

Bestemmingsplan

Kom Wintelre

Gemeente Eersel



Bestemmingsplan

Kom Wintelre

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

januari 2012

Vastgesteld:

26 januari 2012

Projectgegevens:

TOE02-EER00124-01B

REG02-EER00124-01B

TEK02-EER00124-01B

SVB01-EER00076-01A

SVB01-EER00076-02A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPW20106002-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	18
3	Ruimtelijke en functionele structuur	21
3.1	Historische ontwikkeling	21
3.2	Ruimtelijke structuur	23
3.3	Verkeersstructuur	25
3.4	Groen- en waterstructuur	26
3.5	Functionele structuur	26
3.6	Cultuurhistorische elementen	28
4	Ruimtelijke en functionele uitgangspunten bestemmingsplan	31
4.1	Bestaande situatie	31
4.2	Ontwikkelingen	33
4.3	Uitgangspunten per functie	36
5	Randvoorwaarden deelgebieden	41
6	Milieuhygiënische en planologische aspecten	43
6.1	Water	43
6.2	Geluidhinder	46
6.3	Luchtkwaliteit	47
6.4	Externe veiligheid	49
6.5	Milieuhinder (omliggende) bedrijvigheid	50
6.6	Archeologie	53
6.7	Bodem	56
6.8	Flora en fauna	57
6.9	Kabels en leidingen	58
6.10	Zonering vliegbasis Eindhoven	58
7	De bestemmingen	61
7.1	Het juridische plan	61
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	62

8	Economische uitvoerbaarheid	71
9	Procedures	73
9.1	Inspraak en vooroverleg	73
9.2	Vaststelling	73

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Wintelre (inclusief erratum)
- Bijlage 2: Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Kom Wintelre met Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre
- Bijlage 3: Oplegnotitie komplannen Duizel, Knegsel en Wintelre (Milieudienst SRE, 13 juli 2009)
- Bijlage 4: Erratum oplegnotitie komplannen Duizel, Knegsel en Wintelre (Milieudienst SRE, 2 november 2009)

1 Inleiding

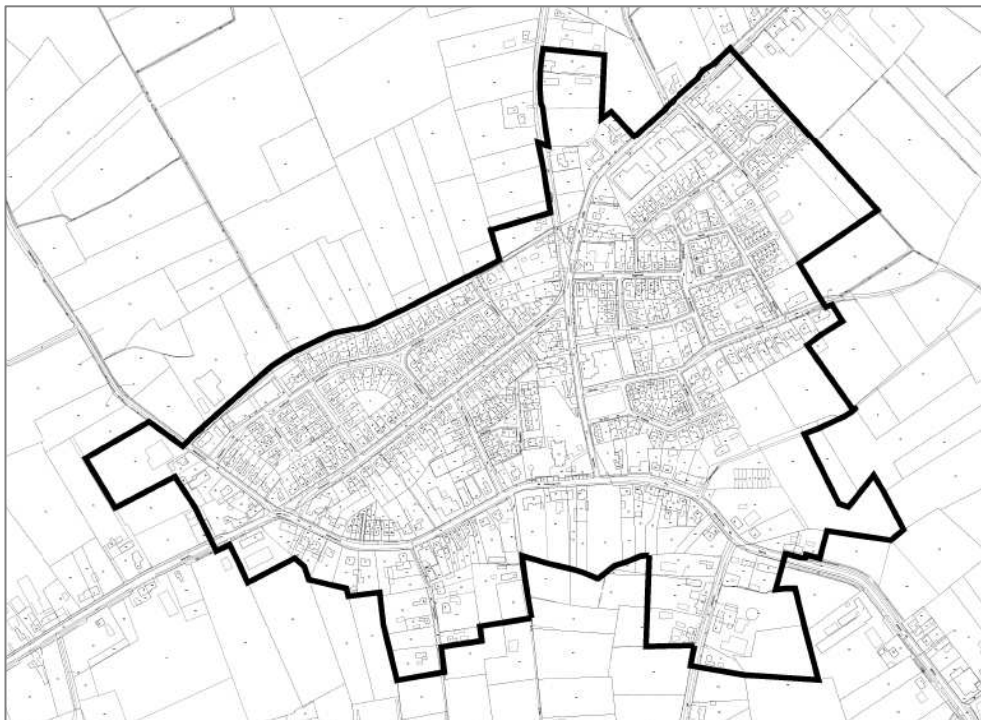
1.1 Algemeen

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 Wintelre. 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, met name door middel van wijzigingsbevoegdheden.

1.2 Begrenzing plangebied

Wintelre is één van de drie noordelijke dorpen van de gemeente Eersel. Het dorp ligt in een agrarisch gebied, op korte afstand van de Oirschotse Heide in het noorden en de bosgebieden van de Buikheide in het westen.



Begrenzing plangebied

Ten oosten en zuidoosten van Wintelre liggen vliegbasis Eindhoven en het stedelijk gebied van Eindhoven en Veldhoven.

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het Smitspad, de Mostheuvel en de percelen aan de Mostheuvel en de Slikdijk. In het oosten ligt de plangrens op de achterzijde van de woonpercelen aan het Groesveld en de woonpercelen aan de Akkerweg, op de kavelgrens van een agrarisch perceel en het zandpad in het verlengde van de Willibrordusstraat en op de achterzijde van de woonpercelen aan de Biemereren. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de achterzijde van de percelen aan de Willibrordusstraat, de Groenstraat, de Nie en het Everstraatje. In het westen ligt de grens van het plangebied op de perceelsgrenzen van de percelen aan de Hemelrijksestraat en het Kerkeneind.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren meerdere bestemmingsplannen. Er is een aantal basisplannen waarop diverse aanvullingen en herzieningen van toepassing zijn. De vaststellings- en goedkeuringsdata van deze bestemmingsplannen zijn in de volgende tabel opgenomen. Er is sprake van verschillende planvormen met een aantal verouderde regelingen. Hierdoor bestaat de behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor de kern Wintelre.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Kom Wintelre	25 februari 1997	8 oktober 1997
Akkerweg II 3 ^e fase	19 december 1996	25 juli 1997
Inbreidingslocaties Wintelre	26 mei 1998	8 december 1998
Akkerweg II 4 ^e fase	14 mei 2002	17 december 2002
Buitengebied	29 september 2009	-

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 Wintelre, 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 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de periode tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen (waaronder de Nota Ruimte) en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder BrabantStad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond). De gemeente Eersel valt buiten dit stedelijk netwerk maar maakt wel deel uit van de brainportregio Eindhoven.

Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

- Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. De Nota Ruimte is van mening dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden, maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen.
- Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

2.1.2 Nota Belvedere

De Nota Belvedere bevat het rijksbeleid voor de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota is een belangrijke bouwsteen voor de Nota Ruimte. Daarnaast werkt de nota door in andere rijksnota's en -plannen en zal deze zijn vertaling moeten krijgen in het beleid van andere bestuursniveaus.

De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten in de toekomstige ruimtelijke inrichting kan worden omgegaan. Het behoud en het benutten van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. Culturele identiteit is één van de basisprincipes voor de ruimtelijke inrichting. Hierbij staat een ontwikkelingsgerichte benadering centraal. In de Nota Belvedere wordt 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 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.

Wintelre 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.

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.

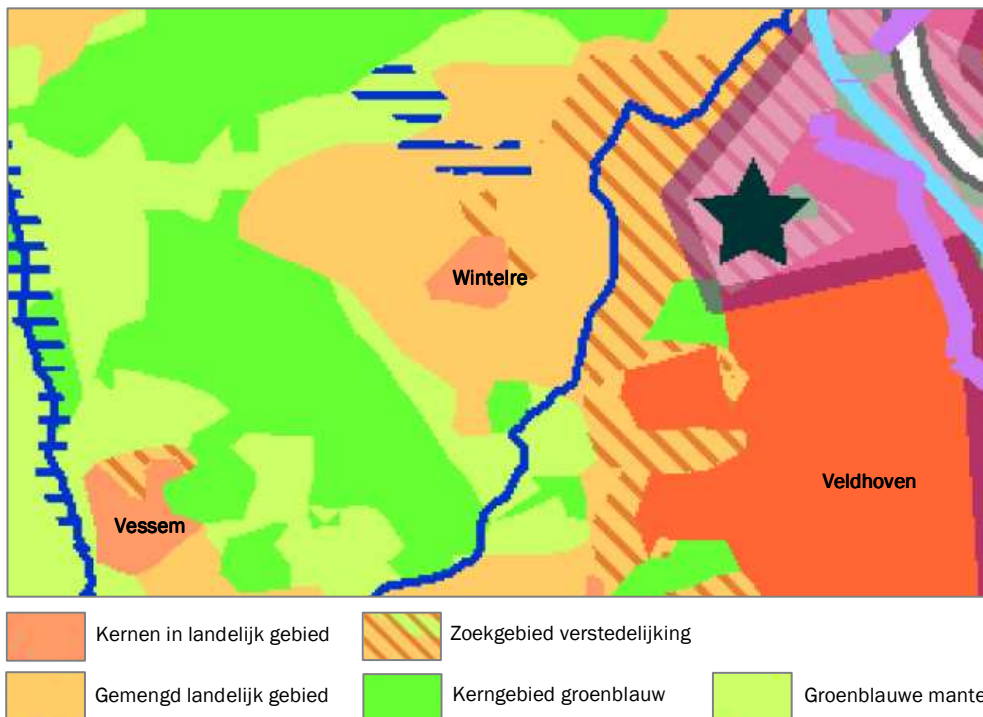
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- 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.

Op de Structurenkaart van de SVRO is de kern Wintelre aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Ten noorden en oosten van Wintelre zijn gebieden aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'.



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

Het agrarisch gebied rond Wintelre is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Op grotere afstand van de kern zijn gebieden aangeduid als 'kerngebied groenblauw' of 'groenblauwe mantel'. Ten oosten van Wintelre liggen het stedelijk concentratiegebied van Eindhoven/Veldhoven en de hoogstedelijke zone waar onder andere vliegbasis Eindhoven deel van uitmaakt.

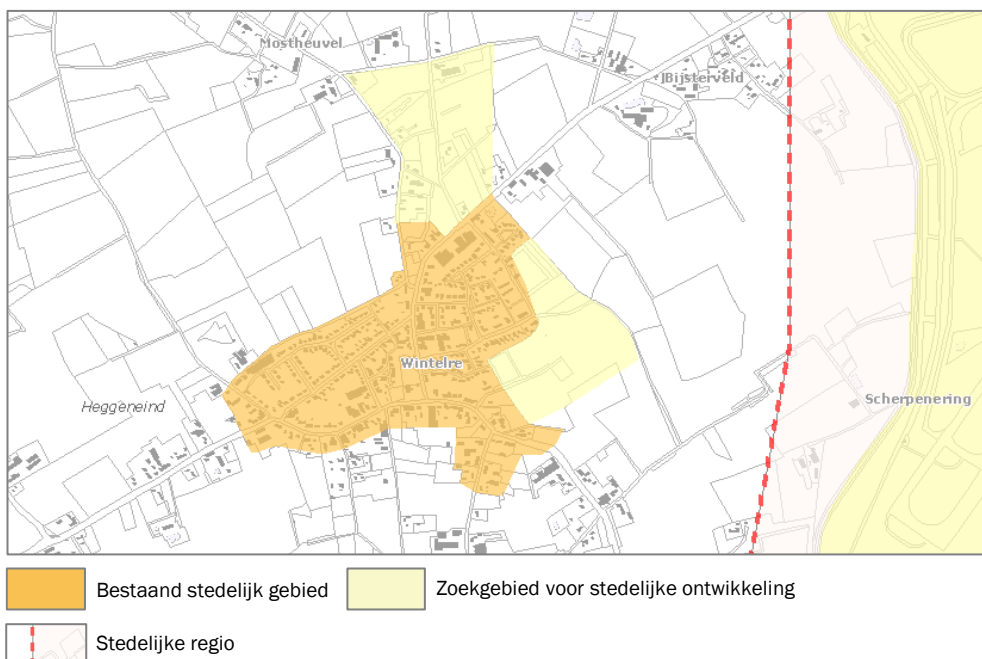
2.2.2 Verordening Ruimte

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 bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. Fase 2 van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 17 december 2010 en is in werking getreden op 1 maart 2011. Vanaf die datum is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

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 deze 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.



Kaartbeeld Verordening Ruimte fase 1: stedelijk gebied

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 en oosten van Wintelre zijn gebieden aangemerkt als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Kleine gedeeltes van deze zoekgebieden (een aantal percelen tussen de Slikdijk en de Mostheuvel en de locatie Verlengd Aangelag) liggen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Wintelre ligt buiten de begrenzing van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. 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).

Volgens het kaartbeeld 'ecologische hoofdstructuur' zijn er in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied geen gebieden gelegen die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Volgens het kaartbeeld 'water' ligt een klein gedeelte van het plangebied (de uiterste noordwesthoek) binnen een grondwaterbeschermingszone, namelijk de 25-jaarszone zeer kwetsbaar rond het waterwingebied Vessem. Conform de regels in de Verordening Ruimte mag een bestemmingsplan binnen een grondwaterbeschermingszone geen stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en voorziet niet in ontwikkelingsmogelijkheden binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Zie verder paragraaf 6.1.3.

