. Aan de achterzijde van de kerk en de pastorie zijn de begraafplaats en de oude kerktoren, een overblijfsel van de oorspronkelijke middeleeuwse kerk, gesitueerd. Aan de oostzijde van het dorpsplein staan dorpshuis/multifunctionele accommodatie De Smis, basisschool Sint Jan en een sportzaal. Aan de Groenstraat 7a is dagbestedingscentrum Pit gevestigd: een dagcentrum voor mensen met een verstandelijke beperking.

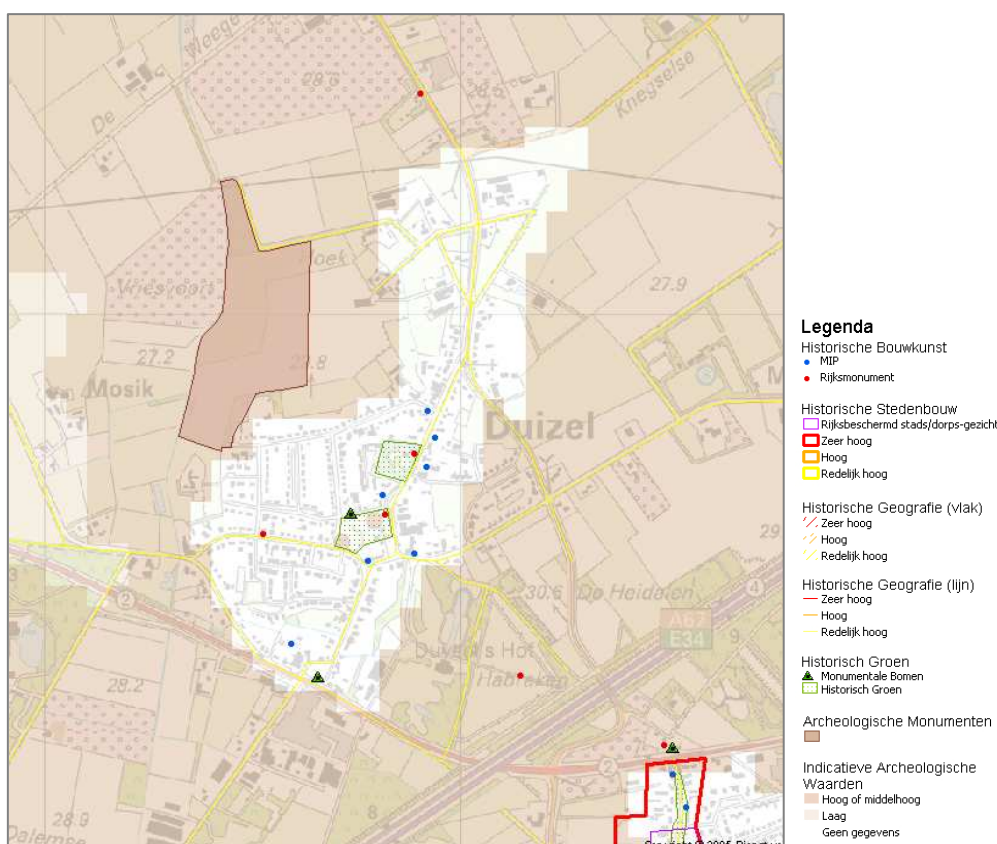
Sportvoorzieningen

De sportvoorzieningen in Duizel zijn beperkt tot de sportzaal aan het Smitseind. Op enige afstand ten oosten van Duizel, buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, ligt een sportpark met voetbal- en tennisvelden.

3.6 Cultuurhistorische elementen

Cultuurhistorisch waardevolle lijnen en vlakken

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn in en rond Duizel diverse elementen met cultuurhistorische waarde aanwezig. Op deze provinciale kaart zijn de belangrijkste cultuurhistorische elementen in het plangebied aanwezig, die ook terugkomen in het gemeentelijk Erfgoedplan. De historische dorpslinten en landwegen (waaronder het Smitseind, de Groenstraat, de Meerstraat, het Hint, de Wolverstraat, de Oude Kerkstraat en de Akkerstraat) zijn aangeduid als historisch-geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. De beplanting rond de kerk en Huis 'De Veste' is aangeduid als historische groenstructuur. Daarnaast zijn op twee locaties monumentale bomen aangeduid: een zilverlinde aan de Kruisstraat en zes paardenkastanjes op het plein aan de zuidelijke dorpsentree.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Ten noordwesten van Duizel ligt een archeologisch monument. Dit terrein, dat bekend is onder de naam Kerkakkers, bevat sporen van bewoning uit de ijzertijd en mogelijk ook sporen van begraving (urnenveld) uit de late bronstijd en/of ijzertijd.

Cultuurhistorisch waardevolle panden

In Duizel is een aantal panden aanwezig met een cultuurhistorische waarde. Cultuurhistorisch waardevolle panden maken de specifieke dorps- en streekgebonden ontstaansgeschiedenis afleesbaar, zichtbaar en herkenbaar. Het zegt iets over de groei en ontstaansgeschiedenis van het dorp.

Cultuurhistorisch waardevolle panden hebben cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde voor het dorp. Het betreft enerzijds rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en anderzijds panden die geen monumentale status hebben, maar die van belang zijn voor de uitstraling van het dorp. Hierna is een overzicht van de monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle panden opgenomen. De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' dan wel 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. De cultuurhistorisch waardevolle panden zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

Ter bescherming van de monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle panden is een nadere eisenregeling opgenomen. Voor de cultuurhistorisch waardevolle panden geldt daarnaast dat voor het geheel of gedeeltelijk slopen van het pand een omgevingsvergunning benodigd is. Deze omgevingsvergunning kan worden verleend als de cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate worden aangetast of als behoud van het gebouw op basis van technische of economische overwegingen niet kan worden verlangd. Bescherming van de rijks- en gemeentelijke monumenten vindt plaats via de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening.

Rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Kerkakkers 2	Kerktoren, circa 1450
Groenstraat 12	Pastorie 1754 (Huis 'De Veste')
Smitseind 38	Doopvont en kaarsenkroon in RK kerk
Wolverstraat 44	Langgevelboerderij, circa 1895

Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Groenstraat 4	Woonhuis circa 1850
Groenstraat 6/6a	Woonhuis circa 1900
Meerstraat 4	Onderwijzerswoning 1909-1912
Smitseind 26-28-30	Drie eenlaags dorpswoonhuizen
Smitseind 31	Woonhuis circa 1925-1930
Smitseind 36	Pastorie 1925/1926
Smitseind 38	RK kerk Sint Jan Geboorte circa 1925/1926

Cultuurhistorisch waardevolle panden

Adres
Groenstraat 9a, 11-13, 37a
Oude Kerkstraat 10, 35
Smitseind 11, 17-19, 21-23, 25-27, 32
Wolverstraat 3 (gedeelte van de Agio sigarenfabriek)
Wolverstraat 40 (woning en vrijstaand bijgebouw)
IJskelder op landgoed Duysels Hof

4 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Kom Duizel' geformuleerd. De uitgangspunten zijn opgesteld naar aanleiding van het beleid, de analyse van de bestaande situatie en het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. Dit hoofdstuk heeft direct betrekking op de opzet en inhoud van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden binnen het voorliggende bestemmingsplan.

4.1 Bestaande situatie

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is dat de bestaande (legale) situatie in alle gevallen positief wordt bestemd. Hierbij is gezocht naar een wijze van bestemmen waardoor de huidige waardevolle elementen van een passende bescherming worden voorzien, terwijl het bestemmingsplan niet zo strikt wordt dat een strak 'keurslijf' ontstaat. Op basis van deze overweging is een aantal bepalende keuzes gemaakt, waarbij met name het behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de daarmee samenhangende ruimtelijke karakteristieken van de kern van belang zijn. Hieronder worden de belangrijkste keuzes op het gebied van openbare ruimte, bebouwing, en groen en landschap toegelicht.

Openbare ruimte

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de beleving van de kern Duizel. Hierbij is niet alleen de verkeersfunctie, maar met name ook de verblijfsfunctie van de verschillende ruimtes van belang.

- Er is gekozen voor twee verkeersbestemmingen: 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Alle 30 km/h-wegen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De wegen met een snelheidsregime van 50 km/h of hoger hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. In beide bestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de karakteristieke laanbeplanting.
- Alle groene plekken in de straatprofielen en op de hoeken van wegen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen' en niet in de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor is instandhouding van deze groene plekken verzekerd. Het groen langs de N284 is opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor is herinrichting van deze weg mogelijk binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Bebouwing

Karakteristiek voor Duizel is de afwisselend open en gesloten bebouwingsstructuur van de linten, met een grote variatie in bouwmassa en bouwhoogte.

De bebouwingsstructuur in de woongebieden is planmatig; hier is sprake van een grotere eenheid in bouwmassa en bouwhoogte en een minder waardevolle bebouwingskarakteristiek.

- Alle monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden zijn voorzien van een aanduiding op de verbeelding. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bebouwing, voor het behoud en ter voorkoming van de aantasting van deze panden en hun omgeving. Ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle panden is daarnaast geregeld dat voor het slopen van (delen van) de karakteristieke bebouwing een omgevingsvergunning benodigd is.
- Alle bouwvlakken hebben een diepte van 10 meter gekregen, behalve waar in de huidige situatie al grotere woningen staan. Door deze beperkte diepte wordt een verdere verstening van de kern voorkomen. Cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten zijn voorzien van een bouwvlak dat strak om de huidige bebouwing ligt. Daarnaast zijn per bouwvlak de actuele goot- en bouwhoogte van de bebouwing opgenomen, waardoor de variatie in bouwhoogten behouden blijft. Op deze wijze blijft de historische bebouwingsstructuur langs de linten behouden. De toegestane bouwhoogte is voor alle woningen (met uitzondering van de monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden) in principe een meter hoger dan de actuele bouwhoogte, met een maximum van 9 meter. Hierdoor bestaat enige flexibiliteit met betrekking het realiseren van dakopbouwen.
- Langs de dorpslinten is voor elke woning een apart bouwvlak opgenomen in plaats van een strook waarin meerdere woningen staan. Hierdoor is verzekerd dat de open ruimtes tussen de woningen vrij blijven van bebouwing.
- Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen, die zijn vertaald in de ligging van de aanduiding 'bijgebouwen':
 - In de woonwijken (begrenzing conform welstandsnota) mogen bijgebouwen worden gerealiseerd op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
 - Langs de dorpslinten (begrenzing conform welstandsnota) mogen bijgebouwen worden gerealiseerd op een afstand van minimaal 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
 - Bij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden mogen bijgebouwen worden gerealiseerd achter de achtergevelrooilijn van de bouwvlakken.
 - Bij vergelijkbare hoeksituaties worden vergelijkbare bouw mogelijkheden gecreëerd.
 - De toegang tot woonwijken mag niet worden benauwd.
 - Specifieke situaties worden specifiek beoordeeld.

