

Wijzigingsplan “Groen Loont 2023”

Gemeente Eersel

Wijzigingsplan “Groen Loont 2023!”

Inhoud

- 1) Toelichting
- 2) Bestemmingsplanregels
- 3) Verbeelding, id-nummer NL.IMRO.0770.WPGL20239010-
ONTW

Datum: 1 september 2023
Status: Ontwerp

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	7
1. Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Plangebied	8
1.3 Doel	8
1.4 Geldende bestemmingsplannen	8
2. Bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
3. Beleidskader	10
3.1 Gemeentelijke beleid	10
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
5. Locaties	14
5.1 Het Bugtje 12, Duizel	14
5.2 Oude Kerkstraat 23, Duizel	14
5.3 Hoogstraat 1c, Eersel	15
5.4 Poelenloop 25 tot en met 31, Knegsel	15
5.5 Frans van Nunenstraat 30 tot en met 36, Steensel	16
5.6 Putterstraat 41, Vessem	16
6. Juridische planbeschrijving	18
7. Economische uitvoerbaarheid	19
8. Procedure	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De bestemmingsplannen "Parapluplan Groen Loont!", "Kom Vessem" en bevatten elk een wijzigingsbevoegdheid om de bestemmingen van openbare ruimte naar een bestemming Wonen of Tuin te wijzigen. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden.

1.2 Plangebied

Het onderhavige wijzigingsplan wijzigt op de volgende locaties de bestemming:

- Het Bugtje 12, Duizel
- Oude Kerkstraat 23, Duizel
- Hoogstraat 1c, Eersel
- Poelenloop 25 tot en met 31, Knegsel
- Frans van Nunenstraat 30 tot en met 36, Steensel
- Korte Kerkstraat 1a en 1b, Steensel
- Putterstraat 41, Vessem

1.3 Doel

Het doel is om de grond met openbare bestemmingen te kunnen gebruiken voor private doeleinden.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor de locaties gelden meerdere bestemmingsplannen, maar in alle relevante bestemmingsplannen worden de regels aangepast. Het overzicht van de relevante bestemmingsplannen is:

Het Bugtje 12, Duizel	Duizel-Noord	Groen Loont!
Oude Kerkstraat 23, Duizel	Kom Duizel	Groen Loont!
Hoogstraat 1c, Eersel	Kerkebogten 2016	Groen Loont!
Poelenloop 25 tot en met 31, Knegsel	De Poelenloop	Groen Loont!
Frans van Nunenstraat 30 tot en met 36, Steensel	Kom Steensel	Groen Loont!
Korte Kerkstraat 1a en 1b, Steensel	Kom Steensel	Groen Loont!
Putterstraat 41, Vessem	Kom Vessem	

2. Bestaande situatie

2.1 *Ruimtelijke structuur*

Groenstructuren zijn (grote) lint- of vlakvormige beplantingen die door hun omvang, hun ruimtelijke liggingen hun belang voor de leefomgeving het waard zijn om te beschermen en waar nodig te versterken.

De groenstructuren van beleidsplan "Groen Loont!" sluiten aan op de structuren van het Bomenbeleidsplan en het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Eersel. Een aantal groene ruimten die niet zijn opgenomen in respectievelijk de bomenstructuren en cultuurhistorische structuren van beide plannen, zijn in beleidsplan "Groen Loont!" alsnog opgenomen. Er zijn immers groene locaties zonder (beschermwaardige)bomen en die geen onderdeel uitmaken van de cultuurhistorische waardevolle locaties, maar toch belangrijk zijn. Bovendien zijn ook nieuwbouwwijken met openbaar groen ontstaan. Dergelijke groene ruimten zijn door hun omvang, hun ruimtelijke ligging en hun belang voor de leefomgeving belangrijk genoeg om als te behouden groenstructuur opgenomen te worden in bestemmingsplannen. Voorbeelden van deze groene ruimten zijn bosplantsoenen aan de rand van de bebouwde kom, parken, bosachtige parkjes in woonwijken, wadi's voor hemelwateropvang of groen langs wijkontsluitingswegen in nieuwbouwwijken.

