Bijlage 5.1

Bestemmingsplan

Kom Eersel, eerste herziening

Gemeente Eersel

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Bestemmingsplan

Kom Eersel, eerste herziening

Gemeente Eersel

Toelichting
Bijlagen

Regels
Bijlagen

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum:
september 2013

Vastgesteld:
26 september 2013

Projectgegevens:
TOE02-0252365-01B
REG02-0252365-01B
TEK02-0252365-01B
SVB01-EER00117-01A
SVB01-EER00117-02A

Identificatienummer:
NL.IMRO.0770.BPE2011-VAST

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Algemeen 1
1.2 Begrenzing plangebied 2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 3
1.4 Leeswijzer 3

2 Aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' 5
2.1 Aanpassingen ten gevolge van Wro, Wabo en SVBP 2008 6
2.2 Aanpassingen ten gevolge van recente systematiek 7
2.3 Overige aanpassingen ten opzichte van bestemmingsplan 'Kom Eersel' 8
2.4 Verwerken ontwikkelingslocaties 15

3 Beleid 19
3.1 Nationaal ruimtelijk beleid 19
3.2 Provinciaal beleid 21
3.3 Gemeentelijk beleid 25
3.4 Beleid waterschap 37

4 Ruimtelijke en functionele structuur 39
4.1 Historische ontwikkeling 39
4.2 Ruimtelijke structuur 40
4.3 Verkeersstructuur 44
4.4 Groen- en waterstructuur 45
4.5 Functionele structuur 46
4.6 Cultuurhistorische en archeologische waarden 48

5 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten bestemmingsplan 53
5.1 Ontwikkelingen 54
5.2 Uitgangspunten per functie 59

6 Randvoorwaarden deelgebieden 65

7 Milieuhygiënische en planologische aspecten 69
7.1 Geluidhinder 69
7.2 Bedrijvigheid 70
7.3 Externe veiligheid 71
7.4 Luchtkwaliteit 73
7.5 Bodem 74
7.6 Water 75
7.7 Flora en fauna 76
7.8 Kabels en leidingen 77
7.9 Zonering A67 77

8 De bestemmingen 79
8.1 Het juridische plan 79
8.2 Beschrijving van de bestemmingen 79

9 Economische uitvoerbaarheid 89

10 Procedures 91

10.1 Inspraak en vooroverleg 91

10.2 Vaststelling 91

Bijlagen:

Bijlage 1: Reactie op vooroverleg en inspraak en ambtelijke aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'

Bijlage 2: Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' met nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op 2 oktober 2007 is het bestemmingsplan 'Kom Eersel' vastgesteld door de gemeenteraad. In de periode na vaststelling van dit bestemmingsplan is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aanpassing behoeft, voornamelijk voor wat betreft de verbeelding. Daarnaast zijn in de tussenliggende periode voor diverse ontwikkelingslocaties planologische procedures doorlopen. Het is, met name voor de locaties waarvoor een vrijstelling op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is doorlopen, gewenst om deze locaties van een actuele juridisch-planologische regeling te voorzien, die is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk opgesteld om de noodzakelijke correcties door te voeren en de inmiddels gerealiseerde ontwikkelingen van een uniforme regeling te voorzien. Daarnaast is het bestemmingsplan qua systematiek in overeenstemming gebracht met de recenter vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente, wat zich onder andere uit in het verwerken van het gemeentelijk archeologiebeleid.

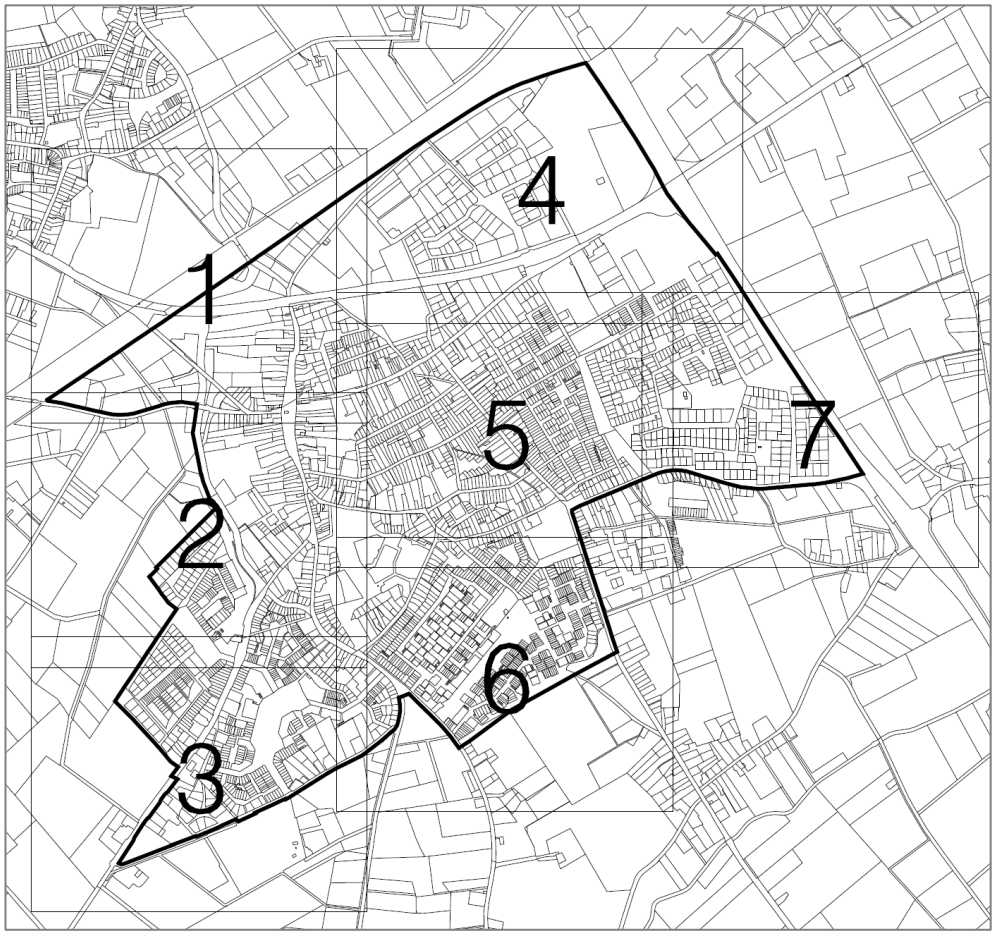
Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' betreft een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. Dit biedt de mogelijkheid om de systematiek van het bestemmingsplan af te stemmen op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), waardoor het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar is. De regels zijn daarnaast zodanig aangepast dat wordt aangesloten bij de systematiek die voor de meest recente komplannen wordt gehanteerd. Tenslotte biedt deze herziening de mogelijkheid om de gevolgen van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten d.d. 27 mei 2008 en de uitspraak van de Raad van State d.d. 21 oktober 2009 te verwerken.

De omzetting van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' naar het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' heeft zoveel mogelijk één op één plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Kom Eersel' biedt, behouden blijven. In onderhavige herziening zijn bijvoorbeeld de bouwvlakken en de maximale goot- en bouwhoogtes (op enkele uitzonderingen na) niet aangepast. Waar aanpassingen van de bouwvlakken plaats hebben gevonden, betreffen deze in vrijwel alle gevallen een verruiming, doordat de bouwvlakken zijn aangepast aan de feitelijke situatie. Ook de bestemmingen zijn grotendeels ongewijzigd. In die gevallen waar een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden, is de nieuwe bestemming afgestemd op het feitelijk gebruik. Door het toepassen van de nieuwste systematiek (op basis van de recente komplannen en de SVBP 2008) zijn enkele algemene aanpassingen doorgevoerd. Zo wordt bijvoorbeeld in de bijgebouwenregeling voor de woonbestemmingen, conform het meest recente gemeentelijk beleid, een maximum bebouwingspercentage van 50% in plaats van 40% gehanteerd.

Ook zijn de typologieën op de verbeelding gewijzigd ('vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' in plaats van 'open', 'halfopen' en 'gesloten'). De toelichting van het plan is in zijn geheel geactualiseerd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komt grotendeels overeen met het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. De begrenzing is exact overgenomen, met één uitzondering: de ontwikkelingslocatie Rosheuvel - Boksheidsedijk. Voor deze ontwikkelingslocatie, die ten zuidwesten van het bestaand stedelijk gebied ligt, is namelijk recent een bestemmingsplan vastgesteld, waarin een actueel juridisch-planologisch kader wordt geboden voor de herontwikkeling van het gebied. Gezien het ontwikkelingsgerichte karakter van dat bestemmingsplan is ervoor gekozen om de locatie niet op te nemen in voorliggend bestemmingsplan.



Begrenzing plangebied met indeling verbeelding in deelkaarten

Het plangebied betreft het bestaand stedelijk gebied van de kern Eersel, inclusief bedrijventerrein De Haagdoorn. De plangrens wordt in het noorden gevormd door de A67 (Eindhoven - Antwerpen). Aan de oostzijde ligt de plangrens op de Provincialeweg (N284 en N397) die vanaf de aansluiting met de A67 richting Bergeijk en Valkenswaard loopt.

In het zuiden kent de plangrens een grilliger verloop langs onder meer de Schadewijkstraat, de Bergeijksedijk, de Voortseweg en de Rosheuvel. De westelijke plangrens wordt gevormd door de achterzijden van de woonpercelen langs onder meer het Krekelbos en de Zanger, de Postelseweg en de Dalemsedijk. De plangrens sluit aan op de grens van het bestemmingsplan 'Buitengebied', met uitzondering van de ontwikkelingslocatie Rosheuvel - Boksheidsedijk in het zuidwestelijk deel van Eersel en de woonbuurt Kerkebogten in het zuidoostelijk deel van het plangebied, waar de grens van het bestemmingsplan 'Kerkebogten' wordt gevolgd.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor vrijwel het gehele plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 mei 2008.

Gedeputeerde Staten hebben voor een drietal locaties goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’. Het betreft een locatie aan de Postelsebocht, waarvoor door het onthouden van goedkeuring het wijzigingsplan ‘Postelsebocht 20’ vigeert. Dit wijzigingsplan is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 10 juli 2007 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 augustus 2007. De twee overige locaties betreffen de archeologische monumenten in het noordoosten van het plangebied, waarvoor abusievelijk niet in een passende regeling was voorzien.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ is goedkeuring onthouden aan het perceel Nieuwstraat 90-92. Voor dit perceel vigeert het bestemmingsplan ‘Kom Eersel, tweede herziening’, dat is vastgesteld op 15 november 1988 en goedgekeurd op 1 februari 2009.

Voor een aantal locaties waar een nieuwe ontwikkeling heeft plaatsgevonden na vaststelling van het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’, vigeert een wijzigingsplan, dat is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast is voor een aantal locaties een herzieningsplan vastgesteld, met name voor de lus van de N284 (bestemmingsplan 'Lus N284, Eersel', vastgesteld op 31 mei 2012), het flexlogiescomplex aan de Dalemsedijk (bestemmingsplan 'Eersel-West, deellocatie flexlogiescomplex', vastgesteld op 26 april 2012) en voor het perceel Eikenburg 1 (bestemmingsplan ‘Partiële herziening Locatie Eikenburg 1, Eersel’, vastgesteld op 11 augustus 2009). Tenslotte is voor een aantal percelen in het plangebied een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste aanpassingen die in dit bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het beleid van Waterschap De Dommel.

Hoofdstuk 4 bevat een analyse van de kern Eersel, zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan besproken. Hoofdstuk 6 bevat de randvoorwaarden die gelden voor ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden in de kern. In hoofdstuk 7 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 8 worden de plansystematiek en de verschillende bestemmingen toegelicht. De hoofdstukken 9 en 10 bevatten een toelichting op de economische uitvoerbaarheid en de procedures.

2 Aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Eersel'

Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' betreft een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan voorliggend bestemmingsplan zijn in principe dezelfde als de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het bestemmingsplan 'Kom Eersel' (zie ook hoofdstuk 5). Het provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied zijn in grote lijnen ongewijzigd, zodat de wijze van bestemmen voor het grootste gedeelte van het plangebied gelijk is gebleven.

Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. De aanpassingen zijn over het algemeen ondergeschikt en hebben in veel gevallen betrekking op één of een beperkt aantal percelen. In grote lijnen is de bestemmingsregeling ongewijzigd, zij het dat deze is aangepast aan de nieuwste gemeentelijke bestemmingsplansystematiek (conform SVBP 2008) en de terminologie van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggende herziening is opgesteld om de volgende redenen:

- Door de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' wordt voor het hele plangebied de nieuwste gemeentelijke bestemmingsplansystematiek van toepassing. Aanpassingen die na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' zijn doorgevoerd in de algemene systematiek voor de conserverende bestemmingsplannen in de verschillende kernen, gaan nu ook gelden voor het deelgebied Eersel. Hierdoor is opnieuw sprake van vergelijkbare bestemmingsplanregelingen voor de verschillende kernen binnen de gemeente.
- Doordat het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' is opgesteld conform de landelijke systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), is het plan digitaal raadpleegbaar en voldoet het aan de huidige vormvereisten voor bestemmingsplannen.
- In het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' zijn diverse correcties doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. Er wordt een aantal fouten hersteld en daarnaast is voor een aantal locaties een andere wijze van bestemmen gekozen, die beter aansluit bij de bestaande of gewenste situatie.
- in het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' zijn de gevolgen van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten en de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan 'Kom Eersel' verwerkt;
- In de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' zijn diverse locaties in het plangebied herontwikkeld. Voor andere locaties is inmiddels een planologische procedure doorlopen, waardoor met de feitelijke herontwikkeling kan worden gestart. In het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' zijn deze ontwikkelingen opgenomen als 'bestaande situatie'.

Hierdoor zijn de betreffende ontwikkelingslocaties van een actuele, op beheer gerichte, juridisch-planologische regeling voorzien.

Hierna is een overzicht opgenomen van de belangrijkste aanpassingen die ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' zijn doorgevoerd. Er kan onderscheid worden gemaakt in algemene aanpassingen (ten gevolge van de aanpassing van de systematiek en de aansluiting op de SVBP 2008) en specifiekere, vaak perceelsgerichte, aanpassingen (ten gevolge van correcties en het direct bestemmen van ontwikkelingslocaties). Dit overzicht is niet uitputtend. Beperkte wijzigingen, die geen (of nagenoeg geen) consequenties hebben voor de gemeente respectievelijk de burger, zijn niet in deze lijst opgenomen.

2.1 Aanpassingen ten gevolge van Wro, Wabo en SVBP 2008

2.1.1 Verbeelding

- De lay-out van de verbeelding (waaronder kleurgebruik, lijnstijlen, benaming van bestemmingen en aanduidingen) is aangepast conform de landelijke standaard zoals vastgelegd in de SVBP 2008. Daarnaast is voor een aantal aspecten een iets andere systematiek gehanteerd, die beter aansluit bij de SVBP 2008.
- De regeling voor bebouwingstypologieën is aangepast, zodat kan worden aangesloten bij de SVBP 2008. De typologieën 'zeer open', 'open', 'halfopen', 'gesloten/gestapeld' en 'patio' zijn vervangen door de typologieën 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd', 'gestapeld' en 'specifieke bouwaanduiding - patio'.
- De bestaande gebouwde sportvoorzieningen (sporthal, zwembad, sportschool) zijn, conform de systematiek van de SVBP 2008, opgenomen in de bestemming 'Sport' in plaats van 'Maatschappelijk'. Dit sluit bovendien beter aan bij het huidige gebruik van deze voorzieningen.

2.1.2 Regels

- De opzet van de regels is aangepast overeenkomstig de SVBP 2008. De terminologie van de regels is aangepast overeenkomstig de Wro en de Wabo. 'Voorschriften' heten nu 'regels', 'plankaart' is aangepast in 'verbeelding' en voor vrijstellingen, bouwvergunningen en aanlegvergunningen is de terminologie van de Wabo gehanteerd ('vrijstelling' is nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken', bouwvergunning is 'omgevingsvergunning voor het bouwen' en 'aanlegvergunning' is 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden').
- De algemene regels zijn aangepast overeenkomstig de Wro en het Bro. Zo is bijvoorbeeld het overgangsrecht aangepast aan het overgangsrecht zoals dat is geformuleerd in het Bro en is de strafbepaling komen te vervallen.

2.2 Aanpassingen ten gevolge van recente systematiek

2.2.1 Verbeelding

- In het bestemmingsplan 'Kom Eersel' was de bestemming 'Verkeer' opgenomen voor de wegen met laanbeplanting. De bestemming 'Verkeer - Verblijf' was opgenomen voor de wegen zonder laanbeplanting. In voorliggend bestemmingsplan is een andere benadering gekozen. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/h en voor woonerven. De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor wegen met een snelheidsregime van 50 km/h of hoger. Beide bestemmingen zijn mede gericht op instandhouding van de laanstructuur.
- In het bestemmingsplan 'Kom Eersel' zijn alle groene plekken in het straatprofiel van wegen met de bestemming 'Verkeer - Verblijf' opgenomen in de bestemming 'Groen'. In het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' zijn ook de groene plekken in wegen met de bestemming 'Verkeer' opgenomen in de groenbestemming. Enige uitzondering is de N284. In verband met de gewenste herinrichting van deze weg zijn de groene plekken in het straatprofiel hier opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.
- Op de verbeelding is de in december 2011 vastgestelde archeologische beleidskaart vertaald in verschillende dubbelbestemmingen, die zijn gericht op de bescherming van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

2.2.2 Regels

- Binnen de woonbestemmingen is het maximum bebouwingspercentage van de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' verhoogd van 40% naar 50%.
- Binnen diverse bestemmingen zijn regels opgenomen met betrekking tot de bouw van overkappingen. Overkappingen voor de voorgevel zijn niet toegestaan en het oppervlak is gemaximeerd op 20 m^2.
- Voor de toelaatbaarheid van bedrijven binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' en voor aan-huis-verbonden bedrijvigheid is een afzonderlijke Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten gaat, conform de meest recente VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), uit van een milieucategorie A in plaats van milieucategorie 1.
- Binnen alle bestemmingen zijn 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit voor het realiseren van voorzieningen voor bijvoorbeeld waterberging en infiltratie.
- In het bestemmingsplan 'Kom Eersel' was voor bedrijfswoningen een maximale inhoudsmaat opgenomen. Deze inhoudsmaat is komen te vervallen, aangezien de maximale inhoud door de oppervlakte van de aanduiding in combinatie met de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte, afdoende is vastgelegd.
- In het bestemmingsplan 'Kom Eersel' was binnen de bestemming 'Bedrijf - Motorstoffenverkooppunt' een luifel toegestaan via vrijstelling. Conform de nieuwe systematiek is een dergelijke luifel nu rechtstreeks toegestaan.