Door deze wijze van bestemmen wordt voorkomen dat de open ruimtes tussen de woningen aan de historische linten dichtslibben met aan- en bijgebouwen, waardoor het open karakter verloren zou gaan. Waar de huidige situatie afwijkt van dit principe, is dit positief bestemd door de ligging van de aanduiding 'bijgebouwen' aan te passen op de bestaande situatie.

- Alle overige functies in de kern (bedrijven, maatschappelijke voorzieningen etc.) zijn voorzien van strakke bouwvlakken, waardoor (forse) uitbreiding van deze functies niet zonder meer mogelijk is. Uitzondering hierop zijn de bedrijven op het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk. Hier zijn, in lijn met het streven naar intensief en zuinig ruimtegebruik, grotere bouwvlakken met een bebouwingspercentage van 80% van het bouwperceel opgenomen. Voor de bedrijven aan de westzijde van de Ganzestaartsedijk zijn de vigerende rechten uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' (in de vorm van een maximum bebouwd oppervlak) overgenomen.

Groen en landschap

De groene elementen in de kern Duizel spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur en beleving van de kern. Daarnaast zijn ook het omringende landschap en de overgangen tussen kern en landschap van belang.

- De agrarische gebieden rond de kern Duizel hebben een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Ter bescherming van deze waarden zijn de betreffende agrarische percelen (inclusief gedeelten van het landgoed Duysels Hof) opgenomen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. In de planregels is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waardoor voor bepaalde werkzaamheden een vergunning van burgemeester en wethouders benodigd is. In het zuidwestelijk deel van het plangebied is daarnaast een aanduiding opgenomen voor het beekdal van de Kleine Beerze. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor behoud en herstel van de hydrologische waarden van het beekdal.
- Het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk wordt deels begrensd door bospercelen die een visuele afscherming vormen tussen het bedrijventerrein en het buitengebied. Deze percelen zijn opgenomen in de bestemming 'Bos'. Ter bescherming van de beplanting is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Aan de westzijde van de bedrijfsperven, op de overgang tussen de bebouwde percelen en het beekdal van de Kleine Beerze, is opgaand groen aanwezig dat een visuele scheiding vormt tussen het buitengebied en het de (bedrijfs)percelen. Dit groen is opgenomen in de bestemming 'Groen' en voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen'.
- In het zuidwestelijk deel van het plangebied is karakteristieke opgaande beplanting aanwezig. Deze waardevolle landschapselementen zijn voorzien van de aanduiding 'landschapswaarden' en zijn beschermd door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

- Het bosperceel in het zuidoostelijk deel van het plangebied, dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, is opgenomen in de bestemming 'Bos'. De Kleine Beerze is op provinciaal niveau aangemerkt als ecologische verbindingszone en is opgenomen in de bestemming 'Water'.
- Op een aantal locaties in Duizel grenzen de achter- of zijtuinen van woningen aan het buitengebied. In deze stroken is het oprichten van bijgebouwen niet gewenst. Deze locaties zijn daarom voorzien van de bestemming 'Tuin'. Ook op een aantal beeldbepalende locaties in de kern, bijvoorbeeld rond Huis 'De Veste' en op de splitsing van de Wolverstraat en de Hapertseweg, zijn onbebouwde tuinen aanwezig. Voor de grens tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - 1' is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.
- Voor het landgoed Duysels Hof is, naast de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - landschap', 'Bos' en 'Water', de bestemming 'Tuin - Landgoed' opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor tuinen, agrarisch medegebruik en bos en bebossing. Door middel van een omgevingsvergunningstelsel zijn de natuur- en landschappelijke waarden van het landgoed beschermd.

4.2 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. In het bestemmingsplan is daarnaast een aantal ontwikkelingen opgenomen. Het betreft in de meeste gevallen de realisering van één of een beperkt aantal woningen, waarmee open plekken in de bebouwingsstructuur wordt opgevuld. Daarnaast is de realisering/uitbreiding van enkele niet-woonfuncties voorzien, onder andere op het bedrijventerrein aan de Ganestaartsedijk.

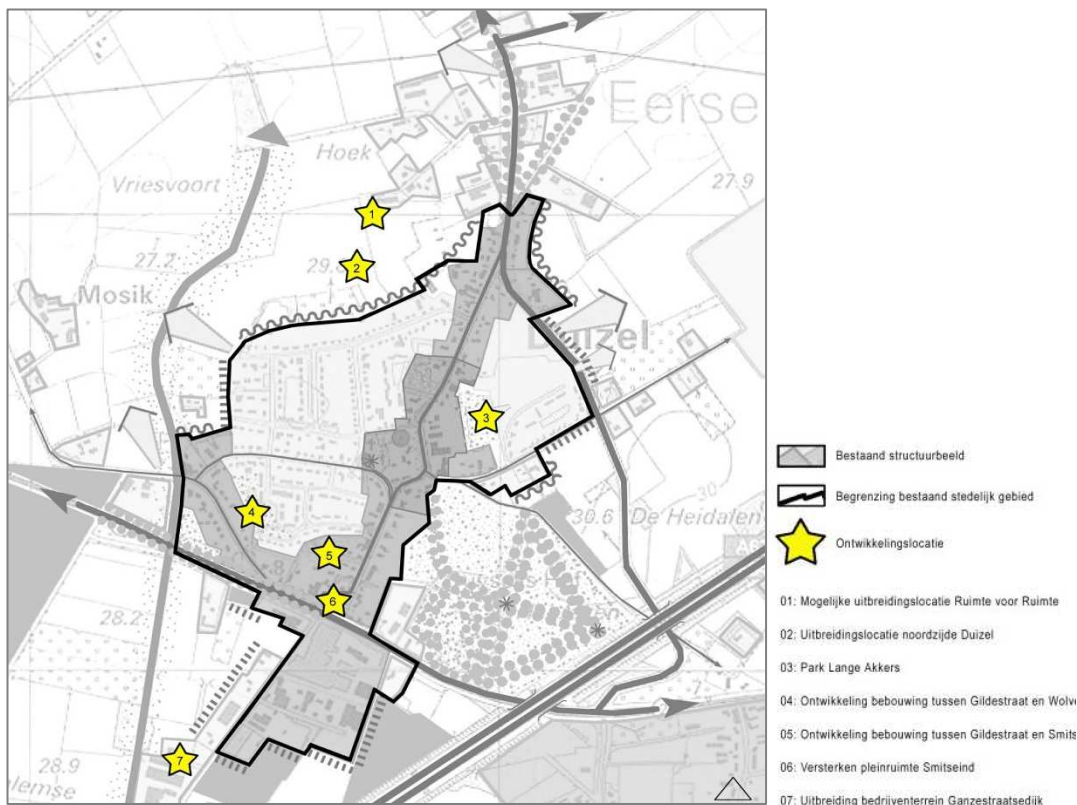
Een aantal ontwikkelingen wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt, omdat sprake is van een concreet initiatief dat zowel ruimtelijk als milieutechnisch is beoordeeld en waarvoor overeenkomsten tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn gesloten. Andere ontwikkelingen zijn opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aan de wijzigingsbevoegdheden zijn diverse voorwaarden verbonden ten aanzien van de realisatie van toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn en dat de ontwikkelingen inpasbaar dienen te zijn uit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Voor de wijzigingsgebieden waar de bouw van woningen mogelijk wordt gemaakt, is daarnaast door middel van de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding aangegeven waar de woningen dienen te worden gerealiseerd. De aanduiding 'gevellijn' mag naar de wegzijde niet worden overschreden door de nieuw te realiseren hoofdgebouwen (woningen). In de volgende tabel is opgenomen welke ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt in voorliggend bestemmingsplan.

Locatie	Aantal nieuwe woningen/ ontwikkeling	Wijzigingsbevoegdheid/ direct
Akkerstraat naast nr. 10	Eén vrijstaande woning	directe bouwtitel
Akkerstraat tussen nr. 1a en 3	Eén vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 1
Groenstraat tussen nr. 15 en 17	Eén vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 2
Wintermanshof achter Groenstraat nr. 15	Eén vrijstaande woning	directe bouwtitel
Wintermanshof naast nr. 4	Eén vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 3
Meerstraat tussen nr. 12 en 14	Eén vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 4
Smitseind 38	realisering parochiecentrum	wijzigingsbevoegdheid nr. 5
Kruisstraat naast nr. 19	Twee woningen	wijzigingsbevoegdheid nr. 6
Oude Kerkstraat naast nr. 28	Eén vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 7
Hoek Smitseind/Gildestraat	Vijf woningen	wijzigingsbevoegdheid nr. 8
Wolverstraat tussen nr. 6b en 8	Eén vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 9
Ganzestaartsedijk tegenover nr. 4	uitbreiding bedrijventerrein	wijzigingsbevoegdheid nr. 10
Wolverstraat 3 (Agio)	nieuwbouw met grotere bouwhoogte op bedrijfsper- ceel	directe bouwtitel
Ganzestaartsedijk naast 13	uitbreiding hoveniersbedrijf	directe bouwtitel
Ganzestaartsedijk tegenover nr. 6	uitbreiding bedrijventerrein	directe bouwtitel

4.2.1 Ontwikkelingen uit het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

In het kader van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld, dat voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan voor Duizel is gemaakt, is een aantal ontwikkelingslocaties aangewezen. Op de volgende afbeelding zijn deze ontwikkelingslocaties in beeld gebracht. Per ontwikkelingslocatie wordt hierna beschreven wat deze inhoudt en is aangegeven of de ontwikkeling is meegenomen in het bestemmingsplan 'Kom Duizel'.

- 1 **Mogelijke uitbreidingslocatie ruimte-voor-ruimte:** In het kader van de ontwikkeling van Duizel-Noord (zie ook locatie 2) is de realisering van circa acht ruimte-voor-ruimte woningen voorzien. Voor de realisering van Duizel-Noord is een afzonderlijk bestemmingsplantraject gestart.
- 2 **Uitbreidingslocatie noordzijde Duizel:** Voor de ontwikkeling van Duizel-Noord is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In de loop van 2011 is het ontwerpbestemmingsplan 'Duizel-Noord' ter visie gelegd, dat de juridisch-planologische basis vormt voor de ontwikkeling van dit nieuwe woongebied. Vanwege de huidige marktontwikkelingen worden de plannen voor Duizel-Noord op dit moment bijgesteld, waarna de ontwikkeling door middel van een afzonderlijke planologische procedure mogelijk wordt gemaakt. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Duizel-Noord' maakt daarom geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.