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 voor 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 Zuidoost-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 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, natuurcamping, boerderijwinkel, boerderijterras) passen in deze gebieden.

2.3.6 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.

2.3.7 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 wegategorisering. 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 wegategorisering voor de gehele provincie is ook voor de gemeente Eersel de wegategorisering vastgelegd.

2.3.8 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.

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.



Voorstel categorisering wegennet (Bron: Kadernota verkeersveiligheidsplan)

2.3.9 Groenstructuurplan Eersel, Nieuwland Advies (1997)

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.

2.3.10 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.

2.3.11 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.

2.3.12 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.

2.3.13 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.

2.3.14 Relatie bestemmingsplan-welstandsnota

In het bestemmingsplan 'Kom Wintelre' 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.

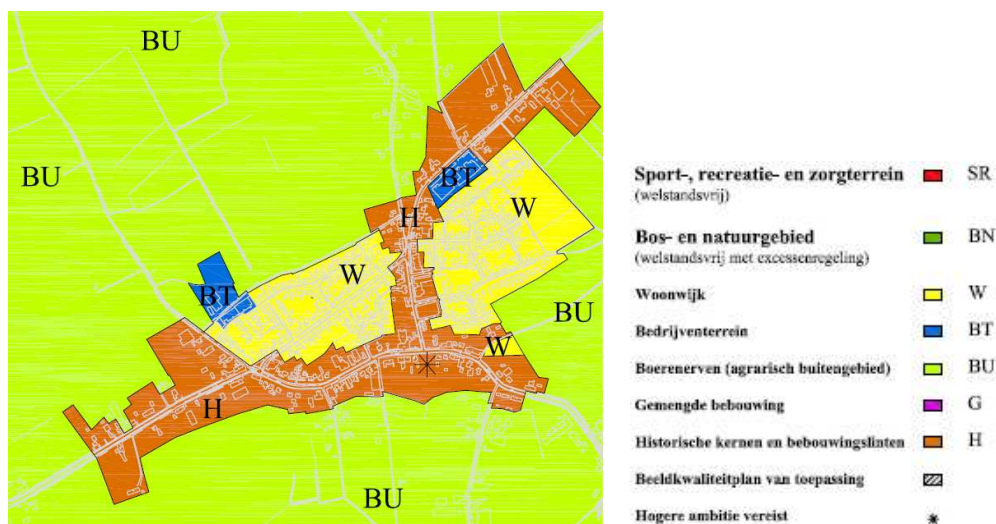
De hoofdlijnen van het welstandsbeleid zijn:

- 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 detailaspecten (zoals materialen, kleur en detaillering van onderdelen). Als 'vang-net' zijn tenslotte algemene criteria opgenomen, die voor elk nieuw bouwwerk gelden.



Deelgebieden in Wintelre

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).

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.

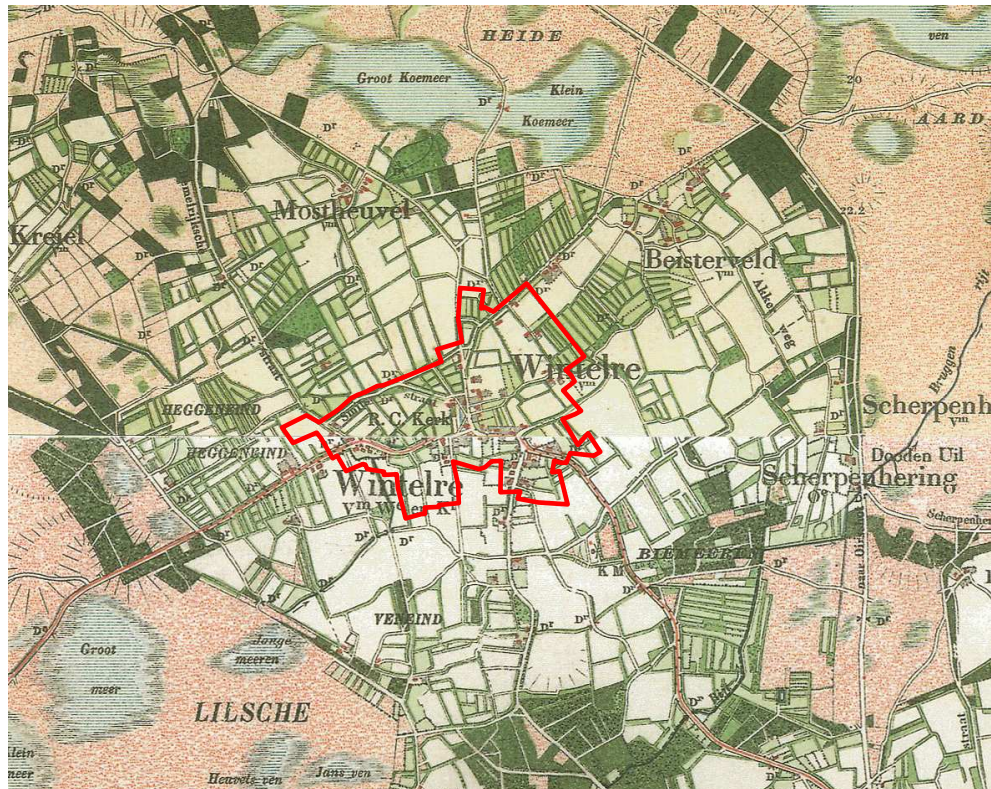
De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal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

3 Ruimtelijke en functionele structuur

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van Wintelre. 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

Wintelre is waarschijnlijk, net als veel dorpen in de streek, ontstaan vanuit een oorspronkelijk Frankische nederzetting die werd gesticht in de vroege middeleeuwen. Vessel, Wintelre en Kneysel zijn in de middeleeuwen bewoond geweest door vrije boeren en vormden gezamenlijk een dingbank. Gedurende de periode van zekere welvaart en groei van de dorpen tussen de 12^e en 15^e eeuw werd in de meest welvarende dorpen een eigen kerk gesticht. De kerk van Wintelre, een bijkerk van Oirschot, was afzijdig van het dorpscentrum gesitueerd. Vanaf de 15^e eeuw kennen de dorpen in de streek een periode van economische teruggang, die zich doorzet in de 17^e en 18^e eeuw. Gevolgen hiervan zijn onder andere het stilvallen van ontginningsactiviteiten en de opsplitsing van bestaande bedrijven in keuterbedrijfjes, wat enige verdichting dan wel uitgroei van de dorpen tot gevolg heeft. Aan het eind van de 18^e en het begin van de 19^e eeuw treedt enige verbetering op in de economische situatie van de landbouw, met name dankzij sterke verbetering van werktuigen en veranderingen van de teeltmethode. In deze periode neemt de ontginningsactiviteit weer enigszins toe.



Wintelre rond 1900

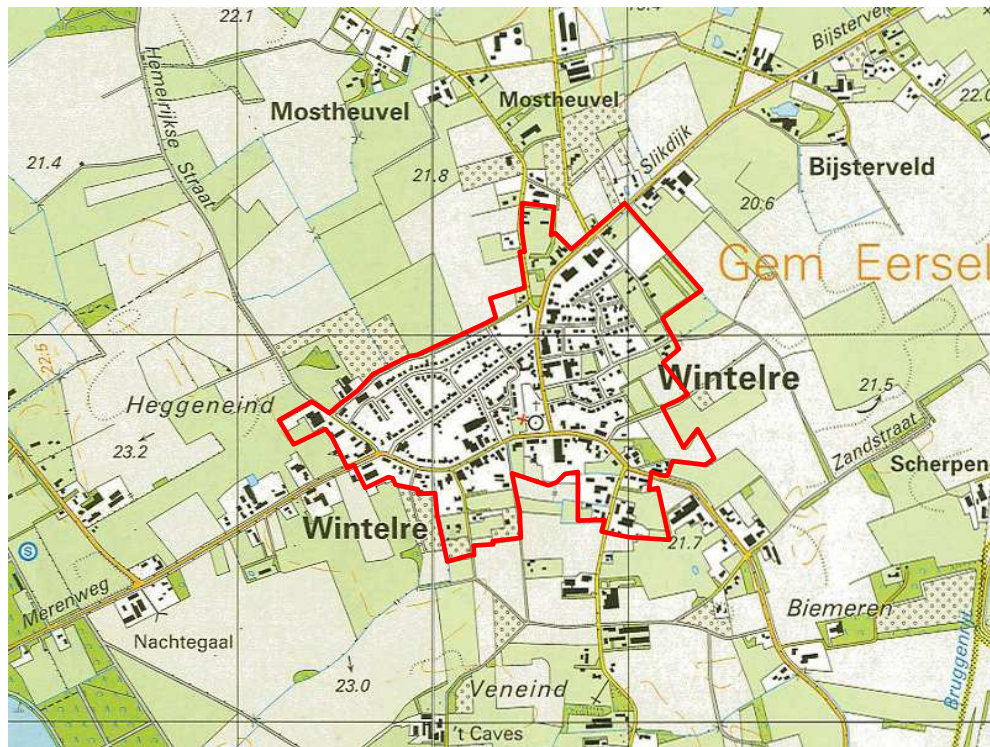
Uit het kaartbeeld van rond 1900 is af te leiden dat Wintelre deel uitmaakt van een reeks van dorpen die zich in zuidoostelijke richting uitstrekt richting Oerle en Veldhoven. De dorpen worden omringd door agrarische gronden met een kleinschalige verkalving. Wintelre is het meest noordelijke dorp in deze dorpenreeks en is gesitueerd op een relatief hoog gelegen gebied. Aan de noord-, oost-, en westzijde van de kern liggen de heidegronden van de Oirschotse, Oostelbeerse en Zeeltse Heide. Ten westen en zuidwesten van Wintelre bevinden zich de Buikse en Lilse Heide. De kern wordt van deze heidegebieden gescheiden door een agrarisch cultuurlandschap. Wintelre bevindt zich in deze periode op een kruising van veldwegen, die de kern verbinden met Vessem, Oerle en de buurtschappen in de omgeving, waaronder Mostheuvel ten noorden en Beisterveld ten noordoosten van Wintelre.

Opgemerkt moet worden dat de ontstaansgeschiedenis van Wintelre niet helder is. De dorpslinten, die in de huidige situatie een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke structuur van de kern, kunnen niet worden verklaard vanuit de ontstaansgeschiedenis. Dit laat onverlet dat deze linten van cultuurhistorisch waarde zijn: in de periode rond 1900 zijn de dorpslinten al duidelijk aanwezig en ze hebben een structurerende rol gespeeld bij de verdere ontwikkeling van Wintelre in de 20^e eeuw. De huidige route Kekkeneind – Willibrordusstraat – Biemerden (een deel van de route tussen Vessem en Oerle) is de belangrijkste route door de kern. De voor Wintelre kenmerkende lintstructuur, die bestaat uit de Hemelrijksestraat, de route Kekkeneind – Willibrordusstraat – Biemerden en de route Kerkstraat – Slikdijk – Mostheuvel is op het kaartbeeld van rond 1900 al herkenbaar. Bebouwing is in deze periode geconcentreerd langs de Willibrordusstraat, de Kerkstraat – Slikdijk en de Groenstraat. Rond de kern liggen akker- en weidegronden die zijn verdeeld in kleine, met houtwallen omzoomde percelen.

Het landschap is vanaf het einde van de 19^e eeuw sterk veranderd, onder andere dankzij de toenemende bebouwing van de heidegebieden rond Wintelre. In de 20^e eeuw, met name in de periode vanaf de Tweede Wereldoorlog, hebben nieuwe landbouwmethoden geleid tot het verdwijnen van traditionele cultuurhistorische landschapselementen zoals houtwallen en de kenmerkende kleinschalige perceelsindeling. In plaats daarvan is het landschap rond Wintelre getransformeerd tot een grootschalig, open landschap waar akkers en weidegronden elkaar afwisselen. Slechts in de directe omgeving van de kern (met name langs de zuidrand) en langs enkele van de historische landwegen (onder andere langs de Hemelrijksestraat en de Koemeersdijk) zijn nog restanten van het oude cultuurlandschap overgebleven, in de vorm van houtwallen, boombeplanting en enkele bolle akkers. Van de uitgestrekte heidegebieden tussen Wintelre en Vessem zijn slechts enkele smalle randen overgebleven, onder andere bij het Grote en het Kleine Meer, de enige overgebleven vennen in het gebied.

In Wintelre hebben in de periode vanaf 1900 slechts beperkt ontwikkelingen plaatsgevonden, waardoor de aanwezigheid van het buitengebied vanaf de kern nog goed voelbaar is. Het dorp is in de 20^e gegroeid door verdichting van de bebouwing langs de dorpslinten en de realisering van enkele uitbreidingslocaties.