- De regeling voor de bouw van erkers buiten het bouwvlak is aangescherpt. De regeling is hierbij niet gewijzigd, maar slechts verduidelijkt.
- Binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Bos’ is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Het omgevingsvergunningenstelsel binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ is uitgebreid. Er gold in het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ slechts een omgevingsvergunningenstelsel ter plaatse van de houtwallen, houtsingels en hagen. Dat is uitgebreid voor de gehele bestemming. ‘Agrarisch met waarden - Landschap’
- Binnen de bestemmingen ‘Centrum’, ‘Gemengd’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ zijn ‘terrassen’ opgenomen in de bestemmingsomschrijving.
- De gronden met de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ zijn mede bestemd voor ambulante detailhandel, zodat standplaatsen zijn toegestaan.
- De gronden met de bestemmingen ‘Verkeer’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Groen’ zijn mede bestemd voor reclame-uitingen.
- De gronden met de bestemmingen ‘Verkeer’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Groen’ zijn mede bestemd voor evenementen.
- De bestemming ‘Water’ is herschreven. De bebouwingsregeling is hierbij aangepast.
- Binnen de woonbestemmingen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een praktijkruimte. Deze afwijkingsmogelijkheid kan worden benut in samenhang met de afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van een praktijkruimte, die reeds in het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ was opgenomen.
- De mogelijkheid om via een omgevingsvergunning een afwijking van 10% van de in de regels opgenomen maten toe te kunnen staan, is verwijderd. In verband daarmee zijn de maximale bouwhoogtes op bedrijventerrein De Haagdoorn verhoogd (van 8 tot 9 meter).
- In het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor de realisering van bed & breakfast voorzieningen bij woningen. Bij woningen binnen de bestemming 'Centrum' zijn (via afwijking) ruimere mogelijkheden voor bed & breakfast geboden dan in de overige bestemmingen.
- Binnen de woonbestemmingen is op een aantal locaties de aanduiding 'bijgebouwen' verruimd, zodat er meer mogelijkheden zijn voor de situering van bijgebouwen.
- Binnen de niet-woonbestemmingen zijn buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' beperkte bouwmogelijkheden geboden, zodat hier bijvoorbeeld een fietsenstalling of bergschuurtje kan worden gerealiseerd.

2.3 Overige aanpassingen ten opzichte van bestemmingsplan ‘Kom Eersel’

2.3.1 Verbeelding

Algemeen

- Op de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ was een aantal ‘witte vlekken’ aanwezig. Deze gronden zijn nu opgenomen in de bestemming ‘Verkeer’ of ‘Verkeer - Verblijfsgebied’.
- De grootte van de lpg-cirkels (‘veiligheidszone - lpg') is aangepast aan de meest recente vergunningen.

- De ligging van de bestemming ‘Groen’ in de straatprofielen is aangepast op basis van de meest recente digitale ondergrond. Parkeerplaatsen die in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ in de groenstroken zijn gerealiseerd, zijn opgenomen in de bestemming ‘Verkeer’ of ‘Verkeer - Verblijfsgebied’.
- Er hebben (beperkte) correcties plaatsgevonden van de bestemmingsgrenzen, bouwvlakgrenzen en de ligging van de aanduiding ‘bijgebouwen’. Foutjes die in het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ waren opgenomen, zijn hierdoor gecorrigeerd. Er is aangesloten bij de bestaande situatie, waarbij de vigerende rechten niet zijn ingeperkt.
- De percelen aan weerszijden van de Nieuwstraat, waar naast woningen ook maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlenende bedrijven aanwezig zijn, zijn niet langer opgenomen in de woonbestemming, maar zijn bestemd als 'Gemengd - 2'. Deze bestemming sluit aan bij de feitelijke situatie en biedt meer flexibiliteit voor met name de nieuwvestiging van kantoren en dienstverlening. Ook het perceel Kerkstraat 27 is in deze bestemming opgenomen.
- Uit oogpunt van uniformiteit zijn de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' samengevoegd tot één bestemming 'Wonen - 1'. De ruimere mogelijkheden die in de bestemming 'Wonen - 2' werden geboden aan de dorpslinten, zijn vertaald door middel van de aanduiding 'functiemenging'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen de aanwezige detailhandelsvestigingen met 10% worden uitgebreid. Daarnaast kan ter plaatse van deze aanduiding een omgevingsvergunning worden verleend voor de nieuwvestiging van dienstverlening, maatschappelijke functies en kantoren.
- Aan de zuidzijde van de A67 is, op verzoek van Rijkswaterstaat, een aanduiding 'vrijwaringszone - weg' opgenomen, die op 50 meter afstand van de kant van de verharding ligt. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken voor de verkeersgeleiding en vervangende nieuwbouw. Via afwijking kunnen nieuwe bouwwerken worden toegestaan, mits deze geen onevenredige belemmeringen opleveren voor een mogelijke toekomstige verbreding van de rijksweg. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de wegbeheerder (Rijkswaterstaat).

Verbeelding deelgebied 1

- Aan de noordzijde van de Hertstraat is de bestemming van een aantal percelen gewijzigd van ‘Bos’ in ‘Agrarisch’ conform de feitelijke situatie. De volkstuinen ten noorden van de Habraken zijn bestemd als ‘Recreatie - Volkstuin’.
- De bestemming ‘Bedrijf - 1’ op het perceel Dalemsedijk 11 is vergroot conform de feitelijke situatie. Het oostelijk deel van dit perceel is bestemd als 'Maatschappelijk' en aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 2'.
- De percelen Hint 16 en Markt 29 (deelgebied 2) waren opgenomen in de bestemming ‘Maatschappelijk’. De bestemming van deze percelen is gewijzigd in ‘Centrum’. Binnen de bestemming ‘Centrum’ zijn maatschappelijke voorzieningen rechtstreeks toegestaan, zodat het feitelijke gebruik positief is bestemd. Een eventuele herontwikkeling van de percelen is door de bestemming ‘Centrum’ echter gemakkelijker te realiseren.

- Voor het pand op de hoek van de Markt/Duizelseweg (Duizelseweg 3) is een tweede aanduiding ‘horeca’ opgenomen. Hier is inmiddels een horecavestiging gevestigd.
- De kapel op de Markt was aangeduid binnen de bestemming ‘Verkeer’. De kapel is nu opgenomen in de bestemming ‘Maatschappelijk’. Deze bestemming sluit beter aan bij het feitelijke gebruik van de gronden. De kiosk op de Markt is aangeduid als 'specifieke vorm van maatschappelijk - kiosk' en is daardoor positief bestemd.
- De achterzijde van de percelen aan de Markt en het Hint zijn opgenomen in de bestemming ‘Tuin’. In het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ waren op deze gronden geen (bij)gebouwen toegestaan. De bebouwingsregeling is door de introductie van de bestemming ‘Tuin’ dan ook niet gewijzigd. Deze bestemming levert echter wel een duidelijkere verbeelding op.
- Op het perceel Duizelseweg tussen 17 en 17b is opnieuw de mogelijkheid opgenomen om een woning te realiseren. Deze mogelijkheid bestond in het bestemmingsplan 'Markt-Hint-Vlierbos 2e herziening' maar is komen te vervallen in het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. De bouwmogelijkheid is nu teruggebracht.

Verbeelding deelgebied 2

- Het parkeerterrein achter de bibliotheek is aangeduid als ‘parkeerterrein’.
- Het westelijk deel van het Kerkepad is, overeenkomstig de feitelijke situatie, bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied' in plaats van 'Centrum'.
- De waterpartij in de groenvoorziening tussen de Kievitsbocht en de Holster was opgenomen in de bestemming ‘Groen’. Gezien de grootte van deze waterpartij is nu gekozen voor de bestemming ‘Water’.
- Op het perceel Voortseweg 12 was in het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ de bestemming ‘Bedrijf - 1’ opgenomen. Abusievelijk was op dit perceel echter niet voorzien in een bouwvlak. Er is nu op het perceel een bouwvlak opgenomen conform het voorgaande bestemmingsplan, waardoor de feitelijke situatie positief is bestemd.
- Een deel van de gronden ten zuiden van het gildeterrein is bestemd als 'Recreatie - Volkstuin'. Deze gronden worden momenteel al voor deze doeleinden gebruikt.

Verbeelding deelgebied 3

- De bestemmingen rond de woonwagenstandplaats aan de Bogerd zijn aangepast, waarbij de groene gebieden rond de woonwagenstandplaats zijn bestemd als 'Groen'.
- De bestemming 'Maatschappelijk' en het bouwvlak in het groene gebied op de hoek van de Bogerd en de Groes zijn verwijderd. In plaats daarvan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Het bestaande bedrijf in opslag van zand, grond en zout aan de Rosheuvel 7 is voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - opslag zand, grond en zout' zodat de activiteiten op dit perceel positief zijn bestemd.

Verbeelding deelgebied 4

- De bestemming van een perceel aan de zuidzijde van de Hertstraat (ten westen van De Haagdoorn) is gewijzigd van ‘Groen’ in ‘Bos’

- De bestaande bedrijfswoning aan de Lange Voren 30, die niet positief was bestemd in het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’, is voorzien van de aanduiding ‘bedrijfswoning’.
- De inmiddels vergunde kraan op het perceel Kuiper 16 is positief bestemd door middel van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - kraan’.
- De bouwvlakken aan de noordzijde van De Sigarenmaker zijn in noordelijke richting verruimd zodat ze op 10 meter afstand van de bestemmingsgrens liggen.
- Op het bedrijventerrein tussen de Nieuwstraat, Mgr. de Haasstraat, Kuilenhurk en Mortel is één groot bouwvlak opgenomen, in plaats van meerdere kleine bouwvlakken. Het bebouwingspercentage is, overeenkomst De Haagdoorn, op 80% per bouwperceel gesteld. De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. De bestaande hogere gebouwen zijn positief bestemd door het opnemen van extra maatvoeringsaanduidingen. Het bouwvlak van het garagebedrijf aan de Nieuwstraat 79/81 (bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf') is niet aangepast.
- De bestemming 'Groen' aan de zuidzijde van de N284, tussen de weg en de percelen aan de Nieuwstraat en de Bisschop Rythoviusweg, is versmald overeenkomstig de feitelijke situatie.

Verbeelding deelgebied 5

- De bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ voor het parkeerterrein ten westen van de supermarkt aan de Nieuwstraat 9 is vergroot conform de feitelijke situatie.
- Het bouwvlak op het perceel Nieuwstraat 25 is verkleind, zodat het aanwezige parkeerterrein nu buiten het bouwvlak ligt.
- De aanduiding ‘bijgebouwen’ op de gronden tussen de panden Nieuwstraat 20 en 22 en de panden Nieuwstraat 28 en 30 is verwijderd conform de feitelijke situatie. Op deze locaties zijn paden aanwezig naar de achter de panden gelegen parkeervoorziening.
- Het bouwvlak op het perceel Nieuwstraat 90-92 is vergroot naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. In lijn daarmee zijn ook de bouwvlakken op de percelen Nieuwstraat 96 en Nieuwstraat 100-102 aangepast. Bovendien is de bestemming gewijzigd naar 'Gemengd - 2'.
- Het postbedrijf aan het Areven 5 is voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - postbedrijf’ zodat de feitelijke activiteiten op dit perceel positief zijn bestemd binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’.
- De bestemming van het perceel ten noorden van het perceel Bisschop Rythoviusweg 13 is gewijzigd van ‘Groen’ in ‘Wonen - 1’ (zonder aanduiding ‘bijgebouwen’).
- De nutsvoorziening op hoek van de Nieuwstraat en de N284 is opgenomen in de bestemming ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’. De percelen ten noorden en zuiden hiervan zijn opgenomen in de bestemming ‘Groen’.
- De aanduiding ‘bijgebouwen’ aan de oostzijde van de Willibrorduslaan is op een afstand van 5 meter van de voorzijde van de bouwvlakken gelegd. Hiermee wordt aangesloten op de aanduiding ‘bijgebouwen’ zoals die aan de westzijde van deze straat is opgenomen.

- De Geerhof was in het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ abusievelijk opgenomen in de bestemming ‘Groen’. Voor deze weg is nu de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ opgenomen.
- De woningen in het gebied tussen de Mortel en de Lindestraat zijn inmiddels gerealiseerd. Het is daarom niet langer zinvol om voor deze woningen een specifieke woonbestemming op te nemen. De woonbestemming die voor deze woningen was opgenomen, is daarom gewijzigd in ‘Wonen - 1’. Achter de woning Middenweg 15 is de bestemming van een strook grond gewijzigd van ‘Groen’ in ‘Wonen - 1’.
- De gronden aan de voorzijde van de Schoolstraat 9, 11 en 13 waren in het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ abusievelijk opgenomen in de bestemming ‘Wonen - 1’. Deze gronden zijn nu bestemd als ‘Verkeer - Verblijfsgebied’.
- De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Gebroeders Hoeksstraat 1, 7, 11 en 15, de Dijk 42, 42a, 42b, 29, 31 en 33 en de Dijkhof 37, 39 en 41 zijn aangepast aan de feitelijke situatie.
- Het garagebedrijf aan de Monseigneur de Haasstraat 75 was opgenomen in de bestemming ‘Bedrijf - 2’. Dit bedrijf is, overeenkomstig het feitelijke gebruik’ nu opgenomen in de bestemming ‘Bedrijf - Garagebedrijf’. De bestaande bedrijfswoning is voorzien van een aanduiding ‘bedrijfswoning’ en het bouwvlak is aan de achterzijde verruimd.
- De bebouwing aan het Carquefouplein is opgenomen in de bestemming 'Gemengd' in plaats van een woonbestemming. Deze bestemming sluit beter aan bij de feitelijke situatie.
- De bestemming 'Maatschappelijk' voor het perceel op de hoek van de Willibrorduslaan en de Gebroeders Hoeksstraat is gewijzigd in 'Wonen - 1'. Deze bestemming sluit beter aan bij de feitelijke situatie.
- De Wiekenborg was in het bestemmingsplan 'Kom Eersel' bestemd als 'Maatschappelijk'. Omdat de hoofdfunctie van de Wiekenborg wonen is (in combinatie met zorg) is het complex nu opgenomen in de bestemming 'Wonen - 1' en aangeduid als 'maatschappelijk'.

Verbeelding deelgebied 6

- De parkeergarage onder de appartementengebouwen ten zuiden van het gemeentehuis is aangeduid als ‘parkeergarage’.
- De waterpartij in het Poeliejoepark was opgenomen in de bestemming ‘Groen’. Gezien de grootte van deze waterpartij is nu gekozen voor de bestemming ‘Water’.
- Het bouwvlak op het perceel van Museum de Acht Zaligheden is aangepast aan de feitelijke situatie. Het bouwvlak dat was opgenomen in het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ bevatte namelijk niet alle aanwezige bebouwing. Het pad aan de westzijde van dit perceel is bestemd als ‘Verkeer - Verblijfsgebied’.
- Het parkeerterrein tussen de basisschool en de sporthal aan de Hoolstraat is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Verbeelding deelgebied 7

- Op basis van de feitelijke situatie zijn de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' in het gebied tussen de Mortel en de Lindestraat gecorrigeerd.

- In het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ was een gedeelte van de Speeldries bestemd als ‘Wonen - 1’. Deze bestemming is, conform de feitelijke situatie, gewijzigd in ‘Verkeer - Verblijfsgebied’.
- Het pad ten noorden van het sportcentrum aan de Dreef 31 is bestemd als ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. De groenstrook aan de noordzijde van dit pad is opgenomen in de bestemming ‘Groen’.