3. Beleidskader

3.1 Gemeentelijke beleid

Het relevante beleid hiervoor is vastgelegd in het beleidsdocument "Groen Loont!". Meer specifiek gaat het over dit onderdeel.

6.2. Groenstructuren

Groenstructuren zijn (grote) lint- of vlakvormige beplantingen die door hun omvang, hun ruimtelijke ligging en hun belang voor de leefomgeving het waard zijn om te beschermen en waar nodig te versterken. De groenstructuren van beleidsplan Groen Loont sluiten aan op de structuren van het Bomenbeleidsplan en het Beeldkwaliteitsplan van gemeente Eersel. Een aantal groene ruimten die niet zijn opgenomen in respectievelijk de bomenstructuren en cultuurhistorische structuren van beide plannen, zijn in beleidsplan Groen Loont alsnog opgenomen. Er zijn immers groene locaties zonder (beschermwaardige) bomen en die geen onderdeel uitmaken van de cultuurhistorische waardevolle locaties, maar toch belangrijk zijn. Bovendien zijn ook nieuwbouwwijken met openbaar groen ontstaan. Dergelijke groene ruimten zijn door hun omvang, hun ruimtelijke ligging en hun belang voor de leefomgeving belangrijk genoeg om als te behouden groenstructuur opgenomen te worden in beleidsplannen. Voorbeelden van deze groene ruimten zijn bosplantsoenen aan de rand van de bebouwde kom, parken, bosachtige parkjes in woonwijken, wadi's voor hemelwateropvang of groen langs wijkontsluitingswegen in nieuwbouwwijken.

6.2.1. Beleidsmaatregelen groenstructuren

De groenstructuren van het cultuurgroen in de bebouwde kommen zijn opgenomen in de groenstructuurkaart (zie bijlage D). De groenstructuren van het cultuurgroen in het buitengebied zijn opgenomen in de landschapsstructuurkaart (zie bijlage A). Cultuurgroen in het buitengebied betreft overigens alleen de laanbomen. Verder staan op de landschapsstructuurkaart vooral de landschappelijke structuren. In de groenstructuurkaart wordt voor het cultuurgroen onderscheid gemaakt tussen vier typen structuren, namelijk:

- Hoofdstructuur en belangrijke groenelementen: dit zijn de qua oppervlakte en/of breedte vaak grote groenelementen in de bebouwde kom. Ze liggen langs de hoofdontsluitingswegen, vormen het groen in de historische oude centra van de kernen en vormen de grotere parken en evenemententerreinen. Deze elementen zijn bepalend voor het beeld in de omgeving. Zij vormen regelmatig het "visitekaartje" van een kern. Groen dat onder de noemer hoofdstructuur en belangrijke groenelementen valt, komt niet in aanmerking voor verkoop of verhuur en wordt ontzien bij ruimtelijke en/of infrastructurele ontwikkelingen. In zeer specifieke situaties kan dit type groen onder voorwaarden eventueel tijdelijk in gebruik worden gegeven. Denk bijvoorbeeld voor kermissen op evenemententerreinen. Voor groen onder de noemer hoofdstructuur en belangrijke groenelementen is het beleid: het groen behouden en waar mogelijk versterken. Mocht dit type groen om zwaarwegende, algemene belangen verloren gaan, dan dient het verloren gegane areaal groen elders in de kern fysiek of financieel te worden gecompenseerd. In beginsel wordt hierbij uitgegaan van een qua areaal fysieke compensatie, waarbij het elders gecompenseerde groen minimaal dezelfde oppervlakte heeft en ook dezelfde status van hoofdstructuur en/of belangrijke groenelement krijgt. Blijkt fysieke compensatie echt niet mogelijk, dan wordt het groen financieel gecompenseerd voor de geldende grondprijs.
- Groene dorpsranden: heeft dezelfde status als groen in hoofdstructuur en belangrijke groenelementen, maar zijn vaak smaller en vormen heel specifiek de visuele en fysieke groene scheiding of buffer van sommige woonwijken en industrieterreinen met het buitengebied. Op deze locaties is een groene afscheiding of buffer vaak bepaald door de ligging in een bepaalde kenmerkende (cultuur)landschap (zie ook paragraaf 4.8) of is sprake van een maatschappelijk belang, zoals het afschermen van een industrieterrein voor omwonenden of recreatievoorzieningen. Voor dit type groen is het beleid: het groen behouden en waar mogelijk versterken. De beplanting van groene dorpsranden hebben vaak hun eigen kenmerkende sortiment beplanting, meestal bestaande uit inheemse soorten.
- Nevenstructuur en wijkparken/-plantsoenen: dit zijn de groenelementen langs wijkontsluitingswegen, de wijkparken en de grotere plantsoenen in de wijk. Meestal is dit het relatief nieuwere groen, dat wil zeggen na de Tweede Wereldoorlog aangelegd. Groen