De eerste uitbreidingen hebben plaatsgevonden in noordwestelijke richting, in het gebied tussen de Hemelrijksestraat en de Kerkstraat. De meer recente uitbreidingen zijn gerealiseerd in het gebied ten noorden van de Willibrordusstraat en ten oosten van de Kerkstraat. Doordat bebouwing overwegend is gerealiseerd aan de noordzijde van de Willibrordusstraat, grenst dit bebouwingslint aan de zuidzijde nog direct aan het buitengebied.



Wintelre rond 2000

3.2 Ruimtelijke structuur

Landschap

Wintelre ligt in een open agrarisch landschap, dat wordt gekenmerkt door een groot-schalige blokverkaveling. De bebouwingslinten van de kern waaieren uit in het buitengebied. Zowel langs de zuidelijke als de noordelijke linten bevindt zich verspreid (agrarische) bebouwing, die op enkele plaatsen is verdicht tot een buurtschap. De heidegebieden die de kern van oudsher omringen, zijn grotendeels verdwenen, hetzij door ontginning als akker- of weidegronden, hetzij door de aanplant van bossen. Op enige afstand ten noorden en ten westen van Wintelre bevinden zich in de huidige situatie bosgebieden, die worden afgewisseld met de overgebleven heidegronden. Deze gebieden worden van de kern gescheiden door het open landschap. Rond de kern komen enkele bolle akkers voor, die waardevol zijn uit cultuurhistorisch oogpunt. Met name ten zuiden van Wintelre is sprake van een karakteristiek bolle akkercomplex, dat in zuidelijke richting overgaat in het weidse landschap van de nieuwe ontginningen.

Overgang kern-landschap

Door de eenzijdige groei van Wintelre is met name langs de zuidelijke rand van het dorp nog sprake van een sterke relatie tussen het belangrijkste dorpslint (de Willibrordusstraat) en het buitengebied. De Willibrordusstraat is aan de zuidzijde bebouwd met lintbebouwing, waartussen doorzichten naar het achterliggende buitengebied aanwezig zijn. Deze bebouwingsgrens is nog zeer authentiek. Enkele wegen en (zand)paden lopen vanaf de Willibrordusstraat richting het buitengebied. Langs deze wegen is van oudsher geclusterde bebouwing aanwezig. De kavels van de lintbebouwing aan de Willibrordusstraat zijn diep en hebben een groen karakter. De paden en het zicht op de kerk versterken het dorpse karakter van deze bebouwingsrand.

De dorpslinten waaieren in westelijke, oostelijke en noordelijke richting uit in het landschap. De relatief gesloten dorpsstructuur krijgt hier een meer open karakter, waardoor sprake is van een sterke relatie tussen de kern en het buitengebied en zichten vanuit de kern op het landschap bestaan. Doordat de bebouwing langs de linten zich geleidelijk verdunt richting het buitengebied, is geen sprake van een harde grens tussen de kern en het open landschap. In noordelijke richting lopen de dorpslinten over in de buurtschappen Mostheuvel en Bijsterveld. In zuidoostelijke en zuidwestelijke richting zijn de Biemer en het Kekkeneind ook buiten het dorp bebouwd met verspreid staande bebouwing. De Hemelrijksestraat vormt een uitzondering binnen dit patroon: langs deze weg is geen bebouwing aanwezig. Langs een aantal van de landwegen is sprake van gefragmenteerde laanbeplanting. In noordelijke richting loopt de laanbeplanting die aanwezig is langs de Slikdijk door in het buitengebied, via de Mostheuvel en de Koemeersdijk.

Door de aanwezigheid van planmatig opgezette woonbuurten ten noorden van de Willibrordusstraat is de historische relatie tussen kern en landschap aan deze zijde van het dorp verstoord. Het Smitspad vormt in de huidige situatie een scherpe grens tussen Wintelre en het buitengebied. Doordat de woningen met de achtertuin naar dit pad zijn georiënteerd, is er wel sprake van een groene, dorpse overgang tussen de kern en het agrarische landschap. De woonbuurt aan de oostzijde van de Kerkstraat wordt door een groenstrook gescheiden van het buitengebied. In combinatie met het bosrijke woonperceel aan de Akkerweg en het groen dat aanwezig is rond Ons Museum aan de Willibrordusstraat, is ook hier sprake van een zachte overgang tussen Wintelre en het buitengebied ten oosten van de kern.

Bebouwingsstructuur

De basis van de ruimtelijke structuur van Wintelre wordt gevormd door de historische linten Willibrordusstraat, Kerkstraat en Slikdijk. Deze linten zijn in verhouding tot de omvang van het dorp relatief lang. De bebouwing in Wintelre bestaat overwegend uit laagbouw. Er is een contrast tussen de gevarieerd bebouwde linten, die worden gekenmerkt door een afwisseling tussen open en meer gesloten bebouwingswanden met doorzichten naar het buitengebied, en de compacter bebouwde naoorlogse uitbreidingen.

Aan de dorpslinten is de oudere en historische bebouwing gesitueerd. Een echt dorpscentrum ontbreekt. Op de hoek van de twee belangrijkste dorpslinten, de Willibrordusstraat en de Kerkstraat, bevindt zich de Sint Willibrorduskerk, die als beeldbepalend element met een groene voorruimte deze historische wegekruising markeert. De kerk met de begraafplaats vormt een historisch ensemble in het dorp. De bebouwingsstructuur wordt van oudsher in sterke mate bepaald door de lintbebouwing langs de Willibrordusstraat, die zich aan de uiteinden nabij het Kekkeneind en de Groenstraat enigszins vertakt. Ook de bebouwing langs de Kerstraat – Slikdijk heeft het karakter van zich naar buiten toe vertakkende lintbebouwing. De bebouwing langs deze straat is minder gevarieerd dan de bebouwing langs de Willibrordusstraat, die historisch gezien de belangrijkste route door Wintelre vormt. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een grote variatie in goot- en bouwhoogte en architectuur. Naast reguliere woningen komen langs de linten ook een aantal woonboerderijen voor, die in een aantal gevallen zijn gesplitst in meerdere woningen. Langs delen van de dorpslinten is laanbeplanting aanwezig. Rond de kerk bevindt zich een groene ruimte met een forse maat, die deel uitmaakt van de ruimtelijke eenheid van kerk en (voormalige) pastorie, die zich aan de zuidzijde van de Willibrordusstraat bevindt.

Tussen de relatief kleinschalige woonbebouwing aan de historische linten zijn grotere (bedrijfs)gebouwen gesitueerd. Een concentratie van bedrijfsgebouwen is aanwezig aan de Slikdijk, in het noordoosten van Wintelre. Aan de oostzijde van de Kerkstraat, rond de nieuwe multifunctionele accommodatie, is ook grootschaligere bebouwing aanwezig. Ook de supermarkt aan de Willibrordusstraat is een relatief grootschalig element tussen de historische lintbebouwing.

De naoorlogse uitbreidingen van Wintelre bevinden zich aan weerszijden van de Kerkstraat. De eerste uitbreidingen hebben in de jaren 60, 70 en 80 van de vorige eeuw plaatsgevonden in het gebied tussen de Hemelrijksestraat en de Kerkstraat. De Kloosterstraat vormt een verbinding tussen de Willibrordusstraat en de Slikdijk. Het woongebied wordt gekenmerkt door een eenvoudige en overzichtelijke stedenbouwkundige opzet. In de buurt zijn met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen aanwezig, met op een enkele locatie aaneengebouwde woningen. Via de Pastoor van de Heijdenstraat is de Kloosterstraat verbonden met de Willibrordusstraat. Vanaf de jaren 80 van de vorige eeuw is ook het gebied ten oosten van de Kerkstraat – Slikdijk ontwikkeld als woongebied. De Akkerweg en het Kempkesveld sluiten aan op de dorpslinten en vormen de ontsluiting van het gebied. Ook in deze woonbuurt komen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor.

3.3 Verkeersstructuur

Autoverkeer

De hoofverkeersstructuur in Wintelre wordt gevormd door de route Kekkeneind - Willibrordusstraat – Biemerend, haaks daarop, de route Kerkstraat – Slikdijk.

Deze wegen verbinden Wintelre met de omliggende kernen Vessem, Oerle/Veldhoven en Eindhoven. De wegen in de woonbuurten sluiten aan op de historische linten, die de dragers van de ruimtelijke structuur vormen.

Fietsverbindingen

In het westen van het plangebied, aan weerszijden van het Kekkeneind, liggen vrijliggende fietspaden. Ook de Slikdijk en de Biemeren zijn in het buitengebied voorzien van vrijliggende fietspaden. Op de wegen in de kern maken fietsers gebruik van de rijbaan.

Parkeren

Het aantal niet-woonfuncties met een verkeersaantrekkende werking (bedrijven, detailhandel, voorzieningen) in Wintelre is beperkt, waardoor er geen grote behoefte aan (openbare) parkeerplaatsen is. Functies die een grotere parkeerbehoefte hebben, waaronder de supermarkt aan de Willibrordusstraat en de diverse bedrijven, voorzien in veel gevallen in parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast zijn op enkele locaties, met name rond de multifunctionele accommodatie, openbare parkeergelegenheden aanwezig. De parkeerbehoefte voor de woningen wordt opgevangen op eigen terrein en in het straatprofiel.

3.4 Groen- en waterstructuur

Wintelre ligt op de hogere zandgronden in het noordoostelijk deel van de gemeente. Hierdoor zijn in de kern geen watergangen aanwezig. Langs de noordoostelijke grens van het plangebied loopt een leggerwatergang, die in beheer is bij het waterschap.

De groenstructuur van Wintelre wordt bepaald door de laanbeplanting langs de dorpslinten Willibrordusstraat, Kerkstraat en Slikdijk. Deze laanbeplanting is op diverse plaatsen onderbroken. Rond de kerk liggen de begraafplaats en andere groene ruimten, die het dorps karakter van de kern versterken. Verder zijn in de kern slechts beperkt groenvoorzieningen aanwezig. Deze groene plekken beperken zich tot enkele kleinere ruimtes met speelvoorzieningen. De nabijheid van het buitengebied en de zichten op het agrarische landschap zijn van belang voor het groene karakter van het dorp.

3.5 Functionele structuur

De bebouwing in Wintelre heeft overwegend een woonfunctie. In de woonbuurten ten noorden van de Willibrordusstraat komt vrijwel uitsluitend de functie wonen voor. Langs de dorpslinten komen daarnaast enkele niet- woonfuncties voor.

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied komen twee agrarische bedrijven voor. Eén van de bedrijven bevindt zich in het noordwestelijk deel van het plangebied, aan de Hemelrijksestraat 3. Het tweede bedrijf is gesitueerd in het zuidoostelijk deel van het plangebied, aan de Groenstraat 1/1a.

Buiten het plangebied, op relatief korte afstand van de kern, bevinden zich diverse andere agrarische bedrijven, waaronder een aantal intensieve veehouderijen.

Bedrijven

In het noordoostelijk deel van het plangebied, aan de Slikdijk 10-14, zijn drie bedrijfspercelen geclusterd. In het noordwestelijk deel van het plangebied, aan de Margrietaan, is een metaalwarenfabriek gevestigd. Op het perceel aan het Kekkeneind 12 zijn een aantal bedrijven gevestigd. Daarnaast komen centraal in de kern op drie locaties bedrijven voor: aan de Willibrordusstraat is een garagebedrijf aanwezig en aan de Kerkstraat 46 en de Pastoor van der Heijdenstraat 5 bevindt zich een tweetal timmerbedrijven. Bij een aantal van de bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast is bij sommige bedrijven sprake van een showroom. Binnen de kern komt daarnaast op een aantal locaties aan-huis-verbonden bedrijvigheid voor.

Detailhandel (dagelijks en niet dagelijks)

In Wintelre bevindt zich een aantal winkels, die alle zijn gevestigd aan de Willibrordusstraat. Op de hoek van de Willibrordusstraat en De Nie is een supermarkt gevestigd. Verder bevinden zich in het dorp een bakkerij en een drogisterij. Daarnaast is een verf- en behangwinkel aanwezig.

Horeca

In Wintelre zijn twee horecagelegenheden gevestigd: aan de Willibrordusstraat 16 bevindt zich café De Babbel en aan De Nie 2 is een theetuin gesitueerd. De voormalige discotheek/cafetaria 't Centrum, die zich bevond aan de Willibrordusstraat 46, is gesloopt.

(Commerciële) dienstverlening

Aan de Willibrordusstraat is een bankfiliaal gevestigd. Daarnaast bevindt zich aan de Slikdijk een uitvaartbegeleidingscentrum. Aan het Kekkeneind zijn een fysiotherapiepraktijk en een kapsalon gevestigd. De overige dienstverlenende instellingen in Wintelre zijn aan te merken als aan-huis-verbonden beroepen.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in Wintelre zijn geconcentreerd rond de kruising van de Willibrordusstraat en de Kerkstraat. Het meest in het oog springend zijn de kerk met begraafplaats. De voormalige pastorie aan de Willibrordusstraat 38 is tegenwoordig in gebruik als woning. Aan de Kerkstraat is/wordt een multifunctionele accommodatie gerealiseerd. In deze accommodatie zijn een peuterspeelzaal/kinderdagverblijf, een basisschool en een gemeenschapshuis gevestigd. Daarnaast zijn er onder meer een sportzaal, een muziekzaal en vergaderruimten aanwezig. Ten noorden van de multifunctionele accommodatie bevindt zich het Kempkeshof, een complex met seniorenwoningen waar zorgvoorzieningen aanwezig zijn. In het oostelijk deel van het plangebied is Ons Museum gevestigd.