2.3.2 Regels

- Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk is om de lpg-cirkels te verkleinen of te verwijderen als veranderde wetgeving of een andere situatie (beperking van de doorzet of beëindiging van de lpg-verkoop) daar aanleiding toegeeft.
- Op het gildeterrein was in het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan. Nu is ervoor gekozen om, conform het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, een regeling op te nemen die maximaal 165 m^2 aan bebouwing toestaat tot een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter. Daarnaast zijn schutsbomen toegestaan tot een hoogte van 16 meter.
- Binnen de bestemming ‘Centrum’ zijn de aanduidingen ‘horeca’ gesplitst per pand. In de regels is aangegeven dat per aanduiding maximaal één horecagelegenheid is toegestaan, zodat splitsing van een horecapand in meerdere horecagelegenheden wordt voorkomen.
- Binnen de bestemming ‘Centrum’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de aanduiding ‘horeca’ kan worden verwijderd indien het feitelijke gebruik van het betreffende perceel is veranderd en geen horeca meer plaatsvindt. Daarnaast is het via wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de aanduiding 'horeca' te verplaatsen. Nieuwvestiging mag alleen plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'nieuwvestiging horeca 1', waarbij geldt dat het totaal aantal horecavestigingen in het gebied met de aanduiding 'nieuwvestiging horeca 1' en het perceel Hint 23 niet meer mag bedragen dan 14. Door deze wijze van bestemmen is het mogelijk om de bestaande horecagelegenheid aan het Hint 23 te verplaatsen naar het gebied dat is aangewezen voor nieuwvestiging van horeca. In dat geval dient gelijktijdig de aanduiding 'horeca' van het perceel Hint 23 te worden verwijderd om te voorkomen dat in totaal meer dan 14 horecagelegenheden in het centrumgebied aanwezig zijn.
- Binnen de bestemming ‘Gemengd’ is, conform de bestemming ‘Centrum’, geen bebouwingstypologie meer opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn afdoende begrensd door de relatief strakke bouwvlakken die op de verbeelding zijn opgenomen.
- In de bestemming ‘Centrum’ is de regeling met betrekking tot de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens vervallen. De bouwvlakken zijn namelijk in alle gevallen op de zijgevel van de bestaande bebouwing gelegd. Hierdoor is deze regeling niet zinvol.
- De bebouwingsregeling binnen de bestemming ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’ is aangepast. In de regels van het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ werd abusievelijk verwezen naar een matrix op de verbeelding.

Deze matrix was echter niet op alle locaties opgenomen. De bouwhoogte (maximaal 5 meter) en het maximum bebouwingspercentage (bouwvlak volledig bebouwd) zijn nu in de regels opgenomen.

- Bij het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ was abusievelijk niet de juiste Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is daarom aangevuld met de milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. Daarnaast is de lijst gefilterd doordat niet-bedrijfsactiviteiten (maatschappelijke voorzieningen, horeca) uit de lijst zijn geschrapt.
- Binnen de bestemming ‘Gemengd’ heeft een aanpassing plaatsgevonden met betrekking tot de toegelaten horecacategorieën. Horeca in categorie A (hotels, pensions) zijn niet toegestaan. Horeca in categorie D (cafés) juist wel. Binnen de bestemming ‘Gemengd’ is ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ nu horeca in de categorieën B, C en D toegestaan.
- Bij niet-woonbestemmingen zijn, conform de recente systematiek, beperkte bouwmogelijkheden opgenomen buiten de bouwvlakken. Het gaat om relatief kleine bijgebouwen (tot maximaal 50 m^2) bij bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen.
- Binnen de bestemming ‘Wonen - 1’ was geen beperking opgenomen voor de aanwezige detailhandel. In de gebruiksregels is daarom nu bepaald dat uitbreiding van de bestaande detailhandelsvestigingen niet is toegestaan. Binnen de bestemming ‘Wonen - 2’ (langs de dorpslinten) was in het bestemmingsplan 'Kom Eersel' een uitbreiding van 10% toegestaan. Dit is in voorliggend bestemmingsplan geregeld door middel van de aanduiding 'functiemenging'.
- Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' is de afwijkingsmogelijkheid voor het toevoegen van nieuwe woningen omgezet in een wijzigingsbevoegdheid. Dit maakt het mogelijk om initiatieven te toetsen aan diverse milieuhygiënische aspecten. Indien uit oogpunt van wegverkeerslawaai hogere waarden moeten worden verleend, kunnen deze gelijktijdig met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage worden gelegd.
- De gronden met de bestemming 'Recreatie - Volkstuin' zijn mede bestemd voor agrarische grondexploitatie. Hierdoor is gebruik voor grondgebonden agrarische activiteiten, bijvoorbeeld als paardenwei, toegestaan. In de praktijk worden de gronden al op die manier gebruikt.
- In de bestemming 'Groen' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om parkeervoorzieningen te realiseren. Hierbij geldt als voorwaarde dat de groene uitstraling van de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd. In de algemene wijzigingsregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de grenzen van de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' te wijzigen ten behoeve van een andere inrichting van de openbare ruimte. Ook hierbij geldt dat de groene uitstraling van de openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.
- Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' is ondergeschikte horeca bij detailhandel (bijvoorbeeld een koffiehoek in een boekwinkel, of een beperkte zitgelegenheid voor het nuttigen van belegde broodjes bij een bakker of slager) rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan 'Kom Eersel' was hiervoor een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

2.4 Verwerken ontwikkelingslocaties

In de periode na het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' is een aantal planologische procedures gevolgd ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen. Het merendeel van de ontwikkelingen is mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarnaast zijn enkele wijzigingsplannen en herzieningsplannen vastgesteld. Alle ontwikkelingen waarvoor een planologische procedure is doorlopen, zijn als 'bestaande situatie' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Het merendeel van de ontwikkelingen is inmiddels ook daadwerkelijk gerealiseerd. Hierna zijn de ontwikkelingslocaties kort beschreven. Per locatie is aangegeven op welke wijze deze in het bestemmingsplan is opgenomen.

Parkeertuin oostzijde Markt
Aan de oostzijde van de Markt, op de gronden ten noorden van zwembad De Albatros, is een parkeertuin gerealiseerd. Het parkeerterrein is bereikbaar vanaf de parkeerplaats rond het zwembad en is, net als het parkeerbos in het Poeliejoepark, zoveel mogelijk groen ingepast. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Het parkeerterrein is opgenomen in de bestemming 'Groen' en aangeduid als 'parkeerterrein.

Nieuwstraat/Willibordusslaan
Op de hoek van de Nieuwstraat en de Willibrorduslaan wordt een pand gerealiseerd met op de begane grond commerciële ruimten en daarboven 20 woningen. Aan de zijde van de Runstraat worden twee halfvrijstaande starterswoningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van het wijzigingsplan 'Ontwikkelingslocatie Nieuwstraat/Willibrorduslaan'.

De bebouwing aan de zijde van de Nieuwstraat is opgenomen in de bestemming 'Gemengd' en voorzien van een bouwvlak. Voor de nieuwe woningen aan de Runstraat is de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen.

Gemeentewerf Hertstraat
De gemeentewerf aan de Hoolstraat is verplaatst naar de Hertstraat. Ten behoeve van deze verplaatsing was in het bestemmingsplan 'Kom Eersel' reeds een passende bestemming ('Maatschappelijk' met de aanduiding 'gemeentewerf') opgenomen. Het bestemmingsvlak was echter te klein om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Om de ontwikkeling van de gemeentewerf op deze locatie mogelijk te maken, is een projectbesluit genomen.

De locatie is, conform het projectbesluit, opgenomen in de bestemming 'Bedrijf- 1' en voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf'. Op de locatie is een drietal bouwvlakken opgenomen. De te realiseren groene rand rondom de gemeentewerf is opgenomen in de bestemming 'Groen'.

Gemeentewerf Hoolstraat

Door verplaatsing van de gemeentewerf naar de Hertstraat, is de locatie van de voormalige gemeentewerf aan de Hoolstraat vrijgekomen voor herontwikkeling. Op deze locatie zijn 11 woningen gerealiseerd, deels georiënteerd op de Hoolstraat en deels georiënteerd op een woonhofje dat aansluit op de Hoolstraat. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling ex artikel 19 WRO. Daarnaast worden op de gronden ten noordwesten van deze aaneengebouwde woningen twee woningen gerealiseerd. Ten behoeve van de bouw van deze woningen is op 30 juni 2011 het bestemmingsplan '2 woningen tussen Kapelweg en Hoolstraat' vastgesteld.

De nieuwe aaneengebouwde woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - 1' en voorzien van bouwvlakken. De openbare ruimte op deze locatie (woonhofje) is opgenomen in de bestemming ' Verkeer - Verblijfsgebied'. Voor de twee woningen tussen de Kapelweg en de Hoolstraat is de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan ('Woongebied') overgenomen.

Postelsebocht naast 20

Gedeputeerde Staten hebben bij de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' goedkeuring onthouden aan een perceel aan de Postelsebocht, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid voor één woning was opgenomen. Reden hiervoor was dat in juli 2007 (voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Eersel') reeds een wijzigingsplan voor de bouw van een woning op deze locatie was vastgesteld. Dit wijzigingsplan is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Voor de locatie aan de Postelsebocht is een bouwvlak opgenomen conform het in 2007 vastgestelde wijzigingsplan.

Jeugdhonk Kerkstraat

Op het perceel Kerkstraat 27 is een jeugdhonk gerealiseerd, aansluitend aan de bestaande bebouwing op dit perceel. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Het jeugdhonk is opgenomen in de bestemming 'Gemengd - 2'. Het bouwvlak en de toegestane bouwhoogte zijn afgestemd op de bebouwing van het jeugdhonk.

Postelseweg/Draaiboom

Op de gronden ten noorden van het perceel Oude Postelseweg 29, ten zuiden van het fietspad Draaiboom, worden vier woningen gerealiseerd (twee vrijstaande woningen en twee halfvrijstaande woningen). De woningen worden gerealiseerd in een losse bebouwingsopzet, die uitgaat van de oorspronkelijke kavelrichting. De bouwvolumes hebben de vorm van een langgevelboerderij. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een projectbesluit. Direct ten noordoosten van deze locatie, aan de Draaiboom 33, wordt één extra vrijstaande woning gerealiseerd, die qua situering en uitstraling (langgerekt bouwvolume) aansluit bij de overige woningen.

De nieuwe woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - 1' en voorzien van bouwvlakken. De aanduiding 'bijgebouwen' is zodanig gekozen, dat bijgebouwen slechts in de directe omgeving van de woningen kunnen worden opgericht.

Oude Postelseweg tussen 26 en 28

Aan de Oude Postelseweg tussen nummer 26 en 28, op het perceel van het voormalige betonbedrijf Schepens, wordt een gebouw gerealiseerd met drie woningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een projectbesluit genomen.

Het nieuwe gebouw is opgenomen in de bestemming 'Wonen - 1' en voorzien van een bouwvlak.

Voortseweg 9

Op het perceel Voortseweg 9 (het oostelijk deel van het perceel van het voormalige betonbedrijf Schepens) zijn twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn inmiddels gebouwd.

De nieuwe woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - 1' en voorzien van bouwvlakken.

Museum De Acht Zaligheden

Bij streekmuseum de Acht Zaligheden aan de Kapelweg is een 'speulhuis' gerealiseerd, achter de aanwezige bebouwing, nabij de oostelijke perceelsgrens.

Het bouwvlak op het perceel van het streekmuseum is vergroot, zodat het 'speulhuis' er binnen valt. De maximale bouwhoogte (5 meter) is afgestemd op de hoogte van het 'speulhuis'.

Lus N284

Door de komst van het Kempisch Bedrijvenpark en de nieuwe aansluiting van de N284 op de A67 kan de huidige N284 worden afgewaardeerd. Hiertoe zullen enkele verkeerskundige maatregelen worden genomen, waaronder een snelheidsverlaging van 80 km/h tot 60 km/h. Daarnaast is het tracé ter hoogte van het Hint verlegd. Het nieuwe tracé loopt in een lus ten noorden van de huidige weg. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 31 mei 2012 het bestemmingsplan 'Lus N284, Eersel' vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Lus N284, Eersel' is overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. Het nieuwe wegtracé heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Het gedeelte van de oude weg tussen de Postelseweg en het Hint is bestemd als 'Groen'.

Flexlogiesgebouw Dalemsedijk

In het gebied tussen de Dalemsedijk en de A67 is uitbreiding van Eersel voorzien, waarbij het gebied kan worden heringericht tot een hoogwaardig gemengd gebied.

In het gebied worden kansen gezien voor de ontwikkeling van maatschappelijke en dienstverlenende functies die niet thuishoren op een bedrijventerrein, maar waarvoor ook in de kom geen geschikte vestigingsruimte voorhanden zijn. Op basis van de voor Eersel-West opgestelde gebiedsvisie wordt aan de Dalemsedijk een flexlogiescomplex gerealiseerd. Het flexlogiescomplex biedt huisvesting aan buitenlandse werknemers die tijdelijk in Nederland verblijven. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 26 april 2012 het bestemmingsplan 'Eersel-West, deellocatie flexlogiescomplex' vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Eersel-West, deellocatie flexlogiescomplex' is één op één overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. Het flexlogiescomplex is opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk' en aangeduid als 'specifieke vorm van maatschappelijk - flexlogiescomplex'.

De Dijk 20-26

De percelen aan de Dijk 20-26 worden herontwikkeld. Op deze locatie worden 13 wooneenheden en een ontmoetingsruimte voor autistische jongeren gerealiseerd. Het bestaande gemeentelijk monument aan de Dijk 24-26 blijft behouden en gaat onder andere ruimte bieden aan de ontmoetingsruimte. Het pand aan de Dijk 20-22 wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nieuwe woningen worden gesitueerd rond een hofje, waar ook geparkeerd kan worden. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 16 maart 2012 een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend.

De nieuwe woningen op de percelen Dijk 20-26 zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Wonen - 1' en voorzien van passende bouwvlakken. Ook het hofje tussen de woningen is opgenomen in de woonbestemming.

Herprojectie bouwtitel Duizelseweg tussen 17 en 17b

Op het perceel Duizelseweg tussen 17 en 17b kon ingevolge het bestemmingsplan 'Markt-Hint-Vlierbos 2e herziening' een woning worden gerealiseerd. Deze bouwmogelijkheid is in het bestemmingsplan 'Kom Eersel' komen te vervallen, maar is in het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' weer teruggebracht.

Op het perceel Duizelseweg tussen 17 en 17b is een bouwvlak opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 8 meter. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is geregeld dat hier maximaal één woning kan worden toegevoegd.

Willibrorduslaan 5

Op het perceel Willibrorduslaan 5 is een wijzigingsplan vastgesteld ten behoeve van de realisering van één vrijstaande woning.

Op het betreffende is een bouwvlak opgenomen dat overeenkomt met het bouwvlak in het wijzigingsplan Willibrorduslaan 5.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Eersel', dat is vastgesteld in 2007, zijn met name het nationaal beleid en het beleid van de provincie Noord-Brabant gewijzigd. Daarnaast zijn ook op gemeentelijk niveau diverse nieuwe beleidsstukken vastgesteld. Inhoudelijk zijn de wijzigingen beperkt. Er is geen sprake van beleidswijzigingen die (grote) gevolgen hebben voor de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. De wijze van bestemmen die is gehanteerd in het kader van het bestemmingsplan 'Kom Eersel', is daarom grotendeels één op één overgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;

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

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

3.1.2 Nota Belvedere en modernisering monumentenzorg

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

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

Onder de noemer ‘modernisering monumentenzorg’ (MoMo) is op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Bestemmingsplannen spelen hierbij een belangrijke rol en kunnen bepalingen bevatten voor de bescherming van cultuurhistorische waarden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de ‘rode’ draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

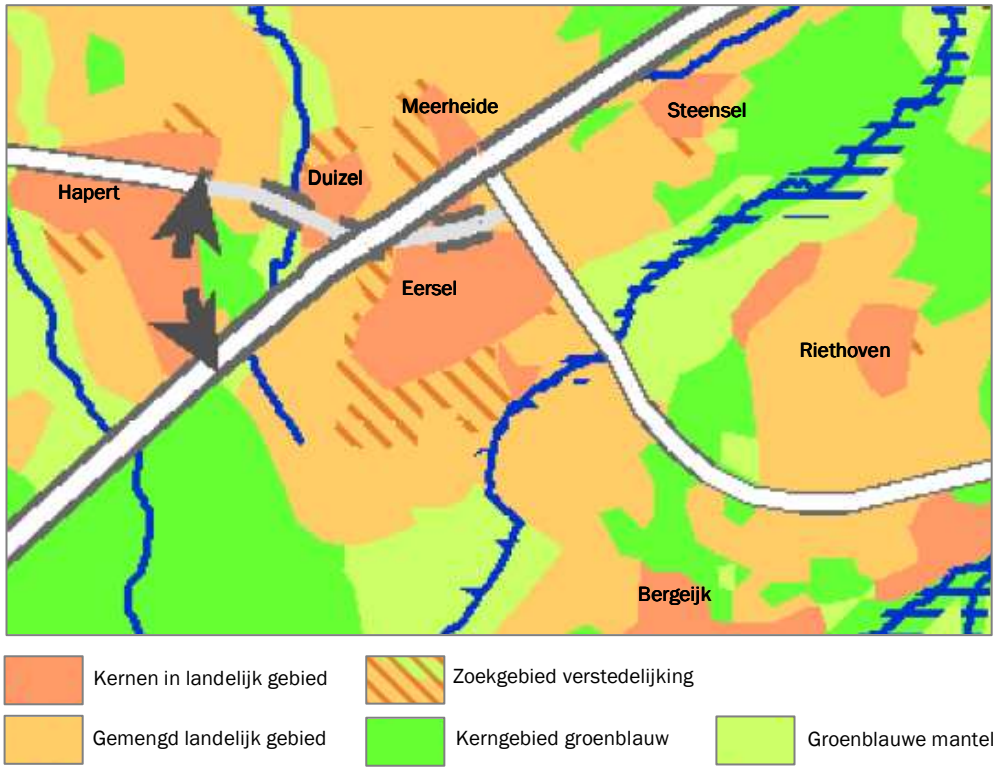
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

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

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype.

Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Voor de gemeente Eersel geldt het gebiedspaspoort Kempen. Kenmerkend voor de Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgroenen. Het landschap wordt doorsneden door de beeksystemen van de Grote en Kleine Dommel, de Beerze en de Reusel. In de SVRO zijn acht projecten benoemd waarbij de provincie een actieve rol wil spelen op het gebied van gebiedsontwikkeling. Het project de Levende Beerze, dat deels wordt uitgevoerd op het grondgebied van de gemeente Eersel, is één van deze projecten.



Uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Noord-Brabant)

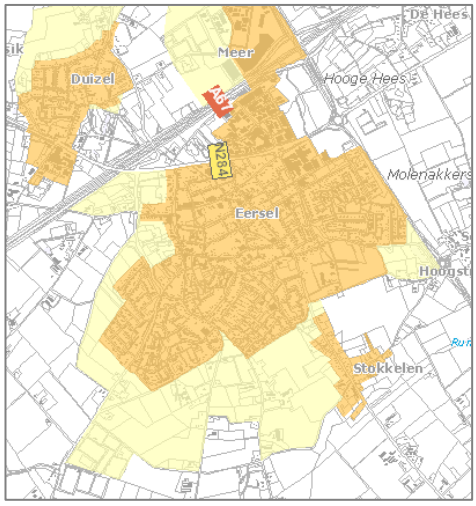
Op de Structurenkaart van de SVRO is de kern Eersel aangeduid als ‘kern in het landelijk gebied’. Ten zuiden en westen van Eersel zijn gebieden aangeduid als ‘zoekgebied verstedelijking’. Het agrarisch gebied rond Eersel is aangemerkt als ‘gemengd landelijk gebied’. De N284 (Hapertseweg) is ter hoogte van Eersel aangeduid als ‘af te waarderen’. Dit hangt samen met de aanleg van een nieuwe hoofdweg (met aansluiting op de A67) ten zuiden van Hapert, in samenhang met de realisering van het Kempisch Bedrijvenpark.

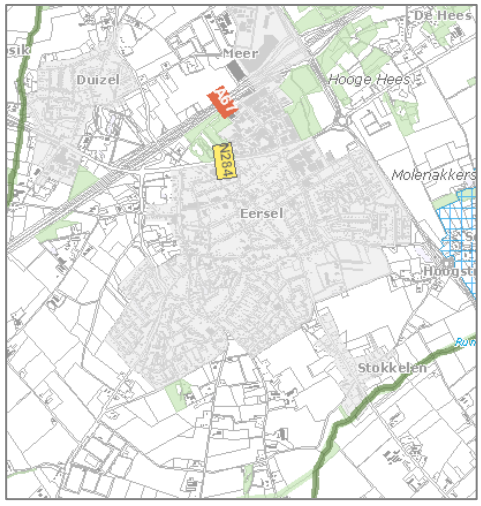
3.2.2 Verordening Ruimte

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

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Bij dergelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap.

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





Bestaand stedelijk gebied

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Ecologische hoofdstructuur

Attentiegebied EHS

Zoekgebied voor ecologische verbindingszone

Kaartbeelden Verordening Ruimte: stedelijk gebied en ecologische hoofdstructuur

Het grootste gedeelte van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Een aantal gebieden langs de randen van het plangebied is aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Het betreft onder meer de agrarische percelen ten westen van de Markt en het Hint, de gronden tussen de Postelseweg, de Dalemsedijk en de A67 (locatie Eersel-West) en de percelen in het driehoekige gebied tussen de Postelseweg en de Rosheuvel. Daarnaast zijn, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, relatief grote gebieden ten zuiden en ten westen van Eersel aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. In het noordelijk deel van het plangebied, ten westen en ten oosten van bedrijventerrein De Haagdoorn, liggen verschillende (bos)percelen die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw).

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

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

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

- compensatie binnen het plangebied: de kosten van de compensatiemaatregel komen in dat geval rechtstreeks ten laste van de grondexploitatie of worden opgenomen in het exploitatieplan;
- compensatie buiten het plangebied: bij uitbreidingsplannen wordt per m² uitgeefbare grond een bedrag geïnvesteerd in het rood-met-groenfonds. In het 'Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel, van Structuurvisieplus naar landschapsontwikkeling' is een landschapsontwikkelingskaart opgenomen, waarop een aantal gebieden is aangewezen waar investeringen in het buitengebied plaats kunnen vinden.

In de beleidsnota Rood-met-Groen is een aantal concrete zoekgebieden voor compensatie aangewezen, waar mogelijkheden zijn voor natuur- en landschapsontwikkeling. Het rood-met-groenfonds wordt ingezet ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het buitengebied in deze gebieden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Op 3 april 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2011 vastgesteld. In de structuurvisie is het bestaande ruimtelijke beleid bijeengebracht en zijn de sectorale visies met elkaar verbonden, zodat ze in onderlinge samenhang tot uitvoer kunnen worden gebracht. Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie is de bijdrage van nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de landschappelijke kwaliteit, doordat de structuurvisie een relatie legt tussen de stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden en de voorgenomen ruimtelijke verbeteringsprojecten in het buitengebied. De StructuurvisiePlus, die is vastgesteld op 17 december 2002, maakt integraal deel uit van de Structuurvisie 2011. Ook het Landschapsontwikkelingsplan, dat is vastgesteld op 15 mei 2007, maakt deel uit van de nieuwe structuurvisie. De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de StructuurvisiePlus en het Landschapsontwikkelingsplan blijft daardoor richtinggevend voor de komende jaren.

In de StructuurvisiePlus (2002) heeft het gemeentebestuur haar integrale visie heeft weergegeven voor de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie heeft als doel de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente te behouden, maar tegelijkertijd ook ruimte te bieden voor nieuwe duurzame ontwikkelingen. De volgende items zijn verder uitgewerkt en onderbouwd in de StructuurvisiePlus:

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

Voor de bedrijventerreinen in de gemeente Eersel geldt dat de invulling zowel qua aard als qua omvang van de bedrijven zeer divers is.

Er komen zowel grootschalige (> 5.000 m² bvo) als minder grootschalige bedrijven voor. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is erop gericht om de schaal van de bedrijvigheid aan te passen op de omgeving.

3.3.2 Centrumvisie Eersel

Op 14 september 2004 is hoofdstuk 2 van de Centrumvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Dit hoofdstuk diende als uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Kom Eersel' en daarmee ook voor voorliggend bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. De Centrumvisie is sterk geënt op het aanwezige basiskapitaal van het centrumgebied. Dit kapitaal bestaat uit elementen van de waardevolle cultuurhistorische onderlegger met een aantal duurzame landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van de omgeving. Met de Centrumvisie zet de gemeente in op de continuïteit van bewezen (ruimtelijke, functionele en cultuurhistorische) waarden. Naast het behoud en onderhoud van de bestaande waarden wordt ook ingezet op ontwikkeling van delen die in de loop der tijd hun oorspronkelijke rol en betekenis verloren hebben en waarvoor een nieuw toekomstperspectief is gewenst.

De visie ziet voor het centrumgebied een samenhangend systeem van grotere eenheden die ieder een eigen specifieke rol en betekenis voor het totaal hebben. Voor deze componenten geldt het volgende perspectief:

- Behoud van de cultuurhistorische waardevolle 'pit', met een rol als beelddrager van Eersel in de regio en als economisch vitaal kloppend hart met een sterk toeristisch recreatief profiel.
- Behoud van de groene flanken direct achter de historische pit.
- Versterking van de Nieuwstraat als volwaardig onderdeel van het centrumgebied, ook in ruimtelijke zin, met een specifiek functioneel profiel als vitale winkelstraat.
- Op lange termijn het verminderen van de barrièrewerking van de provinciale weg met een ruimtelijke en functionele betekenis als een hoofdstructuurlijn door en van het dorp, in plaats van een regionale verbinding langs het dorp.
- Het in samenhang ontwikkelen van twee landschappelijke restfragmenten aan de noordzijde van het centrumgebied als volwaardig onderdeel van de kern.
- Behoud van het open landschap ten westen van de kern vanwege de unieke en directe relatie tussen het centrumgebied en het landschap.

Op de korte termijn zet de visie met name in op de aanleg van parkeertuinen in enkele clusters dicht in de buurt van het centrum in combinatie met vermindering van het aantal parkeerplaatsen op de Markt en invoering van een blauwe zone voor parkeerduurbeperking. De gemeente Eersel stelt zich op het standpunt dat bij inbreiding primair wordt gedacht aan een hernieuwde invulling binnen bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld woningen op een bedrijfslocatie. Eersel wil uitdrukkelijk niet elke open of groene locatie invullen, omdat hierdoor het dorpse karakter te zeer wordt aangetast. Dit om verblijfswaarde van het gebied te verbeteren.

Op de lange termijn voorziet de visie in de volgende elementen:
- Herstel van de aansluiting Hint en Hertstraat/Akkerstraat.
- Ontwikkeling van het gebied Hertstraat en omgeving met groene en rode functies.

3.3.3 Volkshuisvestingsbeleid

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

Voor het aanwijzen van locaties geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dat houdt in dat eerst de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken, voordat uitbreiding in het buitengebied plaatsvindt. In het Uitwerkingsplan Zuid-oost-Brabant heeft voor wat betreft de locaties voor woningbouw een bovengemeentelijke afweging plaatsgevonden op schaal van de vijf Kempengemeenten. De uitbreidingsgebieden zijn, voor zover nog relevant, in de Verordening Ruimte overgenomen als zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma van de SRE.

3.3.4 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 gerichter toewijzen van huurwoningen, door strategische nieuwbouw en ervoor te zorgen dat deze woningen ook beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, moeten de financieel minder draagkrachtige starters aan bod komen.

De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de kernen nader af te stemmen op de leefbaarheid. Dit betekent dat niet langer ingezet wordt op een evenredige verdeling van de woningbouw over de kernen, maar op realisatie van woningbouw op projectbasis. Op dit moment worden extra mogelijkheden voor de vijf kleine kernen onderzocht. Bij deze plannen worden niet alleen woningen maar ook andere voorzieningen betrokken. Sinds februari 2001 is op het terrein van zorg, welzijn en wonen een gemeentelijke werkgroep huisvesting ouderen, gehandicapten en chronisch zieken actief.

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

3.3.5 Woningbouwprioritering 2011-2020

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de woningbouwprioritering voor de periode 1 januari 2011 t/m 1 januari 2020 vastgesteld. Door middel van deze prioritering van woningbouwplannen wordt de plancapaciteit afgestemd op de provinciale prognoses. In de provinciale prognose (januari 2012) is voor de gemeente Eersel in de periode van 1-1-2011 tot en met 1-1-2020 een totaal van 806 woningen opgenomen. Afgezet tegen de harde plancapaciteit van 516 woningen (zijnde de woningbouw in vastgestelde bestemmingsplannen), is nog ruimte voor de toevoeging van 290 woningen. Gezien de totale zachte plancapaciteit van 496 woningen is prioritering noodzakelijk.

Op basis van een Multi Criteria Analyse (MCA) zijn de projecten in de zachte plancapaciteit geprioriteerd. De gehanteerde criteria hebben betrekking op locatie, programma, volkshuisvesting, financiën en ruimtelijke kwaliteit. Om te komen tot een definitieve prioritering zijn de resultaten van de MCA afgezet tegen de woningbehoefte per kern. Op basis hiervan zijn de beschikbare woningen verdeeld over de zachte plannen in de gemeente. In totaal zijn 187 woningen toegewezen. De overige 103 woningen kunnen worden gebruikt om knelpunten in de kernen op te lossen of om contingent beschikbaar te stellen indien daar vanwege ruimtelijke kwaliteit om gevraagd wordt.

3.3.6 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, locale instellingen en gemeente samen knelpunten oplossen. In 2005 is dit leefbaarheidsonderzoek herhaald. Voor verdere informatie over de resultaten wordt verwezen naar dit onderzoek.

3.3.7 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.

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

3.3.8 Integraal Horecabeleid

Gemeentelijk horecabeleid beoogt een bijdrage te leveren aan een woon- en leefklimaat, waarin een evenwicht wordt bereikt tussen de belangen van de horecaexploitanten, 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.

3.3.9 Verkeersveiligheidsplan 2012-2016

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad het Verkeersveiligheidsplan 2012-2016 vastgesteld. In het Verkeersveiligheidsplan zijn kaders en uitgangspunten vastgelegd die het gemeentelijk beleid in de periode tot 2016 bepalen. De gemeente Eersel sluit aan op de principes van Duurzaam Veilig, wat zich onder meer uit in het hanteren van een wegcategorisering zoals vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan uit 2005. De wegcategorisering (indeling in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen type I en type II) is het uitgangspunt voor de uitwerking van het Verkeersveiligheidsplan 2012-2016 en voor de inrichting van het wegennet in de gemeente.

Bij de inrichting van wegen speelt, naast de verkeersveiligheid, ook de leefbaarheid een belangrijke rol. De weginrichting en beeldkwaliteit van de wegen zijn van belang voor de mate van leefbaarheid/aantrekkelijkheid van de omgeving. Uitgangspunten voor de weginrichting zijn daarom, naast een verkeersveilige inrichting, ook het aansluiten bij de 'geest van de plek', het benadrukken van het historische karakter van de omgeving en het benadrukken van bijzondere plekken. Voor stroomwegen is minder ruimte voor beeldkwaliteit, maar speelt de verkeerskundige invalshoek de belangrijkste rol. Bij gebiedsontsluitingswegen is het scheiden van verkeerssoorten en het streven naar uniformiteit en herkenbaarheid van groot belang. Bij de inrichting van erftoegangswegen en verblijfsgebieden speelt beeldkwaliteit een rol binnen de verkeerskundige component.

Wegcategorisering

Grootschalige infrastructurele projecten in de komende jaren zijn de Grenscorridor N69, de N284 (en Kempisch Bedrijvenpark), inclusief afwaardering N284 ter hoogte van Eersel en de ontsluiting Eersel - Bergeijk. Voor de overige wegen geldt dat in de komende jaren wordt ingezet op het continueren van de inrichting van het wegennet overeenkomstig de wegencategorisering en dat de 30 km/h zones en 60 km/h zones worden gecompleteerd.

3.3.10 Groenstructuurplan Eersel

Op 9 februari 1999 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het groenstructuurplan voor de gehele gemeente Eersel. Met het opstellen van het groenstructuurplan heeft de gemeente zich vier doelen en wensen gesteld met betrekking tot het groen in de bebouwde kom. Deze doelen zijn:

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

Gemeentelijk groenbeleid is noodzakelijk. Groen is investeren in de toekomst, want groen heeft een lange ontwikkelingstijd en levensduur. Groen heeft tijd nodig om zich aan te passen aan de standplaats en te ontwikkelen tot een duurzame groenstructuur. Daarvoor is een continu beheer over een langere tijd noodzakelijk. In het groenstructuurplan is het beheer van openbaar groen zonder gif een belangrijk onderwerp. Aangegeven wordt waar en op welke wijze natuurvriendelijke beheer mogelijk is.

3.3.11 Kadernota 'Groen denken is groen doen'

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

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

3.3.12 Speelruimtebeleid

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

- behoud van het landelijke karakter en de daarbij passende beeldkwaliteit voor buitengebied en bebouwde kom;
- het openbaar groen moet zodanig zijn ingericht dat de mogelijkheid voor spelen aanwezig is;
- schoolpleinen die openbaar zijn, kerkpleinen en dorpspleinen voorzien in de behoefte aan speelruimte in de openbare ruimte;

- kernspecifieke kwaliteiten zoals een dorps karakter, groene leefomgeving, informele speelruimte zijn kwaliteiten waarbij aansluiting gezocht wordt;
- speelruimtes zijn gevarieerd en worden ingericht volgens het principe van 'natuurlijk spelen';
- de bestemmingsplannen voor gebieden met woonfunctie bieden de voorschriften de mogelijkheid om speelplekken te realiseren.

3.3.13 Waterplan Eersel

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

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

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

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

3.3.14 Handhavingsbeleid

Handhaving is nodig omdat naleving van regels niet vanzelfsprekend is. Onze samenleving kan echter alleen functioneren indien democratisch geformuleerde regels op een verantwoord niveau worden nageleefd. Dit kan alleen worden bereikt indien zij door de overheid ook consequent worden gehandhaafd.