Ontwikkelingsmogelijkheden Duizel (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

- 3 **Park Lange Akkers:** De woonbuurt Lange Akkers is inmiddels vrijwel volledig gerealiseerd. Het park heeft in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen.
- 4 **Ontwikkeling bebouwing tussen Gildestraat en Wolverstraat:** Er zijn geen concrete plannen voor de realisering van woningbouw in het groene gebied tussen de Gildestraat en de Wolverstraat. Deze ontwikkeling is derhalve niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- 5 **Ontwikkeling bebouwing tussen Gildestraat en Smitseind:** Er zijn geen concrete plannen voor de realisering van woningbouw op deze locatie. Deze ontwikkeling is derhalve niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- 6 **Versterken pleinruimte Smitseind:** De pleinruimte op de kruising van het Smitseind en de N284 vormt de zuidelijke dorpsentree van Duizel. Een herinrichting van de pleinruimte kan deze belangrijke entree verfraaien, waarbij tevens de functionele kwaliteit van de ruimte kan worden vergroot.

Het plein aan het Smitseind is opgenomen in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Herinrichting van het plein is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan.

- 7 Uitbreiding bedrijventerrein Ganzestaartsedijk:** Ten westen van het bestaande bedrijventerrein Ganzestaartsedijk is een mogelijke uitbreiding van het huidige bedrijventerrein in de StructuurvisiePlus opgenomen. Het verdichten van de strook met bestaande bebouwing behoort tot de mogelijkheden.

De betreffende strook met (bedrijfs)percelen aan de Ganzestaartsedijk is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De bedrijfsperven hebben dezelfde bestemming gekregen als de bedrijven op het bedrijventerrein ten oosten van de Ganzestaartsedijk. In plaats van een bebouwingspercentage van 80% van het bouwperceel is hier echter, conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', per bedrijfsperceel een maximum bebouwd oppervlak opgenomen. Hierdoor, en doordat de goothoogte beperkt is ten opzichte van het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Ganzestaartsedijk, wordt forse uitbreiding voorkomen, waardoor de ruimtelijke impact op het landschap beperkt blijft.

De agrarische percelen en de woonpercelen die in deze strook liggen, zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' respectievelijk 'Wonen - 1'. Op één van de percelen is uitbreiding van het bestaande hoveniersbedrijf aan de Ganzestaartsedijk 13 voorzien. Deze uitbreiding is direct mogelijk gemaakt, doordat op het betreffende perceel de bestemming 'Bedrijf - 2' is opgenomen, met een bouwvlak waarbinnen de nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd.

4.2.2 Ontwikkelingen met een directe bouwtitel

In voorliggend bestemmingsplan is een aantal nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel opgenomen. Aan de Akkerstraat naast nummer 10 (directe bouwtitel in het vigerende bestemmingsplan) en aan de Wintermanshof achter Groenstraat nummer 15 (wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan) kan een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Daarnaast betreft het de nieuwbouw van bedrijfsbebouwing op het perceel van sigarenfabriek Agio, de uitbreiding van het hoveniersbedrijf aan de Ganzestaartsedijk 13 en de realisering van bedrijfsbebouwing op het perceel aan de overzijde van de Ganzestaartsedijk nummer 6, in aansluiting op de bestaande bedrijfsperven aan de zuidzijde van de Ganzestaartsedijk.

Hierna worden de ontwikkelingen op het perceel van de Agio en aan de Ganzestaartsedijk kort toegelicht, waarbij is aangegeven hoe de ontwikkelingen zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Kom Duizel'. Alle drie de ontwikkelingen vinden plaats binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zoals begrensd in de Verordening Ruimte en zijn in overeenstemming met het provinciaal beleid (zie paragraaf 2.2.2). De ontwikkelingen passen ook binnen het gemeentelijk beleid zoals onder andere opgenomen in de StructuurvisiePlus. In het kader van de milieutechnische haalbaarheid van de initiatieven zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn gebundeld in twee haalbaarheidstoetsen die als separate bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen².

² - Haalbaarheidstoets Boomspecialist Roest, Ganzestaartsedijk 13 te Duizel, Amitec, 6 september 2010
- Haalbaarheidstoets bedrijfsbestemming zuidzijde Ganzestaartsedijk, Croonen Adviseurs, mei 2012

Voor de locatie Ganzestaartsedijk 13 is daarnaast, naar aanleiding van een zienswijze van het Waterschap De Dommel, aanvullend een waterparagraaf opgesteld. Ook deze waterparagraaf is als separate bijlage opgenomen³.

Nieuwbouw bedrijfsbebouwing Agio

De bedrijfsgebouwen op het terrein van de Agio sigarenfabriek, op de hoek van de Wol-verstraat en de Ganzestaartsedijk, voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Hierdoor is het noodzakelijk om de gebouwen te vernieuwen en deels te renoveren. Er is zowel behoefte aan uitbreiding van de bedrijfsgebouwen als van de (bij de bedrijvigheid behorende) kantoorruimte. De maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 8 meter die ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Kom Duizel 2001' zijn toegestaan, zijn niet voldoende om de nieuwe gebouwen te kunnen realiseren. De bestaande vergunde hoogtes van een aantal bedrijfsgebouwen zijn al hoger dan deze hoogtes. Ook de goot- en bouwhoogte van 9 meter die op het overige deel van het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk gelden, voldoen niet voor de gewenste nieuwe bebouwing. Om die reden is door Agio een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin de beoogde nieuwe bouwvolumes zijn opgenomen. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota en vormt daarmee een toetsingskader voor de bouwplannen. De ruimtelijk relevante aspecten van het beeldkwaliteitplan zijn vertaald in het bestemmingsplan door een (beperkte) verruiming van het bouwvlak en een aanpassing van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. De maximale oppervlakte van de bebouwing op het Agio-terrein wordt niet vergroot ten opzichte van de oppervlakte die is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Duizel 2001': het bebouwingspercentage van 80% (gemeten ten opzichte van het bouwperceel) is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.



Bebouwingsvoorstel terrein Agio (beeldkwaliteitplan Royal Agio Cigars, 10 november 2011)

Uitgangspunt van de nieuwe stedenbouwkundige opzet op het perceel is dat het terrein onderdeel uitmaakt van de entree van Duizel. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de ontstaansgeschiedenis van het terrein en de vanuit de historie aanwezige belijningen in het dorp. In de plannen blijft het voormalige kantoor van de Agio (het witgeverfde gebouw op de hoek van de Wolvestraat en de Ganzestaartsedijk) behouden, samen met de eerste drie sheddaken die zich daarachter bevinden.

3 - Waterparagraaf Boomspecialist Roest, Ganzestaartsedijk 13 te Duizel, september 2012

Achter het voormalige kantoor kan een nieuwe bedrijfshal worden gerealiseerd met een hoogte van circa 13,5 meter. In het beeldkwaliteitplan is aangegeven dat de hoogte van de nieuwe bedrijfshal aansluitend aan het oude kantoor maximaal 9,5 meter bedraagt en van daaraf geleidelijk (over een afstand van 35 meter) op kan lopen tot 13,5 meter, zodat het kenmerkende beeld van het witte kantoorpand vanaf de zijde van de Wolverstraat niet wordt verstoord. Naast realisering van een nieuwe bedrijfshal is uitbreiding van de bestaande kantoorgebouwen in het noordoostelijk deel van het terrein voorzien. De uitbreidingen worden aansluitend aan de bestaande bebouwing gerealiseerd en passen vrijwel volledig binnen het bouwvlak dat in het bestemmingsplan 'Kom Duizel 2001' was opgenomen.

Naast de uitbreiding van de bebouwing op het perceel van de sigarenfabriek zal ook de openbare ruimte rondom de fabriek worden heringericht. Na afwaardering van de N284 kan de Wolverstraat worden getransformeerd tot een aantrekkelijke dorpsentree. Het terrein aan de voorzijde van de kantoorgebouwen van Agio wordt heringericht als parkeerterrein en ook aan de zijde van de Ganzestaartsedijk worden extra parkeerplaatsen toegevoegd.

Om de beoogde nieuwbouw op het terrein van de Agio sigarenfabriek mogelijk te maken, is het bouwvlak op het terrein in beperkte mate vergroot ten opzichte van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding van het bouwvlak beperkt zich tot enkele meters aan de west- en oostzijde van het bouwvlak dat was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Duizel 2001'. Op de verbeelding zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor het voormalige kantoor en de gebouwen aan de oostzijde van het perceel geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter, wat overeenkomt met de bouwhoogte op het overige deel van het bedrijventerrein Ganzestaartsedijk. Voor een klein gedeelte van het bouwvlak, aan de zuidrand van het terrein, zijn een goot- en bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Voor de nieuwe bedrijfsbebouwing achter het voormalige kantoorgebouw zijn een goot- en bouwhoogte van 14 meter aangeduid. Het voormalige kantoor is aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Uitbreiding hoveniersbedrijf Ganzestaartsedijk 13

Aan de Ganzestaartsedijk 13 is een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning gevestigd. De eigenaar van het hoveniersbedrijf heeft het voornemen om het agrarische perceel ten westen van het huidige bedrijfsperceel ook in gebruik te nemen ten behoeve van het hoveniersbedrijf en er een nieuwe loods met een oppervlakte van circa 750 m² te realiseren. De bedrijfsloods krijgt een goot- en bouwhoogte van maximaal 6 respectievelijk 9 meter. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. De toekomstige bedrijfslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 4.500 m². Het perceel biedt daardoor voldoende ruimte om parkeerplaatsen en laad- en losvoorzieningen volledig op eigen terrein te situeren. Ontsluiting van het bedrijfsperceel vindt plaats vanaf de Ganzestaartsedijk.



Uitbreiding hoveniersbedrijf Ganzestaartsedijk 13 - blauw omlijnd het bestaande bedrijfsperceel met bedrijfswoning, in rood het perceel waarop uitbreiding is voorzien

Gezien de ligging van het betreffende perceel op de grens tussen het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk en het beekdal van de Kleine Beerze zal aan de noord- en westzijde van het nieuwe bedrijfsperceel landschappelijke inpassing plaatsvinden. Aan de zuidzijde grenzen het bestaande en het nieuwe bedrijfsperceel aan een watergang en een afschermende groenstrook die aanwezig is tussen de watergang en het bedrijfsperceel ten zuiden daarvan. Op het agrarische perceel aan de noordzijde van het bedrijfsperceel (buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Duizel') wordt een voorbeeldpark ingericht, waarbij het open karakter naar de omgeving gehandhaafd blijft. Hier zal ook een vijver/retentievoorziening worden aangelegd om het hemelwater te bergen. Langs de westelijke rand van het bedrijfsperceel wordt de afschermende groenstrook die aanwezig is op de belendende percelen doorgezet in het plangebied, zodat sprake is van een groene buffer tussen de bedrijvigheid en het beekdal van de Kleine Beerze.

Zowel het huidige als het nieuwe bedrijfsperceel zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 2'. Op de percelen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 800 m² bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. Door het opnemen van een relatief groot bouwvlak bestaat flexibiliteit voor de situering van de nieuwe bedrijfsloods. Door het vastleggen van de maximale oppervlakte wordt te forse bebouwing van het perceel voorkomen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding. De bestaande bedrijfswoning is aangeduid. Aan de achterzijde van het perceel is een 10 meter brede groenstrook bestemd als 'Groen' en aangeduid als 'specifieke vorm van groen - afschermend groen'.