dat onder de noemer nevenstructuur en wijkparken/-plantsoenen valt, komt niet in aanmerking voor verkoop en worden waar mogelijk ontzien bij ruimtelijke en/of infrastructurele ontwikkelingen. Het verhuren of het in gebruik geven van dit type groen is onder voorwaarden eventueel mogelijk. Voor dit type groen is het beleid: het groen behouden. Mocht dit type groen door ruimtelijke en/of infrastructurele ontwikkelingen verloren raken, dan dient verloren gegane areaal groen elders in de kern fysiek of financieel te worden gecompenseerd. Bij financiële compensatie van dit type groen is van toepassing: de geldende grondprijs.

- Overig groen (niet in de groenstructuurkaart opgenomen): dit zijn diverse soorten, vaak kleine(re) groenelementen in de kernen. Ze liggen vaak langs (zij)straten in de wijk, langs achterpaden en in resthoeken van de infrastructuur in de wijken. Het verkopen of verhuren van dit type groen is al dan niet onder voorwaarden mogelijk. Om misverstanden te voorkomen, is het noodzakelijk te vermelden dat dit type groen niet onbelangrijk is. Het groen vervult weliswaar geen grote ruimtelijke rol in de kern en de wijk, maar is wel degelijk van belang voor de leefbaarheid en beleving van de betreffende straat zelf. Verkoop, verhuur, in gebruik geven of het afstoten van groen vanwege ruimtelijke/infrastructurele ontwikkelingen van overig groen is daarom expliciet geen vanzelfsprekendheid, maar wordt per locatie en situatie nauwkeurig tegen verschillende factoren afgewogen. Die rol ligt bij de beleidsmedewerker groen en uiteindelijk heeft het college van Burgemeester en Wethouders beslisbevoegdheid. De opbrengsten van het verkochte cultuurgroen wordt gebruikt ten behoeve van uitbreiding en versterking van het groenareaal.

Samenvattend en aanvullend stelt dit beleidsplan de volgende regels voor het al dan niet verkopen, verhuren of in gebruik geven van openbaar groen in de bebouwde kommen:

- Niet verkopen en verhuren:
 - Groene hoofd- en nevenstructuren en groene dorpsranden die zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan, bomenbeleidsplan en/of beleidsplan Groen Loont.
 - Groenstroken waarin kabels en leidingen liggen.
- Eventueel verkopen en verhuren onder marktconforme prijzen of in gebruik geven van groen, al dan niet onder voorwaarden:
 - Overig groen dat fysiek en visueel rechtstreeks aan perceel van koper/pachter grenst