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

3.3.15 Relatie bestemmingsplan - welstandsnota/(beeld)kwaliteitplan

Welstandsnota

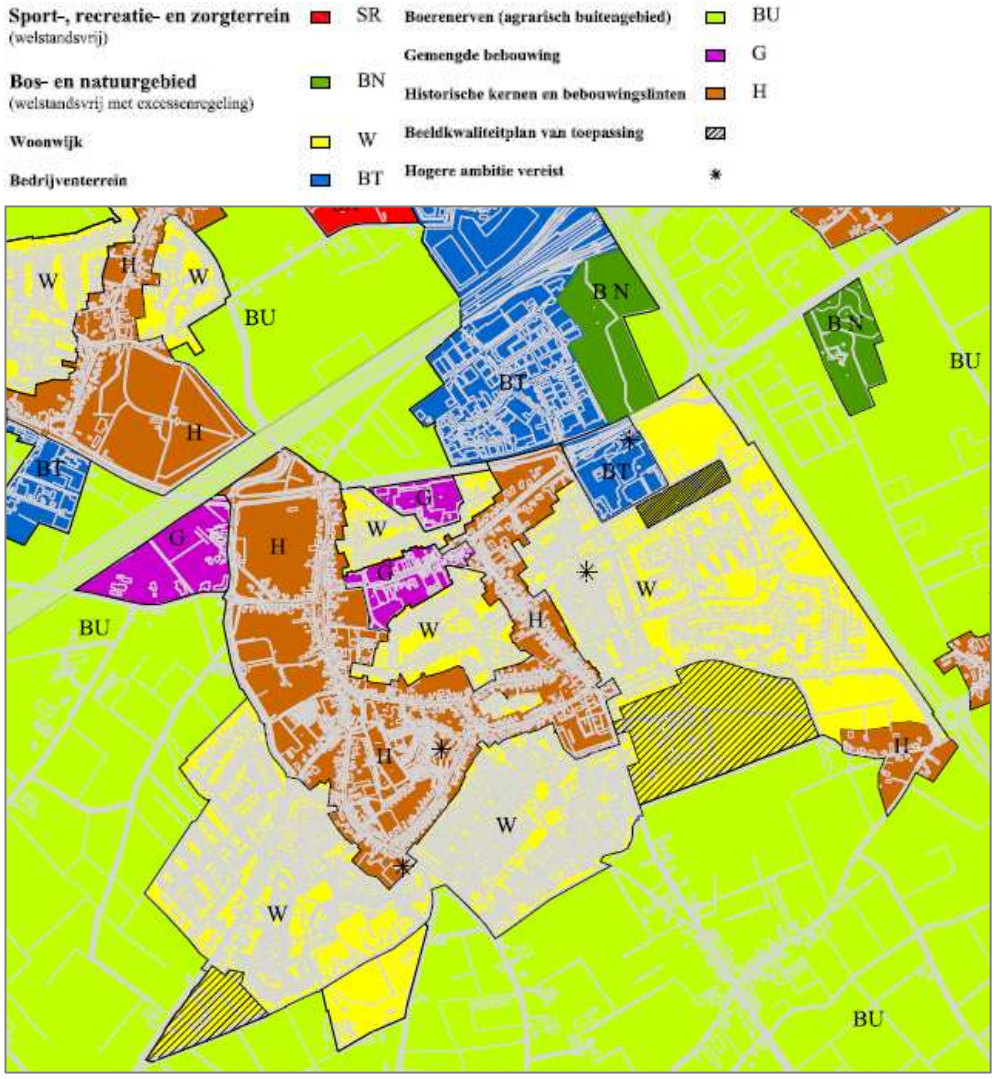
In het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt daarmee de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de kern. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van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

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

Daarnaast worden voor de gebieden en/of locaties waarvoor de gemeenteraad een hoog ambitieniveau heeft, beeldkwaliteitsplannen opgesteld, die prevaleren boven de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota.

In de welstandsnota wordt, voor de gebieden die niet welstandsvrij zijn, gewerkt met sneltoetscriteria en gebiedscriteria. Voor bouwwerken die niet kunnen worden afgedaan met de sneltoetscriteria, zijn de gebiedsgerichte criteria van toepassing. Binnen de gemeente worden zeven deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is een welstandsniveau aangegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een licht, een kritisch en een streng toetsniveau. Bouwplannen in een gebied met licht welstandsniveau worden slechts getoetst aan de in de welstandsnota benoemde hoofdaspecten (zoals situering en massavorm).

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



Deelgebieden in Eersel

In de welstandsnota zijn de volgende deelgebieden opgenomen.

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

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

(Beeld)kwaliteitsplan gemeente Eersel

In de beeldkwaliteitsplannen, die prevaleren boven de gebiedsgerichte ambities uit de welstandsnota, wordt de richting van de gemeentelijke ambitie aangegeven en wordt aangegeven welke kwaliteiten daarbij horen. Beeldkwaliteitsplannen hebben betrekking op de bebouwde en de onbebouwde omgeving en kunnen zowel worden opgesteld voor nieuw te ontwikkelen gebieden als voor (delen van) het bestaand stedelijk gebied. Om de kwaliteit van de belangrijkste (historische) straten, pleinen en linten in de gemeente Eersel te behouden is het (beeld)kwaliteitsplan gemeente Eersel opgesteld. Het hoofddoel van het BKP is het borgen van de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang van de dorpen om daarmee de identiteit en leefbaarheid te versterken. Het BKP vormt enerzijds een inspiratiebron voor initiatiefnemers en anderzijds een toetsingskader voor beleidsmedewerkers bij de gemeente en welstand.

In deel 1 van het BKP zijn tien verschillende dorpsruimtes onderscheiden en beschreven, waaronder linten, kerkpaden, plaatsen en pleinen/markten. Per dorp is op een kaart inzichtelijk gemaakt op welke wegen en straten het BKP van toepassing is en welke types dorpsruimte hier worden onderscheiden. De bestaande karakteristieken van de dorpsruimtes zijn uitgebreid geanalyseerd. In het BKP zijn staalkaarten van de openbare ruimte opgenomen, waarin voor zowel voor de 'groene bouwstenen' (zoals bomen, hagen en gazons) als voor de 'harde bouwstenen' (zoals verharding, straatmeubilair en verlichting) uitgangspunten zijn benoemd. Daarnaast is in het BKP ingegaan op de wijze waarop erven en gebouwen langs de dorpsruimtes kunnen worden vormgegeven. Hierbij zijn verschillende typen gebouwen/erven langs de historische wegen en straten onderscheiden. Er zijn zeven handvatten voor de architectuur geformuleerd:

- straat, erf, gebouw;
- positionering op het erf;
- woonhuistype;
- massa en compositie;
- kleur en materialisering;
- vorm en stijl;
- details.

Deze zeven punten formuleren de opgave waar burgers, gemeentelijke overheid en initiatiefnemers mee aan de gang kunnen. Het belangrijkste uitgangspunt is de inpassing van nieuwbouw in de eenvoudige, sobere Kempische architectuur.

In deel 2 van het BKP worden de Kempische bouwstenen die zijn geformuleerd in deel 1 gespecificeerd per dorp en per straat. Voor ontwikkelingslocaties worden daarbij nadere uitgangspunten geformuleerd.

3.4 Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. In deze paragraaf is het beleid van het waterschap kort opgenomen. Voor een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 7.6.

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

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

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

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

Schoon water
Voor Schoon water zet het Waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door.

Gezamenlijk worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wil het Waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen worden genomen.

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

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

Binnen de kerntaken van het Waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:
- het voorkómen van wateroverlast;
- het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

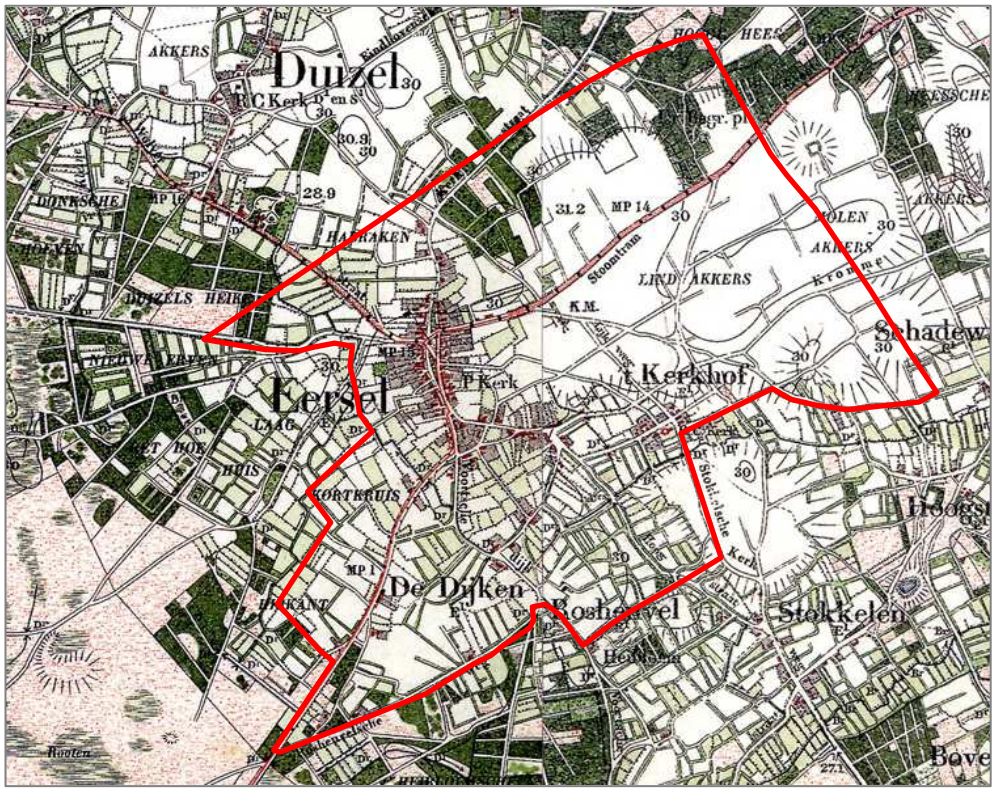
De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal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

4 Ruimtelijke en functionele structuur

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

4.1 Historische ontwikkeling

De stedenbouwkundige structuur van Eersel vindt zijn basis in de Markt, van oudsher de centrale ruimte van de kern. Straten als de Voortseweg, Oude Postelseweg, Duizelseweg, Hint en Nieuwstraat komen hierop uit. Deze linten kernmerken zich door hun typische ongelede profielen, waarin de lanen als structurerend element dienen. Ook de bebouwing heeft zich lange tijd geconcentreerd rond de Markt/Hint. Ter plaatse van het huidige Carquefouplein lag een buurtschap. Tussen deze buurtschap en de Markt ontstond in de loop van de tijd een bebouwingslint langs de Dijk en de Kerkstraat. Langs andere doorgaande wegen werd geleidelijk aan eveneens lintbebouwing gesitueerd. Langs de Nieuwstraat ontstond een lint van monumentale villa's.

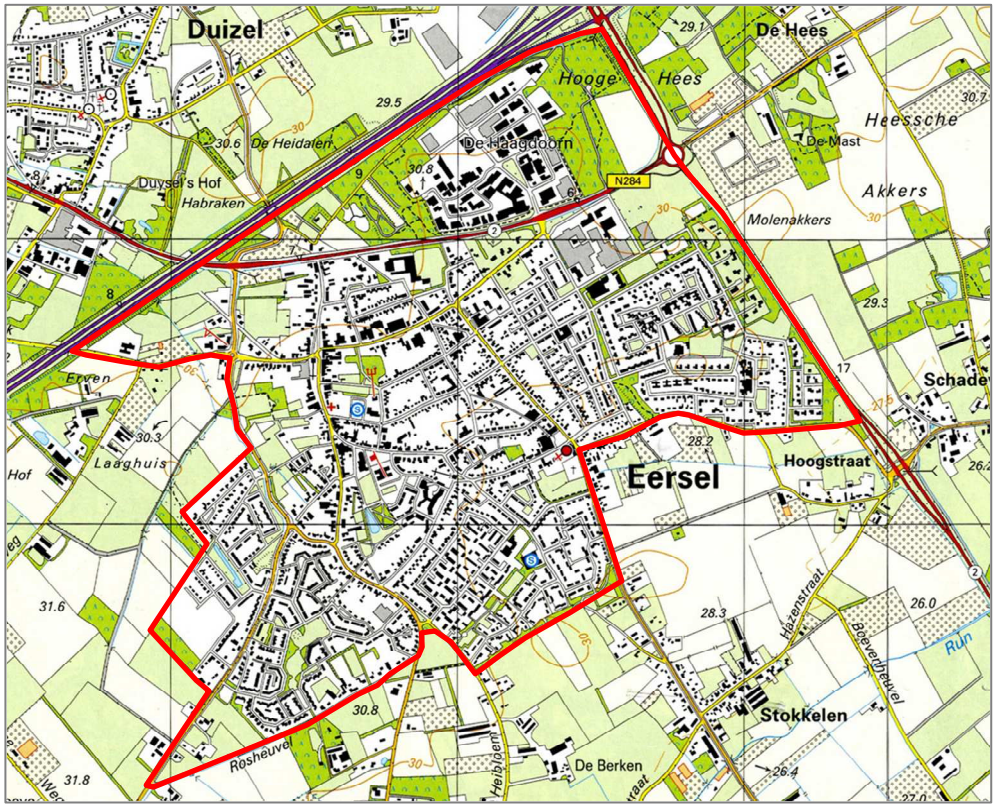


Eersel rond 1890

De sterke naoorlogse groei van Eersel heeft de authentieke structuur deels onderbroken. De omgeleide Postelseweg, de provinciale weg N284, de Schadewijkstraat en de route Nieuwstraat-Willibrorduslaan-Bergeijksedijk vormen tegenwoordig belangrijke dragers van de stedenbouwkundige structuur.

Ten oosten en ten zuiden van de Markt hebben grootschalige uitbreidingen plaatsgevonden. Het historische karakter van het dorp is echter goed bewaard gebleven, dankzij de goed bewaarde authentieke staat van de Markt en zijn omgeving en doordat de nieuwbouw op enige afstand van de oude kern is gesitueerd. De Markt en zijn groene omgeving vormen een authentiek historisch ensemble.

De naoorlogse uitbreidingen hebben een planmatige opzet, waarbij elke woonbuurt zijn eigen kwaliteiten heeft. Door de onderling verschillende opzet van de woonbuurten zijn de tijdsperioden waarin de uitbreidingen zijn gerealiseerd, herkenbaar.



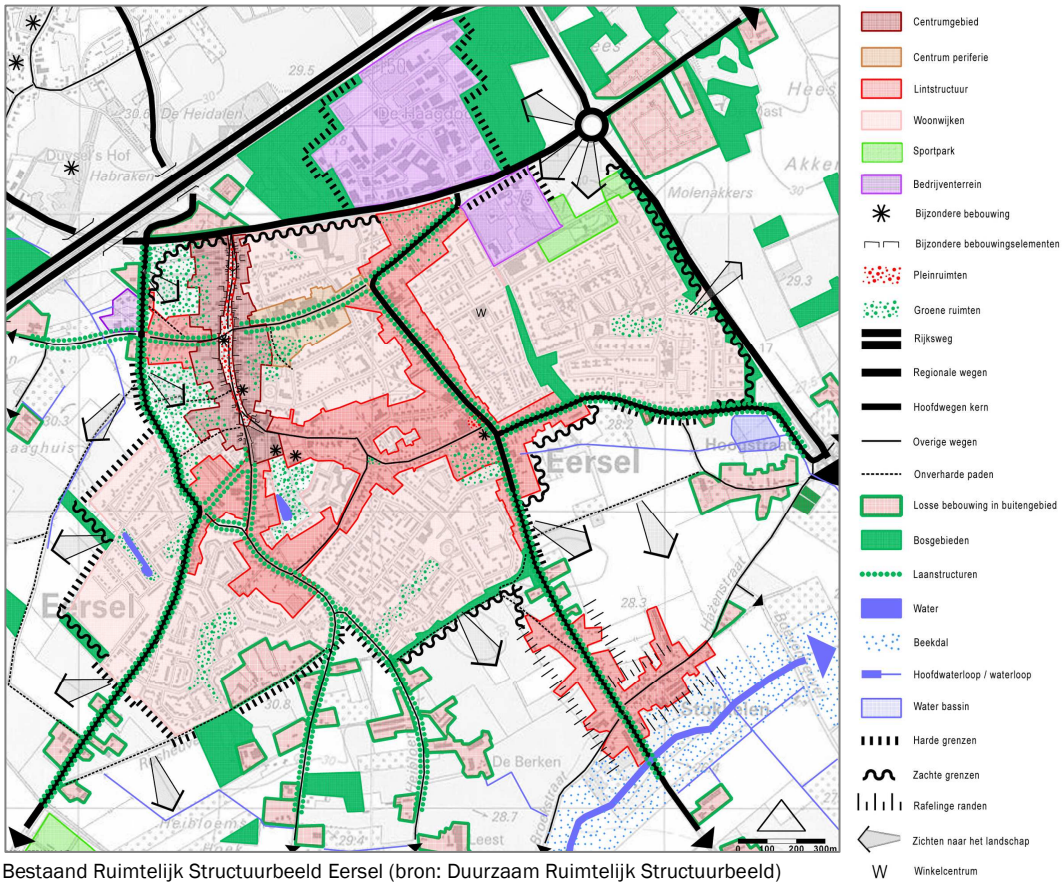
Eersel rond 2000

4.2 Ruimtelijke structuur

Bebouwingsstructuur

De uitbreiding ten oosten van de oude kern is met zijn eenvoudig verkavelingspatroon de eerste naoorlogse uitbreiding. Verder naar het oosten ligt de Molenakkers, een wijk met een groene, ruime opzet die dateert uit de jaren 60 van de vorige eeuw. Eersel Zuid is de woonwijk ten zuiden van de Kapelweg en de Kerkstraat. Deze wijk heeft een zeer strakke opzet en is gebouwd in de jaren 70 van de vorige eeuw. In het zuidwesten van de kern ligt De Dijken, een uitbreiding met een typische woonervenstructuur en een organisch, informeel stratenpatroon.

Kortkruis ligt ten westen van de Postelseweg en heeft een heldere structuur door de overzichtelijke opbouw van het stratenpatroon. De nieuwe woonwijk Kerkebogten, in het zuidoosten van Eersel, maakt geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.



Bestaand Ruimtelijk Structuurbeeld Eersel (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

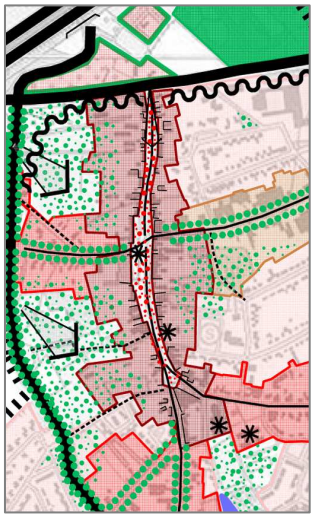
De bebouwingsranden van Eersel hebben in het westen en zuiden een groen en landelijk karakter. De bebouwingsranden bestaan hier voornamelijk uit achterkantsituaties die door de grote diepte van de kavels en brede groenstroken goed in het omringende landschap zijn ingepast. Door de geringe bebouwingshoogte binnen de kern gaat de bebouwing voor een groot deel schuil achter het groen. Hierdoor heeft Eersel vanaf het buitengebied een dorps aanzien. In het noorden en oosten wordt de begrenzing van de kern gevormd door de A67 respectievelijk de N284 en de N397. De randen worden hier begeleid door bomen en andere opgaande begroeiing waardoor de kern wordt afgeschermd van deze drukke wegen.

