

BESTEMMINGSPLAN KOM STEENSEL

GEMEENTE EERSEL



Gemeente Eersel

Bestemmingsplan Kom Steensel

- Toelichting
bijlagen
- Regels
bijlagen
- Plankaart schaal 1:1.000

projectgegevens:

TOE03-EER00073-01A
REG03-EER00073-01A
TEK03-EER00073-01A
RAO01-EER00082-01B
RAO01-EER00082-02A
SVB03-EER00073-01A
SVB03-EER00073-02A
TEK03-EER00073-21A
TEK03-EER00073-22A

Rosmalen, mei 2009

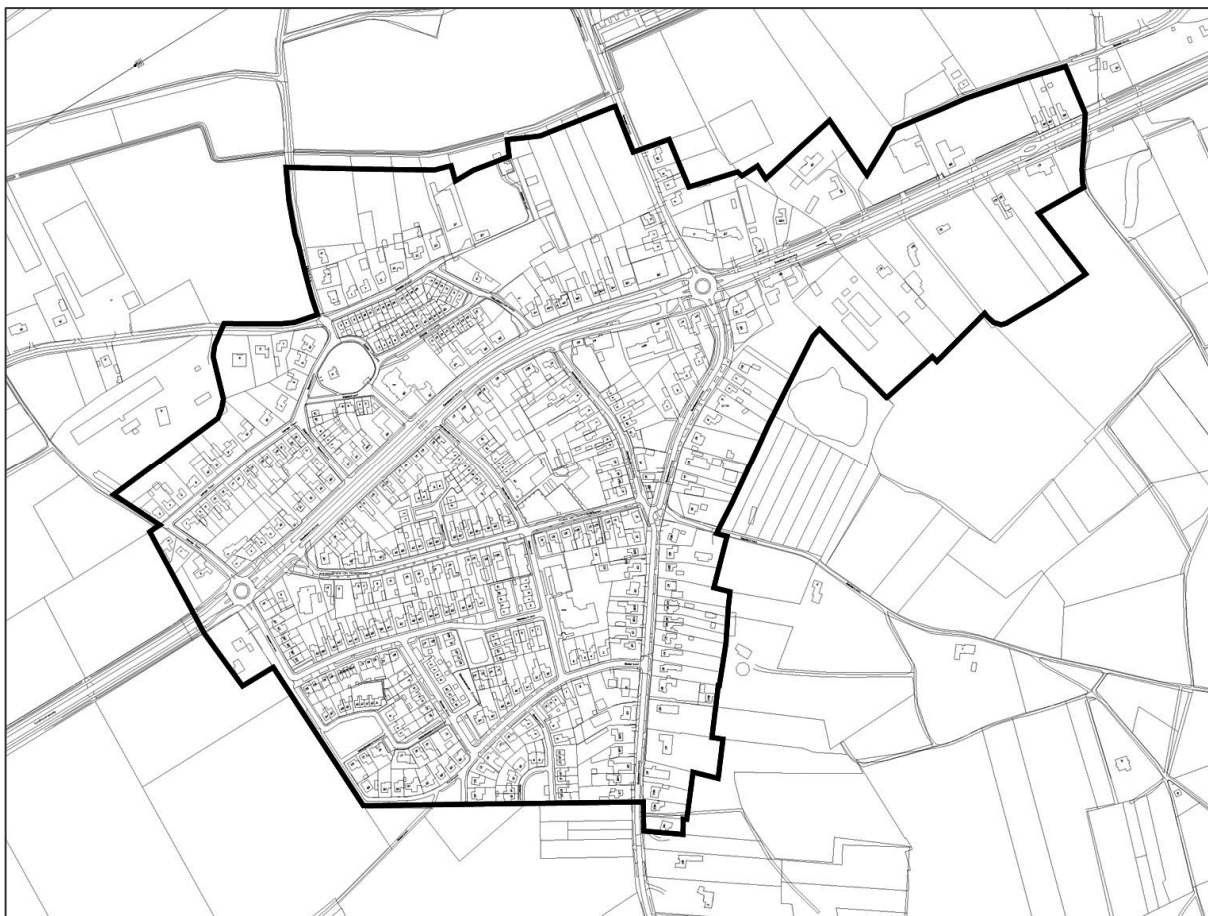
Vastgesteld: 26 mei 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	BELEID	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	17
3.1	Ruimtelijke structuur	17
3.2	Functionele structuur	19
4	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN	21
4.1	Ontwikkelingen	21
4.2	Wonen	22
4.3	Bedrijven	24
4.4	Agrarische bedrijven/agrarisch gebied	24
4.5	Detailhandel	25
4.6	Horeca	25
4.7	Dienstverlening	26
4.8	Maatschappelijke voorzieningen	26
4.9	Verkeer	26
4.10	Groen en Speelvoorzieningen en Water	27
5	RANDVOORWAARDEN DEELGEBIEDEN	29
6	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	31
6.1	Wet geluidhinder	31
6.2	Bedrijvigheid	32
6.3	Integrale veiligheid	32
6.4	Bodem	33
6.5	Waterhuishoudkundige aspecten	34
6.6	Flora en fauna	37
6.7	Monumenten, archeologie en cultuurhistorie	38
6.8	Luchtkwaliteit	41
7	DE BESTEMMINGEN	43
7.1	Het juridische plan	43
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	43
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
9	PROCEDURES	49
9.1	Inspraak en vooroverleg	49
9.2	Vaststelling	49

Bijlagen:

- Bijlage 1: Overzicht wijzigingsbevoegdheden
- Bijlage 2: Hindercirkelkaart
- Bijlage 3: Rapport akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Aanvullend akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Waterparagraaf
- Bijlage 6: Beoordeling inspraak- en vooroverlegreacties
- Bijlage 7: Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Kom Steensel met amendementen, 'nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Kom Steensel' en 'nota ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Steensel'



Plangebied Kom Steensel

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan Croonen Adviseurs is opdracht verleend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de kernen van de gemeente Eersel, alsmede voor het daaraan voorafgaande traject van inventarisatie en analyse.

Eén van de aanleidingen voor deze opdracht is de lappendeken aan vigerende bestemmingsplannen die voor de gemeente Eersel geldt. De gemeente heeft het voornemen binnen 3 jaar alle geldende bestemmingsplannen in de kernen van Eersel te actualiseren en terug te brengen tot zes onherroepelijke bestemmingsplannen voor de kernen. Het doel van deze bestemmingsplannen is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Steensel is aangegeven op naaststaande afbeelding ('Plangebied Kom Steensel'). Steensel ligt ten zuiden van de autosnelweg A67. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de Koppelen, het Kerkdijkje en de Gender. De bebouwing langs de Boterbocht en het Molenpad vormt de zuidgrens van de kern. De bebouwing langs de Weverstraat en langs de Korte Reen vormt de westgrens. De oostgrens tenslotte wordt gevormd door de bebouwing aan de Riethovenseweg, Knegselseweg en Eindhovenseweg.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren meerdere bestemmingsplannen. Er zijn twee basisplannen waarop vele aanvullingen en herzieningen van toepassing zijn. De vaststellings- en goedkeuringsdata van deze bestemmingsplannen zijn in onderstaande tabel opgenomen. Er is sprake van een groot aantal verschillende planvormen met een aantal verouderde regelingen. Hierdoor bestaat de behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor de kern Steensel, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de gewenste ontwikkeling van de kern.

Naam bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Kom Steensel	1986	1989
Boterbogten	1984	1985
Buitengebied Eersel, eerste partiële herziening	1997	1998

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de verschillende soorten van overheidsbeleid die van toepassing zijn op het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een analyse en waardering van de kern Steensel, zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht. Hierbij worden de sterke en zwakke punten van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 worden zowel de stedenbouwkundige en ruimtelijke als de functionele uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan besproken. In hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 6 en 7 worden tenslotte de bestemmingen en de procedures toegelicht.

2 BELEID

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is aanvaard en op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota 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 Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven). De gemeente Eersel valt buiten dit stedelijk netwerk.

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.

2.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'.

Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes.

Meer aandacht voor onderste lagen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant hanteert de provincie de zogenaamde lagenbenadering. Deze lagenbenadering gaat uit van drie lagen, waarbij de onderste laag, bestaande uit (de ontwikkeling van) water, bodem, natuur, landschap en cultuurhistorie, maar ook de middelste (infrastructurele) laag steeds meer als sturend gezien worden voor de ruimtelijk-functionele ontwikkeling 'daarbovenop'. Dat betekent onder meer:

- goed inspelen op het water- en bodemsysteem en water meer ruimte geven;
- de ecologische kwaliteit en de belevingswaarde van natuur verhogen;
- cultuurhistorische en andere landschappelijke waarden als inspiratiebron gebruiken bij nieuwe ontwikkelingen;
- geen nieuwe doorsnijdingen voor infrastructuur plegen, maar bestaande infrastructuur beter benutten;
- stedelijke ontwikkeling op knooppunten van infrastructuur.

Zuinig ruimtegebruik

Het Streekplan legt een zwaar accent op inbreiding en herstructurering als alternatief voor uitbreiding ten koste van het landelijk gebied. Intensief en meervoudig ruimtegebruik moeten dit mogelijk maken. De provincie spreekt de wens uit dat economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Dat economische groei telkens samen gaat met uitbreiding van het ruimtebeslag mag volgens Gedeputeerde Staten geen vanzelfsprekendheid meer zijn. Vooral op bedrijventerreinen is wat dat betreft nog veel winst te behalen.

Concentratie van verstedelijking

Het Streekplan onderstreept het doel om landelijk gebied open te houden en steden ook echte steden te laten worden. Om dit te faciliteren, onderscheidt de provincie in het Streekplan vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's. Eersel is gelegen in de landelijk regio Groot Kempen.

Binnen de stedelijke regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Stedelijke regio's moeten zich tot complete stedelijke gebieden ontwikkelen, waarbinnen ook belangrijke groene en open gebieden de ruimte moeten krijgen. De dichtstbijzijnde stedelijke regio voor de gemeente Eersel is Eindhoven-Helmond.

In de landelijke gebieden staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Er is ruimte voor de bouw van woningen om de natuurlijke bevolkingsgroei op te vangen en voor lokaal of regionaal gebonden kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid.

Grote, bovenlokale bedrijvigheid dient zich te concentreren in de stedelijke regio's en in enkele regionale bedrijventerreinen in de landelijke regio's.