6.2.2. Groenstructuren versus bestemmingsplannen

In de bestemmingsplannen van de bebouwde kom van gemeente Eersel zijn alle plantsoenen bestemd als "groen". Hierdoor geniet in feite al het groen juridische bescherming. Dit houdt in dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling ten koste van het groen of bij de verkoop van groen, een bestemmingsplanwijziging nodig is. Verder blijkt hierdoor dat voor de kap van vrijwel elke boom een aanlegvergunning nodig is. Als een boom vanuit het bomenbeleidsplan dan ook nog eens aangemerkt is als monumentaal of als beschermwaardig, is ook vanuit de Algemene Plaatselijke Verordening een (kap)vergunning nodig. In feite is de boom (onnodig) dubbel beschermd en gelden dubbele leges bij verlening van twee vergunningen. Om deze werkwijze iets meer te stroomlijnen en de lasten te verlichten, is het beleid van beleidsplan Groen Loont in relatie tot bestemmingsplannen:

- Bomen in bestemmingsplannen bebouwde kom uit te zonderen van de aanlegvergunningplicht in plantsoenen met bestemming "groen".
- Plantvakken kleiner dan 2 m² die in beleidsplan Groen Loont onder de noemer overig groen vallen, de bestemming "verkeer" te geven. Plantvakken van een dergelijk klein formaat betreffen vaak bomen met hun boomspiegels in verharding en soms kleine blokhagen.

Bomen met de status monumentaal of beschermwaardig blijven in de toekomst een kapvergunning nodig hebben vanuit de Algemene Plaatselijke Verordening, indien men een dergelijke boom wil verwijderen.

De werkwijze van beleidsplan Groen Loont bij verkoop van groen is als volgt: aanvragen worden door team Vastgoed verzameld en periodiek samen met de beleidsmedewerkers ruimtelijke ontwikkeling en groen afgehandeld inclusief eventuele bestemmingsplanwijziging. Bij ruimtelijke ontwikkelingen ten koste van het groen, wordt de aanvraag per ontwikkeling afgehandeld.

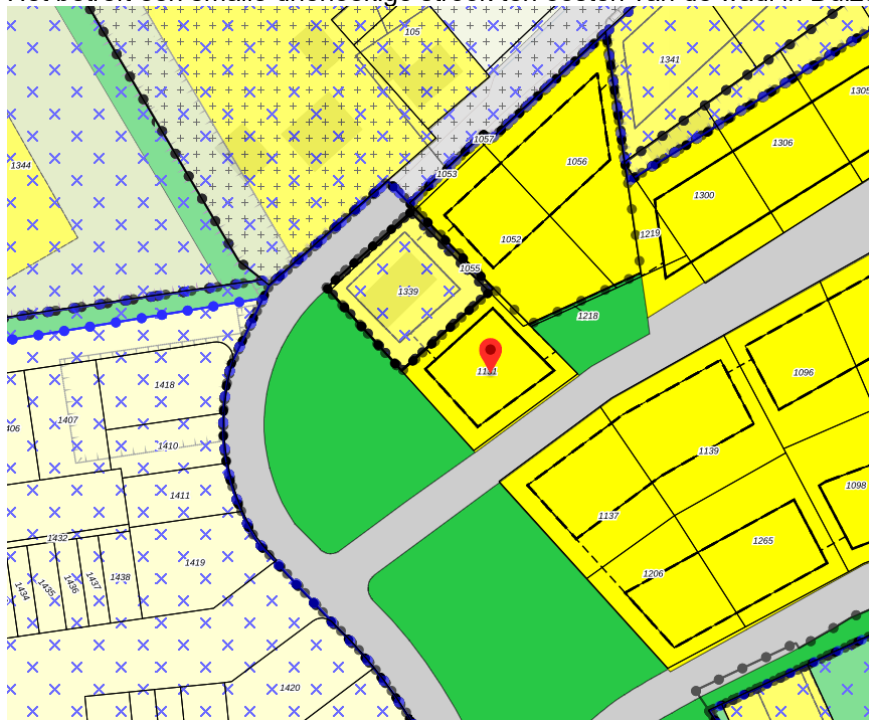
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Het gaat hier om kleine aanpassingen in de openbare ruimte die geen onevenredige gevolgen hebben voor de milieu hygiënische aspecten.