Uitbreiding bedrijvigheid zuidzijde Ganzestaartsedijk

De gronden aan de zuidzijde van de het doodlopende gedeelte van de Ganzestaartsedijk zijn deels in gebruik als bedrijventerrein (het oostelijk deel) en hebben deels nog een agrarische bestemming (het westelijk deel, tot aan de kruising met de Ganzestaartsedijk). Om te komen tot een logische afronding van het bedrijventerrein ligt realisering van bedrijvigheid op de agrarische percelen voor de hand. Zowel in de gemeentelijke StructuurvisiePlus als in de provinciale Verordening Ruimte is invulling van deze strook met bedrijvigheid voorzien.



Uitbreiding bedrijvigheid zuidzijde Ganzestaartsedijk - blauw omlijnd de bestaande bedrijfspercelen, in rood de gronden waarop uitbreiding is voorzien

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel tegenover Ganzestaartsedijk 6 bedrijfsbebouwing te ontwikkelen, in aansluiting op de percelen ten oosten ervan, waar reeds bedrijfsbebouwing aanwezig is. Met de hoogte en situering van de bedrijfsgebouwen wordt aangesloten op de mogelijkheden die gelden op het overige deel van de Ganzestaartsedijk. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen derhalve 9 meter. Ingevolge het provinciaal en gemeentelijk beleid is realisering van een nieuwe bedrijfs-woning niet toegestaan. Het beboste perceel ten zuiden van de ontwikkelingslocatie vormt een buffer tussen het nieuwe bedrijfsperceel en de agrarische gronden ten zuiden van het bedrijventerrein Ganzestaartsedijk. De vijver die op dit perceel aanwezig is, wordt benut voor het bergen van hemelwater dat afkomstig is van het bedrijfsperceel.

De betreffende gronden zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 2'. Er is een bouwvlak opgenomen dat aansluit op het bouwvlak op het belendende perceel. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 9 meter. Het beboste perceel ten zuiden van het nieuwe bedrijfsperceel is bestemd als 'Bos'. Op het perceel is een aanduiding 'water' opgenomen, waardoor de gronden mede zijn bestemd voor een bergingsvoorziening in de vorm van een vijver. De vijver is beschermd doordat een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen, waardoor voor het dempen van de vijver een omgevingsvergunning benodigd is.

4.3 Uitgangspunten per functie

Hierna zijn per functie de uitgangspunten beschreven. De ontwikkelingen zijn opgenomen onder de functie die op dit moment op de locatie aanwezig is.

4.3.1 Wonen

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie van Duizel door vrijkomende locaties en open plekken die een beperkte ruimtelijke kwaliteit bezitten en geen belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van de kern, in te vullen met woningen. Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit van deze plekken verbeterd worden en kan een positieve impuls worden gegeven aan de ruimtelijke structuur van de kern.

In het bestemmingsplan zijn overal bestemmingen met bouwvlakken en daaraan gekoppelde planregels opgenomen. Het dorpse karakter van Duizel dient behouden te blijven. Om dit te bewerkstelligen is ervoor gekozen om de bouwvlakken niet al te groot te maken. Door de beperkte dieptemaat is enige uitbreiding van de bestaande situatie mogelijk, maar wordt voorkomen dat verdere verstening van de woongebieden plaatsvindt. Op een aantal percelen is de realisering van één of meerdere woningen voorzien, direct dan wel via wijzigingsbevoegdheid.

De woningen in Duizel zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen – 1'. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag nieuwbouw van woningen plaatsvinden, waarbij het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan vier. Daarnaast is op een aantal nieuwbouwlocaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.3.2 Bedrijven

In de dorpskern van Duizel komt op een enkele locatie bedrijvigheid voor. De aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten in de kern is geen probleem, zolang de activiteiten wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. In de praktijk betekent dit dat bedrijven in de categorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die dergelijke bedrijven veroorzaken, zonder meer toelaatbaar zijn.

Op het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk is bedrijvigheid in een hogere milieucategorie (tot maximaal 4.1) gevestigd. Op deze locatie is, gezien de afstand tot het dorp en de scheiding die wordt gevormd door de N284, meer ruimte voor de vestiging en ontwikkeling van bedrijven. Conform het vigerende bestemmingsplan en in lijn met het provinciaal beleid zijn op het bedrijventerrein bedrijven in de milieucategorieën 2 tot en met 3.2 rechtstreeks toelaatbaar. Bedrijvigheid die in een hogere milieucategorie valt (de sigarenfabriek van Agio) is specifiek aangeduid en op die manier positief bestemd. Bedrijvigheid in milieucategorie 1 kan worden toegestaan door middel van afwijking. Vanwege de specifieke activiteiten van het garagebedrijf aan de Ganzestaartsedijk 1 (naast bedrijvigheid ook detailhandel) is voor dit bedrijf een passende bestemming opgenomen.

Het bedrijf aan het Smitseind is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 1'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2, voor zover deze voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, rechtstreeks toelaatbaar. De bestaande bedrijfswoning is voorzien van een aanduiding.

Het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk (zowel het gedeelte ten oosten van deze weg als de bedrijfspercelen ten westen ervan) is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf – 2'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2, voor zover deze voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegestaan. De sigarenfabriek is positief bestemd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – sigarenfabriek'. Voor de vestiging van bedrijvigheid in milieucategorie 1 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Het garagebedrijf aan de Ganzestaartsedijk valt binnen de bestemming 'Bedrijf – Garagebedrijf'. Bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding.

4.3.3 Agrarische bedrijven/agrarisch gebied

Binnen het plangebied is één agrarisch bedrijf gevestigd: de paardenhouderij/stoeterij aan de Wolverstraat. Daarnaast liggen binnen het plangebied, met name op het landgoed Duysels Hof en rond het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk, enkele percelen met een agrarisch grondgebruik. Op twee locaties is realisering van bedrijvigheid op percelen met een agrarisch gebruik voorzien.

De agrarische gronden zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch' of de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. De paardenhouderij is voorzien van een bouwvlak waarbinnen de bestaande opstallen zijn opgenomen. De bedrijfswoning aan de Wolverstraat 40 is voorzien van een aanduiding.

Op het perceel achter de Ganzestaartsedijk 13 is uitbreiding van het hoveniersbedrijf beoogd. Dit perceel is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 2' en voorzien van een bouwvlak waardoor uitbreiding van het bedrijf direct mogelijk is (zie paragraaf 4.2.2). Op de agrarische percelen aan de Ganzestaartsedijk tegenover nr. 6 is uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein voorzien. De percelen zijn in de huidige situatie reeds bebouwd en liggen ingeklemd tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Ganzestaartsedijk 16/16a. Deze percelen zijn deels opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 2' (zie paragraaf 4.2.2) en deels in de bestemming 'Agrarisch'. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is omzetting van de agrarische gronden naar een bedrijfsbestemming met bouwvlak mogelijk.

4.3.4 Horeca

In Duizel zijn drie horecagelegenheden aanwezig: d'Oude Tramhalte aan de Wolverstraat, café De Donk aan de Donk en een cafetaria aan de Wolverstraat 30. Uitbreiding van het horeca-aanbod wordt niet voorzien.

De horecagelegenheden zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca'. In de regels is bepaald welke horecacategorieën zijn toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen en bovenwoningen zijn positief bestemd door middel van de aanduidingen 'bedrijfswoning' respectievelijk 'wonen'.

4.3.5 Dienstverlening

In Duizel bevinden zich geen zelfstandige dienstverlenende bedrijven. Wel komen enkele kleinschalige dienstverlenende bedrijven voor in combinatie met de woonfunctie.

De dienstverlenende bedrijven komen voor in combinatie met de functie wonen en passen binnen de regels voor aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zoals die zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen – 1'.

4.3.6 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in Duizel zijn geconcentreerd rond het dorpsplein voor de kerk. Alle maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn positief bestemd. Binnen de planperiode is uitbreiding van de begraafplaats noodzakelijk, aangezien voor de periode na 2014 naar verwachting te weinig ruimte beschikbaar is voor het uitgraven van graven. Een uitbreiding van circa 330 m² (goed voor zo'n 72 graven) ten noordoosten van de bestaande begraafplaats is daarom gewenst. Daarnaast zijn er plannen om bij de kerk Sint Jan Geboorte een parochiecentrum te realiseren van maximaal 150 m² in één bouwlaag.

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De begraafplaats achter de kerk is voorzien van een aanduiding 'begraafplaats'. Door middel van afwijking is uitbreiding van de begraafplaats mogelijk. De woonfunctie in de pastorie is positief bestemd door middel van de aanduiding 'wonen'. Voor het realiseren van een parochiecentrum is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.3.7 Verkeer

Alle structurele verkeersvoorzieningen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer' respectievelijk 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De wegen met een snelheidsregime van 50 km/h of hoger zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'; de 30 km/h-wegen en woonerven in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De historische dorpslinten en de N284 zijn de belangrijkste routes binnen Duizel. Deze routes dienen dan ook qua profilering herkenbaar te zijn. Het materiaalgebruik in de openbare ruimte is hiervan een belangrijk onderdeel en speelt een grote rol in de uitstraling van de routes. Het behouden en waar nodig aanvullen van laanbeplanting langs deze belangrijke routes versterkt de herkenbaarheid van de hoofdwegenstructuur en komt het groene karakter van het dorp ten goede. Herinrichting van de bestaande wegprofielen is, als dit aan de orde is, mogelijk binnen de grenzen van deze bestemming.

De bestaande wegen en paden zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' respectievelijk 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

4.3.8 Groen en speelvoorzieningen

Alle groenvoorzieningen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Ook het groen in de straatprofielen is voorzien van deze bestemming. opgenomen. Binnen een groot aantal andere bestemmingen is de realisering van groenvoorzieningen toegestaan.

Alle groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Daarnaast is binnen verschillende bestemmingen de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk gemaakt. Binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan.

Het afschermend groen aan de westzijde van de bedrijfspercelen aan de Ganzestaartsedijk is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen'. De bospercelen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Bos'.