De landelijke regio's Land van Heusden en Altena, het Land van Cuijk en vijf gemeenten in de landelijke regio Groot Kempen krijgen een eigen regionaal bedrijventerrein met kavels van meer dan 5.000 m². De vijf gemeenten in de landelijke regio Groot Kempen zijn Eersel, Bladel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden.

Zonering van het buitengebied

Het Noord-Brabantse buitengebied moet bestemd blijven voor (combinaties van) de drie hoofdfuncties: landbouw, natuur en recreatie.

Om deze functies te beschermen blijven de groene hoofdstructuur uit het Streekplan van 1992 –behoudens enkele kleine aanpassingen– en de agrarische hoofdstructuur gehandhaafd. In de groene hoofdstructuur (GHS) is in beginsel alleen plaats voor natuur, extensieve landbouw, extensieve recreatie en andere laagdynamische functies, zoals bosbouw en waterbeheer. De Agrarische Hoofdstructuur (AHS), waarin landbouw de boventoon blijft voeren, vormt het uitgangspunt bij de revitalisering en reconstructie van het landelijk gebied.

De Brabantse reconstructieplannen zijn op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De gemeente Eersel valt binnen de grenzen van het reconstructieplan Beerze Reusel. Hierin geeft de reconstructiecommissie aan hoe het landelijk gebied in deze regio zich zou moeten ontwikkelen in de periode tot 2015. Het reconstructieplan geeft hierbij aan waar de kansen liggen voor verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap, milieu en water, maar benoemt ook de kansen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven en alternatieve economische dragers.

Tegen het reconstructieplan is door meerderen, waaronder het gemeentebestuur van Eersel, beroep ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De uitspraak wordt op korte termijn verwacht. Mogelijk wordt naar aanleiding daarvan de tekst in deze alinea nog aangepast bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Grensoverschrijdend denken en handelen

Het Streekplan acht internationale en interprovinciale afstemming noodzakelijk op het gebied van water, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid. De provincie benadrukt verder het toenemend belang van regionale intergemeentelijke afstemming ten aanzien van tal van ruimtelijke vraagstukken, waarbij men vooral denkt aan ontwikkelingen op het vlak van wonen en werken, en ontwikkelingen in het buitengebied. In de Kempen is de samenwerking op het terrein van recreatie en toerisme hier een goed voorbeeld van.

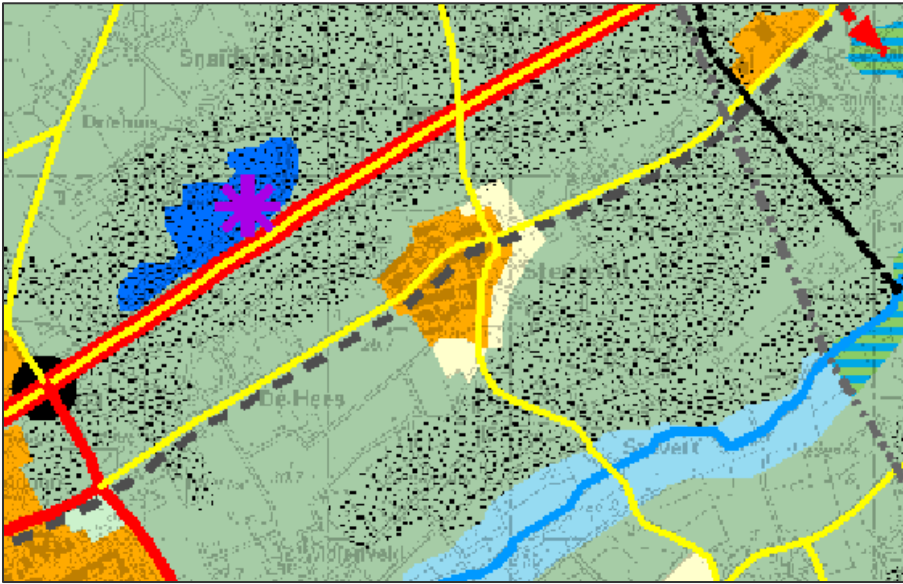
De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven.

Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Het beleid voor de regio Zuidoost-Brabant is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, dat op 8 maart 2005 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het Uitwerkingsplan is opgenomen als onderdeel van de Paraplunota en vormt als zodanig, ook na inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, een provinciaal toetsingskader.



Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

Zuidoost-Brabant is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende – Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De kern Steensel valt binnen de landelijke regio Groot Kempen. Sterke punten van deze regio zijn enerzijds de groene en recreatieve kwaliteiten, en anderzijds de ligging dichtbij de centrale stad Eindhoven. Vanwege hun ligging, omvang en voorzieningenniveau worden de kernen Bergeijk, Bladel, Budel, Eersel, Oirschot en Reusel als hoofdkern gezien. In deze kernen is de laatste jaren een wat meer stedelijke ontwikkeling te zien.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het Uitwerkingsplan beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit de Interimstructuurvisie is hierbij leidend geweest. Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als drager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling.

Het grootste deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aangemerkt als gebied voor 'beheer en intensivering'. Het beleid binnen het stedelijk gebied is gericht op behoud van de bestaande kwaliteiten en intensivering van het ruimtegebruik. In beginsel zijn stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprojecten overal binnen het stedelijk gebied mogelijk. Hierbij moet wel worden aangesloten bij de specifieke kwaliteiten en mogelijkheden van de betreffende locatie. Ten zuiden en oosten van het bestaand stedelijk gebied zijn gebieden aangeduid waar transformatie van landelijk naar stedelijk gebied afweegbaar is.

Rood-met-groen-koppeling

Het Uitwerkingsplan kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor wonen en werken. Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen zal inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied (inclusief kernrandzones).

De rood-met-groen-koppeling beoogt niet de aanleg van groen binnen een plangebied van een nieuw stedelijk gebied te bekostigen. Het gaat om investeringen in groen in het buitengebied of kernrandzones. Een uitzondering hierop vormen grotere uitbreidingsplannen, omdat deze vaak in samenhang met het landschap ontwikkeld worden. In die gevallen kan de beoogde kwalitatieve verbetering van het buitengebied in het plan geïntegreerd zijn. In de 'Handreiking inzake Uitwerking rood-met-groen-koppeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid. In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen-koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie. De gemeente Eersel is bezig met het opstellen van een notitie Rood-met-groen om hieraan gevolg te geven.

2.3 Gemeentelijk beleid

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 beiden 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 Steensel.
- 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 voor handen voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte-locaties voor extra woningbouw op grotere kavels.
- Veel zorg voor water.

Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid borduurt voor op het rijksbeleid en het provinciaal ruimtelijk beleid. In de Nota Ruimte, het Streekplan en het Uitwerkingsplan zijn de kaders voor woningbouw geformuleerd.

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'). De opgelopen achterstand in nieuwbouw (voor 2007) mag tot 2010 worden gecompenseerd.

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 heeft voor wat betreft de locaties voor woningbouw een bovengemeentelijke afweging plaatsgevonden op schaal van de vijf Kempengemeenten. Afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma van de SRE.

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 5 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.

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.

Regionale Bedrijventerreinen-structuurvisie SRE 2000

In deze visie wordt geconcludeerd dat de economische ontwikkeling in Zuid-oost-Brabant uiterst voorspoedig verlopen is in de afgelopen jaren. De groei in werkgelegenheid, de forse daling in de werkloosheid en de omvangrijke bedrijventerreinuitgifte zijn de kenmerken. Om aan de ontwikkelingen te kunnen voldoen is het aanbod van voldoende gedifferentieerd bedrijventerrein een belangrijke vereiste. Op dit punt zijn er flinke knelpunten in de vorm van tekortschietend aanbod.

Voor de Kempen zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

- De planvorming en –ontwikkeling opstarten van het Kempisch bedrijvenpark, voor de grotere gemengde bedrijven.
- Om aan de kleinschalige lokale vraag te voldoen van plaatselijke bedrijven, zullen kleinschalige bedrijventerreinen ruimte dienen te bieden. Gezien het beperkte aanbod dient met spoed bestemmingsplancapaciteit en zachte plancapaciteit in direct uitgeefbaar aanbod te worden omgezet. Op lange termijn kunnen vrijkomende kavels van vertrekkende bedrijven (naar Kempisch bedrijvenpark) voor de kleinschalige bedrijven benut worden.

Evaluatie economisch actieplan voor de gemeente Eersel

In dit actieplan worden onder andere de volgende actiepunten aangedragen:

- Zorgen voor voldoende aanbod van bedrijventerreinen: aandacht voor ontwikkelen van een bedrijventerrein voor kleine lokale bedrijven (< 5.000 m²) en in samenwerking met de overige Kempengemeenten, een Kempisch bedrijvenpark voor grootschalige bedrijven (> 5.000 m²).
- Aandacht voor uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven op de bestaande plaats.
- Kwaliteitsbeheer van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

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 prominentere 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 prominentere 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.

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. Hierop zal in de inventarisatie nader worden ingegaan.

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-weg en de rest van de wegen als 60 km-weg aangeduid. In het 4^e kwartaal van 2003 is het Verkeersveiligheidsplan geactualiseerd. De belangrijkste wijziging ten opzichte van het oude plan betreft de wegategorisering.