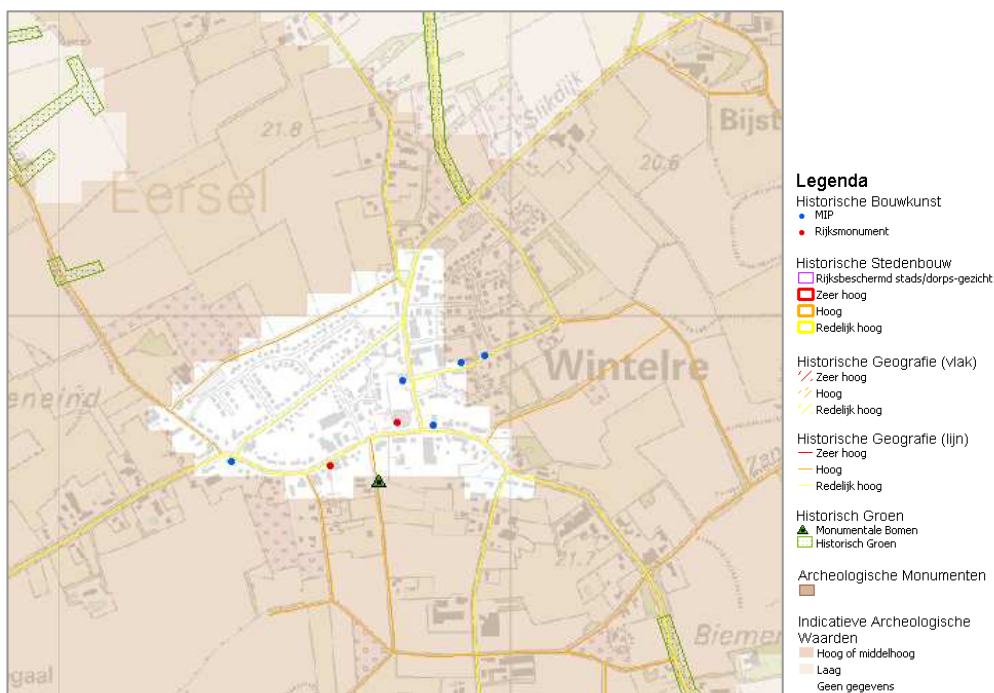
Sportvoorzieningen

In de kern Wintelre komen geen solitaire sportvoorzieningen voor. In de multifunctionele accommodatie aan de Kerklaan is een sportzaal aanwezig. Op enige afstand ten westen van Wintelre, buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, ligt sportpark De Meren.

3.6 Cultuurhistorische elementen

Cultuurhistorisch waardevolle lijnen en vlakken

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn in en rond Wintelre diverse elementen met cultuurhistorische waarde aanwezig. De historische dorpslinten (Kekkeneind – Willibrordusstraat - Biemer en Kerkstraat – Mostheuvel/Slikdijk) zijn aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Ook de Akkerweg en de Kloosterstraat zijn redelijk hoog gewaardeerde lijnen. De (deels onverharde) wegen- en padenstructuur ten zuiden van Wintelre is aangeduid als een stelsel van historisch geografische lijnen met een hoge waarde, net als de Hemelrijksestraat, het oostelijk deel van de Willibrordusstraat en het Smitspad. Ten noorden van Wintelre is de beplanting langs de Hemelrijksestraat en de Koemeersdijk aangemerkt als historische groenstructuur.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Cultuurhistorisch waardevolle panden

In Wintelre 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 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
Willibrordusstraat	Complex kerktoren en heilig hartbeeld
Willibrordusstraat bij 37	Kerktoren (1822)
Willibrordusstraat bij 37	Heilig hartbeeld (1925)
Willibrordusstraat 38	Pand zonder verdieping (circa 1850)

Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
De Nie 2	Langgevelboerderij (1840)
Kerkstraat 3-5	School en woonhuis schoolhoofd (circa 1827)
Willibrordusstraat 2	Kortgevelboerderij (1850)
Willibrordusstraat 37	R.K. kerk en oude sacristie van de in 1822 gebouwde kerk, late neogotiek
Willibrordusstraat 39-41	Woonhuis (circa 1935)

Cultuurhistorisch waardevolle panden

Adres
Groenstraat 1/1a, 2
Biemerden 1/1a, 2a
Willibrordusstraat 14, 30/32, 35, 43, 45, 47, 49, 50-54
Kekkeneind 12, 13, 15
Hemelrijksestraat 1a
Akkerweg 7, 9, 11
Slikdijk 16

4 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Kom Wintelre' geformuleerd. De uitgangspunten zijn opgesteld naar aanleiding van het beleid, de analyse van de bestaande situatie, de ingekomen verzoeken om wijzigingen van de vigerende bestemmingsplannen 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 beschermd. 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 huidige 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 Wintelre. Hierbij is niet alleen de verkeersfunctie, maar met name ook de verblijfsfunctie van de verschillende ruimtes van belang.

- De wegen in de kern hebben een 30 km/h-regime en zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de karakteristieke laanbeplanting.
- De groene plekken in de straatprofielen en op de hoeken van wegen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen' en niet in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hierdoor is instandhouding van deze groene plekken verzekerd. Ook de groene plekken aan de voorzijde van de kerk zijn bestemd als 'Groen'. Op locaties waar op dit moment herinrichting van de wegen is voorzien (met name de Slikdijk en het noordelijk deel van de Kerkstraat) is een flexibelere wijze van bestemmen gekozen, door de groene plekken hier in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' op te nemen.
- Bij de supermarkt aan de Willibrordusstraat is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, zodat de auto's niet aan straat hoeven te worden geparkeerd.

Dit parkeerterrein is voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend parkeren toegestaan. Hierdoor is het behoud van het parkeerterrein gegarandeerd.

Bebouwing

Karakteristiek voor Wintelre 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 plankaart. 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.
- Alle bouwvlakken hebben een diepte van 10 meter gekregen, behalve waar in de huidige situatie al (aanmerkelijk) 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 bebouwingshoogten is vastgelegd. 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 tot 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 bouwmogelijkheden 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.

- De overige functies in de kern (bedrijven, maatschappelijke voorzieningen etc.) zijn voorzien van relatief strakke bouwvlakken, waardoor (forse) uitbreiding van deze functies niet zonder meer mogelijk is. Om enige flexibiliteit te bieden, mogen buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijgebouwen worden gerealiseerd tot een maximum van 100 m²: maximaal 50 m² ten behoeve van hoofdgebouwen (de bedrijfsfunctie) en maximaal 50 m² ten behoeve van de bedrijfswoning (mits die aanwezig is).

Groen en landschap

De groene elementen in de kern Wintelre 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 grens tussen het buitengebied en de kern wordt in een aantal gevallen gevormd door een groenstrook. Deze stroken zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen', zodat de bescherming van deze stroken is gewaarborgd.
- Op een aantal locaties in Wintelre grenzen de achter- of zijtuinen van woningen aan het buitengebied. In deze stroken is het oprichten van bijgebouwen niet gewenst. Deze locaties zijn daarom, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, voorzien van de bestemming 'Tuin'.
- In het noordelijk deel van het plangebied (aan de achterzijde van de percelen aan de Mostheuvel) en het oostelijk deel van het plangebied (langs het zandpad in het verlengde van de Willibrordusstraat) is karakteristieke opgaande beplanting aanwezig. In het zuidelijk deel van het plangebied (agrarischem perceel aan De Nie) bevindt zich een afschermende groene haag. De waardevolle landschapselementen zijn voorzien van de aanduiding 'landschapswaarden'. De afschermende haag is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen'. Bescherming van deze elementen is geregeld doordat voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is.

4.2 Ontwikkelingen

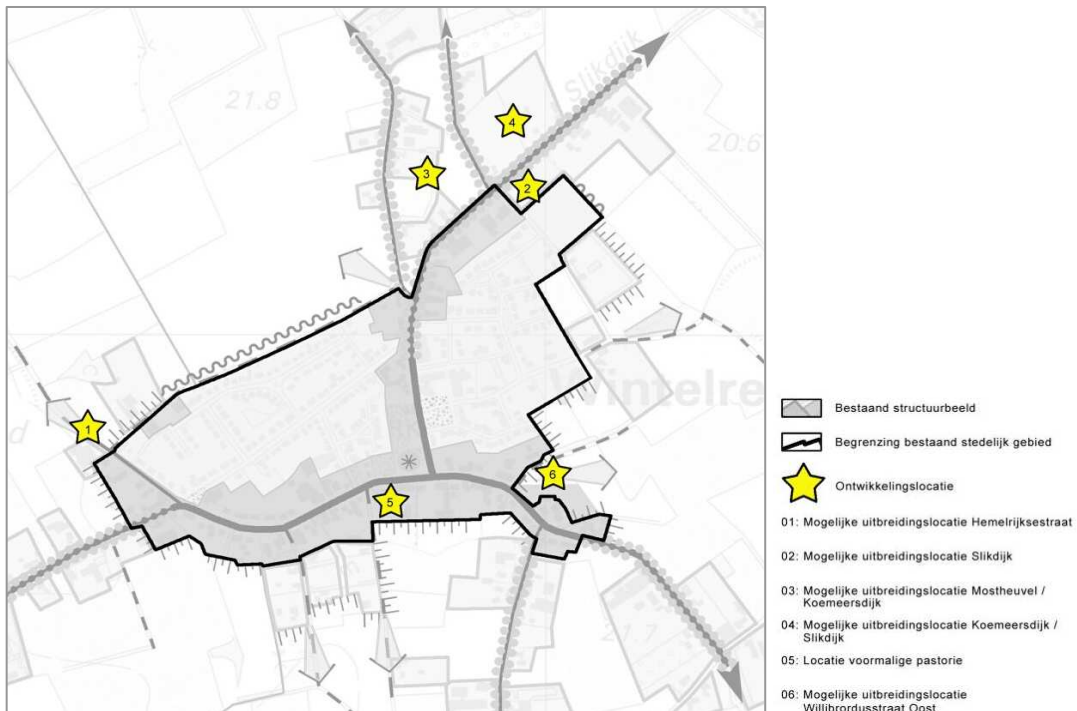
Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. In het bestemmingsplan is daarnaast een aantal ontwikkelingen opgenomen.

Het betreft in de meeste gevallen de realisering van één of een beperkt aantal woningen, waarmee een open plek in de bebouwingsstructuur wordt opgevuld. Het merendeel van de ontwikkelingen wordt niet direct mogelijk gemaakt, maar is opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Voor twee locaties is een directe bouwtitel opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheden zijn 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.

In de volgende tabel is opgenomen welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt in voorliggend bestemmingsplan.

Locatie	Aantal nieuwe woningen	Wijzigingsbevoegdheid/direct
Kekkeneind 12	één extra woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 1
Willibrordusstraat 2	splitsing in twee woningen	wijzigingsbevoegdheid nr. 2
Willibrordusstraat 1	één extra woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 3
Everstraatje naast nr. 2	één vrijstaande woning	directe bouwtitel
Everstraatje tussen nr. 4 en 6	één vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 4
Everstraatje tussen nr. 3a en 5	één vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 5
Willibrordusstraat 40-42	splitsing in maximaal vier woningen	Directe bouwtitel
Willibrordusstraat 43	splitsing in twee woningen	wijzigingsbevoegdheid nr. 6
Willibrordusstraat tussen nr. 44 en 48 ('t Centrum)	realisering hotel of 7 woningen	direct/ wijzigingsbevoegdheid nr. 7
Willibrordusstraat 49	twee vrijstaande woningen	wijzigingsbevoegdheid nr. 8
Hoek Akkerweg / De Biezen-velden	één vrijstaande woning	wijzigingsbevoegdheid nr. 9
Akkerweg 13 (achterzijde perceel)	één vrijstaande woning	Wijzigingsbevoegdheid nr. 10
Slikdijk 10, 12 en 14	één bedrijfswoning per perceel (maximaal 3)	Wijzigingsbevoegdheid nr. 11
Perceel ten zuiden van Mostheuvel 4	maximaal twee woningen in één bouwmassa	Wijzigingsbevoegdheid nr. 12

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



Ontwikkelingsmogelijkheden Wintelre (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

- 1 **Locatie Hemelrijkestraat:** er zijn geen concrete plannen voor de ontwikkeling van deze locatie. Deze ontwikkeling is derhalve niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan en valt buiten het plangebied.
- 2 **Locatie Slikdijk:** er zijn geen concrete plannen voor de ontwikkeling van deze locatie. Deze ontwikkeling is derhalve niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- 3 **Locatie Mostheuvel/Koemeersdijk:** ten behoeve van de ontwikkeling van dit gebied is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, Wintelre' voorziet in de realisering van reguliere woningen en ruimtevoor-ruimte kavels. Deze ontwikkelingslocatie maakt geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De plangrens van het bestemmingsplan 'Kom Wintelre' sluit aan op de grens van het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, Wintelre'.
- 4 **Locatie Koemeersdijk/Slikdijk:** deze locatie maakt deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, Wintelre' en is daarom niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- 5 **Locatie voormalige pastorie:** er zijn geen concrete plannen voor de herontwikkeling van deze locatie. Deze ontwikkeling is derhalve niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

- 6 **Locatie Willibrordusstraat Oost:** ten behoeve van de realisering van woningbouw op deze locatie is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen. Er is vrijstelling verleend voor de realisering van acht aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning. Inmiddels zijn de woningen gerealiseerd. De woningen zijn daarom als bestaande situatie in het bestemmingsplan opgenomen.