5. Locaties

5.1 *Het Bugtje 12, Duizel*

Het betreft een smalle driehoekige strook ten oosten van de wadi in Duizel-Noord.



5.2 *Oude Kerkstraat 23, Duizel*

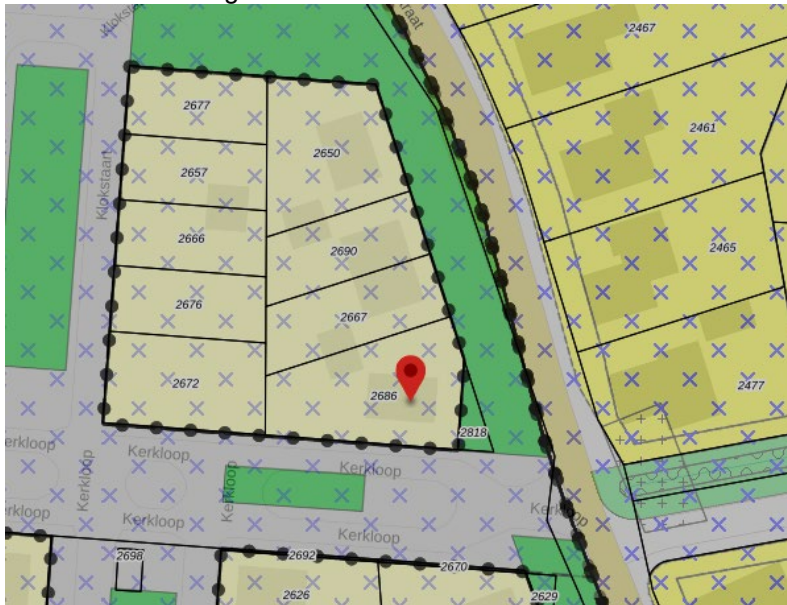
Het betreft een smalle strook aan de oostzijde van het perceel aan de Beersbeemden.



Op deze locatie blijft een voldoende robuuste groenstrook over. De bruikbaarheid van het perceel Oude Kerkstraat 23 wordt hierdoor vergroot.

5.3 Hoogstraat 1c, Eersel

Het betreft een driehoek aan de voorkant. Deze driehoek bleef over na de aanleg van de openbare ruimte aan de Hoogstraat.



5.4 Poelenloop 25 tot en met 31, Knegsel

Het betreft een strook tussen de woningen aan de Poelenloop en de Zandoerleseweg 8D.



Het gaat hierbij om een strook die is gelegen tussen twee woonbestemmingen, die weinig toevoegen aan het beeld van de openbare ruimte en door de ligging lastig te onderhouden is.