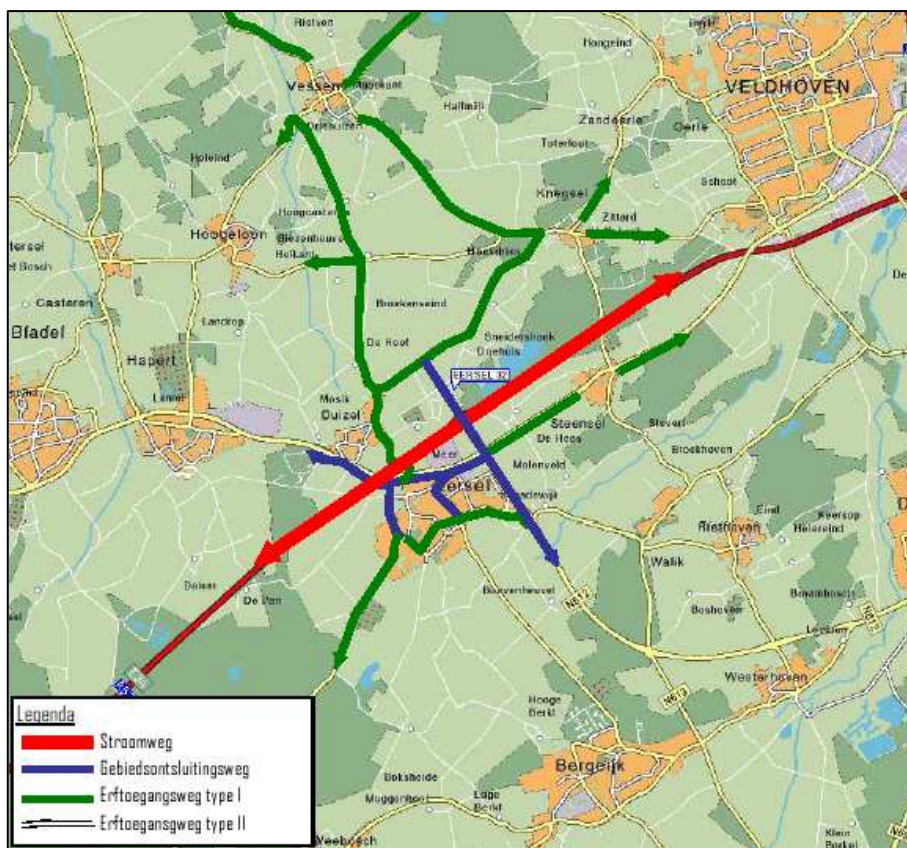
In het VVP zijn de meeste wegen buiten de bebouwde kom als 80 km-weg opgenomen, in het door de provincie gecoördineerde opzet van de wegategorisering voor de gehele provincie is ook voor de gemeente Eersel de wegategorisering vastgelegd. Verkeersmaatregelen dienen qua beeld te passen in de dorpse context.

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)

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 continue 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.

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 6 dorpen. Dit klimaat en karakter dient 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.

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.

Waterplan Eersel

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Belangrijke aandachtspunten in de KRW zijn: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater, de brongerichte aanpak en het principe 'de vervuiler betaalt'. De ecologische doelen voor waterlichamen, die in de periode tot 2009 worden opgesteld en vastgesteld, moeten in principe in 2015 gerealiseerd zijn. Deze deadline geldt met name voor beschermde gebieden (onder andere zwembaden en Natura 2000-gebieden).

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 gescheiden stelsel 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 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.

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.

Relatie bestemmingsplan-welstandsnota

In het bestemmingsplan voor Kom Steensel worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

In de welstandsnota die voor de gemeente Eersel is opgesteld, zijn per bouwingsstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen.

In de gebiedsuitwerking voor de gemeente Eersel zijn de welstandsaspecten van de verschillende kernen en het buitengebied van de gemeente beschreven. Voor elke kern is, naast een globale beschrijving, een kaart met bebouwingstypen opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt.

Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Zo zal een bouwplan aan de Voortseweg moeten voldoen aan de kenmerken die beschreven staan voor het bebouwingstype '(historisch) dorps bebouwingslint'. Afhankelijk van het bepaalde welstandsniveau zal naast de hoofdaspecten (bijvoorbeeld ligging in omgeving) en deelaspecten (bijvoorbeeld gevelindeling) ook streng gekeken worden naar de detailaspecten van een ingediend bouwplan. Voor een bouwplan dat valt binnen het bebouwingstype 'individuele woningbouw' zijn andere kenmerken beschreven en wordt minder streng gekeken naar de deelaspecten. Daarnaast wordt het bouwplan niet aan de detailaspecten getoetst. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen Steensel gewaarborgd.

3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

3.1 Ruimtelijke structuur

Bebouwingsstructuur

De stedenbouwkundige structuur van Steensel wordt bepaald door de Eindhovenseweg. Deze weg is van oudsher de belangrijkste route door het dorp. Om de sterke toename van de verkeersdruk op deze weg aan te kunnen is de weg rechtgetrokken en verbreed. Ten noorden van de Eindhovenseweg vormen de kerk, de kerktoren, de pastorie en het kerkhof een sterke ruimtelijke eenheid die het centrum van de kern markeert. De linten in het oosten van de kern, bestaande uit de Knegseweg, Riethovenseweg en de Joseph Schulteweg, vormen eveneens belangrijke dragers van de historische stedenbouwkundige structuur.

Tussen de Eindhovenseweg en de Riethovenseweg hebben de meeste naoorlogse uitbreidingen plaatsgevonden. Boterbogten ligt in het zuiden van de kern en is de meest recente uitbreiding van Steensel.

De zuidwestkant van Steensel heeft een zeer zachte bebouwingsrand. Dit komt door de akkers, die hier een stuk hoger liggen. Daardoor zijn vanaf het buitengebied slechts de daken van de bebouwing zichtbaar. De bebouwingsrand aan de oostzijde van Steensel bestaat uit achtertuinsituaties met aansluitend hierop bospercelen. De invloed van de bebouwing op het buitengebied wordt hierdoor beperkt. In het noorden ligt het open beekdal van de Gender. De hieraan gelegen bebouwingsrand bestaat overwegend uit achterkantsituaties en losstaande bebouwing met weilandjes, waardoor ook hier sprake is van een zachte, groene bebouwingsrand.

De overgang van het buitengebied naar de bebouwde kom is voor het grootste deel duidelijk. De westelijke entree van de Eindhovenseweg wordt extra benadrukt door de rotonde. De oostelijke entree van de Eindhovenseweg is echter onduidelijker. Dit komt door de uitwaaiende lintbebouwing met diverse functies, waardoor de entree niet definieerbaar is. Pas op het moment dat je de oostelijke rotonde nadert, ervaar je dat je Steensel binnenkomt.

Bebouwingstypologie en goothoogte

Met uitzondering van het zuidwestelijk gedeelte van de kern is de bebouwingstypologie van het plangebied overwegend open en aan de randen soms zeer open. De bebouwing is vrijstaand of geschakeld en de kavels zijn veelal groot en diep. Langs de Genderdreef en de Sint Lucyweg en langs de Doornbocht liggen rijtjeswoningen die onder de gesloten bebouwingstypologie vallen.

Aan de splitsing van de Riethovenseweg en de Joseph Schulteweg en langs de Joseph Schulteweg staan enkele oudere boerderijen en andere historische gebouwen.

Ten westen van de Korte Kerkstraat en Hoogeind is de bebouwing wat compacter waardoor de bebouwingstypologie naast open ook halfopen en gesloten is. Ook zijn de kavels in dit deel van Steensel gemiddeld kleiner dan in de rest van het plangebied.

Evenals in de andere kernen van de gemeente Eersel bestaat de bebouwing in Steensel bijna uitsluitend uit laagbouw.

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De Eindhovenseweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor Steensel. Deze weg is de verbindingsweg tussen Veldhoven en Eersel. In het oosten van het plangebied staat de Eindhovenseweg door middel van een rotonde in verbinding met de Knegselseweg en de Riethovenseweg. De Fr. Van Nunenstraat vormt de verbinding tussen de Riethovenseweg en de Eindhovenseweg. Tezamen vormen deze wegen de hoofdwegenstructuur van Steensel.

De Eindhovenseweg beperkt het aantal verbindingen tussen het noorden en het zuiden van het plangebied. De twee rotondes vormen de directe verbindingen. Verder zijn de twee delen vanaf de ventwegen aan weerskanten van de Eindhovenseweg te bereiken.

Fietsverbindingen

De belangrijkste fietsverbinding in het plangebied betreft de Eindhovenseweg. Deze is, behalve ter plaatse van de ventwegen, aan weerskanten voorzien van vrijliggende fietspaden. Ter hoogte van de kerk is een fiets-oversteekplaats met verkeerslichten gesitueerd.

Parkeren

Door het geringe aantal voorzieningen en het veel voorkomen van parkeren op eigen erf bestaat er slechts een geringe behoefte aan parkeerterruimte. De parkeerbehoefte is opgevangen in het stratenprofiel en het parkeerterrein bij de Höllekes. Aan de Genderdreef en St. Lucyweg is sprake van parkeerdruk van bewoners door de intensievere bebouwing van dit deel van Steensel en ten gevolge van de aanwezigheid van de garage aan de Jan Hagelaersweg.

Openbaar vervoer

Via de Eindhovenseweg lopen drie busverbindingen door Steensel, waarvan twee sneldiensten. Alledrie de diensten rijden tussen Veldhoven en Eersel.

Groen- en waterstructuur

Steensel ligt op hoge zandgronden waardoor er binnen de kern geen waterlopen of andere waterelementen aanwezig zijn. Aan de noordrand van het plangebied loopt het beekdal van de Gender. Door de kanalisering van dit beekje is het oorspronkelijk en natuurlijk karakter van deze zone deels verdwenen.

Gezien de geringe omvang van de kern zijn grootschalige groenvoorzieningen niet aanwezig. Het buitengebied is overal dichtbij gelegen. Vooral in het zuidwesten van de kern liggen enkele kleinere groenvoorzieningen, al dan niet voorzien van speelvoorzieningen. In het noorden van het plangebied liggen enkele weilanden. Deze hebben door hun ligging achter bebouwing weinig invloed op de belevingswaarde binnen de kern.

Langs de Eindhovenseweg en de Riethovenseweg liggen groene bermen.

De Eindhovenseweg is voorzien van grote eikenlaanbeplanting. De overige belangrijke wegen, de Riethovenseweg en de Fr. van Nunenstraat, zijn eveneens voorzien van laanbeplanting. Deze laanbeplanting verduidelijkt de hiërarchie in de wegenstructuur.

De Joseph Schulteweg is voorzien van laanbeplanting, wat het historische en dorpse karakter van deze straat ten goede komt.

In de nieuwe wijk Boterbogten zijn tevens bomen opgenomen in het stratenprofiel, wat resulteert in een groen, dorps karakter.

3.2 Functionele structuur

Steensel is een klein forensendorp. Derhalve heeft de bebouwing in Steensel overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties bevinden zich vooral aan de Eindhovenseweg. Daarnaast komen verspreid over de kern nog enkele niet-woonfuncties voor. De niet-woonfuncties die in Steensel voorkomen zijn de volgende:

- (voormalige) bedrijven;
- detailhandel (niet dagelijks);
- horeca;
- commerciële dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- agrarisch bedrijf.

Bedrijven

In Steensel zijn enkele grotere en een aantal kleinschalige bedrijven te vinden. Voorbeelden van beide zijn het aannemersbedrijf aan de Eindhovenseweg en de loodgieter, gevestigd aan de Riethovenseweg. De meeste bedrijven bevinden zich echter langs de Eindhovenseweg. Autobedrijf Van Nunen wordt door de verkeersaantrekkende werking en de extra parkeerdrukte buiten het eigen perceel als hinderlijk ervaren.