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 Wintelre 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 Wintelre dient behouden te blijven. Om dit te bewerkstelligen is ervoor gekozen om de bouwvlakken binnen de bestemmingen waarin wonen mogelijk is, niet al te groot te maken. Door de beperkte dieptemaat is enige uitbreiding van de bestaande situatie mogelijk, maar wordt voorkomen dat verdere versterking van de woongebieden plaatsvindt.

Op een aantal percelen is de realisering van één of meerdere woningen voorzien. Op drie locaties aan de Willibrordusstraat is splitsing van een bestaande woonboerderij in meerdere woningen beoogd. Splitsing van de woonboerderij aan de Willibrordusstraat 40-42 is mogelijk gemaakt door middel van een directe bouwtitel, aangezien dit initiatief voldoende concreet is: voor de betreffende locatie zijn alle milieuhygiënische aspecten voldoende in beeld zijn en is sprake van een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Voor splitsing van de woonboerderijen aan de Willibrordusstraat 2 en 43 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De woningen in Wintelre zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen – 1'. De splitsing van de woonboerderij aan de Willibrordusstraat 40-42 is mogelijk gemaakt doordat op het betreffende bouwvlak de aanduidingen 'aaneengebouwd' en 'maximum aantal wooneenheden' zijn opgenomen. 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. Ook voor de locatie Everstraatje 2 is een directe bouwtitel voor een nieuwe woning opgenomen. Op deze locatie is voorzien in een bouwvlak met de aanduidingen 'vrijstaand' en 'maximum aantal wooneenheden', waarbij één nieuwe woning is toegestaan. De overige nieuwbouwlocaties (aan het Everstraatje, de Willibrordusstraat en de Akkerweg) zijn opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

In de regels is aangegeven hoeveel woningen maximaal mogen worden gerealiseerd en zijn per wijzigingsbevoegdheid voorwaarden opgenomen.

4.3.2 Bedrijven

In Wintelre komen op diverse locaties bedrijven voor. De ligging van bedrijven in de kern is geen probleem, zolang deze 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. Aan de Willibrordusstraat is een garagebedrijf gevestigd. Ten behoeve van de realisering van bedrijfswoningen op de bedrijfspercelen aan de Slikdijk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op het perceel Kekkeneind 12 is de realisering van één extra woning mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarde dat de bedrijfs- en detailhandelsactiviteiten in het gebouw aan de voorzijde van het perceel worden beëindigd.

In de huidige situatie is op een aantal locaties in Wintelre sprake van bedrijvigheid die in een hogere milieucategorie valt. Het betreft historisch gegroeide situaties, waarbij de betreffende bedrijven door middel van hun omgevingsvergunning c.q. de algemene milieuregelgeving van het Activiteitenbesluit zijn beperkt in hun activiteiten. Om deze bedrijven positief te bestemmen is een specifieke bestemming dan wel een aanduiding opgenomen.

De meeste bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf -1'. Voor het garagebedrijf is de bestemming 'Bedrijf – Garagebedrijf' opgenomen. De aanwezige showrooms zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'detailhandel volumineus'. Bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding. Bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen dan milieucategorie 2, zijn voorzien van een passende aanduiding ('specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkfabriek' of 'specifieke vorm van bedrijf - metaalwarenfabriek'). De herontwikkelingslocaties aan de Slikdijk 10-14 en het Kekkeneind 12 zijn opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Op het perceel Kloosterstraat 3 is de bestaande timmerwerkplaats positief bestemd door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkplaats' binnen de bestemming 'Wonen - 1'.

4.3.3 Agrarische bedrijven/agrarisch gebied

Binnen het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gevestigd: één aan de Groenstraat en één aan de Hemelrijksestraat. Rond het bedrijf aan de Groenstraat zijn percelen aanwezig met een agrarisch grondgebruik. Ook aan de Mostheuvel en aan de Willibrordusstraat (zandpad) komen enkele agrarische percelen voor.

De agrarische bedrijven aan de Hemelrijksestraat 3 en de Groenstraat 1/1a zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch' en voorzien van een bouwvlak waarbinnen de bestaande bebouwing is opgenomen. De bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding.

Via afwijking zijn binnen de bestemming 'Agrarisch' mogelijkheden voor onder andere recreatieve nevenactiviteiten, zorgverlenende activiteiten en ondergeschikte detailhandel. Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het aanpassen van het bouwvlak en het wijzigen naar een woonbestemming, indien niet langer sprake is van een agrarische functie.

4.3.4 Detailhandel

In Wintelre komt op een aantal locaties detailhandel voor. Er is geen uitbreiding van het detailhandelsaanbod voorzien. Op het perceel Willibrordusstraat 1 is realisering van een tweede woning voorzien.

De bestaande detailhandelsvestigingen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Detailhandel'. De bestaande woningen zijn voorzien van de aanduiding 'wonen'. Ten behoeve van de realisering van een tweede woning op het perceel Willibrordusstraat 1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.3.5 Horeca

In Wintelre zijn twee horecagelegenheden aanwezig: café De Babbel aan de Willibrordusstraat en de theetuin aan De Nie. De discotheek/cafetaria 't Centrum, die zich bevond aan de Willibrordusstraat 46, is gesloopt. Op deze locatie is de realisering van een hotel voorzien. Een andere mogelijkheid voor deze locatie is de realisering van 7 woningen.

Café D'n Babbel is opgenomen in de bestemming 'Horeca'. De bestaande bedrijfs-woning is aangeduid. In de regels is bepaald welke horecacategorieën zijn toegestaan. De theetuin aan De Nie is positief bestemd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – theetuin'. Voor het perceel aan de Willibrordusstraat tussen nr. 44 en nr. 48 (locatie 't Centrum) is de vigerende bestemming ('Gemengd') met bijbehorende bouwmogelijkheden opgenomen. Binnen deze bestemming is de realisering van een hotel mogelijk. Ten behoeve van de realisering van maximaal 7 woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.3.6 Dienstverlening

Alle dienstverlenende bedrijven in Wintelre zijn positief bestemd. Het betreft het bankfiliaal aan de Willibrordusstraat, de fysiotherapiepraktijk en de kapsalon aan het Kekkeneind en het bedrijf in uitvaartverzorging aan de Slikdijk.

Voor het perceel van de bank aan de Willibrordusstraat en het perceel van de kapsalon aan het Kekkeneind is de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen, aangezien de dienstverlenende functie op deze percelen kan worden aangemerkt als hoofdfunctie. De overige dienstverlenende bedrijven komen voor in combinatie met andere functies en zijn daarom aangeduid als 'dienstverlening' binnen de bestemming 'Bedrijf – 1' respectievelijk 'Wonen -1'.

4.3.7 Maatschappelijke voorzieningen

De Sint Willibrorduskerk en de multifunctionele accommodatie aan de Kerkstraat zijn de belangrijkste maatschappelijke voorzieningen in Wintelre. Alle maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn positief bestemd.

Het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen is opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De begraafplaats naast de kerk is voorzien van de aanduiding 'begraafplaats'. De zorgvoorzieningen in het Kempkeshof en Ons Museum aan de Willibrordusstraat zijn positief bestemd door middel van een aanduiding binnen de bestemming 'Wonen - 1'.

4.3.8 Verkeer

Alle structurele verkeersvoorzieningen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het Kekkeneind, de Willibrordusstraat, de Biemeren, de Kerkstraat en de Slikdijk zijn de belangrijkste routes binnen Wintelre. 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 - Verblijfsgebied'. Ter bescherming van de laanbeplanting is een omgevingsvergunningen opgenomen.

4.3.9 Groen en speelvoorzieningen

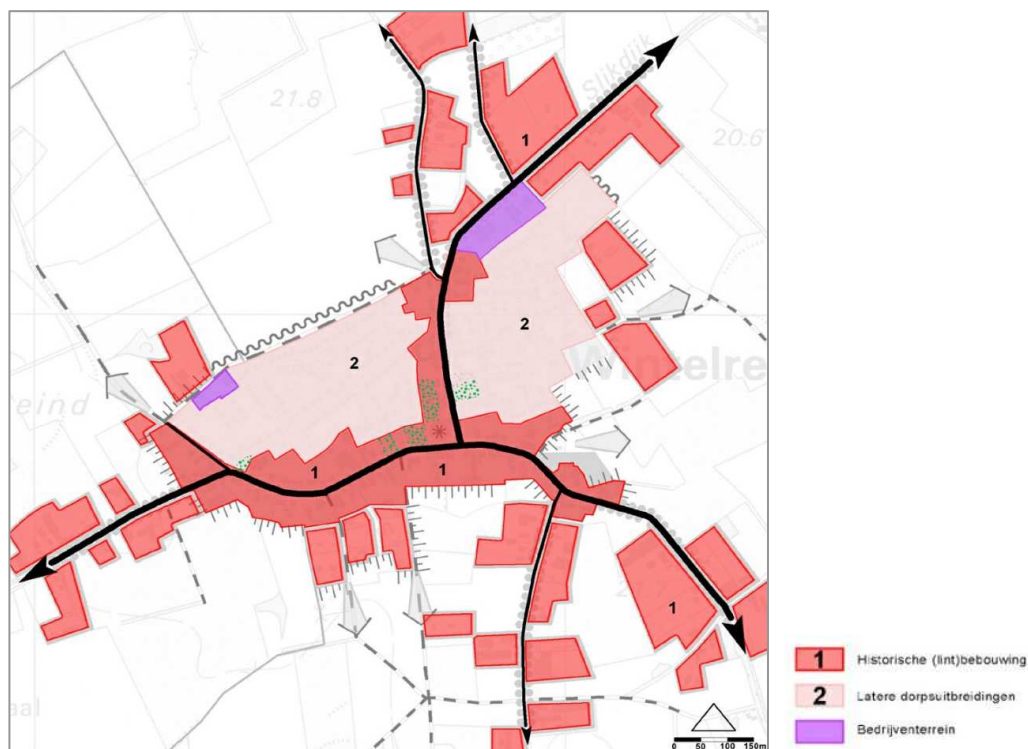
De groenvoorzieningen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Ook het grootste gedeelte van het groen in de straatprofielen is voorzien van deze bestemming. Binnen een groot aantal andere bestemmingen is de realisering van groenvoorzieningen toegestaan.

De leggerwatergang die de noordoostelijke grens van het plangebied vormt is opgenomen in de bestemming 'Water'. Binnen alle bestemmingen zijn daarnaast water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit om voorzieningen voor de berging en infiltratie van water te realiseren.

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

5 Randvoorwaarden deelgebieden

In het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is gesteld dat ook antwoord gegeven moet worden op de verschillende individuele bouw aanvragen binnen bestaande wijken zonder dat deze als inbreidingslocatie zijn aangemerkt. Voor deze (eventueel toekomstige) bouw aanvragen zijn randvoorwaarden opgesteld die houvast bieden voor beleidsmakers en vormgevers van bouw- en inrichtingsplannen. Hieronder worden deze randvoorwaarden per deelgebied uiteengezet. Voor Wintelre beperken de randvoorwaarden zich tot historische linten en projectmatige uitbreidingen. Enkele locaties zijn aangemerkt als bedrijventerrein.



Deelgebieden Wintelre (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

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.

Dorpsuitbreidingen

- De stedenbouwkundige structuur van de wijken moet worden behouden en versterkt; 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.

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 zeven ontwikkelingslocaties in Wintelre meegenomen in het onderzoek. Vervolgens is voor vier locaties in Wintelre aanvullend onderzoek gedaan. De resultaten van deze aanvullende onderzoeken zijn opgenomen in de rapportage 'Erratum oplegnotitie komplannen Duizel, Knegsel en Wintelre' (november 2009). De oplegnotitie en het erratum zijn als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan. De onderliggende onderzoeken zijn als separate bijlage opgenomen. Hierna zijn de voor Wintelre 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.