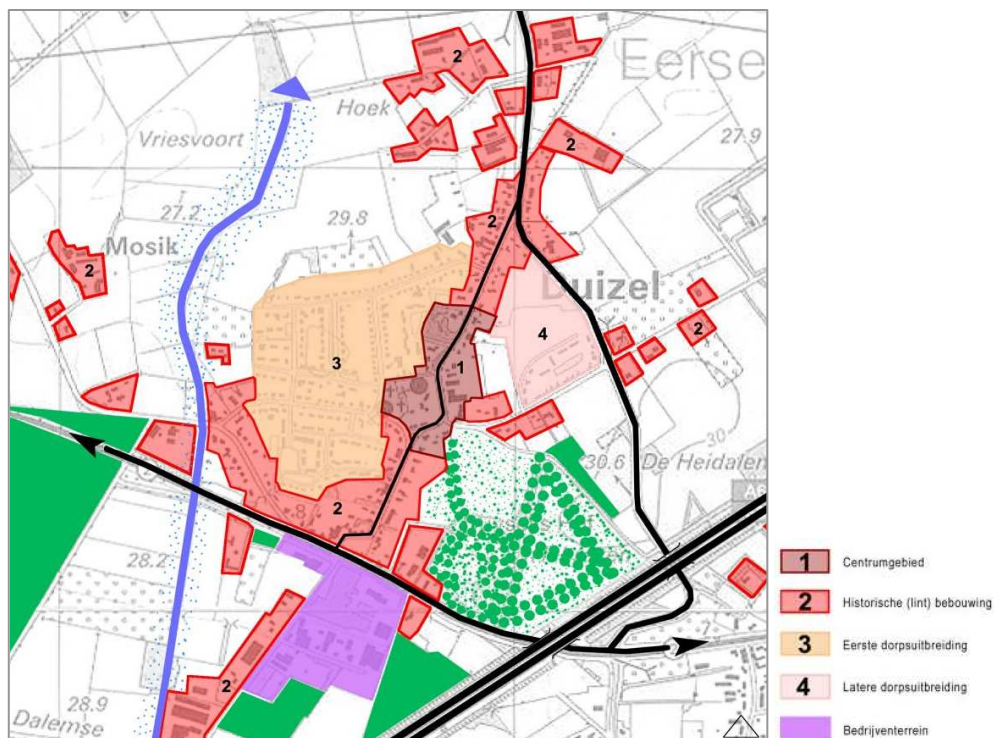
4.3.9 Water

Naast de Kleine Beerze bevinden zich binnen het plangebied nog enkele watergangen, met name op het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk en rond Huis 'De Veste'.

De genoemde watergangen zijn opgenomen in de bestemming 'Water'. Daarnaast zijn binnen alle bestemmingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit voor wat betreft de realisering van voorzieningen die betrekking hebben op de waterhuishouding (voorzieningen voor waterberging, infiltratievoorzieningen en dergelijke).

5 Randvoorwaarden deelgebieden

In het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is gesteld dat ook antwoord gegeven moet worden op de verschillende individuele bouwaanvragen binnen bestaande wijken zonder dat deze als inbreidingslocatie zijn aangemerkt. Voor deze (eventueel toekomstige) bouwaanvragen zijn randvoorwaarden opgesteld die houvast bieden voor beleidsmakers en vormgevers van bouw- en inrichtingsplannen. Hieronder worden deze randvoorwaarden per deelgebied uiteengezet. Voor Duizel zijn randvoorwaarden opgenomen voor het centrumgebied, de historische (lint)bebouwing en de dorpsuitbreidingen.



Deelgebieden Duizel (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

Centrum

- Verwevenheid met centrumfuncties en structuur centrum.
- Functiemenging mogelijk.
- Transformatie van niet-woonfuncties naar wonen mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functies en kan alleen als de te transformeren niet-woonfunctie overbodig is geworden.
- Zowel projectmatige als individuele bouwplannen mogelijk.

Historische lintbebouwing

- Doorzichten naar buitengebied handhaven.
- In principe alleen vervangende nieuwbouw. Geen verdere verdichting tenzij dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.
Ontwikkelingen aan deze linten dienen te passen binnen de huidige mate van openheid, de individualiteit, situering en korrel van de lintbebouwing opdat de lintstructuur wordt behouden dan wel versterkt.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Landelijk en dorps karakter.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- Nieuwbouw moet historisch karakter respecteren.
- In principe alleen laagbouw mogelijk, één of twee lagen met kap.
- Geen projectmatige inbreidingen mogelijk, alleen individuele projecten.
- Ook andere functies dan wonen.
- Transformatie van niet-woonfuncties naar wonen mag geen belemmeringen opleveren voor bestaande functies en kan alleen als de te transformeren niet-woonfunctie overbodig is geworden.

Eerste dorpsuitbreidingen

- De duidelijke stedenbouwkundige structuur van de wijken moet worden behouden en versterkt; lange straten met eenvoudige strooksgewijze continue profielopbouw; formele groenstructuur; initiatieven moeten zich oriënteren op openbare ruimte; openbaar groen met functionele en ruimtelijke betekenis moet worden behouden of uitgebreid; continuïteit van doorlopende straatprofielen optimaliseren; visuele contacten met het buitengebied vanuit de dorpsrand handhaven tenzij bebouwing resulteert in een aantoonbare ruimtelijke verbetering etc.
- Alleen laagbouw mogelijk, twee lagen met kap.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- In gebieden met bestaande projectmatige woningbouw in principe alleen projectmatige inbreidingen mogelijk. In gebieden met bestaande individuele woningbouw zowel nieuwe individuele woningbouw als kleine projectmatige inbreidingen.
- Aandacht besteden aan mogelijke parkeerproblemen. Balans zoeken tussen parkeren en ruimtelijke kwaliteit.

Latere dorpsuitbreidingen

- Voor zover van toepassing: streven naar meer overzicht in de structuur van deze gebieden: minder doodlopende straten, heldere routing voor alle verkeerssoorten.
- Verder streven naar behoud en zonodig versterking van de bestaande structuur: initiatieven moeten zich oriënteren op openbare ruimte; openbaar groen met functionele en ruimtelijke betekenis moet worden behouden of uitgebreid; continuïteit van doorlopende straatprofielen optimaliseren; visuele contacten met het buitengebied vanuit de dorpsrand handhaven, zowel via particuliere eigendommen als via het openbaar groen dat vanuit het buitengebied naar binnen leidt, tenzij bebouwing resulteert in een aantoonbare ruimtelijke verbetering etc.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- Alleen laagbouw mogelijk, maximaal twee lagen met kap.
- Zowel individuele woningbouw als projectmatige inbreidingen mogelijk.
- Aandacht besteden aan mogelijke parkeerproblemen. Balans zoeken tussen parkeren en ruimtelijke kwaliteit.

6 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Door de Milieudienst SRE zijn ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan diverse relevante planologische en milieutechnische aspecten onderzocht. Het betreft de aspecten water, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuhinder bedrijvigheid en archeologie/cultuurhistorie. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de rapportage 'Oplegnotitie komplannen Duizel, Knegsel en Wintelre' (juli 2009). Er zijn acht ontwikkelingslocaties in Duizel meegenomen in het onderzoek. De oplegnotitie is, samen met de onderliggende onderzoeken, als separate bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan. Hierna zijn de voor Duizel relevante onderdelen integraal opgenomen.

Gebleken is dat voor een aantal ontwikkelingslocaties nog aanvullend onderzoek nodig is, bijvoorbeeld op het gebied van water en archeologie. Bij de wijzigingsbevoegdheden zijn daarom verschillende voorwaarden opgenomen. Zo is als voorwaarde opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen, dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen voor de waterkwaliteit en -kwantiteit en dat dient te worden aangetoond dat er geen archeologische belemmeringen zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd. Voor de locaties aan de Ganzestaartsedijk waar nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel zijn opgenomen, zijn de verschillende milieuaspecten afzonderlijk in beeld gebracht. De resultaten van de verrichte onderzoeken zijn gebundeld in twee haalbaarheidstoetsen, die als separate bijlage zijn opgenomen (Haalbaarheidstoets Boomspecialist Roest, Ganzestaartsedijk 13 te Duizel, Amitec, 6 september 2010 en Haalbaarheidstoets bedrijfsbestemming zuidzijde Ganzestaartsedijk, Croonen Adviseurs, mei 2012). Voor de locatie Ganzestaartsedijk 13 is aanvullend een waterparagraaf opgesteld, die ook als separate bijlage is opgenomen.

6.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening. Door SRE Milieudienst is een watertoets opgesteld (Watertoets Komplannen Eersel, Duizel, Knegsel en Wintelre, juli 2009). Deze waterparagraaf is een samenvatting van de opgestelde watertoets; in de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na gebruik van de wijzigingsbevoegdheden.

6.1.1 Huidige situatie

Verspreid over de kern Duizel zijn meerdere oppervlaktewateren, vijvers, sloten en waterlopen aanwezig. Ten westen van de kern loopt de Kleine Beerze. Rondom deze waterloop ligt een historisch nat gebied (grasland met sloten/hooigrasland). Dit gebied wordt tevens aangemerkt als overstromingsgebied tot 1960. De dichtstbijzijnde wijzigingsbevoegdheid is de locatie Wolverstraat tussen nr. 6b en 8. Daarnaast moet opgemerkt worden dat een aantal wijzigingsgebieden gelegen zijn in (de directe nabijheid) van door de Keur beschermde gebieden; hier is het waterschap extra alert op het feit dat een bouwplan hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte bij Duizel ongeveer 29,5 m + NAP. Het laagste punt van Duizel is gelegen aan de zuidwestzijde (28,2 m + NAP) en de noordwestzijde (29,8 m + NAP); het hoogstgelegen punt van Duizel is aan de oostzijde (30,6 m + NAP). Hierdoor is ook een variatie te zien in de aanwezige grondwatertrappen. Ondanks dat het stedelijk gebied niet geclassificeerd is, geven de omringende gronden toch een goede indicatie. Ten noorden en oosten van Duizel is sprake van watertrap VII. De bijbehorende gemiddeld laagste en hoogste grondwaterstand (GLG en GHG) bedragen meer dan 120 cm beneden maaiveld (-mv) respectievelijk 80-140 cm-mv. Ten zuidoosten van de kern is sprake van watertrap VI met een GLG van meer dan 120 cm-mv en een GHG van 40-80 cm-mv. Aan de zuidwestzijde van de kern (nabij de locatie Wolverstraat tussen nr. 6b en 8) is een watertrap van IIIa en IIIb geconstateerd. De bijbehorende GHG is minder dan 25 cm-mv respectievelijk 25-40 cm-mv; de GLG bedraagt voor beide 80-120 cm-mv. Rondom de kern Duizel zijn verschillende onttrekkingspunten ten behoeve van beregening gelegen; de gemiddelde grondwaterstand wordt door deze punten beïnvloed.

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Eersel. Het afvalwater wordt getransporteerd naar de RWZI in Eindhoven. Bij overbelasting van het rioolstelsel wordt door middel van overstorten het overtollige afvalwater geloosd op het oppervlaktewater. In het gemeentelijk rioleringsplan is opgenomen dat nieuw aan te leggen riolering niet langer een gemengd stelsel mag zijn, maar dient te bestaan uit een gescheiden of verbeterd gescheiden stelsel.