Detailhandel (niet-dagelijks)

Aan de Eindhovenseweg ligt een tweetal winkels (een fietsenzaak gecombineerd met een cadeauwinkel). Aan de Jan Hagelaersweg bevindt zich een autoshowroom.

Horeca

In Steensel zijn drie horecagelegenheden aanwezig. Hotel Steensel (Congres- en partycentrum) ligt aan de Eindhovenseweg, terwijl café-restaurant Tjeq point en cafetaria 't Pierke beide aan de Fr. van Nunenstraat liggen.

(Commerciële) dienstverlening

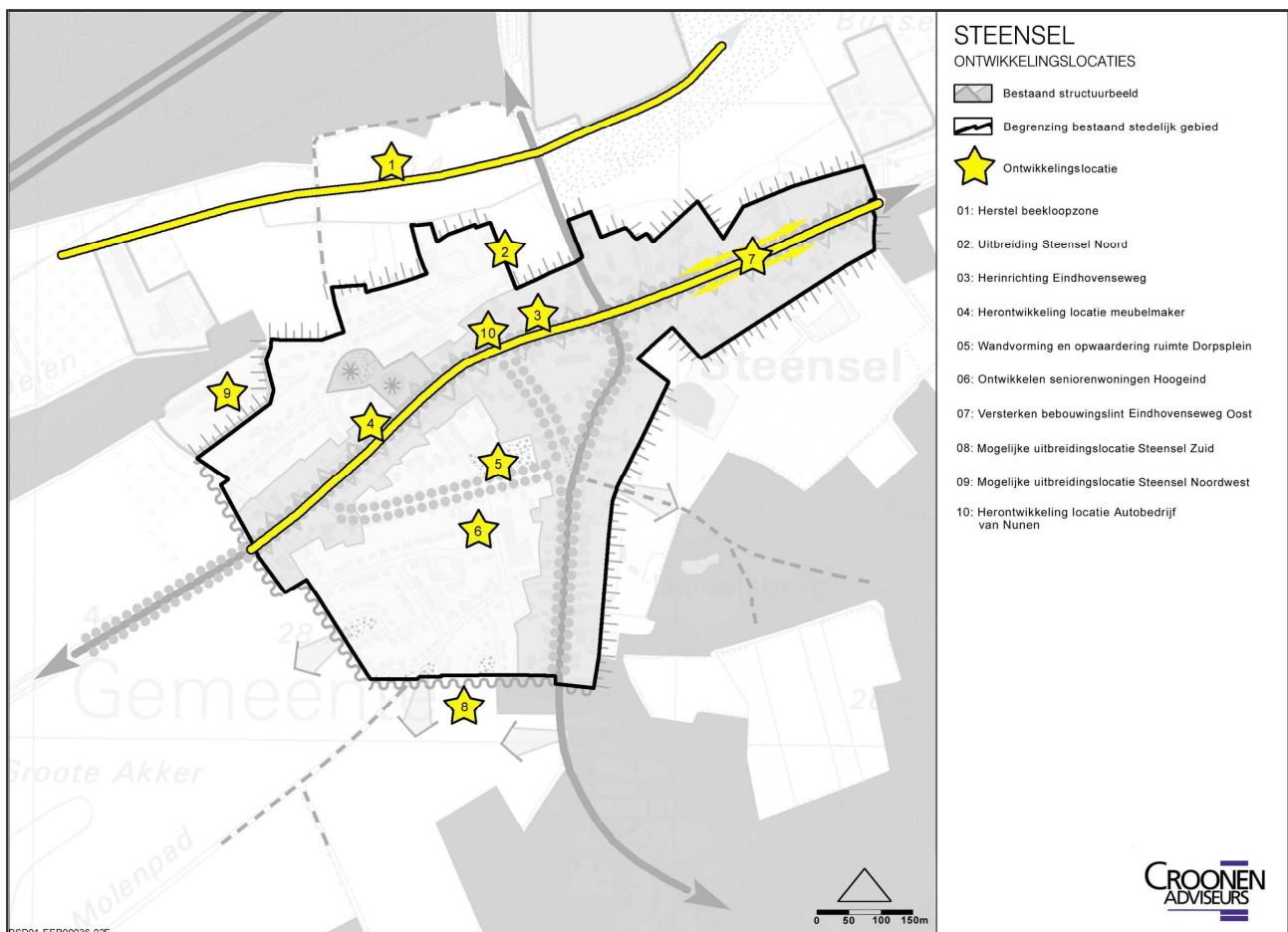
In Steensel is een beperkt aantal dienstverlenende bedrijven aanwezig. Een voorbeeld hiervan is peuterspeelzaal De Woelwaters aan het Hoogeind.

Maatschappelijke voorzieningen

In Steensel zijn meerdere maatschappelijke voorzieningen aanwezig: de basisschool Sint Lucy aan het Hoogeind, het gemeenschapshuis De Höllekes aan de Korte Kerkstraat en de kerk met begraafplaats aan de Eindhovenseweg en Kerkdreef. Er is geen filiaal van de bibliotheek aanwezig, maar er komt een bibliobus bij de basisschool. Daarnaast beschikt woongebouw De Stern over een gezamenlijke ruimte.

Agrarische bedrijven

De agrarische bedrijven aan Koppelen 9 (buiten het plangebied) en de Eindhovenseweg 55 zijn nog in bedrijf en hebben daarom een hindercirkel waarmee rekening gehouden dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Ook aan de Riethovenseweg 33 is een agrarisch bedrijf gevestigd.



Ontwikkelingsmogelijkheden uit Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten geformuleerd voor het nieuwe bestemmingsplan Kom Steensel. 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 ingegaan op de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden binnen het voorliggende bestemmingsplan.

4.1 Ontwikkelingen

In voorliggend bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen zijn opgenomen met een directe bouwtitel of door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aan de wijzigingsbevoegdheden kunnen voorwaarden ten aanzien van de realisatie van de toekomstige functie worden toegevoegd, bijvoorbeeld dat huidige belemmeringen dienen te zijn weggenomen, alvorens de nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Een aantal ontwikkelingslocaties is direct overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. In dit bestemmingsplan wordt daarnaast een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingslocaties geïntroduceerd. Hieronder is aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen op de kaart 'Overzicht wijzigingsbevoegdheden' in de bijlage.

Bouwmogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen/verleende vrijstellingen

<i>Adres</i>	<i>Aantal nieuwe woningen</i>
Riethovenseweg ten zuiden van nr. 7	2
Korte Reen naast nr. 4	1
Jan Hagelaersweg naast St. Lucyweg 27	1
Korte Kerkstraat naast nr. 1B	1
Weverstraat 2-12 en Hoogeind 1-7	16
Steensel Noord	44
Eindhoveneweg 50	2
Eindhoveneweg naast nr. 40	1
Zandstraat ongenummerd	2

Bouwmogelijkheid uit Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

<i>Adres</i>	<i>Aantal nieuwe woningen</i>
Eindhoveneweg 26	9

Extra bouwmogelijkheden/ontwikkelingen

<i>Adres</i>	<i>Aantal nieuwe woningen</i>
Eindhovenseweg naast nr. 2	1
Eindhovenseweg 36-38	10

Hieronder zijn per functie de uitgangspunten en gewenste ontwikkelingen globaal beschreven. De ontwikkelingslocaties zijn uitgebreider beschreven. De ontwikkelingen zijn opgenomen onder de functie die op dit moment op de locatie aanwezig is. Nieuwe woningbouwmogelijkheden op de locatie van een bestand bedrijf dus onder de paragraaf bedrijven opgenomen.

Bij elke locatie wordt aangegeven binnen welke bestemming deze zal worden opgenomen en met welke juridische regeling. De nummers die achter een aantal ontwikkelingen staan, corresponderen met de nummers op de kaart 'ontwikkelingslocaties Steensel', die afkomstig is uit het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld.

4.2 Wonen

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie van Steensel door vrijkomende locaties en open plekken, die een beperkte ruimtelijke kwaliteit bezitten en geen belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van de wijk, 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 wijk. Naast het opvullen van vrijkomende locaties en open plekken zal met name de realisering van woningen in Steensel Noord in de komende jaren voorzien in de woningbehoefte van de kern Steensel. Voor de ontwikkeling van Steensel Noord is inmiddels een aparte planologische procedure (vrijstelling ex artikel 19 WRO) gevolgd. Deze ontwikkeling is daarom als 'bestaande situatie' opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Steensel'.

In het bestemmingsplan zullen overal bestemmingen met bouwvlakken, die bij de context van het gebied passen, en daaraan gekoppelde regels worden opgenomen. Het dorps karakter van Steensel 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 verstening van de woongebieden plaatsvindt.

De realisering van de als wijzigingsbevoegdheid opgenomen bouwmogelijkheden voor woningen zijn in grote mate voorzien in het bouwprogramma 2005 tot en met 2014, dat is gebaseerd op de provinciale vooruitberekening. Het gaat slechts om een beperkt aantal woningen, terwijl de looptijd van het bestemmingsplan aanzienlijk verder gaat dan 2014. Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is bovendien als voorwaarde opgenomen dat de woningbouw moet passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

A Diverse locaties uit vigerende bestemmingsplannen

In de vigerende bestemmingsplannen (zie tabellen in paragraaf 4.1) zijn enkele ontwikkelingslocaties opgenomen die tot op heden nog niet benut zijn.

Daarnaast zijn nog enkele nieuwe inbreidingslocaties opgenomen. Deze locaties zijn als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de betreffende bestemming. Het doel hiervan is de toevoeging van woningen op de verschillende, in de regels genoemde, aspecten te kunnen afwegen.

De locaties zijn opgenomen in de betreffende bestemming met een wijzigingsbevoegdheid. Op de verbeelding is het maximum aantal nieuw te bouwen woningen opgenomen. Voor de locatie aan de Zandstraat is voorzien in een genummerde wijzigingsbevoegdheid (nummer 4), omdat aan deze ontwikkeling specifieke voorwaarden zijn verbonden in verband met de oriëntatie van de woningen.

B Ontwikkeling zorgwoningen Hoogeind (6)

Langs het Hoogeind zijn inmiddels 9 zorgwoningen gerealiseerd. Op de hoek van het Hoogeind en de Weverstraat zullen de komende planperiode nog eens 16 zorgwoningen worden gerealiseerd. Deze dragen bij aan de sfeer van de dorpskern en hiermee wordt een deel van de vraag naar dergelijke woningen ingevuld.