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 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

In vergelijking met de kernen Duizel en Knegsel beschikt de kern Wintelre over het meeste oppervlaktewater. Vooral aan de noordoost- en de zuidkant van de kern zijn verscheidene oppervlaktewateren gelegen, voornamelijk sloten en waterlopen.

Ten zuidwesten van de kern is een Groene Hoofdstructuur gelegen in de vorm van multifunctioneel bos 'Buikheide Oude Molen'. Tevens is aan deze zijde van Wintelre een 25-jarig bodembeschermingsgebied gelegen. Een dergelijke zone geeft aan binnen welke gebieden bodem en grondwater beschermd dienen te worden tegen verontreiniging. Natte natuurparels bevinden zich niet in de directe nabijheid van de kern. Daarnaast wordt de kern Wintelre en zijn directe omgeving niet aangemerkt als historisch nat. Wel is het dorp gelegen in een infiltratiegebied. In het noordoosten en noordwesten komt af en toe kwel voor.

Volgens de wateratlas van Noord-Brabant bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte bij Wintelre ongeveer 21,4 m+NAP. Het laagste punt is gelegen aan de noordoostzijde (20,6 m+NAP); het hoogstgelegen punt van Wintelre bevindt zich in de noordwestzijde (21,8 m+NAP) en zuidoostzijde (21,7 m+NAP). Hierdoor is ook een variatie te zien in de aanwezige grondwatertrappen. Deze varieert van Va en Vb in het zuiden tot VI in het noordwesten en zuidoosten. Ten westen en oosten van Wintelre is sprake van grondwatertrap VII en plaatselijk zelfs VIII. Voor alle grondwatertrappen geldt dat de bijbehorende gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) gelegen is op een diepte van meer dan 120 cm beneden maaiveld (-mv). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt voor trap Va minder dan 25 cm-mv; voor Vb 25-40 cm-mv, voor VI 40-80 cm-mv, voor VII 80-140 cm-mv en voor VIII meer dan 140 cm-mv. Rondom de kern Wintelre zijn diverse 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.

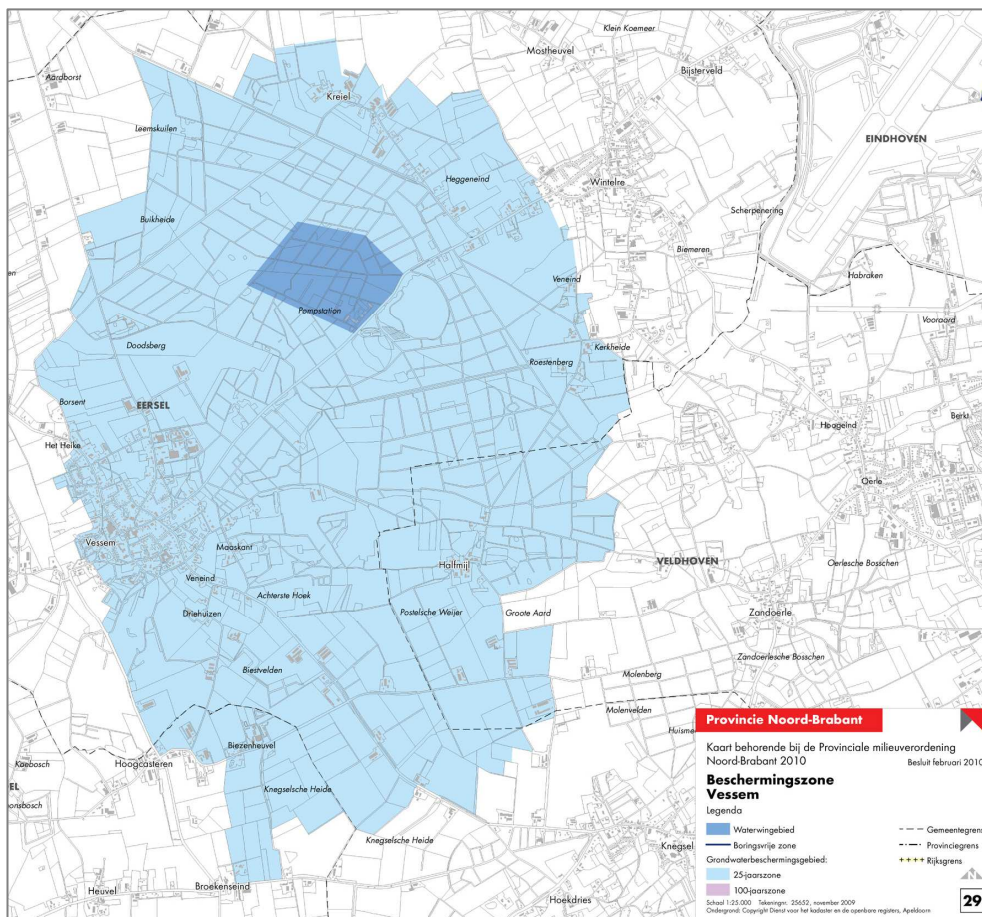
6.1.2 Toekomstige situatie

De wijzigingsbevoegdheden, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Wintelre', 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 is hierbij van belang, 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 gladheidbestrijding.

6.1.3 Grondwaterbeschermingsgebied

Een klein gedeelte van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied Vessem. Ten zuidwesten van de kern ligt het waterwingebied. Rond het watergebied ligt een 25-jaarszone. De waterwingebieden en beschermingszones zijn beschermd door middel van de Provinciale Milieuverordening (PMV).



Grondwaterbeschermingsgebied Vessem (bron: Provinciale Milieuverordening)

Het grondwaterbeschermingsbeleid van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel om het grondwater rondom de waterwingebieden een zodanige bescherming te bieden dat het met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. In de PMV zijn de regels voor bescherming van de grondwaterkwaliteit opgenomen. Naast milieubeleid en milieuregelgeving wordt ook gestuurd door middel van het ruimtelijke beleid en het stimuleringsgebied. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden regels die tot doel hebben de kwaliteit van het grondwater te beschermen. In voorliggend bestemmingsplan is geen beschermende regeling opgenomen ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied. Via de PMV is het verrichten van bepaalde handelingen reeds aan beperkingen onderworpen. Het opnemen van het grondwaterbeschermingsgebied op de verbeelding en in de regels is derhalve niet zinvol.

6.1.4 Leggerwatergang

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt leggerwatergang ER 26, die in beheer is bij Waterschap De Dommel. Het gemengde rioolstelsel loost via een overstort op deze watergang. De watergang is bestemd als 'Water'.

6.1.5 Overleg waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Wintelre' 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.

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.

6.2.1 Wegverkeerslawaaï

De wijzigingsbevoegdheden zijn niet gelegen binnen de 35 Ke-geluidcontour van vliegbasis Eindhoven en ook niet binnen de zone van een spoorlijn. Met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen speelt wel het aspect wegverkeerslawaaï. Door SRE Milieudienst is een akoestisch onderzoek opgesteld waarin dit aspect voor de verschillende wijzigingsbevoegdheden is onderzocht. (Verkennd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï komplannen Duizel, Wintelre en Knegsel, februari 2009). De resultaten van dit onderzoek, voorzover betrekking hebbende op de wijzigingsbevoegdheden in Wintelre, worden hieronder beschreven.

Voor alle (in totaal 11 onderzochte) wijzigingsbevoegdheden in Wintelre geldt, dat deze niet gelegen zijn binnen een zone van een zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. De omliggende wegen maken namelijk onderdeel uit van een 30-km/h-zone. Dergelijke wegen hoeven in het kader van de Wet geluidhinder niet getoetst te worden. Voor alle wijzigingsbevoegdheden geldt dat ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning 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 gebieden bekend zijn.

6.2.2 Geluidcontour vliegbasis Eindhoven

Het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt binnen de 35 Ke-contour van vliegbasis Eindhoven. Binnen deze contour gelden beperkingen voor de realisering van nieuwe geluidsgevoelige functies. De 40 Ke-contour van het vliegveld ligt niet over het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke. Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

De 35 Ke-contour is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding 'geluidzone – luchtvaart 35-40 Ke'. De beperkingen vanwege de 35 Ke-contour zijn vertaald in de regels.

6.2.3 Geluidzone grondgebonden geluid vliegbasis Eindhoven

Naast geluidcontouren voor vlieglawaaï (de Ke-contouren) ligt rond vliegbasis Eindhoven ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. Ingevolge de Wet geluidhinder moet deze contour worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend. Voor nieuwe situaties bedraagt de hogere grenswaarde maximaal 55 dB(A). Voor bestaande situaties geldt een maximale hogere grenswaarde van 60 dB(A).

De 50 dB(A) contour ligt over het oostelijk deel van het plangebied. De geluidzone is op de verbeelding opgenomen als 'geluidzone - vliegveld grondgeluid'. In de regels is bepaald dat op de gronden met deze aanduiding geen nieuwe geluidgevoelige objecten of terreinen mogen worden gerealiseerd, tenzij een hogere waarde is verleend. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor de zone kan worden verplaatst of verwijderd als een feitelijke aanpassing van de zone daar aanleiding toe geeft. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de proefdraai-installatie op de vliegbasis wordt verplaatst.

Voorliggend bestemmingsplan maakt binnen de 50 dB(A) contour nieuwe geluidgevoelige objecten niet direct mogelijk. Wel ligt een aantal wijzigingsbevoegdheden binnen de geluidzone. Ten tijde van het opstellen van de wijzigingsplannen dient nader onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen (tenzij de zone in de tussentijd al is aangepast en niet meer over de ontwikkelingslocaties ligt). Aangezien de 55 dB(A) contour vanwege het grondgeluid buiten de plangrenzen ligt, zal de maximaal te verlenen hogere waarde voor nieuwe situaties (zijde 55 dB(A)) niet worden overschreden. De haalbaarheid van woningbouw op deze locaties is derhalve niet in het geding.

6.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het 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 2010 voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof zijn (PM₁₀) 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 1.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling¹.

De wijzigingsbevoegdheden die in het bestemmingsplan voor de kom van Wintelre 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 Wintelre, maart 2009). Met behulp van GeoStacks versie 1.13 zijn voor de kom Wintelre luchtkwaliteitberekeningen uitgevoerd voor de huidige situatie (2009) en de autonome ontwikkeling in 2010 en 2019. Uit deze berekeningen blijkt:

¹ 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.

- dat in de kom van Wintelre geen bedrijven zijn gelegen die vanuit luchtkwaliteitootpunt enige relevantie hebben. Aanwezige bedrijven dragen op lokaal niveau verwaarloosbaar bij aan het achtergrondniveau;
- dat in de directe nabijheid van de kern geen snelweg is gelegen die een bijdrage levert aan de achtergrondconcentratie;
- 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 kan worden.

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

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 ook de circulaire 'Zonerings hogedruk aardgastransportleidingen'.

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 Wintelre:

- **Risicovolle inrichtingen:** op basis van de Provinciale Risicokaart kan geconcludeerd worden, dat in de nabijheid van de ontwikkelingslocaties geen risicovolle activiteiten zijn gelegen, welke 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 (vliegbasis Eindhoven) 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 Wintelre.

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 het 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 Wintelre 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 Wintelre', maart 2009). Hierbij kan opgemerkt worden dat de geurberekening gebaseerd is op het gewijzigde BvB bestand d.d. 9 oktober 2009.

6.5.1 VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering'

Vanaf het eind van de jaren 80 van de vorige eeuw 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 Wintelre de maximale hindercontouren in beeld gebracht (zie kaart die als bijlage bij de oplegnotitie is opgenomen). Uit deze afbeelding blijkt dat de volgende wijzigingsbevoegdheden zijn gelegen binnen één of meerdere maximale hindercontouren:

- Plangebied nummer 3 (Kloosterstraat naast nr. 51²) en nummer 7 (Everstraatje tussen nr. 4 en 6) zijn gelegen binnen de hindercontouren van de bedrijven gesitueerd aan het Kekkeneind 12.

² Op deze locatie is inmiddels reeds een woning gerealiseerd/in aanbouw: Dit perceel is daarom niet als ontwikkelingslocatie in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Aangezien op kortere afstand al bestaande gevoelige objecten aanwezig zijn, vormen deze wijzigingsbevoegdheden geen beperkende factor voor deze bedrijven. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Ook wijzigingsbevoegdheid 2 (splitsing van de woning Willibrordusstraat 2) ligt binnen de hindercontour van de bedrijven op Kekkeneind 12. De wijzigingsbevoegdheid maakt splitsing van een bestaande woning mogelijk binnen de bestaande bouwmassa. Door de wijzigingsbevoegdheid worden derhalve geen woningen op kortere afstand van de bedrijvigheid mogelijk gemaakt dan in de huidige situatie. Splitsing van de woning levert derhalve geen beperkingen op voor de bedrijvigheid.