6.1.2 Toekomstige situatie

De wijzigingsbevoegdheden, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Duizel', zijn nog niet concreet ingevuld. Het is dan ook nog niet mogelijk om aan te geven of en wat voor maatregelen genomen moeten worden om aan de eisen van het waterschap te kunnen voldoen, zoals deze gesteld zijn in het toetsingsinstrumentarium 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

Voor elk van de te ontwikkelen gebieden dient een watertoets opgesteld te worden, wanneer de wijzigingsbevoegdheid concreet wordt ingevuld. Op dat moment kan concreet bepaald worden hoeveel en op welke wijze het water geborgen kan worden. Een geohydrologisch onderzoek kan hierbij van belang zijn, zodat duidelijk is welke capaciteiten de aanwezige bodem te bieden heeft.

Om verslechtering van de waterkwaliteit na uitbreiding te voorkomen, dienen geen uitlogende (bouw)materialen toegepast te worden. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper. Tevens zou geen gebruik gemaakt moeten worden van chemische onkruid- en gladheidsbestrijding.

6.1.3 Leggerwatergangen

In het plangebied liggen, naast de Kleine Beerze, delen van de leggerwatergangen BZ90.1 en BZ88 (de oost-westgerichte watergang op het bedrijventerrein Ganzestaart-sedeijk en de watergang rond de woonpercelen in de spie tussen de Wolverstraat en de Hapertseweg). Deze watergangen zijn bestemd als 'Water'.

6.1.4 Overleg waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Duizel' is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verstuurd naar Waterschap De Dommel. De opmerkingen van het waterschap zijn, voor zover daar aanleiding toe was, verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft het waterschap een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn verschillende aanpassingen gedaan in het bestemmingsplan.

6.2 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

De wijzigingsbevoegdheden zijn niet gelegen binnen de 35 Ke-geluidcontour van Eindhoven Airport en ook niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein. Met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen speelt dan ook één vorm van geluidhinder, te weten wegverkeerslawaaï. Door SRE Milieudienst is een akoestisch onderzoek opgesteld waarin dit aspect voor de verschillende wijzigingsbevoegdheden is onderzocht. (Verkenkend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, februari 2009). De resultaten van dit onderzoek, voor zover betrekking hebbende op de wijzigingsbevoegdheden in Duizel, worden hieronder beschreven.

Voor de wijzigingsbevoegdheden in Duizel geldt dat er twee gelegen zijn binnen een zone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het gaat om de wijzigingsbevoegdheden op de locaties Wolverstraat tussen nr. 6b en 8 en Wintermanshof, achter Groenstraat nr. 15⁴. In het onderzoek van de SRE is daarnaast de locatie Groenstraat tussen nr. 15 en 17 meegenomen. Op deze locatie is inmiddels reeds een woning gerealiseerd.

⁴ Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie omgezet in een directe bouwtitel.

De bijbehorende zoneplichtige wegen zijn de N284 (Hapertseweg) respectievelijk de Akkerstraat. De resultaten uit het akoestisch onderzoek worden hierna weergegeven. De wegen rondom de overige wijzigingsbevoegdheden betreffen alle wegen met een maximale snelheid van 30 km/u; dergelijke wegen hoeven in het kader van de Wet geluidhinder niet getoetst te worden.

Wijzigingsgebieden Groenstraat en Wintermanshof

Met behulp van Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 is een berekening uitgevoerd. De 48 dB-contour van de Akkerstraat is gelegen op een afstand van 37,7 meter uit de as van de weg. Hierbij is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder. De wijzigingsbevoegdheden zijn gelegen op een grotere afstand; de Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan. Het doorlopen van een ontheffingsprocedure (hogere waarde) is niet noodzakelijk.

Wijzigingsgebied Wolverstraat tussen nr. 6b en 8

Met behulp van Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 is een berekening uitgevoerd. De 48 dB-contour van de N284 (Hapertseweg) is gelegen over het wijzigingsgebied. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden, daar de geluidbelasting op de grens van de wijzigingsbevoegdheid 54 dB bedraagt (inclusief 2 dB aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder). Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele reflecties van nieuw te bouwen woningen. Door middel van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is aangetoond dat het plan gerealiseerd kan worden mits een hogere waarde procedure doorlopen wordt. Deze procedure wordt niet nu gevoerd maar pas als gebruikt gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid.

Voor alle wijzigingsbevoegdheden naar een geluidgevoelige functie (zoals wonen) geldt dat ten tijde van de aanvraag voor omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen de geluidbelasting op de gevel en de karakteristieke geluidwering van de gevel bepaald moeten worden. Op dit moment is dit niet mogelijk, daar nog geen concrete invulling van de percelen bekend is.

6.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze in de toekomst voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof (PM₁₀) zijn geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen.

De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- netto niet meer dan 500 woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- netto niet meer dan 1000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling⁵.

De wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan voor de kom van Duizel zijn opgenomen, zijn zowel samen als afzonderlijk te karakteriseren als 'niet in betekende mate'. Het totale aantal woningen dat door middel van deze bevoegdheden gerealiseerd kan worden, bedraagt namelijk minder dan 1.000. Het berekenen van de bijdrage van deze projecten aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook ingevolge de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Desondanks is door SRE Milieudienst een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (Wet luchtkwaliteit; Komplan Duizel, april 2009). Met behulp van GeoStacks versie 1.13 zijn voor de kom Duizel luchtkwaliteitberekeningen uitgevoerd voor de huidige situatie (2009) en de autonome ontwikkeling in 2010 en 2019. Uit deze berekeningen blijkt:

- dat in de kom van Duizel geen bedrijven zijn gelegen die vanuit luchtkwaliteit oogpunt enige relevantie hebben. Aanwezige bedrijven dragen op lokaal niveau verwaarloosbaar bij aan het achtergrondniveau;
- dat de bijdrage van de snelweg aan de achtergrondconcentratie beperkt is en niet leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden;
- dat voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) afkomstig van het lokale wegverkeer ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer, voldaan wordt.

De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

⁵ Inmiddels is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden (1 augustus 2009). Vanaf deze datum is de grens voor 'niet in betekende mate projecten' opgetrokken van 1% van de grenswaarde naar 3% van de grenswaarde. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen in het geval van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg dan wel in het geval van 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen.

6.4 Externe veiligheid

In wet- en regelgeving met betrekking tot het thema externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in diverse risicobronnen. Zo wordt voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVGS). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen, dat onder andere de circulaire 'Zonerings hogedruk aardgastransportleidingen' heeft vervangen. In de door SRE Milieudienst opgestelde memo externe veiligheid (Memo Toetsing Externe Veiligheid voor een 22-tal RO-locaties (Ruimtebalans 2008/2009) in de komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, januari 2009) is in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom de verschillende wijzigingsbevoegdheden in de kern Duizel:

- **Risicovolle inrichtingen:** op basis van de Provinciale Risicokaart kan geconcludeerd worden, dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten zijn gelegen, die een nadelige invloed kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling.
- **Transport over weg:** de doorgaande routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Deze zijn dan ook als niet significant te beschouwen.
- **Transport over rail:** in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.
- **Transport over water:** in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.
- **Transport door lucht:** het plan is buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en burgervliegveld (Eindhoven Airport) gelegen.
- **Transport door buisleidingen:** in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen.
- **Hoogspanningsleidingen en GSM-masten:** in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de geplande wijzigingsbevoegdheden in het komplan Duizel.

6.5 Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een bouwlocatie kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan een bouwplan zelf bedrijvigheid mogelijk maken, dat weer een (nadelige) invloed om de omgeving kan hebben. In deze paragraaf wordt een en ander nader beschreven aan de hand van de volgende twee kaders:

- 1 de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering';
- 2 de Wet geurhinder en veehouderijen.

Onderstaande is gebaseerd op de kaart die als bijlage bij de oplegnotitie is opgenomen. Op deze kaart zijn voor alle bedrijven in de kern Duizel de maximale hindercontouren ingetekend. Voor het onderdeel 'geur' is door SRE Milieudienst een rapportage opgesteld ('Wet geurhinder en veehouderij; Omgekeerde werking en leefklimaat komplannen gemeente Eersel – kern Duizel', maart 2009).

6.5.1 VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering'

Vanaf het eind van de jaren '80 wordt voor milieuzonering gebruik gemaakt van de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering'. Zoals de naam al doet vermoeden is deze bedrijvenlijst opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Voor vrijwel alle bedrijfstypen en -activiteiten geeft deze lijst voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar 'afstandswaarden'. Deze milieuaspecten zijn bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De afstandswaarden in de lijst zijn bepaald ten opzichte van een rustige woonwijk en zijn indicatief. Door middel van een goede motivatie kan dus van deze afstanden afgeweken worden (zie ook Raad van State-uitspraak 200201659/1).

Door SRE Milieudienst zijn, op basis van de VNG-lijst, voor alle bedrijven in de kern van Duizel de maximale hindercontouren in beeld gebracht (zie kaart die als bijlage bij de oplegnotitie is opgenomen). Uit deze afbeelding blijkt dat één wijzigingsbevoegdheid is gelegen binnen een maximale hindercontour, te weten:

- Plangebied nummer 17 (Meerstraat 4 en Smitseind 33a, locatie De Smis); deze locatie is gelegen binnen de maximale hindercontour van het bedrijf aan Smitseind 33a. De wijzigingsbevoegdheid is echter over deze inrichting gelegen. Bij toepassing van deze bevoegdheid zal de hindercontour verdwijnen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Inmiddels is op deze locatie een multifunctionele accommodatie gerealiseerd, waardoor er geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen in het bestemmingsplan.

Over het plangebied van de overige wijzigingsbevoegdheden is geen hindercontour gelegen. De VNG-lijst leidt hier dan ook niet tot belemmeringen op het eventuele bouwplan.

6.5.2 Wet geurhinder en veehouderijen

De wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Kom Duizel' bevatten over het algemeen een wijziging naar de bestemming wonen; deze bestemming leidt tot de oprichting van geurgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van deze wijzigingsbevoegdheden acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De voorgrondbelasting is in het onderzoek uitgerekend met V-stacks-gebied. Uit het onderzoek blijkt, dat bij 7 van de 8 wijzigingsbevoegdheden geen geurcontouren over het desbetreffende plangebied zijn gelegen. Alleen voor de wijzigingsbevoegdheid aan de Groenstraat tussen 15 en 17 geldt dat een geurcontour over het plangebied is gelegen. Het betreft de contour behorende bij het bedrijf aan de Akkerstraat 3. Omdat op kortere afstand van de veehouderij al andere geurgevoelige objecten zijn gelegen, worden de belangen van dit bedrijf niet geschaad.

De achtergrondbelasting is voor de gemeente Eersel al eerder bepaald in het kader van een gebiedsvisie. Voor dit onderzoek hoeven dan ook geen nieuwe berekeningen uitgevoerd te worden. Het blijkt dat de achtergrondbelasting bij elke wijzigingsbevoegdheid laag is. Het leefklimaat wordt beoordeeld als zeer goed. Gesteld kan worden dat bij elke wijzigingsbevoegdheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. De Wet geurhinder en veehouderij legt dan ook geen restricties op aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

6.6 Archeologie

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. De gemeenteraad heeft op 22 december 2011 het gemeentelijk erfgoedplan vastgesteld, waarin onder meer het gemeentelijk archeologisch beleid is opgenomen.