Op de overgang tussen de kern en het buitengebied bestaan enkele waardevolle zichtrelaties. Vanaf de Bergeijksedijk, de Schadewijkstraat en de bebouwingsrand van de wijk Eersel Zuid is door de openheid van het landschap zicht op de beekdalzone van de Run. Vanaf het park in de wijk Molenakkers is er een visuele relatie met het oostelijk buitengebied. De Postelseweg geeft zicht op de historische groene ruimten rond de Markt.

Tevens is vanaf de Postelseweg en de wijk Kortkruis zicht op het open landschap ten westen van de kern. Ter plaatse van de rotonde 't Stuivertje in het noordoosten biedt de open ruimte zicht op de entree van Eersel. Niet overal is er sprake van een open landschap. Met name in het zuidelijk buitengebied is veel losse bebouwing gesitueerd, waardoor het landschap is verdicht.

Daarnaast kent Eersel veel laanbeplanting. Het is denkbaar dat de lindelanen in Eersel hun oorsprong vinden in de tijd van Karel de Grote. Hij beval om op grote schaal lindebomen te planten als structureringselement in de woongemeenschappen. Het zijn daarmee historische dragers die zeer beeldbepalend zijn voor de dorpen. De stedenbouwkundige groei van de dorpen is gestructureerd langs deze lindelanen.

Beschermd dorpsgezicht



Rondom de Markt en het Hint ligt het historische dorpscentrum van Eersel. De ruimtelijke kwaliteiten van de Markt en het Hint zijn de dragers van de cultuurhistorisch waardevolle dorpskern. Mede dankzij deze 'historische pit' onderscheidt Eersel zich van de andere kernen in de regio. Het dorpscentrum kenmerkt zich door een dubbele identiteit, waarin 'rode' en 'groene' elementen complementair zijn en elkaar versterken. De kwaliteiten van het 'rode' gebied worden bepaald door de karakteristieke openbare ruimte van de Markt en het Hint en de architectonische kwaliteiten van de beeldbepalende bebouwing langs dit plein. Het marktplein heeft echter niet alleen een stenig karakter, maar heeft door de aanwezigheid van een groot aantal monumentale linden ook een belangrijke groene kwaliteit.

Aan weerszijden van de Markt en het Hint bevinden zich groene gebieden, die worden gevormd door de diepe achtertuinen van de kavels aan de Markt en Hint en open gebieden met een agrarische functie of een functie als openbaar groen. In het westen grenzen de bebouwde percelen aan de Markt en het Hint nog rechtstreeks aan het buitengebied van Eersel. Ten oosten van de Markt, tussen de Nieuwstraat in het noorden en de Postakkers in het zuiden, ligt een groen gebied dat is opgenomen in de bebouwde kern. Door dit gebied lopen enkele langzaam verkeerspaden die de Markt bereikbaar maken en van groot belang zijn voor de toegankelijkheid en belevingswaarde van het groen. In dit gebied is een groen ingerichte parkeervoorziening aanwezig.

Het marktplein in Eersel heeft, in tegenstelling tot de pleinen in de meeste andere Kempische nederzettingen, een langgerekte vorm. Gelegen op een zandrug tussen de riviertjes de Run en de Beerze, lijkt de ruimte die is samengesteld uit twee delen, het Hint en de Markt, een verbrede noord-zuidgerichte straat met een grootste breedte van circa 45 meter. Door de vroegere hoofdweg Eindhoven-Turnhout, die nu Duizelseweg en Nieuwstraat heet, wordt de fraai begroeide ruimte in twee delen gesplitst.

De kenmerkende lintbeplanting is op de Markt het best bewaard gebleven. Drie rijen linden verdelen het marktveld in een aantal banen, waardoor de lengte-indeling nog wordt geaccentueerd. Op het Hint staat nog gedeeltelijk een bomenrij vlak langs de huizen. De aan weerszijden van het Hint gelegen boerderijen en dorpswoningen zijn door hun onderlinge samenhang als totaalbeeld van belang. Opmerkelijk is de eenvoudige bakstenen buurtkapel die op de Markt staat. Uit de situering van het bescheiden bedehuis blijkt duidelijk de grote betekenis die het voor de gemeenschap had. Ook het Nederlands Hervormde kerkje en de hardstenen pomp op de Markt dragen bij aan het schilderachtige dorpsbeeld. De hiervoor beschreven onderdelen vormen samen een dorpsbeeld dat zowel historisch als stedenbouwkundig van betekenis is.

De cultuurhistorische waarde van het dorpscentrum is als geheel beschermd door de formele aanwijzing als beschermd dorpsgezicht (1967). Naast deze bescherming is een aantal panden aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument. De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht beoogt overigens niet een algehele bevriezing van de situatie, maar heeft tot doel het treffen van zodanige stedenbouwkundige maatregelen als noodzakelijk zijn om het behoud en het voortbestaan van deze karakteristieke situatie te waarborgen.

Bebouwingstypologie en goothoogte

In de bebouwingstypologie van Eersel is onderscheid te maken tussen verschillende deelgebieden. De bebouwingsstructuur aan de noord- en oostrand is zeer open. Hier zijn voornamelijk vrijstaande woningen op grote kavels gesitueerd. In het noordelijk deel van de kern staan met name vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Aan de Markt en de Nieuwstraat en verspreid over het noordelijk deel van de kern liggen ook enkele clusters met een meer gesloten bebouwingsstructuur, die bestaat uit geschakelde en aaneengebouwde woningen. Op enkele locaties, met name langs de Nieuwstraat, zijn gestapelde woningen aanwezig. In de woongebieden in het zuidelijk en zuidwestelijk deel van de kern komen, naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen, relatief veel aaneengebouwde woningen voor, waardoor sprake is van een gesloten bebouwingsstructuur. De bebouwingsstructuur in de woongebieden wordt op een aantal locaties onderbroken door open, groen ingerichte, gebieden.

Het belangrijkste onderscheid in bebouwingsstructuur betreft het verschil tussen de bebouwing aan de (historische) dorpslinten en de bebouwing in de woongebieden. De dorpslinten worden gekenmerkt door een grote variatie aan bebouwing in een relatief open structuur. De architectuur en uitstraling van de woningen is divers en er is sprake van verspringende rooilijnen. In de woongebieden is sprake van een meer uniform bebouwingsbeeld en, in veel gevallen, minder variatie in architectuur en uitstraling.

Langs de linten staat tussen de oude bebouwing veel nieuwbouw. Toch zijn de linten niet echt verdicht waardoor de van oorsprong open bebouwingsstructuur voor een belangrijk deel is gehandhaafd. De kavels langs de linten zijn over het algemeen zeer diep.

Eersel kan worden gekarakteriseerd als laagbouwkern. Op een aantal uitzonderingen na bestaat de bebouwing uit grondgebonden woningen van één tot twee bouwlagen met kap. Op enkele locaties in de kern zijn grotere bouwmassa's aanwezig, in de vorm van bijvoorbeeld het gemeentehuis en de appartementengebouwen (al dan niet met winkelruimtes op de begane grond) langs de Nieuwstraat.

Opvallend is dat het historisch centrum geen prominent aanwezige kerk heeft. Wel is er aan de zuidzijde van de Markt een kleine kerk gesitueerd en staat midden op de Markt een kapel. De Sint Willibrorduskerk aan het Carquefouplein is de grootste kerk van de kern.

4.3 Verkeersstructuur

Autoverkeer

De hoofdontsluiting van de kern Eersel wordt gevormd door de autosnelweg A67 (Eindhoven - Antwerpen). De A67 ligt ten noorden van het plangebied en is de interregionale en internationale ontsluitingsweg voor de hele gemeente Eersel. De A67 is vanaf Eersel bereikbaar via de provinciale weg N284. In westelijke richting vormt de N284 een regionale ontsluitingsweg richting Hapert, Bladel en Reusel. Bedrijventerrein De Haagdoorn heeft een rechtstrekse aansluiting op de N284. Op de rotonde 't Stuivertje sluit de provinciale weg N397 aan op de N284. De N397 vormt in zuidelijke richting een verbinding met Bergeijk en Valkenswaard.

Onderdeel van de aanleg van nieuwe het Kempisch Bedrijvenpark, zuidelijk van Hapert, is de realisering van een nieuwe aansluiting op de A67. Hierdoor hoeft verkeer van en naar Hapert, Bladel en Reusel niet langer gebruik te maken van de afslag Eersel, maar is een directere route tussen de A67 en deze kernen ontstaan. De N284 ter hoogte van Eersel zal ten gevolge van deze ontwikkeling minder verkeer te verwerken krijgen en wordt afgewaardeerd van een 80 km/h weg tot een 60 km/h weg. De weg is inmiddels verlegd en heeft een ander profiel gekregen.

De belangrijkste wijkontsluitingswegen in Eersel zijn de Postelseweg, die vanaf de N284 richting het Belgische Postel loopt, en de route bestaande uit de Nieuwstraat, de Willibrorduslaan en de Bergeijksedijk. De Bergeijksedijk vormt vanuit Eersel een directe verbinding met Bergeijk. De wijkontsluitingswegen worden met elkaar verbonden via de Laaghuizerweg, Voortseweg, Kapelweg en Kerkstraat. Hierdoor is sprake van een lus die op twee plaatsen (Postelseweg en Nieuwstraat) aansluit op de N284. De verschillende woonwijken en het centrumgebied zijn bereikbaar vanaf deze lus.

Fietsverbindingen

De belangrijkste fietsverbindingen in Eersel zijn gekoppeld aan de hoofdwegenstructuur. Langs de provinciale weg N284, de Postelseweg, een gedeelte van de Nieuwstraat, de Willibrorduslaan en de Bergeijksedijk liggen aan weerszijden vrijliggende fietspaden. De Markt en de Nieuwstraat zijn voorzien van fietssuggestiestroken.

Daarnaast komen in de kern enkele vrijliggende langzaam verkeersvoorzieningen voor. De belangrijkste zijn de verbinding tussen de Markt en de Postelseweg, tussen de Oude Postelseweg en de Postelseweg en tussen de Markt en de Quackelaer. In de woongebieden maken fietsers gebruik van de rijbaan.

Parkeren
In de kern liggen enkele parkeerterreinen. De meeste liggen in en om het centrumgebied, nabij voorzieningen en winkels. Zo zijn rond het gemeentehuis en de Muzeval en bij een aantal winkels aan de Nieuwstraat parkeervoorzieningen geclusterd. Aan de oostzijde van de Markt, in het gebied tussen de Nieuwstraat en de Postakkers, bevinden zich parkeerterreinen ten behoeve van het zwembad en ten behoeve van de bezoekers van de horeca- en winkelvoorzieningen aan de Markt, het Hint en de Nieuwstraat. Daarnaast wordt er geparkeerd op de pleinruimte van de Markt en het Hint.

In de woongebieden vindt parkeren zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein plaats. Veel vrijstaande en halfvrijstaande woningen hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is er ruimte voor parkeren in het straatprofiel. Op bedrijventerrein De Haagdoorn vindt parkeren met name plaats op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte is hier beperkt.

Openbaar vervoer
De kern Eersel heeft enkele busverbindingen. Via de provinciale weg N284 lopen twee sneldiensten tussen Eindhoven en Reusel. Een derde busverbinding tussen Eindhoven en Reusel loopt door de kern via de Monseigneur De Haasstraat, de Kerkstraat, de Kapelweg, de Voortseweg en de Postelseweg. Ook is er een busverbinding via de Schadewijkstraat en de N397 naar Bergeijk. Ter hoogte van de kruising van de Nieuwstraat en de N284, in het noordoosten van Eersel, is een klein transferium/busstation gesitueerd.

4.4 Groen- en waterstructuur

Eersel ligt op hoge zandgronden, op de scheiding van de watersystemen van de Dommel en de Beerze. Hierdoor zijn er geen structurerende waterlopen in de kern aanwezig. Het water in de kern beperkt zich tot de waterpartijen in het Wethouder Poeliejoepark, een vijver in het bosgebied ten oosten van de Markt en een aantal watergangen en waterpartijen in de wijk Kortkruis. Dit water heeft op dorpsniveau slechts een geringe structurerende betekenis.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een groen en landelijk karakter, met name dankzij het vele historische groen in en rond het centrumgebied. De groene ruimten tussen de Postelseweg en het oude centrum zijn van groot belang voor het authentieke karakter van de Markt en omgeving. Hier is onder andere het gildeterrein gesitueerd. Ook de groene ruimte ten oosten van de Markt en het Wethouder Poeliejoepark ten zuiden van het gemeentehuis versterken het groene karakter.

De naoorlogse woonwijken hebben ieder hun eigen groenstructuur. De groenplekken bestaan uit kleine separate veldjes, grotere groenelementen en laanbeplanting. De kleine veldjes hebben een functioneel karakter en zijn overwegend ingericht als speelplek. De grotere groenelementen staan in veel gevallen in contact met het buitengebied waardoor de relatie tussen de kern en het buitengebied wordt versterkt. Deze groengebieden zijn daarom van belang voor de groenstructuur. Veel maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, zijn aan de grotere groenvoorzieningen gesitueerd.

De laanbeplanting in Eersel bevindt zich vooral langs de ontsluitingswegen. Deze beplanting speelt een belangrijke rol in de groenstructuur van de kern, met name vanwege de oriënterende werking. De oorsprong van de lanen betekent dat ze kunnen worden aangemerkt als beeldbepalende historische dragers. Het groengebied aan de Bergeijksedijk, tussen de Kerkstraat en de Aelenstraat vormt een ensemble met de Sint Willibrorduskerk en versterkt de herkenbaarheid en het dorpse karakter ter plaatse.

Het Mortelveld aan de Provinciale weg is een groot open veld in het noordoosten van het plangebied. Deze locatie vormt de ‘entree van de Kempen’ en geeft bij binnenkomst meteen de sfeer van het dorp weer. Ook worden hier een aantal keer per jaar evenementen gehouden.

4.5 Functionele structuur

De bebouwing in Eersel heeft overwegend een woonfunctie. Bedrijvigheid is geconcentreerd op bedrijventerrein De Haagdoorn, ten noorden van de N284. In het centrumgebied, aan de Markt en het Hint en aan de Nieuwstraat zijn niet-woonfuncties (detailhandel, horeca, dienstverlening) geconcentreerd. Daarnaast komen verspreid over de kern diverse niet-woonfuncties voor.

Bedrijven

De meeste bedrijven in het plangebied bevinden zich op bedrijventerrein De Haagdoorn, ten noorden van de kern Eersel. De Haagdoorn ligt aan de provinciale weg en heeft een regionaal karakter. Bij veel bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig. Aan de noordzijde van de A67 ligt het bedrijventerrein Meerheide, waar een groot deel van de (zwaardere) Eerselse bedrijvigheid is gevestigd. Aan de zuidzijde van de N284, tussen de Monseigneur Haasstraat, de Mortel en de Kuilenhurk, ligt het bedrijventerrein Molenakkers Noord. Dit terrein wordt voor een groot deel in beslag genomen door een sigarenfabriek. In de zuidoostelijke hoek van dit bedrijventerrein, op de hoek van de Mortel en de Kuilenhurk, is een bouwmarkt gevestigd. Daarnaast bevinden zich op dit bedrijventerrein twee garagebedrijven.

Binnen de kern bevinden zich daarnaast enkele bedrijven, die tussen de woningen en andere functies in de kern zijn gesitueerd. Dergelijke bedrijven komen historisch gezien met name voor langs de dorpslinten.

Detailhandel (niet-dagelijks)
De niet-dagelijkse detailhandel, zoals kledingwinkels, is grotendeels geconcentreerd aan de Markt, het Hint en langs het westelijk deel van de Nieuwstraat. Verspreid over de kern komt op een aantal locaties ook niet-dagelijkse detailhandel voor, met name langs de dorpslinten. Ook in het winkelcentrum aan de Lindestraat is niet-dagelijkse detailhandel gevestigd. Op de bedrijventerreinen De Haagdoorn en Molenakkers Noord komt op een aantal locaties perifere detailhandel voor, onder andere in bouwmaterialen, auto's en motoren.

Detailhandel (dagelijks)
Detailhandel in dagelijkse artikelen (bijvoorbeeld supermarkten, bakkerijen, slagerijen en groentewinkels) is met name gesitueerd aan de doorgaande wegen Nieuwstraat, Markt en Willibrorduslaan, waarbij de grootste concentratie zich langs de Nieuwstraat bevindt. Ook in het winkelcentrum aan de Lindestraat is detailhandel in dagelijkse artikelen aanwezig.

Horeca
Horeca is met name gevestigd aan de Markt, die gezien de vele horecagelegenheden met terrassen en de aanwezigheid van detailhandel kan worden aangemerkt als het 'verblijfsgebied van de kern'. Aan de Markt bevinden zich de grotere cafés en restaurants, waardoor het gebied een levendige uitstraling heeft. Ook langs de Nieuwstraat bevindt zich een kleine clustering van horeca. Aan het Carquefouplein liggen eveneens enkele horecagelegenheden. De overige horeca is overwegend kleinschalig en ligt verspreid over de kern.