- Plangebied nummer 3 (Kloosterstraat naast nr. 51) is tevens gelegen binnen de contour van het naastgelegen bedrijf.
- Plangebied nummer 4 (Slikdijk 10, 12 en 14) en nummer 16 (Willibrordusstraat tussen nr. 44 en 48) zijn gelegen binnen de maximale hindercontour van de bedrijven die gelegen zijn op dezelfde adressen. Aangezien bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid deze bedrijven zullen verdwijnen, verdwijnt ook de bijbehorende hindercontour³. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
- Plangebied nummer 6 (Willibrordusstraat tussen nr. 60 en 62⁴) is gelegen binnen de maximale hindercontour van de bedrijven aan Groenstraat 1 en 2. De voor de bijbehorende omgevingsvergunning voor milieu (milieuvergunning) beperkende gevoelige objecten zijn op een kortere afstand gelegen. Bij toepassing van deze bevoegdheid worden deze bedrijven niet in hun rechten aangetast. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- Plangebied nummer 16 (Willibrordusstraat tussen nr. 44 en 48) is gelegen binnen de maximale hindercontour van het bedrijf aan Groenstraat 2. Aangezien de wijzigingsbevoegdheid de beperkende factor kan vormen voor de omgevingsvergunning voor milieu (milieuvergunning) van dit bedrijf, dient bij toepassing van deze bevoegdheid nader onderzoek plaats te vinden. Een andere mogelijkheid is de omgevingsvergunning van het bedrijf aan te passen.
- Over de locatie van plangebied nummer 5 (hoek Akkerweg/De Biezenvelden) zijn geen hindercontouren gelegen. De VNG-lijst leidt hier dan ook niet tot belemmeringen op de eventuele bouwplannen.
- Plangebied nummer E25 (Everstraatje naast nr. 2) is gelegen binnen de hindercontouren van de bedrijven gesitueerd aan Kekkeneind 12 en café d'n Babbel aan de Willibrordusstraat 16. Voor de milieucirkels van de bedrijven aan Kekkeneind 12 kan opgemerkt worden dat op kortere afstand al bestaande gevoelige objecten aanwezig zijn welke bepalend zijn. Daarom vormt deze wijzigingsbevoegdheid geen beperkende factor voor deze bedrijven. Nader onderzoek op dit punt wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Voor café d'n Babbel kan opgemerkt worden dat op kleine afstand van de inrichting ook al geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd zijn. Met name aan de achterzijde van het café is onlangs een nieuwe woning gesitueerd. Een nieuwe geluidsgevoelige bestemming op kleine afstand zou echter belemmeringen op kunnen leveren voor het reeds aanwezig café.

³ Het bedrijf aan de Willibrordusstraat tussen nr. 44 en 48 (discotheek/cafetaria 't Centrum) is inmiddels niet meer aanwezig.

⁴ Op deze locatie is inmiddels reeds een woning gerealiseerd/in aanbouw: Dit perceel is daarom niet als ontwikkelingslocatie in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Om dit te voorkomen dient bij een nadere uitwerking van het plangebied een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsaspecten⁵.

- Plangebied nummer E23 (Perceel ten zuiden van Mostheuvel 4) is gelegen binnen de maximale hindercontour van het bedrijf aan de Slikdijk 10. Indien de bedrijfsactiviteiten met name aan de Slikdijk 10 gehandhaafd blijven is een nader onderzoek bij de nadere invulling van het gebied wenselijk.

6.5.2 Wet geurhinder en veehouderijen

De wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Kom Wintelre' bevatten 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 voor de wijzigingsbevoegdheid aan het Everstraatje tussen nr. 4 en 6 (plangebied nummer 7) en de wijzigingsbevoegdheid op het perceel ten zuiden van Mostheuvel 4 (plangebied nummer E23) geldt dat geen geurcontouren over het plangebied zijn gelegen. Dat betekent, dat bij de overige wijzigingsbevoegdheden geurcontouren van omliggende veehouderijen over het desbetreffende plangebied zijn gelegen:

- Kloosterstraat tussen nr. 51⁶ (plangebied nummer 3): de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan Smitspad 1, de Mostheuvel 28 en de Groenstraat 7 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.
- Slikdijk 10, 12 en 14 (plangebied nummer 4): de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan de Koemeersdijk 4, de Mostheuvel 28 en de Groenstraat 7 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.
- Hoek Akkerweg/De Biezenvelden (plangebied nummer 5): de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan de Biemerer 4, de Mostheuvel 28 en de Groenstraat 7 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.
- Willibrordusstraat tussen nr. 60 en 62 (plangebied nummer 6): de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan de Biemerer 4, de Groenstraat 7 en de Groenstraat 8 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.
- Willibrordusstraat tussen nr. 44 en 48 (plangebied nummer 16): de geurcontouren van de veehouderijbedrijven aan de Biemerer 4, de Groenstraat 7 en de Groenstraat 8 zijn over het wijzigingsgebied gelegen.
- Everstraatje naast nr. 2 (plangebied nummer E25): de geurcontour van de veehouderijbedrijven aan de Groenstraat 7 is over het wijzigingsgebied gelegen.

⁵ Bij vaststelling van het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid op de locatie Everstraatje naast nummer 2 vervangen door een directe bouwtitel. Omdat de nieuwe woning op grotere afstand van het café staat dan de bestaande woning Everstraatje 1, wordt het café niet belemmerd.

⁶ Op deze locatie is inmiddels reeds een woning gerealiseerd/in aanbouw: Dit perceel is daarom niet als ontwikkelingslocatie in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Voor alle bedrijven geldt dat tussen de bedrijven en de wijzigingslocaties bestaande geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheden niet leiden tot beperking van de vergunde milieuruimte van deze bedrijven.

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. Door de Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo), hebben gemeenten ook de verantwoordelijkheid voor de overige aspecten van het cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de Kempengemeenten en A2-gemeenten⁷ 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 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 verstoringenkaart), 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.

6.6.1 Archeologische waarden

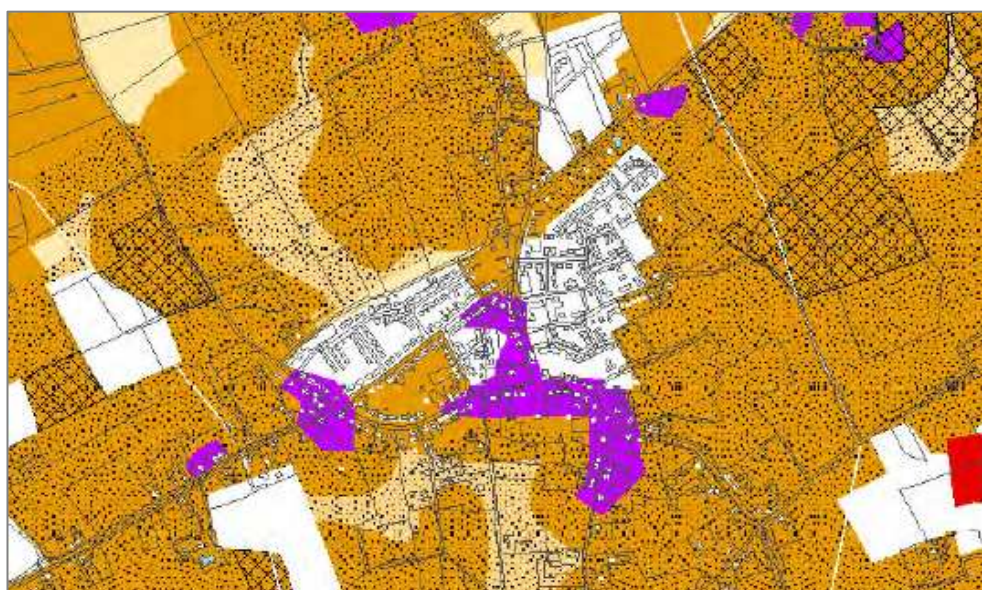
Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Eersel is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde.

⁷ Het erfgoedplan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden, Waalre, Valkenswaard, Cranendonck en Heeze-Leende

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.



 Categorie 1: Archeologisch monument	 Esdek
 Categorie 2: Gebied van archeologische waarde	 Mogelijk verstoord
 Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)	 Water
 Categorie 4: Gebied met hoge verwachting	
 Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting	
 Categorie 6: Gebied met lage verwachting	
 Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting	

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 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 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 Kneegsel, Duizel en Wintelre, januari 2009). Uit het bureauonderzoek blijkt dat de onderzoekslocaties in Wintelre deels zijn gelegen in gradiëntzones in het landschap en deels op dekzandruggen die gedurende lange perioden in de geschiedenis aantrekkelijk waren voor bewoning en begraving. Gesteld kan worden dat de onderzoeklocaties zijn gelegen op een oud akkercomplex met plaggendek. Binnen enkele van de locaties worden resten van historische bebouwing verwacht. 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.

De onderzoekslocatie Willibrordusstraat tussen nr. 44 en 48 (plangebied nummer 16) grenst in het zuiden aan een perceelsbegroeiing uit de 19e eeuw. Dit relict behelst een zekere cultuurhistorische waarde, te meer omdat het de noordgrens vormt van een stuk cultuurlandschap ten zuiden van Wintelre, dat is ontstaan voor 1840.

Het verwijderen van deze perceelsbegroeiing (houtwal, brede houtrand of overige begroeiingen) tast de cultuurhistorische waarde van dit cultuurlandschap verder aan. Geadviseerd wordt om deze begroeiing juist als inspiratiebron te laten dienen voor de verdere inrichting van het gebied.

6.6.3 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Everstraatje naast nr. 2

Op het perceel aan het Everstraatje naast nr. 2 is door Becker & Van de Graaf een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen verricht (rapportage september 2009). Deze rapportage is als separate bijlage opgenomen. Tijdens het onderzoek is geconcludeerd dat de ontwikkelingslocatie in een laagte ligt waarin naar verwachting geen (behoudenswaardige) archeologische waarden voorkomen. Op basis van het onderzoek is dan ook geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Er is geconcludeerd dat sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarom is op dit perceel geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

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 verslechtert 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. De ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, vinden plaats op percelen die grenzen aan reeds bebouwde percelen. Vrijwel alle ontwikkelingen zijn geregeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid. 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

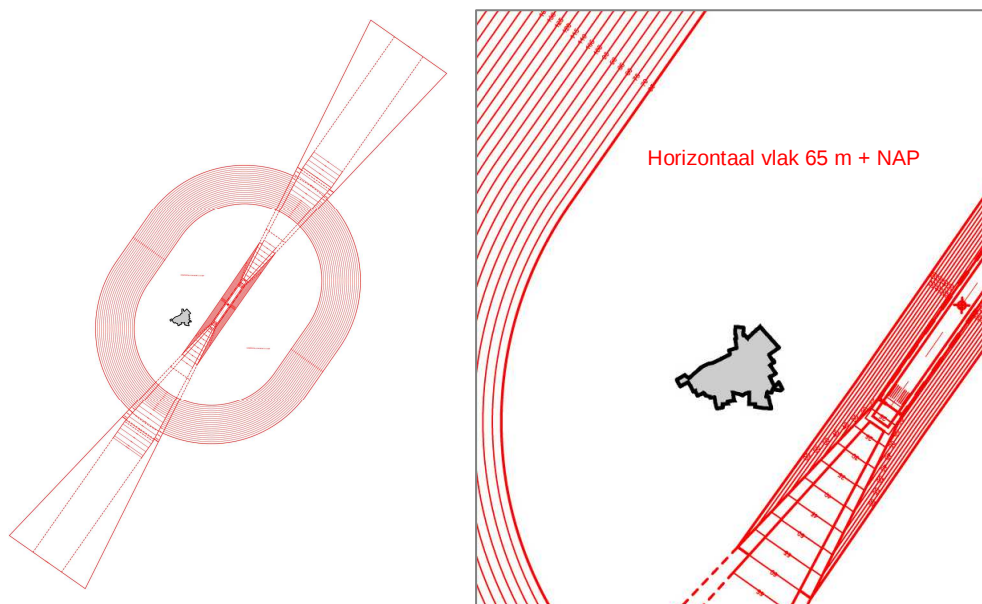
In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische bescherming behoeven.

6.10 Zonering vliegbasis Eindhoven

Het plangebied ligt in diverse (belemmeringen)zones vanwege de vliegbasis Eindhoven. In de paragrafen 6.2.2 en 6.2.3 is ingegaan op de 35 Ke-contour voor vliegtuiglawaai respectievelijk de 50 dB(A) contour voor grondgebonden geluid en de gevolgen daarvan voor het bestemmingsplan. Hierna wordt ingegaan op de beperkingen die gelden vanwege de ligging van het plangebied in de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS) en het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS).

6.10.1 Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de IHCS van vliegveld Eindhoven. De IHCS is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid en bestaat uit een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog (gemeten ten opzichte van het maaiveldniveau van de vliegbasis: 20 meter boven NAP) met een straal van 4 km rond de landingsdremfels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% over een afstand van 2 km, tot een hoogte van 145 meter.