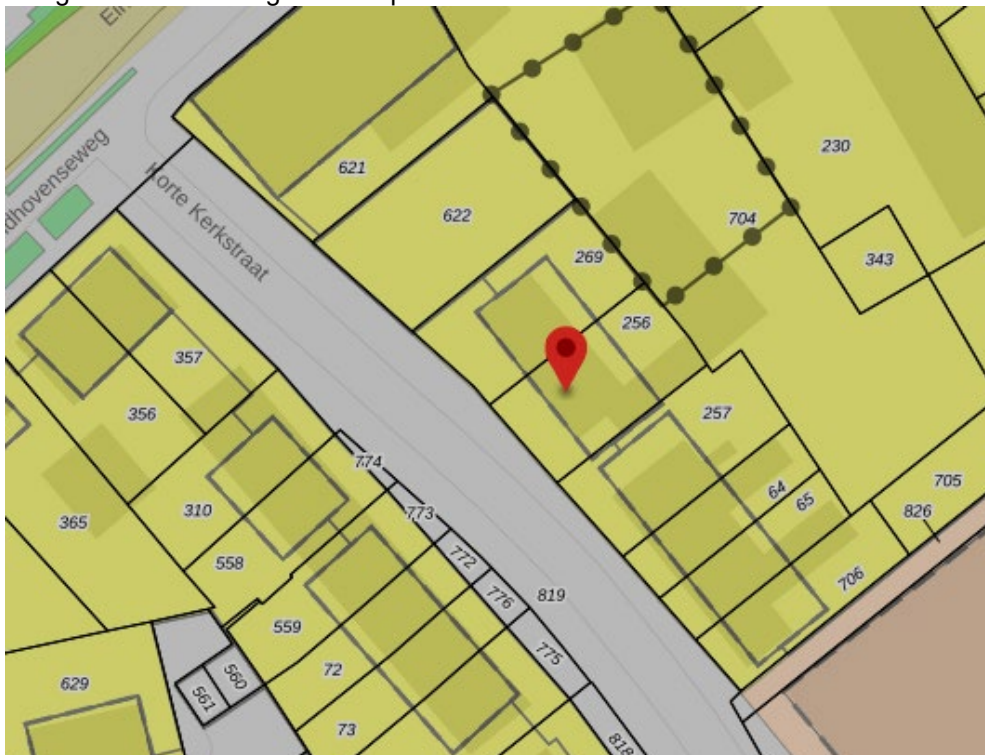
5.5 Frans van Nunenstraat 30 tot en met 36, Steensel

Op deze locatie gaat het om een smalle strook aan de voorzijde van de tuinen, in onderstaande figuur aangegeven met een rode lijn. De strook is niet meer nodig voor de inrichting van de openbare ruimte en sluit aan op de begrenzing tussen de openbare ruimte en voortuinen ter hoogte van de Frans van Nunenstraat 38 tot en met 42.



5.6 Korte Kerkstraat 1a en 1b, Steensel

Op deze locatie gaat het om een smalle strook aan de voorzijde van de tuinen. De strook is niet meer nodig voor de inrichting van de openbare ruimte.



5.7 Putterstraat 41, Vessem

Het gaat hierbij om een kleine groenbestemming om een parkeerkoffer, ten oosten van het perceel.



Het is een kleine groenstrook die aan het beeld van de openbare ruimte niet veel bijdraagt en door de grootte ook geen potentie heeft om meer kwaliteit toe te voegen. Het is eigenlijk een hoek die is overgebleven na de aanleg van de parkeerplaats.

6. Juridische planbeschrijving

De gronden die geprivatiseerd worden, krijgen een passende bestemming.

- Het Bugtje 12, Duizel, "Wonen – 1";
- Oude Kerkstraat 23, Duizel, "Wonen – 1";
- Hoogstraat 1c, Eersel, de bestemming "Woongebied";
- Poelenloop 25 tot en met 31, Knegsel "Wonen - 1";
- Frans van Nunenstraat 30 tot en met 36, Steensel "Wonen - 1";
- Korte Kerkstraat 1a en 1b, Steensel "Wonen - 1";
- Putterstraat 41, Vessem, de bestemming "Wonen"

De regels van de bestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een kleine aanpassing van de begrenzingsen tussen private en openbare bestemmingen. De gronden die een privébestemming krijgen, worden verkocht en leveren eenmalige inkomsten op voor de gemeente. De inkomsten zijn voldoende om de kosten van het plan te dekken en het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

8. Procedure

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Vandaar dat het plan gelijk als ontwerp ter inzage wordt gelegd. Het bestemmingsplan wordt als ontwerp ter inzage gelegd gedurende zes weken. Gedurende deze termijn is het voor iedereen mogelijk om een zienswijze in te dienen.

Bijlagen