(Commerciële) dienstverlening
Commerciële dienstverlening is het verlenen van diensten met een commercieel doel, zoals bij een bank gebeurt. In Eersel is veel van deze dienstverlening gevestigd langs het oostelijk deel van de Nieuwstraat, in de karakteristieke villabebouwing. Ook aan de Markt en aan de Dijk is commerciële dienstverlening gesitueerd. De overige dienstverlenende bedrijven liggen verspreid over de kern en zijn voor het grootste gedeelte aan te merken als aan huis verbonden beroep.

Maatschappelijke voorzieningen
In Eersel zijn tal van maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Scholengemeenschap Rythoviuscollege langs de provinciale weg N284 is de grootste school in de kern. Verspreid over het plangebied liggen daarnaast enkele basisscholen. Verzorgingstehuis De Wiekenborg aan de Kapelweg, het gemeentehuis, cultureel centrum De Muzenval en ontmoetingscentrum voor ouderen De Eikenburg zijn de overige grootschalige maatschappelijke voorzieningen.

Sportvoorzieningen
Er zijn binnen het plangebied diverse sportvoorzieningen gesitueerd. Het betreft onder andere sporthal De Kraanvogel, zwembad De Albatros en een aantal sportscholen. Ten zuiden van Eersel, buiten het plangebied aan de Postelseweg, ligt sportpark De Dieprijt, waar onder andere voetbalvelden, hockeyvelden en een atletiekbaan aanwezig zijn.

Agrarische percelen
In het westelijk deel van de kern, ten westen van de bebouwde percelen aan de Markt en het Hint, is een aantal percelen met een agrarische functie aanwezig. Het betreft kleine weilandjes, die worden gescheiden door houtwallen of hagen en worden afgewisseld door enkele bospercelen. De aanwezigheid van dit waardevolle agrarische gebied, dat nog een directe relatie heeft met de 'historische pit' van het Eersel, draagt bij aan het dorpse karakter van de kern. Ten westen van de Postelseweg en rond de rotonde N284/N397 bevinden zich enkele grootschaligere agrarische percelen. In het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor.

4.6 Cultuurhistorische en archeologische waarden

De kern Eersel is rijk aan monumenten en monumentale gebouwen en ligt bovendien gedeeltelijk in een archeologisch waardevol gebied. De cultuurhistorische waarden, in de vorm van onder andere de Markt/Hint, de historische dorpslinten, de laanbeplanting en de historische bebouwing, zijn in hoge mate bepalend voor de sfeer en uitstraling van Eersel. In voorliggend bestemmingsplan zijn verschillende dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen om in een passende bescherming van de cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen te voorzien.

4.6.1 Cultuurhistorische waarden

De 'historische pit' van Eersel, het gebied rond de Markt en het Hint, heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Dit gebied is dan ook aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Karakteristiek zijn de historische panden, de aanwezige beplanting en de inrichting van de openbare ruimte. De onbebouwde groene/agrarische percelen ten westen en ten oosten van de Markt en het Hint zijn kenmerkend voor de ligging van het dorpshart. Aan de westzijde hebben de bebouwde percelen nog een directe relatie met het buitengebied. Deze onbebouwde percelen zijn bestemd als 'Tuin', waardoor verdere verstening van het gebied wordt voorkomen.

Het merendeel van de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten binnen het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. Aan de historische dorpslinten, met name langs de Dijk, de Kerkstraat, de Schadewijkstraat en de Nieuwstraat, komen daarnaast nog diverse monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden voor. De cultuurhistorisch waardevolle panden maken de specifieke dorps- en streekgebonden ontstaansgeschiedenis afleesbaar, zichtbaar en herkenbaar. De aanwezigheid van deze panden zegt iets over de groei en ontstaansgeschiedenis van Eersel. Cultuurhistorisch waardevolle panden hebben cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarde voor het dorp.

Het betreft enerzijds rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en anderzijds panden die geen monumentale status hebben, maar die van belang zijn voor de uitstraling van het dorp.

Op de verbeelding is het beschermd dorpsgezicht rondom de Markt en het Hint opgenomen met de gebiedsaanduiding 'beschermd dorpsgezicht'. De bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht is voorzien van strakke bouwvlakken, zodat forse uitbreiding van de bebouwing niet mogelijk is. Hiermee wordt verdere verstening van het centrumgebied voorkomen. In de regels zijn daarnaast bepalingen opgenomen met betrekking tot de maximale en minimale goothoogte, de dakhelling en de kaprichting. Hierdoor is behoud van het historische bebouwingsbeeld gegarandeerd.

De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' dan wel 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'. De cultuurhistorisch waardevolle panden zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bebouwing ten behoeve van het behoud van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek. Voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is daarnaast een omgevingsvergunning voor sloopwerkzaamheden noodzakelijk. Voor de monumenten is een dergelijke regeling niet zinvol, aangezien deze via de monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening reeds vergunningplichtig zijn.

De bestaande groene hagen en houtwallen zijn op de verbeelding aangeduid als 'houtwal'. Ter plaatse van deze aanduiding mag geen bebouwing worden opgericht. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van deze karakteristieke groene elementen.

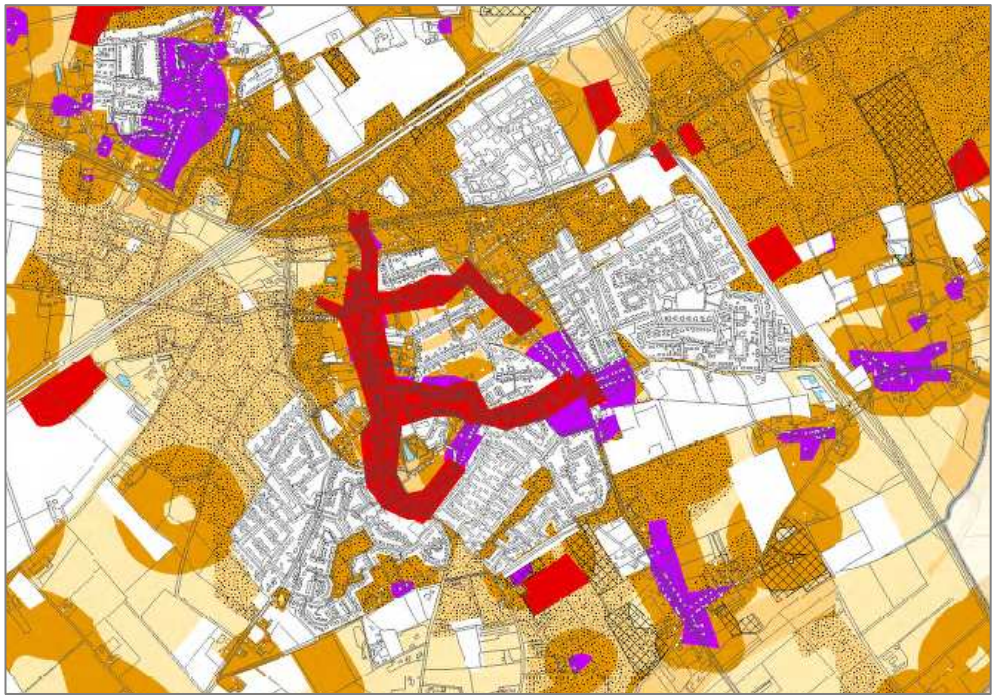
4.6.2 Archeologische waarden

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. De gemeenteraad heeft op 22 december 2011 het gemeentelijk erfgoedplan vastgesteld, waarin onder meer het gemeentelijk archeologisch beleid is opgenomen. Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Binnen het grondgebied van de gemeente Eersel is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen vier archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;

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

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



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

Uitsnede Archeologische beleidskaart

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

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

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
2 gebied van archeologische waarde	Waarde - Archeologie 2	100 m²	0,3 m-mv
3 hoge verwachting (historische kernen en linten)	Waarde - Archeologie 3	250 m²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 4.1	500 m²	0,3 m-mv
4 hoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 4.2	500 m²	0,5 m-mv
5 middelhoge verwachting (zonder esdek)	Waarde - Archeologie 5.1	2.500 m²	0,3 m-mv
5 middelhoge verwachting (met esdek)	Waarde - Archeologie 5.2	2.500 m²	0,5 m-mv
6 lage verwachting	Waarde - Archeologie 6	25.000 m²	0,4 m-mv

5 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' geformuleerd. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan voorliggend bestemmingsplan, zijn in principe dezelfde als de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied is nagenoeg ongewijzigd, zodat de wijze van bestemmen grotendeels gelijk is gebleven. De uitgangspunten zijn opgesteld naar aanleiding van het beleid, de analyse van de bestaande situatie en het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. Dit hoofdstuk heeft direct betrekking op de opzet en inhoud van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden binnen het voorliggende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. De aanpassingen zijn over het algemeen ondergeschikt en hebben in veel gevallen betrekking op één of een beperkt aantal percelen. In grote lijnen is de bestemmingsregeling ongewijzigd, zij het dat deze is aangepast aan de nieuwste systematiek en de terminologie van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De herziening is opgesteld om de volgende redenen:

- het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwste systematiek, zoals gehanteerd in de meest recente gemeentelijke bestemmingsplannen;
- het nieuwe bestemmingsplan is aangepast op de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008);
- in het bestemmingsplan is een aantal correcties doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Eersel';
- in het bestemmingsplan zijn de gevolgen van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten en de uitspraak van de Raad van State verwerkt;
- in het bestemmingsplan zijn diverse ontwikkelingslocaties, waarvoor reeds een procedure is doorlopen, opgenomen als 'bestaande situatie' zodat deze locaties van een actuele, op beheer gerichte, juridisch-planologische regeling zijn voorzien.

In hoofdstuk 2 is uitgebreid aandacht besteed aan de wijzigingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de systematiek van dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.1 is aandacht besteed aan de ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt. In paragraaf 5.2 is per functie aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de wijze van bestemmen.

5.1 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. In het bestemmingsplan is daarnaast een aantal ontwikkelingen opgenomen. De ontwikkelingen zijn vrijwel allemaal opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aan de wijzigingsbevoegdheden zijn diverse voorwaarden verbonden ten aanzien van de realisatie van toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn en dat de ontwikkelingen inpasbaar dienen te zijn uit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

5.1.1 Overzicht ontwikkelingslocaties

Het merendeel van de ontwikkelingen is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de ontwikkelingen die zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Eersel'.

Locatie	Ontwikkeling	Wijzigingsbevoegdheid/direct
Bisschop Rythoviusweg 11	één woning	wijzigingsbevoegdheid 1
Duizelseweg naast 7	één woning	wijzigingsbevoegdheid 1
Kerkstraat naast 14	één woning	wijzigingsbevoegdheid 1
Odradastraat naast 100	één woning	wijzigingsbevoegdheid 1
Quackelaer tussen 31 en 33	één woning	wijzigingsbevoegdheid 1
Schadewijkstraat naast 40	één woning	wijzigingsbevoegdheid 1
Rogge naast 14	één woning	wijzigingsbevoegdheid 1
Zanger tussen 20 en 24	één woning	wijzigingsbevoegdheid 1
Draaiboom tussen 7 en 13	twee woningen	wijzigingsbevoegdheid 2
Dijkhof tussen 6 en 12	twee woningen	wijzigingsbevoegdheid 2
Dijkhof naast 35	twee woningen	wijzigingsbevoegdheid 2
Kerkstraat naast 27	twee woningen	wijzigingsbevoegdheid 2
Nieuwstraat achter Markt 2-8	drie woningen	wijzigingsbevoegdheid 3
Zuiderpark	bouw school	wijzigingsbevoegdheid 4
Eersel West	maatschappelijke/dienstverlenende functies	wijzigingsbevoegdheid 5
Nieuwstraat Zuid	verdichting straatwand	wijzigingsbevoegdheid 6
Voortseweg 12	8-10 woningen	wijzigingsbevoegdheid 7
Woonzorgcomplex De Wiekenborg	60 woningen	wijzigingsbevoegdheid 8
Bedrijfsperceel Groes (achter bebouwing Voortseweg)	6 woningen	wijzigingsbevoegdheid 9
buurtwinkelcentrum Lindestraat	circa 4 starterswoningen en circa 4 seniorenwoningen	wijzigingsbevoegdheid 10
Mortelveld	aanleg parkeerterrein	wijzigingsbevoegdheid 11
Postakkers 2	centrumbestemming, toevoegen woningen	wijzigingsbevoegdheid 12

Op de volgende locaties is voorzien in een ontwikkelingsmogelijkheid die nog niet was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Eersel'.

Locatie	Ontwikkeling	Wijzigingsbevoegdheid/direct
Duizelseweg tussen 17 en 17b	één woning	direct
Hint tussen 24a en 24b	één woning	wijzigingsbevoegdheid 1
Bospoort naast 19	één woning	wijzigingsbevoegdheid 1
hoek Gebroeders Hoeks-straat/Willibrorduslaan	7 gestapelde woningen	wijzigingsbevoegdheid 13
Willibrorduslaan 10-12	uitbreiding supermarkt en uit-breiding parkeerterrein	wijzigingsbevoegdheid 14
Basisschool St. Willibrordus Pankenstraat 1	uitbreiding school	wijzigingsbevoegdheid 15

5.1.2 Beschrijving ontwikkelingen

Een groot deel van de ontwikkelingen betreft de realisering van één of een beperkt aantal woningen binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Daarbij worden 'gaten' in de bestaande structuur opgevuld door nieuwbouw. Deze locaties zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, zodat het, op het moment dat er sprake is van een concreet plan, mogelijk is om de toevoeging van de woningen af te wegen. Hierbij moet worden voldaan aan de voorwaarden die bij de wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, onder andere voor wat betreft de maximale bouwhoogte. Op andere locaties zijn wat grotere ontwikkelingen voorzien. Hierna wordt per ontwikkelingslocatie aangegeven wat de ontwikkeling inhoudt en op welke wijze deze in het bestemmingsplan is opgenomen.

School Zuiderpark

Mogelijk wordt in het Zuiderpark (tussen de Groes, de Bogerd en de Boekweit) binnen de planperiode een school gerealiseerd. Hiermee zou kunnen worden ingespeeld op de ontwikkelingen op onderwijsgebied (onder andere de 'brede school gedachte') en de geplande bouw van nieuwe woningen in Eersel. Omdat geen sprake is van concrete plannen, is voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het Zuiderpark is bestemd als 'Groen'. Voor de vestiging van een school is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is onder andere de maximale hoogte van de bebouwing (8 meter) opgenomen.

Eersel West

Door de gunstige ligging ten opzichte van het centrum wordt voor het gebied tussen de Dalemsedijk en de A67 (Eersel West) een ontwikkeling voorgestaan ten behoeve van maatschappelijke en dienstverlenende functies die niet thuishoren op een regulier bedrijventerrein en waarvoor ook in de kom geen vestigingsruimte voorhanden is. Een eerste aanzet voor de beoogde ontwikkeling is in het verleden gemaakt met de brandweerkazerne, het politiebureau en een kinderdagverblijf.

In april 2012 is een bestemmingsplan vastgesteld dat de realisering van een flexlogiesgebouw mogelijk maakt ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers. Bij de verdere ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het groene karakter van het gebied. De gebouwen dienen daarom als zelfstandige objecten in het gebied te worden geprojecteerd.

De bestaande bebouwing in het gebied is voorzien van passende bestemmingen ('Wonen - 1', 'Bedrijf - 1', 'Maatschappelijk' respectievelijk 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'). De overige gronden zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch', waarbij de bestaande watergang is bestemd als 'Water'. De percelen zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid die de realisering van maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende functies, groen en verkeersvoorzieningen mogelijk maakt. Ook de uitbreiding van bestaande maatschappelijke functies is mogelijk via wijziging.

Nieuwstraat Zuid

In het bestemmingsplan wordt verdichting van het zuidoostelijk deel van de straatwand langs de Nieuwstraat (van Nieuwstraat 25b tot Nieuwstraat 35b) mogelijk gemaakt. Op deze locatie is herontwikkeling mogelijk, waardoor de winkelstraat beter herkenbaar wordt vanaf de doorgaande route Nieuwstraat - Willibrorduslaan. Een eerste bouwplan, op de hoek van de Nieuwstraat en de Willibrorduslaan ,wordt momenteel gerealiseerd.

Deze locatie heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen met een tweetal wijzigingsbevoegdheden waarmee de nieuwe bebouwingsopzet mogelijk wordt.

Voortseweg 12

Op de locatie van het aannemersbedrijf aan de Voortseweg 12 is woningbouw mogelijk gemaakt ter verbetering van het woonklimaat van de omgeving.

Het bedrijfsperceel is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 1' met een wijzigingsbevoegdheid die de realisering van woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen mogelijk maakt.

Woonzorgcomplex De Wiekenborg

Op deze locatie zijn verzorgingstehuis De Wiekenborg, Ontmoetingscentrum De Eikenburg en een aantal seniorenwoningen gesitueerd. De locatie kan worden herontwikkeld in de vorm van een woonzorgcentrum en woningen. Hierbij dient afstemming plaats te vinden met de overige ontwikkelingen in het binnengebied, waarbij behoud van het groene karakter uitgangspunt is.

De locatie is opgenomen in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Maatschappelijk', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' met een wijzigingsbevoegdheid die herontwikkeling van het woonzorgcentrum en bijbehorende woningen mogelijk maakt.

.

Bedrijfsperceel Groes
Deze locatie betreft een bedrijfsperceel dat achter de lintbebouwing aan de Voortseweg is gesitueerd. De omgeving bestaat uit het lint van de Voortseweg en het woonerf De Dijken aan de westzijde. Mogelijk kan er op deze locatie in beperkte mate woningbouw gerealiseerd worden.