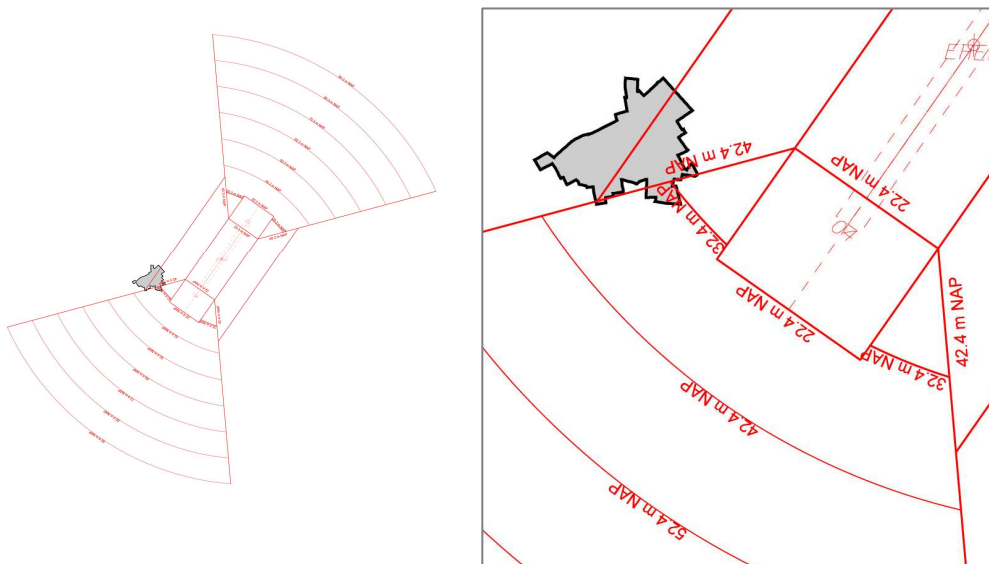
Ligging plangebied in relatie tot IHCS vliegbasis Eindhoven

In verband met de veiligheid van het vliegverkeer mag geen hogere bebouwing worden gerealiseerd dan toegestaan volgens de obstakelvrije vlakken van de IHCS.

Het plangebied ligt geheel in het horizontale vlak waarvoor een bouwhoogtebeperking van 65 meter boven NAP geldt. Wintelre ligt op een hoogte van 21 à 22 meter boven NAP. Dit betekent dat bebouwing tot een hoogte van 43 meter overal in het plangebied toelaatbaar is. Het bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bebouwing niet direct mogelijk. In de algemene afwijkingsregels is bepaald dat de maximale hoogte van waarschuwings- en/of telecommunicatiemasten 43 meter bedraagt. Het bestemmingsplan maakt daardoor ook via afwijking geen bebouwing mogelijk die hoger is dan volgens de IHCS is toegestaan. De belangen van de IHCS worden derhalve niet geschaad door de bouw mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt. Desondanks is voor het hele plangebied de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' opgenomen. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

6.10.2 Instrument Landing System (ILS)

Het zuidoostelijke deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het verstoringgebied van het Instrument Landing System (ILS) van vliegbasis Eindhoven. Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door het vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat geen verstoring optreedt in een gebied rondom de start- en landingsbaan. Dit verstoringgebied bestaat uit meerdere vlakken met bijbehorende maximale bouwhoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Objecten die beneden de toegestane hoogte blijven, leveren geen belemmeringen op voor het ILS en zijn daarom zonder meer toelaatbaar. Objecten die hoger zijn dan de toelaatbare hoogte moeten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.



Ligging plangebied in relatie tot ILS vliegbasis Eindhoven

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het horizontale gebied met een zonder meer toelaatbare bouwhoogte van 42,4 meter boven NAP. Wintelre ligt op een hoogte van 21 à 22 meter boven NAP. Dit betekent dat in dit gebied een bouwhoogte van 20 meter overal toelaatbaar is. Voor bebouwing hoger dan 20 meter dient te worden getoetst of de werking van het ILS wordt beïnvloed. Het horizontale verstoringsgebied is op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS 42,4 m + NAP'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet hoger mogen zijn dan 42,4 meter + NAP. Herbouw van bestaande objecten die hoger zijn dan 42,4 meter + NAP is wel mogelijk, aangezien herbouw niet zal leiden tot een (verdere) verstoring van het ILS. Via afwijking kan het bevoegd gezag hogere bebouwing toestaan, mits deze bebouwing geen belemmering oplevert voor het functioneren van het ILS. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het ILS (de Dienst Vastgoed Defensie). Op deze wijze zijn de belangen van het ILS geborgd in het bestemmingsplan.

Het uiterste zuidoostelijke deel van het plangebied ligt in het oplopende vlak van het ILS. De toegestane bouwhoogte in dit oplopende vlak bedraagt 22,4 meter + NAP ter hoogte van de start- en landingsbaan op vliegbasis Eindhoven en loopt van daaruit op tot 92,4 meter + NAP op een afstand van 5 kilometer. Hoewel het verstoringsgebied een oplopend vlak betreft, is er in voorliggend bestemmingsplan uit praktisch oogpunt voor gekozen om een regeling op te nemen die bestaat uit meerdere horizontale vlakken. Hierbij is de laagste maat maatgevend voor de maximaal toegestane bouwhoogte; via afwijking kan een hogere bouwhoogte worden toegestaan, waarbij als voorwaarde is opgenomen dat het functioneren van het ILS niet mag worden belemmerd.

Wintelre ligt gedeeltelijk in het deel van het verstoringsgebied waar hoogtebeperkingen gelden van 22,4 tot 32,4 meter + NAP en gedeeltelijk in het deel van het verstoringsgebied waar hoogtebeperkingen gelden van 32,4 tot 42,4 meter + NAP. Voor dit laatste gebied is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS 32,4 m + NAP' opgenomen, met een bouwhoogtebeperking tot 32,4 meter + NAP. Voor het eerste gebied is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS 30,3 m + NAP' opgenomen. Deze hoogte komt overeen met de maximaal toegestane bouwhoogte die geldt voor de uiterste zuidoostpunt van Wintelre. Het opnemen van een verdere beperking is niet zinvol.

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 Wintelre. 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 hierbij 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 Wintelre' 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.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden'.

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 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden bestemd voor een parkeerterrein ten behoeve van de naastgelegen theetuin. Voor het aanbrengen van (half)verharding is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Verharding van het parkeerterrein mag uitsluitend plaatsvinden als de landschappelijke waarden en de monumentale waarden van het naastgelegen pand niet onevenredig worden aangetast. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermend groen' zijn de gronden bestemd voor afschermende beplanting.

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen deze bestemming is 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. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kan verlenen. De aanwezige waardevolle landschapselementen zijn aangeduid op de verbeelding. Ter bescherming van deze elementen is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Ook (sleuf)silo's, mestbassins en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. 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.

Binnen deze bestemming is een aantal afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor wat betreft de regelingen is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied', zodat voor de agrarische bedrijven in het voorliggende bestemmingsplan vergelijkbare mogelijkheden gelden als voor de agrarische bedrijven in de omgeving van de kern. Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning ondergeschikte detailhandel, recreatieve nevenactiviteiten, een minicamping, zorgverlenende activiteiten en inpandige statische opslag toestaan. Via wijzigingsbevoegdheid kunnen vergroting/vormverandering van het bouwvlak, wijziging naar een woonbestemming, woningsplitsing, inpandige statische opslag en recreatieve activiteiten (als hoofdfunctie) mogelijk worden gemaakt.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn bestemd voor agrarische grondexploitatie, recreatief medegebruik en voor behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige waarden. 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. Er is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de landschappelijke waarden en de aanwezige landschapselementen.

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. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerfabriek', 'specifieke vorm van bedrijf - metaalwarenfabriek' en 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' zijn, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, ook een timmerwerfabriek, metaalwarenfabriek respectievelijk een transportbedrijf toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is een reguliere woning toegestaan. Detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus'. Dienstverlening is toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding.

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. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen. Opslag en uitstalling zijn toegestaan op de gronden achter de voorgevellijn. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten' zijn opslag en uitstalling niet 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. 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.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels. Op deze wijze kan bedrijvigheid worden toegestaan die niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de ter plaatse toegelaten milieucategorieën.

Artikel 6 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.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. 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.

Artikel 7 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. 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 8 Detailhandel

De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een parkeerterrein. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is een woning toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. 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.

Artikel 9 Dienstverlening

De gronden met de bestemming 'Dienstverlening' zijn bestemd voor dienstverlening. 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.

Artikel 10 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor het perceel aan de Willibrordusstraat tussen nr. 44 en 48 (locatie 't Centrum). Voor deze locatie is herontwikkeling voorzien, in de vorm van de realisering van een hotel of de realisering van woningbouw.

Omdat de exacte ontwikkeling nog niet duidelijk is, zijn de gronden voorzien van een bestemming die aansluit bij de vigerende bestemming. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn onder andere groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en parkeervoorzieningen toegestaan.

Op de gronden is een bouwvlak opgenomen. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen binnen het bouwvlak aangegeven. Binnen het bouwvlak mogen hoofd- en bijgebouwen worden gerealiseerd, waarbij geldt dat het perceel voor maximaal 30% mag worden bebouwd. Buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', is maximaal 50 m² aan bijgebouwen toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het toestaan van diepere hoofdgebouwen en het verhogen van de goothoogte van 5 tot 6 meter. Er is (in de algemene wijzigingsregels) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisering van maximaal 7 woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen.

Artikel 11 Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, reclame-uitingen en evenementen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding en bescherming van de laanstructuur. Het rijksmonument binnen deze bestemming is voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van dit monument is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing.

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 is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 12 Horeca

De gronden met de bestemming 'Horeca' zijn met name 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 ook terrassen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning 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.

Artikel 13 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is een begraafplaats toegestaan. De rijks- en gemeentelijke monumenten 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.

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. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels, ten behoeve van de vergroting van de begraafplaats.

Artikel 14 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen en een theetuin ter plaatse van de betreffende aanduiding. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, ambulante detailhandel 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 voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 16 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 17 Wonen - 1

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid op de begane grond. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn dienstverlening, een theetuin, maatschappelijke voorzieningen, een timmerwerkplaats en een museum toegestaan. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten en de theetuin zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De rijks- en gemeentelijke monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen deze bestemming is 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. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De aanwezige waardevolle landschapselementen zijn aangeduid op de verbeelding. Ter bescherming van deze elementen is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Hierbij moet de aangegeven typologie (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld) worden aangehouden. Op de verbeelding zijn daarnaast per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Aanvullende nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waarbij het totaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aangeduide aantal. 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. Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor overschrijding van de achtergevelrooilijn, voor de bouw van een praktijkruimte en voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte 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 18 t/m 22 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 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 verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Algemene aanduidingsregels

In hoofdstuk 3 is bij de algemene aanduidingsregels (artikel 25) een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen die samenhangen met de zones rond vliegbasis Eindhoven.

Geluidzone - luchtvaart 35-40 Ke

Op de gronden met deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd of nieuwe geluidsgevoelige terreinen worden aangelegd, ingericht of gebruikt. In de regeling is een aantal uitzonderingen opgenomen. Deze uitzonderingen zijn overeenkomstig het bepaalde in het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart.

Geluidzone – vliegveld grondgeluid

Op de gronden met deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd of nieuwe geluidsgevoelige terreinen worden aangelegd, ingericht of gebruikt, tenzij een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder is vastgesteld. De gronden met deze aanduiding liggen binnen de 50 dB(A) contour vanwege het grondgeluid van vliegbasis Eindhoven.

Luchtvaartverkeerzone – IHCS

Op de gronden met deze aanduiding (het gehele plangebied) mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. Afhankelijk van de hoogte van het maaiveld, betekent dat een hoogtebeperking voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van circa 43 tot 44 meter.

Luchtvaartverkeerzone – ILS

Op de gronden met deze aanduidingen mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan is aangeduid. Deze hoogtebeperking geldt niet voor bestaande hogere bouwwerken. Met een omgevingsvergunning kunnen hogere bouwwerken worden toegestaan, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Eindhoven. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

Algemene wijzigingsregels

In hoofdstuk 3 is bij de algemene wijzigingsregels (artikel 27) een aantal wijzigingsregels opgenomen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'geluidzone - vliegveld grondgeluid' aan te passen als de geluidzone wijzigt of niet langer aanwezig is. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de op de verbeelding aangeduide wijzigingsgebieden. De 12 wijzigingsgebieden zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' met een nummer. Per wijzigingsgebied zijn voorwaarden opgenomen.

8 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kom Wintelre' 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 Wintelre' heeft in het kader van de inspraak-procedure vanaf 17 mei 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 31 mei 2010 is een algemene informatiebijeenkomst gehouden in De Rosdoek, 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 39 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 Wintelre' (oktober 2010). De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

In de periode tussen oktober 2010 en augustus 2011 is het gemeentelijk standpunt met betrekking tot een aantal inspraak- en vooroverlegreacties gewijzigd. De gewijzigde reacties zijn in een erratum (augustus 2011) verwoord. Het erratum is als bijlage opgenomen.

9.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Wintelre' 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 Wintelre' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Wintelre' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 september 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 18 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. 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 Wintelre'.

Het bestemmingsplan 'Kom Wintelre' is op 26 januari 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit en het aangenomen amendement zijn als bijlage opgenomen.