Deze locatie is opgenomen in de bestemmingen 'Wonen-1', 'Verkeer-Verblijf' en 'Groen' met een wijzigingsbevoegdheid (nummer 1) waarmee het opnemen van extra bouw mogelijkheden mogelijk wordt gemaakt.

C Steensel Noord (2)

Aan de noordzijde van Steensel, in het gebied tussen de Jan Hagelaersweg, de Eindhovenseweg, de Knegelseweg en de Gender, is de ontwikkeling van Steensel Noord voorzien. Op deze locatie wordt een woongebied gerealiseerd met 44 woningen in verschillende typologieën. Inmiddels is voor deze ontwikkeling een vrijstellingsprocedure doorlopen. De ontwikkeling is daarom als 'bestaande situatie' opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor wat betreft de bestemmingen voor het gebied Steensel Noord is aangesloten bij de bestemmingen voor het overige deel van de kern Steensel. Op deze locatie zijn de bestemmingen 'Wonen-1', 'Verkeer-Verblijf', 'Groen' en 'Bos' opgenomen. Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen kunnen worden gerealiseerd. Per bouwvlak zijn de goot- en nokhoogte, de typologie en het maximaal aantal te bouwen nieuwe woningen vastgelegd.

D Diverse bouw mogelijkheden

De planvorming voor de realisering van een grondgebonden woning aan de Eindhovenseweg naast nummer 2 is inmiddels in een zodanig stadium dat voor deze woning een directe bouwtitel is opgenomen. Aan de Eindhovenseweg 36-38 wordt de bouw van 10 appartementen mogelijk gemaakt. Deze bouw mogelijkheid is als directe bouwtitel opgenomen in het bestemmingsplan, omdat de benodigde onderzoeken zijn geleverd en deze geen belemmering opleveren ten aanzien van de realisatie.

De locaties zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen-1'. Op de percelen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Per bouwvlak zijn de maximale goot- en nokhoogte, de typologie en het maximaal te bouwen aantal woningen opgenomen.

4.3 Bedrijven

De ligging van bedrijven in Steensel is geen probleem, zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. Dit betekent in de praktijk dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn, met inachtneming van de indicatieve afstanden die in 'Bedrijven en milieuzonering' worden vermeld ten opzichte van een 'rustige woonwijk', ofwel woningen. Bedrijven dienen qua uitstraling andere functies niet te hinderen of te beperken. Uitbreidingsmogelijkheden moeten per situatie gezien worden.

Bestaande bedrijfsvestigingen aan de Eindhovenseweg zijn binnen de bestemming 'Bedrijf-1' of 'Bedrijf-Garagebedrijf' opgenomen.

Bedrijven en aan-huis-verbonden beroepen

Aan-huis-verbonden beroepen zijn overal toegestaan, mits de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast, bijvoorbeeld door hinder (verkeersaantrekkende werking, hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, gevaar, stank e.d.).

A Eindhovenseweg 26 (4)

Aan de Eindhovenseweg 26 is een meubelmakerij gevestigd. Er bestaan voornemens om de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te staken. Wanneer het bedrijf van deze locatie verdwijnt, ontstaan mogelijkheden voor de realisering van maximaal 9 woningen.

De locatie is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf-1' met de aanduiding 'meubelmakerij'. Voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid (nummer 2) opgenomen die het mogelijk maakt om het plan te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 9 woningen.

B Eindhovenseweg 50

Aan de Eindhovenseweg 50 is een bedrijf gevestigd. Er bestaan voornemens om de bedrijfsactiviteiten op deze locatie te staken. Wanneer het bedrijf van deze locatie verdwijnt, ontstaan mogelijkheden voor de realisering van maximaal 2 woningen.

De locatie is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf-1'. Voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid (nummer 3) opgenomen die het mogelijk maakt om het plan te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 2 woningen.

4.4 Agrarische bedrijven/agrarisch gebied

Er zijn twee agrarische bedrijven binnen het plangebied gelegen. Aan de Eindhovenseweg 55 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf betreft een milieucategorie 3 rundvee en varkenshouderij (intensieve veehouderij). Aan de Riethovenseweg 33 is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Aan de Koppelen 9, buiten het plangebied, is ook een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit betreft een milieucategorie 4 pluimveehouderij (intensieve veehouderij).

De locaties aan de Eindhovenseweg 55 en de Riethovenseweg 33 zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Het bedrijf aan de Eindhovenseweg 55 heeft een aanduiding 'intensieve veehouderij' gekregen en is op die manier positief bestemd. De bouwvlakken die de agrarische bedrijven in het vigerende bestemmingsplan hebben, zijn reeds op maat en zijn daarom overgenomen in dit bestemmingsplan. Hierbij is het bouwvlak van de veehouderij aan de Eindhovenseweg 55 qua vorm aangepast, zodat dit tot aan de oostelijke perceelsgrens loopt. Aan de westzijde is het bouwvlak evenredig verkleind, zodat de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft met het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan.

Uitbreiding van de intensieve veehouderij is, gezien de ligging in een woonomgeving, in principe niet gewenst. In het kader van het dierenwelzijn is voor het bedrijf wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een vergroting van 15% van bouwvlak, uitsluitend ten behoeve van het dierenwelzijn, mogelijk maakt.

Ten noordoosten van het plangebied, aan de Knegselseweg 6, is daarnaast een kassencomplex aanwezig. Dit bedrijf heeft een hindercirkel die over het plangebied ligt. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen is daarom in de wijzigingsbevoegdheden de randvoorwaarde opgenomen dat alle milieuplanologische hinder opgeheven dient te zijn.

De overige gronden met een agrarisch grondgebruik binnen het plangebied hebben een hoge landschappelijke waarde. Daarom is voor deze gronden een aparte bestemming opgenomen.

De agrarische gronden hebben, met uitzondering van de percelen waar de agrarische bedrijven zijn gevestigd, de bestemming 'Agrarisch-Landschapswaarden'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie en behoud en/of herstel van de aanwezige waarden.

4.5 Detailhandel

In Steensel is het grootste deel van de detailhandel te vinden aan de Eindhovenseweg. Beperkte uitbreiding van detailhandel aan de Eindhovenseweg en Fr. Van Nunenstraat (kleinschalig) is gewenst. Uitbreiding daarbuiten is niet gewenst. Een concentratie van de voorzieningen zorgt voor levendigheid in de kern.

Bestaande detailhandelvevestigingen aan de Eindhovenseweg zijn apart aangeduid binnen de bestemming 'Wonen-1'. Daarnaast is in de regels uitbreiding van detailhandel aan de Eindhovenseweg (tussen de Fr. van Nunenstraat en de Riethovenseweg) en Fr. Van Nunenstraat mogelijk gemaakt via een ontheffing.

4.6 Horeca

In Steensel zijn drie horecagelegenheden aanwezig. Hotel Steensel ligt aan de Eindhovenseweg terwijl café-restaurant Tjeq Point en cafetaria 't Pierke beide aan de Fr. van Nunenstraat liggen.

Gelet op het huidige aanbod aan horeca is uitbreiding van het aantal of de grootte van de horecavestigingen niet gewenst. Er zijn geen bestaande horecalocaties aanwezig waarvoor nieuwe ontwikkelingen verwacht worden.

De horecagelegenheden Hotel Steensel en café-restaurant Tjeq Point zijn opgenomen binnen de bestemming 'Horeca'. Cafetaria 't Pierke is opgenomen in de bestemming 'Gemengd' en is specifiek mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding 'horeca categorie c'.

4.7 Dienstverlening

De bestaande dienstverlenende voorzieningen in Steensel worden positief bestemd. Er zijn op dit moment geen bestaande locaties met (commerciële) dienstverlening aanwezig waarvoor nieuwe ontwikkelingen verwacht worden. Beperkte uitbreiding van dienstverlening aan de Eindhovenseweg en Fr. Van Nunenstraat (kleinschalig) is gewenst. Uitbreiding daarbuiten is niet gewenst. Een concentratie van de voorzieningen zorgt voor levendigheid in de kern.

Bestaande dienstverlening is apart aangeduid binnen de bestemming 'Wonen-1'. Daarnaast is in de regels uitbreiding van dienstverlening in de vorm van aan-huis-verbonden beroep aan de Eindhovenseweg en Fr. Van Nunenstraat mogelijk gemaakt via een ontheffing.

4.8 Maatschappelijke voorzieningen

Alle maatschappelijke voorzieningen in het plangebied worden positief bestemd. De basisschool Sint Lucy aan het Hoogeind is de belangrijkste maatschappelijke voorziening in Steensel. Naast gemeenschapshuis De Höllekes aan de Korte Kerkstraat zijn de overige maatschappelijke voorzieningen gesitueerd langs de Eindhovenseweg en Kerkdreef (kerk en begraafplaats).

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Er zijn geen bestaande locaties met maatschappelijke voorzieningen aanwezig waarvoor nieuwe ontwikkelingen verwacht worden.

4.9 Verkeer

Aan de Genderdreef is sprake van parkeerdrukke van bewoners door de intensievere bebouwing van dit deel van Steensel en ten gevolge van de aanwezigheid van de garage aan de Jan Hagelaersweg. De aanleg van een fietspad vanaf de Eindhovenseweg tot aan het sportpark en de kapel is gewenst. Alle structurele verkeersvoorzieningen binnen het plangebied worden opgenomen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijf'.

Er zijn in dit bestemmingsplan twee verkeersbestemmingen opgenomen. De wegen met de bestemming 'Verkeer' zijn de straten die op dit moment al belangrijke structuurbepalende beplanting hebben, en waar die gehandhaafd dient te blijven, of de straten waarvoor in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is aangegeven dat het wenselijk is laanbeplanting te planten.

De overige wegen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. In de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijf' is wijziging van het wegprofiel en aanvulling met groenvoorzieningen mogelijk.