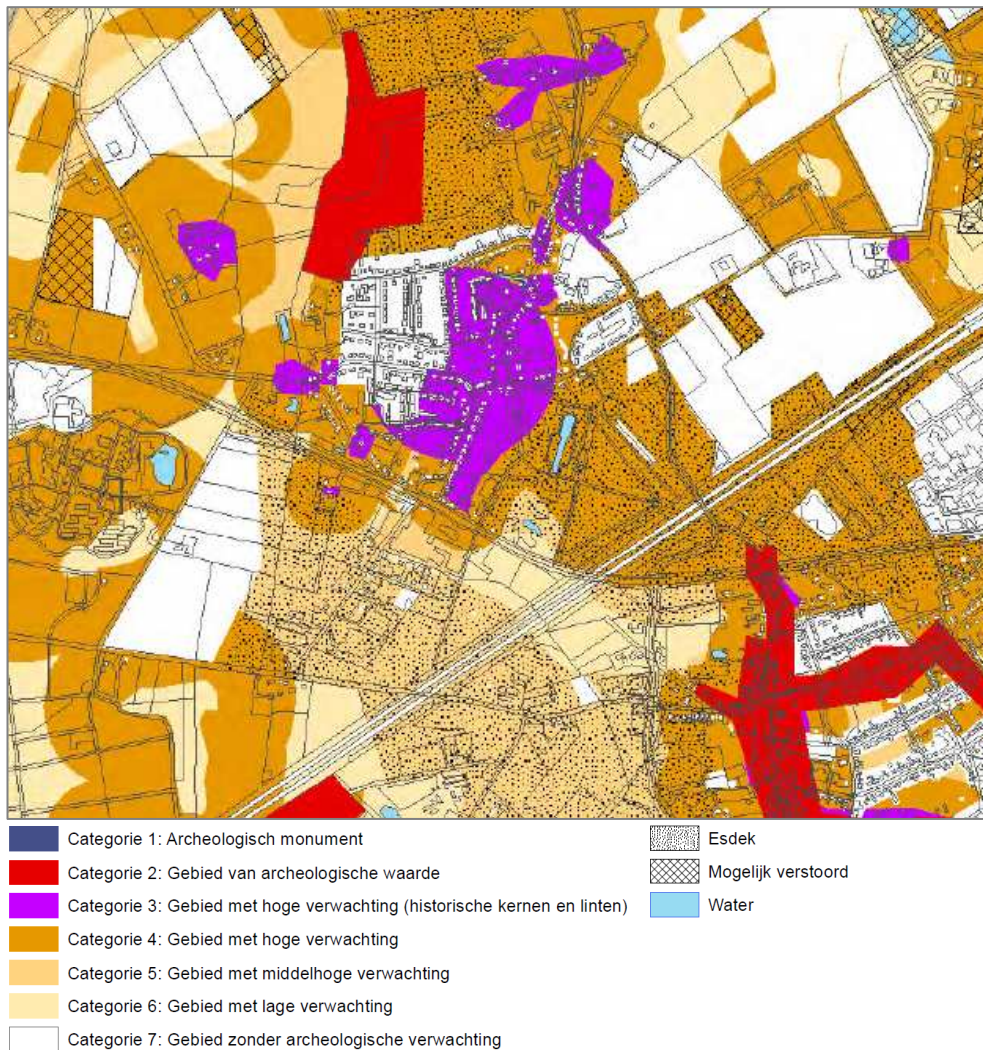
6.6.1 Archeologische waarden

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Eersel is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komen geen archeologische monumenten (categorie 1) of gebieden van archeologische waarde (categorie 2) voor. Wel is sprake van verschillende archeologische verwachtingswaarden. Voor een aantal gebieden geldt geen archeologische verwachting (categorie 7).

De verschillende gebieden kunnen door middel van dubbelbestemmingen worden overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Omdat de rijksbeschermden archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen beschermende regeling opgenomen. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is. De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling.



Uitsnede Archeologische beleidskaart

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn.

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
3 hoge verwachting (historische kernen en linten)	Waarde - Archeologie 3	250 m ²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 4.1	500 m ²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 4.2	500 m ²	0,5 m-mv
5 middelhoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 5.1	2.500 m ²	0,3 m-mv
5 middelhoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 5.2	2.500 m ²	0,5 m-mv

6.6.2 Bureauonderzoek ontwikkelingslocaties

SRE Milieudienst heeft voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek komplannen Knegsel, Duizel en Wintelre, januari 2009). Uit het bureauonderzoek blijkt dat de meeste onderzoekslocaties in Duizel zijn gelegen op dekzandruggen die gedurende lange perioden in de geschiedenis aantrekkelijk waren voor bewoning en begraving. Tevens is het van belang dat de onderzoekslocaties zijn gelegen op een oud akkercomplex met plaggendeek en in het oude parochiecentrum van Duizel. De kans dat tijdens toekomstige nieuwbouw behoudenswaardige archeologische resten verloren gaan, is aanzienlijk. Nader archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheden op de locaties Groenstraat tussen 15 en 17 en Meerstraat 4/Smitseind 33a (De Smis) bevinden zich MIP-panden. Anders dan bij rijks- en gemeentelijke monumenten zijn dergelijke panden niet beschermd. Voor een wijziging aan een MIP-pand is dan ook geen monumentenvergunning nodig; wel wordt bij verbouwing advies gevraagd aan de monumentencommissie en dient zorgvuldig met de cultuurhistorische waarde omgegaan te worden. Zowel voor de kapel in onderzoekslocatie 9 als de school in onderzoekslocatie 17 geldt dat de cultuurhistorische waarde niet enkel in het monument is gelegen, maar ook in de omgeving.

Eventuele toevoegingen of aanpassingen aan het monument en in de omgeving dienen deze kwaliteit, die ligt in de samenhang, bij voorkeur niet te verstoren, of dienen analoog te zijn aan de monumentale waarde van de school en omgeving.

6.7 Bodem

Op 1 oktober 1999 is de 'Vrijstellingsregeling grondverzet' in werking getreden. Deze vrijstellingsregeling, op basis van het Bouwstoffenbesluit, maakt hergebruik van licht verontreinigde grond als bodem onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden zijn dat de gemeente beschikt over een bodembeheerplan, waarin het gemeentelijk bodembeleid is vastgelegd en een bodemkwaliteitskaart, waarop gebieden met gelijke bodemkwaliteit (schoon, licht verontreinigd enz.) zijn aangegeven. Hierdoor wordt voorkomen dat de kwaliteit van de bodem verslechterd door hergebruik van grond.

Door middel van het opstellen van een bodemkwaliteitskaart kan gebiedsgericht de bodemkwaliteit in de gemeente in kaart worden gebracht. Zonder bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan mag verontreinigde grond alleen in werken (bijvoorbeeld geluidwallen) worden toegepast, maar mag het geen onderdeel van de bodem meer worden. Met een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan kan vrijstelling worden verleend, mits het gebruik van de grond plaats vindt in een gebied met ongeveer dezelfde verontreinigingsgraad. Daardoor wordt het zowel voor de gemeente als particulieren mogelijk om vrijkomende grond weer als bodem te gebruiken als aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Met name de bepalingen van het Bouwstoffenbesluit met betrekking tot het verplicht onderzoeken van elke partij grond, het verplicht toepassen in een werk en het verplicht toepassen van minimale hoeveelheden komen te vervallen. In de praktijk kan dit een aanzienlijke verruiming van de toepassingsmogelijkheden van licht verontreinigde grond betekenen en dus een grote besparing op de kosten van afvoer en verwerking van grond.

De gemeente Eersel heeft een bodemkwaliteitskaart opgesteld waaruit blijkt dat de deelgebieden Duizel, Eersel en Vessem schoon zijn. Vooralsnog geldt deze bodemkwaliteitskaart niet voor de deelgebieden Steensel, Knegsel en Wintelre omdat hier nog niet genoeg onderzoeken zijn uitgevoerd om de bodemkwaliteit te kunnen vaststellen. De bodemkwaliteitskaart is nog niet definitief vastgesteld. Binnen de randvoorwaarden van het bodembeheersplan kan de vrijkomende grond weer als bodem worden toegepast, zonder dat eerst een onderzoek naar de kwaliteit van de grond noodzakelijk is. Voor woningbouwmogelijkheden via een wijzigingsbevoegdheid is een milieuhygiënische toets als voorwaarde opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat de resultaten van het bodem- en grondwateronderzoek bekend zijn.

6.8 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig.

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Een globale beoordeling van dit aspect dient deel uit te maken van de plantoelichting.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Een eerste globale beschouwing van het natuurloket (www.natuurloket.nl) laat zien dat in de kilometerhokken waarin de bebouwde kommen van de gemeente Eersel liggen een aantal belangwekkende soorten planten en dieren is aangetroffen. Hiervan vallen bijvoorbeeld de bijzondere zoogdieren en planten op. De gebruikte informatie is te globaal om te kunnen beoordelen of deze soorten in de bebouwde kommen voorkomen of net daarbuiten. Tevens is geen inzicht verkregen in de actualiteit dan wel gedateerdheid van de gegevens. Op basis van deze eerste zeer globale beschouwing kan worden geconstateerd dat het met name voor de ontwikkelingsgerichte (onderdelen van) de nieuwe bestemmingsplannen van belang is om nader te onderzoeken of er belemmeringen zijn vanuit de Flora- en faunawet. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen directe bouwmogelijkheden opgenomen.

Alle bouwmogelijkheden in de wijzigingsbevoegdheden vinden plaats op percelen grenzend aan reeds bebouwde percelen. Hoewel het hier vooral percelen betreft zonder uitgesproken waardevolle natuur- of landschapselementen kan een verstoring van beschermde soorten niet zondermeer worden uitgesloten. Dit dient aan de hand van concrete bouwplannen te worden getoetst bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Naast deze toets die in het kader van ruimtelijke plannen plaatsvindt, dient ook in de sectorale lijn van de Flora- en faunawet rekening te worden gehouden met de eventuele noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing voor bepaalde werkzaamheden in het uitvoeringstraject.

6.9 Kabels en leidingen

In het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt een rioolpersleiding die in beheer is bij Waterschap De Dommel. Deze leiding is opgenomen op de verbeelding en bestemd als 'Leiding - Riool'. Verder liggen er in het plangebied geen kabels of leidingen die een planologische bescherming behoeven.