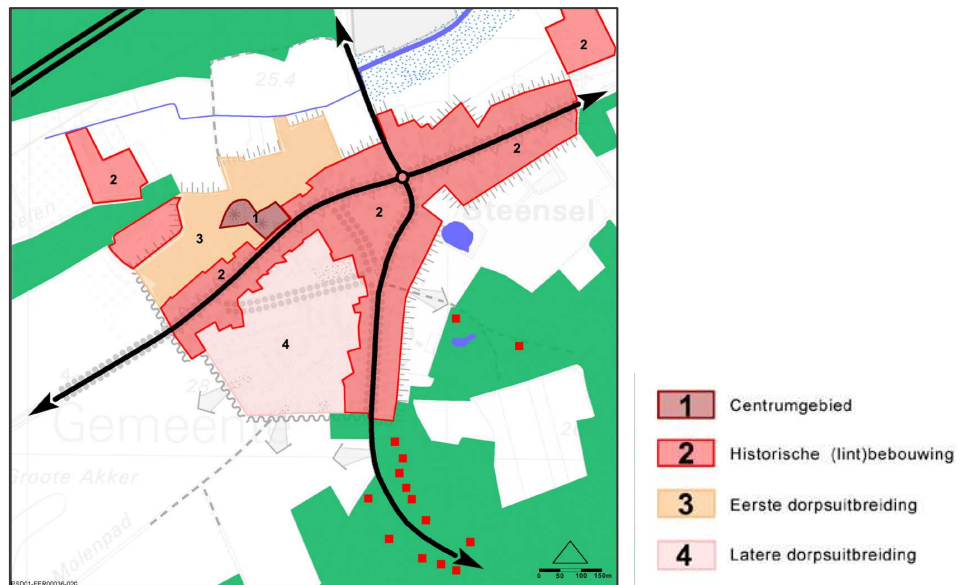
4.10 Groen en Speelvoorzieningen en Water

De groenvoorzieningen op structurele locaties worden op de bestemmingsverbeelding aangeduid met de bestemming 'Groen'. Ook de groene plekken in het wegprofiel en langs de wegen zijn opgenomen binnen deze bestemming.

De groenvoorzieningen in Steensel zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Binnen de bestemmingen 'Verkeer-Verblijf' en 'Groen' zijn speelvoorzieningen mogelijk gemaakt.

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 dit als inbreidingslocatie aangemerkt is. 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 de kleine kernen, waaronder Steensel, beperken de randvoorwaarden zich tot historische linten, centrumgebieden en projectmatige uitbreidingen.



Deelgebieden Steensel (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

1 Centrumgebied

- Voor dit gebied is een visie ontwikkeld waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwikkelingen in het centrum zijn aangegeven.

2 Historische (lint)bebouwing

- Doorzichten naar buitengebied handhaven.
- In principe alleen vervangende nieuwbouw. Geen verdere verdichting tenzij dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.
- 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.

3 Eerste dorpsuitbreidingen

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

4 Latere dorpsuitbreidingen

- Voor zover van toepassing: streven naar meer overzicht in de structuur van deze gebieden: minder doodlopende straten, heldere routing voor alle verkeerssoorten.
- Verder streven naar behoud en zonodig versterking van de bestaande structuur: initiatieven moeten zich oriënteren op openbare ruimte; openbaar groen met functionele en ruimtelijke betekenis moet worden behouden of uitgebreid; continuïteit van doorlopende straatprofielen optimaliseren; visuele contacten met het buitengebied vanuit de dorpsrand handhaven, zowel via particuliere eigendommen als via het openbaar groen dat vanuit het buitengebied naar binnen leidt, tenzij bebouwing resulteert in een aantoonbare ruimtelijke verbetering etc.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- Alleen laagbouw mogelijk, maximaal 2 lagen met kap.
- Zowel individuele woningbouw als projectmatige inbreidingen mogelijk. Aandacht besteden aan mogelijke parkeerproblemen. Balans zoeken tussen parkeren en ruimtelijke kwaliteit.

6 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In het bestemmingsplan dienen verschillende milieutechnische en planologische aspecten toegelicht te worden. Hierna zijn deze aspecten benoemd.

6.1 Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarin onder andere de bouw van woningen (rechtstreeks of door middel van wijzigingsbevoegdheid) mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek vereist. Uitzonderingen daarop zijn wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Een deel van de woningbouwlocaties is gelegen in de zone van de Eindhovenseweg (200 / 250 meter). De overige wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone.

Voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in voorliggend bestemmingsplan zijn een akoestisch onderzoek en een aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoeken hebben tot doel de geluidsbelasting op de, in de onderzoekszone van de genoemde weg, gelegen woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de toekomstige woningen op de bouwlocaties Riethovenseweg ten zuiden van nr. 7 en Weverstraat 2-12 en Hoogeind 1-7 voldoen aan de grenswaarde omdat zij buiten de 48 dB-contour zijn gelegen.

De volgende bouwmogelijkheden voldoen niet aan de grenswaarde: Korte Reen naast nr. 4, Jan Hagelaersweg naast St. Lucyweg 27, Korte Kerkstraat naast nr. 1B en Eindhovenseweg naast nr. 2, het appartementengebouw op de hoek Eindhovenseweg – Kerkdreef, het appartementengebouw aan de Eindhovenseweg 36-38, een woning op de hoek van de Eindhovenseweg – Jan Hagelaersweg en twee woningen aan de Eindhovenseweg nr. 50.

Maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied zijn financieel, stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet acceptabel. Vanwege de ligging van de woningen met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB ten opzichte van de weg, kan worden gesteld dat ze een geluidsluwe gevel c.q. buitenruimte hebben. Voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zal een hogere waarde worden verzocht. Voor de bouwplannen Eindhovenseweg naast nr. 2 en het appartementengebouw aan de Eindhovenseweg 36-38 is reeds een ontheffingsprocedure hogere grenswaarde doorlopen. Voor de betreffende woningen hebben burgemeester en wethouders hogere waarden verleend.

6.2 Bedrijvigheid

Agrarische bedrijven

Het in het noordwesten van de kern gelegen agrarische bedrijf aan de Genderdreef heeft zijn activiteiten gestaakt en is daarom niet langer als agrarisch bedrijf bestemd.

De agrarische bedrijven aan de Eindhovenseweg 55 en de Riethovenseweg 33 zijn nog wel in bedrijf en hebben daarom een hindercirkel waarmee rekening gehouden dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Ook de intensive veehouderij aan de Koppelen 9 (buiten het plangebied) heeft een hindercirkel. De indicatieve hindercirkels zijn opgenomen in bijlage 1.

Niet-agrarische bedrijven

Het gaat in de kern Steensel om zowel grootschalige bedrijven als om kleine ambachtelijke bedrijven. Verspreid over de kern, vermengd met wonen, komt een aantal bedrijven met hinderveroorzakende activiteiten voor.

Bij twee wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van elk één woning is een bedrijf in de nabijheid gevestigd die een hindercirkel heeft die over het gebied ligt. Bij concrete toetsing van bouwinitiatieven dient nader inzicht te zijn in de mogelijke hinder die de bebouwing ondervindt van de bedrijven of welke beperking de woningbouw oplegt aan de bedrijven.

6.3 Integrale veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden; voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico dat in het plan wordt geaccepteerd. Aan de regionale brandweer is daarbij een verplichte adviesrol toegekend.

Risicovolle inrichtingen

Bevi

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het PR) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het GR) nader onderzoek moet worden gedaan. Blijkens het rapport 'Besluit externe veiligheid inrichtingen, gemeente Eersel' (Milieudienst SRE, oktober 2006), gaat het in de gemeente Eersel uitsluitend om lpg-tankstations.

In Steensel zijn geen verkooppunten voor motorbrandstoffen. Derhalve zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Vuurwerkopslag

In Steensel is geen vuurwerkverkooppunt gevestigd. Derhalve gelden geen beperkende maatregelen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'.

De nabij het plan gelegen transportroute via de A67 komt niet voor in de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Leidingen

Hierbij gaat het om buisleidingen voor het transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen, waarvoor veiligheids- en toetsingsafstanden zijn vastgelegd in diverse circulaires. Er wordt echter thans gewerkt aan nieuwe afstanden. Ook gaat het om hoogspanningslijnen, waarbij magnetische velden optreden waartegen bescherming geboden is.

In het agrarisch gebied aan de noordoostzijde van Steensel ligt een hoofdrioolleiding die een planologische belemmering kan opleveren bij bepaalde activiteiten. Op de verbeelding zal deze leiding opgenomen worden als dubbelbestemming.

6.4 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 plaatsvindt 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 de locaties waar woningbouwmogelijkheden worden opgenomen en welke niet voldoen aan de voorwaarden zoals hiervoor genoemd, zal een bodemonderzoek moeten worden verricht naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging. De initiatiefnemers van woningbouwplannen zullen dan in het kader van de bouwvergunningprocedure een onderzoek moeten verrichten naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Er kan niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de bouw van een woning.

Voor woningbouwmogelijkheden via een wijzigingsbevoegdheid is deze milieuhygiënische toets als voorwaarde opgenomen, zodat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt nadat de resultaten van het bodem- en grondwateronderzoek bekend zijn.

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten

6.5.1 Waterparagraaf

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Doel van de watertoets is om de wateraspecten op een goede manier in ruimtelijke plannen te verwerken.

De waterparagraaf (uitkomst van de watertoets) gaat in op de mogelijkheden en randvoorwaarden voor de stedelijke ontwikkeling vanuit het watersysteem. Artikel 10 Bro bevat een verplichting tot overleg tussen gemeente en waterschap bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Belangrijke aandachtspunten in de KRW zijn: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater, de brongerichte aanpak en het principe 'de vervuiler betaalt'.

De ecologische doelen voor waterlichamen, die in de periode tot 2009 worden opgesteld en vastgesteld, moeten in principe in 2015 gerealiseerd zijn.

In het rapport 'Waterparagraaf bestemmingsplan kom Steensel' (Haskoning, 10 maart 2006, 9R4592) zijn de richtlijnen van Waterschap De Dommel voor stedelijke ontwikkelingen beschreven. Deze richtlijnen zijn afgeleid van het relevante beleid. De aanpak van het Waterbeleid in de 21^{ste} eeuw (WB21) is zowel op landelijk als provinciaal niveau ingebed. Deze WB21 is gestoeld op het belangrijkste principe dat afvoerproblemen en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De kwantiteitsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', is hierbij het uitgangspunt. Het gaat hierbij om de volgende richtlijnen:

Bergingseis voor nieuwe bebouwing

Uitgangspunt bij het hydrologisch neutraal bouwen is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen niet leiden tot een afvoer van hemelwater groter dan de landelijke afvoer. Dit is de afvoer in de oorspronkelijke situatie vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze afvoer is locatiegebonden en varieert binnen het waterschapsgebied van Waterschap De Dommel grofweg van circa 0,1 tot 2,00 liter per seconde per hectare (l/s/ha).