6.10 Zonering A67

Het plangebied grenst aan de rijksweg A67. Rijkswaterstaat hanteert, als wegbeheerder van deze weg, een vrijwaringszone aan weerszijden van de snelweg. In deze vrijwaringszone geldt een terughoudend beleid met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen, om een eventuele toekomstige uitbreiding van de weg niet te frustreren. Rijkswaterstaat heeft verzocht om een zone van 50 meter, gemeten vanaf de kant verharding van de huidige weg, te vrijwaren van bouwwerken die een toekomstige uitbreiding van de Rijksweg kunnen belemmeren. Nieuwe ontwikkelingen in deze zone kunnen slechts plaatsvinden na een verklaring van geen bezwaar van de wegbeheerder. De vrijwaringszone is op de verbeelding opgenomen als 'vrijwaringszone - weg'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Er kan pas een omgevingsvergunning worden verleend na overleg met de wegbeheerder (i.c. Rijkswaterstaat).

Daarnaast hanteert Rijkswaterstaat een overlegzone van 75 meter, gemeten vanaf de kant verharding. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone dient overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om zo de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar te kunnen afstemmen. De overlegzone heeft geen directe gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan, aangezien binnen deze zone geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het geval van nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone wordt Rijkswaterstaat als vooroverlegpartner bij de planologische procedure betrokken.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de kom van Duizel en op het bedrijventerrein aan de Ganzestaartsedijk. Tevens biedt het bestemmingsplan ruimte voor enkele nieuwe ontwikkelingen.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Kom Duizel' is het bieden van een flexibele juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de planregels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Artikel 3 Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische grondexploitatie en de uitoefening van agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is een paardenhouderij behorende bij het naastgelegen landgoed toegestaan. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, waarbij per bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is als zodanig aangeduid.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. De bouwgrens mag worden overschreden ten behoeve van erkers, balkons of luifels, waarbij beperkingen gelden met betrekking tot de mate van overschrijding, het aantal bouwlagen, de breedte en de minimale afstand tot de bestemmingsgrens.

Burgemeester en wethouders kunnen in nadere eisen aanvullende voorwaarden opnemen ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle panden. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – Landschap

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn bestemd voor agrarische grondexploitatie, extensief recreatief medegebruik en behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden. De hydrologische waarden van het beekdal van de Kleine Beerze worden beschermd door middel van een omgevingsvergunningstelsel dat geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - beekdal'. De aanwezige waardevolle landschapselementen zijn aangeduid op de verbeelding.

Op deze gronden mogen uitsluitend overwegend open terreinafscheidingen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen en hogere erfafscheidingen (maximaal 2 meter hoog) toestaan op gronden die deel uitmaken van het landgoed Duysels Hof. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de landschappelijke waarden, de aanwezige landschapselementen en de hydrologische waarden van het beekdal.

Artikel 5 Bedrijf - 1

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - 1' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief productiegebonden detailhandel. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, waarbij per bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De bouwgrens mag worden overschreden ten behoeve van erkers, balkons of luifels, waarbij beperkingen gelden met betrekking tot de mate van overschrijding, het aantal bouwlagen, de breedte en de minimale afstand tot de bestemmingsgrens.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor bedrijvigheid die niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de ter plaatse toegelaten milieucategorieën.

Artikel 6 Bedrijf - 2

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - 2' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief productiegebonden detailhandel. Daarnaast zijn bestaande bedrijven in de milieucategorie 1 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – sigarenfabriek' is, naast de algemeen toegestane bedrijven in de milieucategorieën 2 t/m 3.2, ook een sigarenfabriek toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf' is tevens een landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, waarbij per bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan. De aanwezige waardevolle landschapselementen zijn aangeduid op de verbeelding. Ook de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen deze bestemming is voorzien van een aanduiding.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. In de planregels is bepaald dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 80% mag bedragen. Voor de bedrijfspercelen ten westen van de Ganzestaartsedijk geldt een andere regeling. Hier geldt, in plaats van een maximum bebouwingspercentage, een maximum oppervlak voor de bedrijfsgebouwen en overkappingen die binnen het bouwvlak aanwezig mogen zijn. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor bedrijvigheid die niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de ter plaatse toegelaten milieucategorieën. Bedrijvigheid in milieucategorie 1 kan ook via afwijking worden toegelaten, mits is aangetoond dat daarvoor buiten het bedrijventerrein geen geschikte vestigingsplaats is. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de aanwezige landschapselementen.

Artikel 7 Bedrijf - Garagebedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf' zijn bestemd voor een garagebedrijf. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, waarbij per bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan. Bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak alsmede ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwgrens mag worden overschreden ten behoeve van erkers, balkons of luifels, waarbij beperkingen gelden met betrekking tot de mate van overschrijding, het aantal bouwlagen, de breedte en de minimale afstand tot de bestemmingsgrens.

Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bestemd voor gebouwen en terreinen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening. Het rioolgemaal aan de Wolverstraat is aangeduid als 'gemaal'. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 Bos

De gronden met de bestemming 'Bos' zijn bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen en paden en wegen. Daarnaast zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder een vijver met waterbergende functie ter plaatse van de aanduiding 'water') en recreatief medegebruik toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van het bos en de daarmee samenhangende landschaps- en natuurwaarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Ook voor het dempen van de vijver ter plaatse van de aanduiding 'water' is een omgevingsvergunning benodigd.

Artikel 10 Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en evenementen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding en bescherming van de laanstructuur. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' zijn de gronden mede bestemd voor afschermende beplanting.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de laanstructuur en de afschermende beplanting is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 11 Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horecabedrijven in de categorieën B, C en D. Hierbij moet worden gedacht aan een restaurant, lunchroom, cafetaria of een café, eventueel in combinatie met zaalverhuur. Hotels en discotheken zijn niet toegestaan. Binnen deze bestemming zijn terrassen toegestaan. Wonen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, waarbij per horecavestiging niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwgrens mag worden overschreden ten behoeve van erkers, balkons of luifels, waarbij beperkingen gelden met betrekking tot de mate van overschrijding, het aantal bouwlagen, de breedte en de minimale afstand tot de bestemmingsgrens.

Artikel 12 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan. Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. De rijks- en gemeentelijke monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen deze bestemming zijn voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van de vergroting van de begraafplaats.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van hoofdgebouwen ten behoeve van de begraafplaats. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mag bebouwing met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² buiten de bouwvlakken worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte per bouwvlak aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwgrens mag worden overschreden ten behoeve van erkers, balkons of luifels, waarbij beperkingen gelden met betrekking tot de mate van overschrijding, het aantal bouwlagen, de breedte en de minimale afstand tot de bestemmingsgrens.

Artikel 13 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – beeldentuin' is een beeldentuin toegestaan met beperkingen ten aanzien van het gebruik (in verband met verkeersafwikkeling, parkeren, milieuhygiënische inpasbaarheid, uitoefening van de activiteit door de bewoner alsmede een verbod op detailhandel).

Artikel 14 Tuin - Landgoed

De gronden met de bestemming 'Tuin - Landgoed' zijn met name bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, agrarisch medegebruik, bos en bebossing, groenvoorzieningen en recreatief medegebruik.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden en voor het behoud en herstel van cultuur-historische en historisch – stedenbouwkundige waarden in de vorm een ijskelder.

Binnen deze bestemming mag een zwembad worden gerealiseerd. Voor de ijskelder mag onder peil een kelder worden gebouwd. Daarnaast is binnen deze bestemming in totaal 300 m² aan gebouwen toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen in nadere eisen aanvullende voorwaarden opnemen ter bescherming van de ijskelder. Ter bescherming van het bos en de daarmee samenhangende landschaps- en natuurwaarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 15 Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding en bescherming van de laanstructuur.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de laanstructuur is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een kiosk is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kiosk'. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding en bescherming van de laanstructuur.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen, voor de kiosk, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de laanstructuur is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 17 Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 18 Wonen - 1

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid op de begane grond. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De gemeentelijke monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle panden binnen deze bestemming zijn voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – beeldentuin' is een beeldentuin toegestaan met beperkingen ten aanzien van het gebruik (in verband met verkeersafwikkeling, parkeren, milieuhygiënische inpasbaarheid, uitoefening van de activiteit door de bewoner alsmede een verbod op detailhandel).

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Hierbij moet de aangegeven typologie (vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd) worden aangehouden. Op de verbeelding zijn daarnaast per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Wat betreft de goothoogte geldt aanvullend dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent' op maximaal 5% van het bouwvlak de goothoogte niet meer dan 15 m mag bedragen. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij voor overkappingen geldt dat zij achter de voorgevellijn gebouwd dienen te worden. De bouwgrens mag worden overschreden ten behoeve van erkers, balkons of luifels, waarbij beperkingen gelden met betrekking tot de mate van overschrijding, het aantal bouwlagen, de breedte en de minimale afstand tot de bestemmingsgrens. Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn afwijkmogelijkheden opgenomen voor overschrijding van de achtergevelrooilijn, voor de bouw van een praktijkruimte en voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de regels), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

Artikel 19 Leiding – Riool

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/ of bescherming van een ondergrondse rioolwatertransportleiding. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de dubbelbestemming mogen uitsluitend ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse waterleiding gebouwd worden. Ter bescherming van de ondergrondse rioolwatertransportleiding is daarnaast een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 20 t/m 24 Waarde - Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat vijf dubbelbestemmingen. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

8 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kom Duizel' is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is in alle gevallen positief bestemd.

In het bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen. Herontwikkeling van het merendeel van deze locaties is mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden is opgenomen dat de economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd. Voor de ontwikkelingen die met een directe bouwtitel zijn opgenomen, zijn anterieure overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemers. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

9 Procedures

9.1 Inspraak en vooroverleg

9.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Duizel' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 18 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 29 november 2010 is een algemene informatieovereenkomst gehouden, waar aanwezigen zijn geïnformeerd over de inhoud van het plan en de verdere procedure.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn zijn 17 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Duizel' (januari 2011). De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

9.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Duizel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Duizel' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

9.1.3 Aanvullend collegebesluit

In de periode tussen de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Duizel' en de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, waardoor de gemeentelijke reactie op een aantal inspraakreacties is gewijzigd. In een aanvullend collegebesluit d.d. 21 november 2011 is besloten om in het ontwerpbestemmingsplan de volgende punten te verwerken:

- bestemmingsplan aanpassen op het beeldkwaliteitplan voor sigarenfabriek Agio;
- groenstrook tussen Wolverstraat en Gildestraat bestemmen als 'Tuin';
- aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf' opnemen voor Evax (Ganzestaartsedijk 23);
- directe bouwtitel opnemen voor perceel tegenover Ganzestaartsedijk 6 en voor het naastgelegen perceel de wijzigingsbevoegdheid handhaven;
- bouwvlakken aan het einde van het doodlopende gedeelte van de Ganzestaartsedijk met elkaar verbinden;
- verwerken van de vastgestelde archeologische beleidskaart in het bestemmingsplan.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Duizel' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 mei 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 12 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Duizel' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de commissievergadering zijn de reacties op de zienswijzen 9 en 10 aangepast. In het raadsbesluit is aangegeven welke gevolgen dit heeft. Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Duizel'.

Het bestemmingsplan 'Kom Duizel' is op 27 september 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.