In de praktijk is gekozen voor een maatstaf op basis van een aanvaardbare belasting van het oppervlaktewatersysteem.

Gezien de tendens van toenemende neerslag (hoeveelheid en intensiteit) en het besef dat nadrukkelijker moet worden ingezet op beperking van de afvoer vanuit het stedelijke gebied, wordt een dimensionering voorlopig gebaseerd op een regenbui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$). Wanneer het beleid van het waterschap is vastgesteld, zal de daarin gestelde norm worden gehanteerd.

Uitbreidingslocaties

Bij uitbreidingslocaties beschikt het waterschap vaak over gegevens over de oorspronkelijke landelijke afvoer. Op basis van deze landelijke afvoer en de belasting van een $T=10$ situatie kan de te realiseren berging worden berekend (40 mm).

Inbreidingslocaties (sloop en nieuwbouw)

In bestaand stedelijk gebied zijn geen gegevens bekend over de oorspronkelijke landelijke afvoer. Bovendien heeft het verrichten van geohydrologisch onderzoek geen zin. Om de afvoer naar het oppervlaktewater, al dan niet via de riolering, te limiteren, dient daarom een retentievoorziening te worden gerealiseerd. Hierbij mag maximaal 2 l/s/ha worden afgevoerd. Op basis van een belasting van een $T=10$ situatie resulteert dit in een hoeveelheid te realiseren berging (40 mm). Deze berging is afhankelijk van de ondergrond.

In alle gevallen kijkt het waterschap of het ontvangende oppervlaktewater voldoende capaciteit heeft in een situatie van $T=100$ (beschermingsniveau afkomstig uit 'Stedelijke Wateropgave' NBW).

Indien dit niet het geval is, zal aanvullende berging moeten worden gerealiseerd en/of capaciteitsuitbreiding van het ontvangende oppervlaktewater.

De financiële consequenties voor dat deel van het knelpunt dat veroorzaakt wordt door het extra verharde oppervlak zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Bergingseis bij afkoppelen bestaande bebouwing

De berging voor het regenwater in de nieuwe (gewijzigde) situatie moet in beginsel groter of gelijk zijn aan de berging in de oorspronkelijke situatie.

In geval van een gemengd stelsel moet daarom minimaal 9 mm berging ($90 \text{ m}^3/\text{ha}$) worden gerealiseerd en bij een verbeterd gescheiden stelsel minimaal 4 mm ($40 \text{ m}^3/\text{ha}$).

Wanneer de lozing vanuit de bestaande riooloverstorten en de lozing van het hemelwater van het afgekoppeld verhard oppervlak in dezelfde afwateringseenheid plaatsvindt, is de afvoertoe name per saldo uiterst marginaal. Indien dit binnen het plangebied van bestemmingsplan Steensel voorkomt, zal in overleg met het waterschap worden beoordeeld welke mogelijkheden er bestaan voor het realiseren van retentie.

Wederom dient in alle gevallen rekening gehouden te worden met de mogelijkheden van het ontvangende oppervlaktewater bij $T=100$ (Het waterschap geeft dit aan.). Mogelijke financiële consequenties van aanpassingen in waterlopen en/of duikers die gevolg zijn van additionele lozingen op oppervlaktewater zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het realiseren van berging

Wanneer binnen het plangebied geen oplossing wordt gevonden of wanneer deze slechts tegen onevenredig grote investeringen gerealiseerd kan worden, zal compensatie buiten het plangebied moeten worden gezocht. Deze compensatie dient wel binnen de afwateringseenheid/stroomgebied gevonden te worden.

Bij het realiseren van een berging wordt de gemeente geadviseerd een calamiteitenvoorziening aan te brengen in de vorm van een nooduitlaat aangesloten op een watergangenstelsel.

Wanneer een watergangenstelsel in de nabijheid ontbreekt, kan een noodoverloop naar een bestaand gemengd rioolstelsel worden gerealiseerd. Dit kan echter alleen indien de overloophoeveelheid een marginaal deel van de jaarlijkse hoeveelheid hemelwater betreft. Dit laatste is het geval als de omvang van de berging van de infiltratievoorziening in de orde grote ligt van een gemengd rioolstelsel ($90 \text{ m}^3/\text{ha}$ verhard oppervlak) en de berging het grootste deel van het jaar ook daadwerkelijk volledig beschikbaar is.

Een dergelijke infiltratieberging is het grootste deel van het jaar beschikbaar indien de infiltratiecapaciteit voldoende groot is. Waterschap De Dommel gaat hiervoor van de onderstaande tabel uit.

Tabel: Mogelijkheid voor infiltratie bij verschillende infiltratiecapaciteit

K-waarde (m/dag) = doorlatendheid van de bodem	Mogelijkheid voor infiltratie
0,8 of groter	Goed
0,4 – 0,8	Redelijk
0,4 of kleiner	Slecht (geen infiltratie mogelijk)

Leggerwatergangen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van Waterschap De Dommel.

Bij leggerwatergangen met een bovenbreedte tot 7,00 meter dient een 4,00 meter obstakelvrije zone langs de watergang te worden aangehouden ten behoeve van onderhoud. Bij leggerwatergangen met meer dan 7,00 meter bovenbreedte dient aan beide zijden een 4,00 meter onderhoudsstrook te worden aangehouden. Daarnaast is het plaatsen van een obstakel binnen 1 meter uit de insteek voor de overige watergangen alleen toegestaan met een ontheffing van het waterschap.

Materiaalgebruik

In het kader van het afkoppelbeleid dat zowel het waterschap als de gemeente ondersteunen, dient te worden voorkomen dat het hemelwater verontreinigd wordt. Bij afkoppelen zouden dan ook geen uitlogende materialen moeten worden toegepast.

6.5.2 Randvoorwaarden voor stedelijke ontwikkeling voor 'Kom Steensel'

Het onderhavige plangebied ligt volledig in een infiltratiezone, het is de kern van het stedelijke gebied en de gemiddelde hoogste grondwaterstand is >120 cm-mv. De bodem bestaat uit matig fijn zand met een doorlatendheidsfactor van 1,1 m/dag. Volgens bovenstaande tabel (Mogelijkheid voor infiltratie bij verschillende infiltratiecapaciteit) is de mogelijkheid tot infiltratie bij een dergelijk bodemtype goed.

Dit betekent dat de berging berekend kan worden op basis van de totale hoeveelheid neerslag bij een situatie T=10 verminderd met de infiltratiecapaciteit van de bodem. De te realiseren berging dient wel een overstort/afvoer voorziening te hebben richting de Gender. Voor het behalen van de ontwateringsnorm van 70 cm lijkt het in dit deelgebied niet noodzakelijk om op te hogen. Bij stedelijke ontwikkelingen dient dit echter altijd locatie-specifiek uitgezocht te worden.

In voorliggend bestemmingsplan is één directe nieuwbouwmogelijkheid opgenomen. De realisering van een woning naast Eindhovenseweg 2 past binnen bovenstaande waterparagraaf.

6.6 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 plan-toelichting.

Voor beheersgerichte (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 danwel 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. Dit geldt dus ook voor de bebouwde kommen in de gemeente Eersel.

In voorliggend bestemmingsplan is één directe nieuwbouwmogelijkheid opgenomen. Voor deze ontwikkeling wordt een onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen bekend zijn voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

De overige bouwmogelijkheden zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid geregeld.

Hoewel het hier vooral woonpercelen 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.

6.7 Monumenten, archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

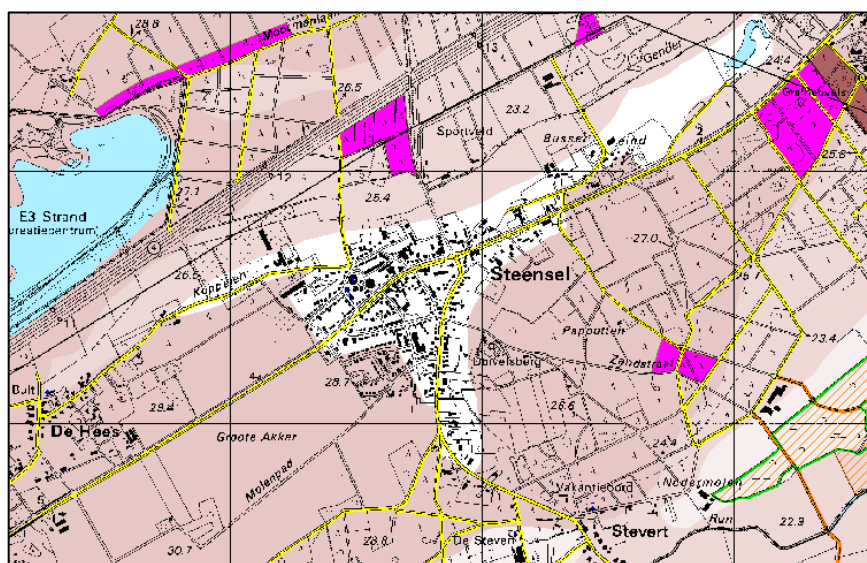
Beleid

In 1992 is op Malta het Verdrag van Valletta opgesteld en ondertekend. Het doel van dit verdrag is tweeledig: enerzijds beoogt het verdrag de zorg voor het archeologisch erfgoed te verbeteren door het treffen van maatregelen ten behoeve van bescherming, conservering en instandhouding; anderzijds wordt ernaar gestreefd archeologie in een vroeger stadium bij de planvorming te betrekken, waarbij behoud in de bodem voorop staat. In Nederland heeft implementatie van het verdrag formeel plaatsgevonden door invoering van een gewijzigde monumentenwet, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

De nota Belvédère (1999) is gewijd aan de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Doel van de nota is de volwaardige integratie van cultuurhistorische waarden bij planvorming en –uitvoering. De benutting van het cultureel vermogen moet leiden tot een verbrede inzet van cultuurhistorie als kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving. Hierbij is een integrale benadering vanuit de drie cultuurhistorische disciplines (monumenten, archeologie en historische geografie) gewenst.

Archeologische waarden

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant kent aan de randen van Steensel middelhoge tot hoge indicatieve archeologische waarde toe. De Eindhovenseweg en de Riethovenseweg behoren tot de oude wegenstructuur en hebben derhalve een redelijk hoge historisch geografische waarde toegekend gekregen.



Cultuurhistorische Waardenkaart

Door de hoge en middelhoge verwachtingswaarde rondom en aan de randen de kern wordt in de regels voorgeschreven archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Het gaat om locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het plan is opgenomen voor nieuwe woonbebouwing.

In voorliggend bestemmingsplan zijn twee directe nieuwbouwmogelijkheden opgenomen. De ontwikkeling aan de Eindhovenseweg 36-38 dient, gelet op de ligging in een oude dorpskern, begeleid te worden door een deskundige seniorarcheoloog op basis van een programma van eisen. Hiervoor is een voorwaarde opgenomen in de regels.

Voor de ontwikkeling aan de Eindhovenseweg 2 is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, aangezien het een kleinschalige individuele ontwikkeling betreft.

Cultuurhistorie

In de kern Steensel is één rijksmonument aanwezig: de oude kerktoeren. De toren is omgeven door een groen gebied, dat cultuurhistorisch gezien waardevol is voor de kern. Daarnaast zijn er in de kern twee gemeentelijke monumenten aanwezig: de kerk en de bijbehorende dienstwoning. Voor deze panden is aan de Eindhovenseweg een plein ontstaan, dat een rol kan vervullen in de oversteekbaarheid van de Eindhovenseweg en zodanig de twee dorpsdelen verbindt.

De historische linten door de kern zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Het betreft onder andere de Eindhovenseweg, Riethovenseweg en Joseph Schulteweg. Kenmerkend is de lintbebouwing die langs deze wegen staat, in combinatie met de doorzichten naar het agrarische landschap die langs enkele wegen nog aanwezig zijn en de laanbomen.

Voor de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is in het bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen. Het groen ingerichte gebied rond de oude kerktoeren is voorzien van een dubbelbestemming 'cultuurhistorisch waardevol gebied', waarbinnen een aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Het behoud van de cultuurhistorische waarde van de linten met lintbebouwing is gewaarborgd doordat de bouwvlakken langs deze wegen strak langs de bestaande bebouwing zijn getrokken.

Hierdoor ligt de positie en grootte van de bebouwing grotendeels vast en blijven de open doorzichten tussen de woningen vrij van bebouwing.



Steensel rond 1900

Het gaat om de volgende panden:

Adres	Omschrijving	Toelichting
Eindhovenseweg 9/11	Traditionele dorpswo- ning	Langsgevel, één bouw- laag met zadeldak.
Eindhovenseweg 12	Dorpswoning	Langsgevel, één bouw- laag met mansardekap, bouwjaar ca.1927
Eindhovenseweg 13/15	Traditionele dorpswo- ning	Langsgevel, één bouw- laag met kap, eerste sociale woning- bouw Steensel
Eindhovenseweg 17/19	Traditionele dorpswo- ning	Langsgevel, één bouw- laag met kap, eerste sociale woning- bouw met miniatuurtje op voorgevel.
Eindhovenseweg 21/23	Traditionele dorpswo- ning	Langsgevel, één bouw- laag met kap en zijbouw met afhang. Eerste so- ciale woningbouw Steensel
Eindhovenseweg 39	Typische dorpswinkel	Langsgevel, één bouw- laag met kap.
Eindhovenseweg 43	Voormalig dorpscafé	
Eindhovenseweg 49	Dorpsvilla	
Eindhovenseweg 55 ¹	Langgevelboerderij (laatste kwart 19 ^e eeuw)	Wolfsdak met mulden- en Tuile du Nordpan- nen. Dwarsdeel. Aan- bouw onder zadeldak

1 Cultuurhistorische inventarisatie provincie Noord-Brabant (gemeente Eersel), augustus 1983

Adres	Omschrijving	Toelichting
		met Oudhollandse pannen. Bijgebouw onder zadeldak met Tuile du Nordpannen.
Eindhovenseweg 70 ¹	'Zwanehoeve', langgevelboerderij (± 1920)	Wolfsdak met eternitleien. Het mogelijk oudere uurwerk gepleisterd in blokverband.
Knegselseweg 2	Brabantse langgevelboerderij.	Podstal is in 1949 verbouwd
Riethovenseweg 20a	Dorpswoning	Langsgevel, één bouwlaag met kap, met miniatuurtje op voorgevel.
Riethovenseweg 24/26	Dorpswoning	Twee bouwlagen met afhangend schilddak. Typische 30 ^e jaren-stijl. Projectbouw.
Riethovenseweg 28/30	Dorpswoning	Twee bouwlagen met afhangend schilddak. Typische 30 ^{er} jaren-stijl. Projectbouw.
Riethovenseweg 29a/31	Langgevelboerderij	
Riethovenseweg 32	Dorpsvilla	Twee bouwlagen met tentdak
Riethovenseweg 34	Dorpswoning	Kopgevel, één bouwlaag met zadelkap
Riethovenseweg 36	Dorpswoning	Kopgevel, één bouwlaag met zadelkap
Riethovenseweg 38	Dorpsvilla	Gebouwd in circa 1933
Riethovenseweg 40	Rompboerderij	Gebouwd in circa 1933
Riethovenseweg 46	Langgevel boerderij	Gebouwd in circa 1920

6.8 Luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels een beheersplan. Er worden slechts beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerd.

Deze regeling geeft regels over de wijze waarop inhoud moet worden gegeven aan het begrip 'niet in betekende mate bijdragen'. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂, 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) niet wordt overschreden.

In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet in betekende mate' bijdragen.

In voorliggend bestemmingsplan is de realisering van een beperkt aantal woningen mogelijk gemaakt. Het aantal nieuw te realiseren woningen per ontwikkeling bedraagt maximaal 44 (Steensel-Noord).

Voor een dergelijk beperkt aantal woningen staat vast dat dit 'niet in betekende mate' bijdraagt. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

7 DE BESTEMMINGEN

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de kom van Steensel.

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 regels.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld. 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 regels en blijkt ook uit de verbeelding. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid in te spelen op gewenste nieuwe ontwikkelingen.

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

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

Agrarisch (A)

De tot 'Agrarisch' (A) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor agrarische bedrijven met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding is tevens een de uitoefening van een intensief veehouderijbedrijf toegestaan. Voorts zijn ter plaatse van de betreffende aanduiding bedrijfswoningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de verbeelding aangegeven.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Agrarisch-Landschapswaarden (A-L)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bodem-exploitatie, behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke waarden, behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden en behoud en/of herstel van de geomorfologische waarden. Op de gronden binnen deze bestemming mag zonder ontheffing van burgemeester en wethouders niet gebouwd worden.

Bedrijf-1 (B-1)

De tot 'Bedrijf-1' (B-1) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor bestaande bedrijven en bedrijven in de in de bijlage opgenomen milieucategorieën. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de verbeelding is detailhandel toegestaan of is een bedrijfswoning toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het toestaan van bedrijvigheid die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de ter plaatse toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

Bedrijf-Garagebedrijf (B-GB)

De tot 'Bedrijf-Garagebedrijf' (B-GB) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor een garagebedrijf en een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf-Nuts (B-NU)

De tot 'Bedrijf-Nuts' (B-NU) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en voor een rioolgemaal ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd.

Bos (BO)

De tot 'Bos' (BO) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor bos.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

In de regels zijn wel bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd (GD)

De tot 'Gemengd' (GD) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca categorie c, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de verbeelding aangegeven.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen (G)

De voor 'Groen' (G) aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding is parkeren toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De instandhouding en bescherming van de groenvoorzieningen, waaronder de laanbeplanting die in een aantal straten aanwezig is, zijn gewaarborgd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Horeca (H)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor horecabedrijven in de categorieën A, B, C en D. Ter plaatse van de aanduiding is een bedrijfswoning toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de verbeelding aangegeven.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Maatschappelijk (M)

De tot 'Maatschappelijk' (M) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding is een bedrijfswoning toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de verbeelding aangegeven.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De instandhouding en bescherming van gemeentelijke en rijksmonumenten is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.

Verkeer (V)

De tot 'Verkeer' (V) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf en nutsvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer-Verblijf (V-V)

De tot 'Verkeer-Verblijf' (V-V) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf en nutsvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en garageboxen.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen-1 (W-1)

De tot 'Wonen-1' (W-1) bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor woondoeleinden, als ook voor bedrijven, dienstverlening, een autostalling en detailhandel ter plaatse van de betreffende aanduidingen op de verbeelding. Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. In de regels zijn nadere gebruiksvoorschriften gegeven.

Binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen hoofdgebouwen worden gebouwd in de vorm van zeer open, open, halfopen, gesloten en gestapelde bebouwing. Tevens zijn de goothoogte en de nokhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De instandhouding en bescherming gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.

Binnen de bestemming zijn tevens ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor overschrijding van de achtergevelrooilijn, voor de bouw van 1 praktijkruimte en voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de regels), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

Leiding-Riool (dubbelbestemming)

De op de verbeelding voor 'Leiding-Riool' (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse rioolpersleidingen en voor groenvoorzieningen.

Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse rioolpersleiding worden gebouwd.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de rioolpersleiding is binnen deze bestemming gewaarborgd middels een aanlegvergunningstelsel.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan 'Kom Steensel' betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande situatie is in alle gevallen positief bestemd.

Met betrekking tot realisatie van het plan, heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente Eersel.

9 PROCEDURES

9.1 Inspraak en vooroverleg

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Steensel' heeft in het kader van de inspraakprocedure van 15 mei 2008 tot en met 25 juni 2008 ter inzage gelegen. Op 2 juni 2008 is een algemene informatiebijeenkomst gehouden in Congres- en Partycentrum Hotel Steensel, 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 negen inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als separate bijlage opgenomen inspraaknota. De inspraakreacties hebben geleid tot beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Steensel' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage 'Beoordeling inspraak- en vooroverlegreacties bestemmingsplan Kom Steensel' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreacties.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Steensel' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 december 2008 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 16 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Kom Steensel' 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 ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Steensel', die als bijlage is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Kom Steensel' is op 26 mei 2009 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit en de aangenomen amendementen zijn als bijlage opgenomen.

Bijlage 1

Overzicht wijzigingsbevoegdheden

Bijlage 2

Hindercirkelkaart

Bijlage 3

Rapport akoestisch onderzoek

Bijlage 4

Aanvullend akoestisch onderzoek

Bijlage 5

Waterparagraaf

Bijlage 6

Beoordeling inspraak- en vooroverlegreacties

Bijlage 7

**Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Kom Steensel
met amendementen, 'nota beoordeling zienswijzen
bestemmingsplan Kom Steensel' en 'nota ambtshalve
aanpassingen bestemmingsplan Kom Steensel'**