> *Deze locatie is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 1' met een wijzigingsbevoegdheid die de realisering van woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen mogelijk maakt. Deze locatie is niet opgenomen in de woningbouwprioritering tot 2020. Herontwikkeling is dus pas na 2020 voorzien.*

Buurtwinkelcentrum Lindestraat
Het buurtwinkelcentrum is aan de zuidzijde van de Lindestraat gesitueerd. Een herontwikkeling kan bestaan uit detailhandel met appartementen of grondgebonden woningen.

> *Deze locatie is opgenomen in de bestemming 'Gemengd' met een wijzigingsbevoegdheid waardoor andere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden kunnen worden toegestaan.*

Mortelveld
Het Mortelveld is een open ruimte aan de entree van Eersel en de Kempen, nabij de rotonde waar de N397 en de N284 op elkaar aansluiten. Het Mortelveld is in gebruik als evenemententerrein en is daarom als zodanig aangeduid. Op een gedeelte van de gronden kan een parkeervoorziening ten behoeve van de evenementen worden gerealiseerd, waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande openheid.

> *Deze locatie is opgenomen in de bestemming 'Groen' en voorzien van een aanduiding 'evenemententerrein'. Via een wijzigingsbevoegdheid kan een parkeerterrein worden toegestaan.*

Postakkers 2
Op deze locatie kan, wanneer het tankstation verdwijnt, een klein aantal woningen worden gebouwd.

> *Deze locatie is opgenomen in de bestemmingen 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en 'Tuin'. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen woningen worden gerealiseerd.*

Hoek Gebroeders Hoeksstraat/Willibrorduslaan
Op de hoek van de Willibrorduslaan en de Gebroeders Hoeksstraat is de realisering van een appartementengebouw met 7 appartementen beoogd. De bestaande bebouwing op dit vrijwel volledig bebouwde perceel zal worden gesloopt ten behoeve van deze herontwikkeling.

Deze locatie is opgenomen in de bestemmingen 'Wonen - 1' en voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Via een wijzigingsbevoegdheid kan een appartementengebouw met maximaal 7 appartementen worden gerealiseerd. Deze locatie is niet opgenomen in de woningbouwprioritering tot 2020. Herontwikkeling is dus pas na 2020 voorzien.

Willibrorduslaan 10-12

Er zijn voornemens om de bestaande supermarkt aan de Willibrorduslaan uit te breiden. Ten behoeve van deze uitbreiding zal mogelijk het pand van de stichting Gecoördineerd Ouderenwerk worden gesloopt. Aan de achterzijde van het perceel kan de parkeerplaats worden vergroot, zodat de toenemende parkeerbehoefte kan worden opgevangen.

De locatie is opgenomen in de bestemmingen 'Gemengd', 'Maatschappelijk' en 'Wonen - 1'. Ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid kan de supermarkt worden vergroot met maximaal 400 m² bedrijfsvloeroppervlak. Daarnaast is vergroting van het parkeerterrein mogelijk gemaakt.

Basisschool St. Willibrordus (Pankenstraat 1)

Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad besloten om aan de Pankenstraat 1, waar basisschool St. Willibrordus is gevestigd, een brede school te realiseren. Daarbij is tevens besloten om basisschool St. Jacobus van de huidige locatie aan de Postakkers te verplaatsen naar de locatie aan de Pankenstraat. Basisschool St. Jacobus en de te realiseren kinderopvang/buitenschoolse opvang kunnen voor een gedeelte gebruikmaken van het 'overschot' aan ruimte binnen het bestaande gebouw van basisschool St. Willibrordus. Om dit mogelijk te maken is verbouwing en uitbreiding van het huidige pand noodzakelijk. Het uitgangspunt is dat de scholen op de locatie aan de Pankenstraat twee scholen blijven en hun eigen gezicht houden. De bebouwingsmogelijkheden op de locatie aan de Pankenstraat zullen hiervoor moeten worden verruimd. Om een vergroting van de bouwmogelijkheden mogelijk te maken, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Basisschool St. Willibrordus aan de Pankenstraat 1 is bestemd als 'Maatschappelijk' en voorzien van een bouwvlak dat voor 80% mag worden bebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten, van vorm te veranderen en/of het bebouwingspercentage te verhogen. Eén van de voorwaarden is dat in het geval van wijziging moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

5.2 Uitgangspunten per functie

Hierna zijn per functie de uitgangspunten beschreven.

5.2.1 Wonen

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie van Eersel 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 in combinatie met kwalitatief groen. Op deze wijze kan/zou de ruimtelijke kwaliteit van deze plekken verbeterd worden en kan een positieve impuls worden gegeven aan de ruimtelijke structuur van de wijk.

In het bestemmingsplan zijn overal bestemmingen met bouwvlakken en daaraan gekoppelde regels opgenomen, die bij de context van het gebied passen. Wanneer zich bijzondere stedenbouwkundige waarden voordoen, is maatwerk vereist. Het dorpse karakter van Eersel 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 ten opzichte 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. Het gaat slechts om een beperkt aantal woningen, terwijl de looptijd van het bestemmingsplan aanzienlijk verder gaat dan 2014. Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheden is als voorwaarde opgenomen dat de woningbouw moet passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

De woningen in Eersel zijn, afhankelijk van de situering, opgenomen in de bestemmingen 'Wonen - 1' (reguliere woongebieden en woningen langs de dorpslinten), 'Wonen - 2' (woningen aan de Lupine in het zuidwestelijk deel van Eersel) of 'Wonen - Woonbos' (woningen aan het Vinkenbos). Binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd - 2' is bestaand wonen toegestaan. Het aantal woningen mag niet worden vergroot, tenzij dat door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Bedrijven

In Eersel komen op diverse locaties bedrijven voor, zowel in de kern als op het bedrijventerrein De Haagdoorn. De ligging van bedrijven in de kern van Eersel is geen probleem, zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. In de praktijk betekent dit dat bedrijven in de categorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die dergelijke bedrijven veroorzaken, zonder meer toelaatbaar zijn. Bedrijven dienen qua uitstraling andere functies niet te hinderen of te beperken. Uitbreidingsmogelijkheden moeten per situatie bezien worden. Op bedrijventerrein De Haagdoorn is zwaardere bedrijvigheid (tot maximaal milieucategorie 4.2) toelaatbaar. Ook kan aan deze bedrijven ruimere bouwmogelijkheden worden geboden dan aan bedrijven in de kern.

De bedrijven die zich in de kern bevinden zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 1'. Garagebedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf'. De bedrijven op De Haagdoorn en op Molenakkers Noord zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 2'. De aanwezige perifere detailhandelsvestigingen binnen deze bestemming zijn aangeduid.

5.2.3 Agrarisch gebied

Binnen het plangebied ligt een aantal agrarische percelen. De agrarische gronden die rechtstreeks grenzen aan het beschermd dorpsgezicht hebben een belangrijke betekenis voor de sfeer en uitstraling van de historische dorpskern, met name omdat aan de westzijde van de Markt/Hint nog een directe relatie bestaat tussen de bebouwing in de kern en de agrarische gronden ten westen daarvan.

De agrarische percelen zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschap'. In deze laatste bestemming is onder andere een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden te beschermen.

5.2.4 Detailhandel

In Eersel is het grootste deel van de detailhandel te vinden aan de Nieuwstraat en in de winkelcentra. Het gewenste karakter voor deze straten is wonen in het gehele pand dan wel boven wonen en onder winkels, bestaande horeca, commerciële dienstverlening of eerstelijns hulp. Verdere grootschalige uitbreiding van detailhandel buiten het gemengde gebied (gedeelte Nieuwstraat) is niet gewenst.

De bestaande detailhandelsvestigingen in het centrum en de Nieuwstraat zijn opgenomen in de bestemmingen 'Centrum' respectievelijk 'Gemengd'. In de bestemming 'Wonen - 1', die onder andere is opgenomen voor de woningen langs de dorpslinten, is detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'functiemenging' onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

5.2.5 Horeca

In Eersel is het grootste deel van de horeca te vinden aan de Markt en het Hint. Gelet op het huidige aanbod aan horeca en de combinatie van de verschillende horecavestigingen, is uitbreiding van het aantal horecavestigingen buiten Markt/Hint niet gewenst. Daarom is een specifiek gebied aangewezen waarbinnen nieuwe horeca kan worden gevestigd. In de StructuurvisiePlus is onder het hoofdstuk Zelfbeeld aangegeven dat de gemeente Eersel een gastvrije gemeente wil zijn voor inwoners en bezoekers. Dit betekent concreet dat de gemeente voortreffelijke mogelijkheden wil bieden om te recreëren en te verblijven. In elk geval wil men de hotelaccommodatie graag uitbreiden. Verder is bekend dat de Kempen en in het bijzonder de historische Eerselse Markt veel bezoekers, zowel van binnen als buiten de gemeente trekken. Velen passeren of komen er, eten of drinken er wat, vooral in de zomer. Maar ook buiten het vakanteiseizoen weet men de horeca op de Markt goed te vinden.

Daarin past het wel om met name in het hart van het centrum de horeca ruime(re) mogelijkheden te bieden. Dit biedt meer mogelijkheden voor variëteit in het aanbod. De gemeente wil echter geen discotheek ter voorkoming van overlast. Om de diversiteit aan functies te behouden, is een maximum aan het aantal horecavestigingen gesteld. Binnen de aanduiding ‘nieuwvestiging horeca 1’ (opgenomen rond Markt/Hint) en op het perceel Hint 23 mogen in totaal maximaal 14 horecavestigingen aanwezig zijn. Op dit moment zijn 14 horecavestigingen aanwezig in dit gebied (waarvan één op het perceel Hint 23 en 13 in het gebied 'nieuwvestiging horeca 1'), waarmee het maximum is bereikt.

Om nieuwvestiging van horeca binnen het betreffende gebied mogelijk te maken, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Het doel hiervan is vestiging van nieuwe horeca niet zonder meer mogelijk te maken en het aanbod (aantal en soorten horeca), het kwaliteitsbehoud van het beschermd dorpsgezicht (uitstraling van het bedrijf, al dan niet terras aan de voorzijde) en eventuele overlast (parkeren, geluid) te kunnen afwegen. Aangezien de mogelijkheden op dit moment volledig benut zijn, kan slechts van deze mogelijkheid gebruik worden gemaakt als één van de bestaande horecavestigingen verdwijnt. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in dat geval de aanduiding ‘horeca’ van het betreffende pand te verwijderen.

Er zijn plannen om het voormalige gemeentehuis aan de Markt 28 te herontwikkelen als hotel. Door de realisering van een hotel op deze locatie wordt een horecafunctie toegevoegd aan het centrum van Eersel. Deze ontwikkeling is dan ook specifiek (via een afwijking, ter plaatse van de aanduiding 'nieuwvestiging horeca 3') mogelijk gemaakt. Aan het Carquefouplein zijn momenteel drie horecagelegenheden aanwezig. Op het Carquefouplein wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden middels afwijking (ter plaatse van de aanduiding ‘nieuwvestiging horeca 2’) nog één horecagelegenheid aan het plein toe te voegen.

De bestaande horecavestigingen zijn opgenomen binnen de bestemming ‘Centrum' of ‘Gemengd’. Via een constructie van een wijzigingsbevoegdheid (verwijderen of verplaatsen aanduiding ‘horeca’) en een afwijkingsmogelijkheid (toestaan extra horeca binnen gebieden ‘nieuwvestiging horeca’) wordt enige flexibiliteit geboden.

5.2.6 Dienstverlening en kantoren

De bestaande dienstverlenende voorzieningen en kantoren in Eersel zijn positief bestemd. Nieuwe locaties voor commerciële dienstverlening zijn alleen gewenst aan de Nieuwstraat. Daarnaast kunnen aan de dorpslinten kleinschaligere ontwikkelingen van kantoren en dienstverlening plaatsvinden.

Bestaande percelen met dienstverlening in het centrum en de Nieuwstraat zijn opgenomen in de bestemming ‘Centrum’, ‘Gemengd’ of 'Gemengd - 2'. Bestaande vestigingen op andere locaties zijn binnen de daar geldende bestemming opgenomen en positief bestemd door middel van een aanduiding.

Binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Gemengd - 2' zijn kantoren en dienstverlening rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' kunnen, ter plaatse van de aanduiding 'functiemenging' (langs de dorpslinten), kantoren en dienstverlening via afwijking als nevengeschikte functie worden toegestaan.

5.2.7 Maatschappelijke voorzieningen

In Eersel komen diverse maatschappelijke voorzieningen voor, onder andere in de vorm van het gemeentehuis, De Muzenval, kerken en scholen. Alle maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn positief bestemd.

Het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen is in de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Voor de begraafplaatsen is voorzien in de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats'.

5.2.8 Sport en recreatie

In Eersel is een aantal gebouwde sportvoorzieningen (sporthallen, sportschool, zwembad) aanwezig. Daarnaast is aan de Mortel een tennispark aanwezig. De volkstuinen ten noorden van de Habraken en ten westen van Markt/Hint kunnen als recreatieve voorziening worden aangemerkt.

De bestaande gebouwde sportvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. Voor het tennispark is, gezien de afwijkende bebouwingsregeling, de bestemming 'Sport - Tennispark' opgenomen. De volkstuinen zijn bestemd als 'Recreatie - Volkstuin'.

5.2.9 Verkeer

Alle structurele verkeersvoorzieningen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer' respectievelijk 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De wegen met een snelheidsregime van 50 km/h of hoger zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'; de 30 km/h-wegen en woonerven in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het behouden en waar nodig aanvullen van laanbeplanting langs deze belangrijke routes versterkt de herkenbaarheid van de hoofdwegenstructuur en komt het groene karakter van het dorp ten goede. Herinrichting van de bestaande wegprofielen is, als dit aan de orde is, mogelijk binnen de grenzen van deze bestemming.

De bestaande wegen en paden zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' respectievelijk 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de grenzen van deze bestemmingen en de bestemming 'Groen' te kunnen wijzigen, als dat nodig is in verband met een andere inrichting van de openbare ruimte.

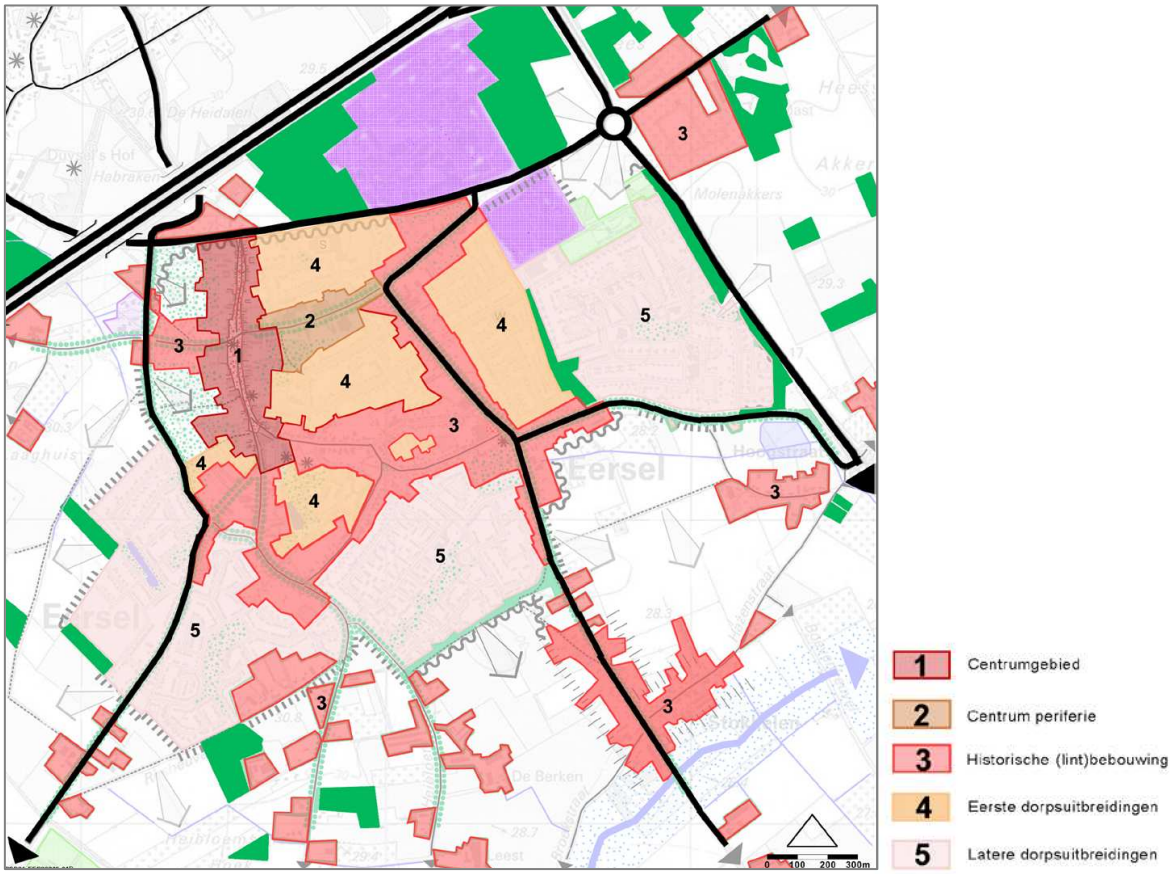
5.2.10 Groen, bos en speelvoorzieningen

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

Alle groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Daarnaast is binnen verschillende bestemmingen de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk gemaakt. Binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' zijn speelvoorzieningen toegestaan. De aanwezige waardevolle groenelementen de (afschermende beplanting langs de randen van de kern en de houtwallen, houtsingels en hagen rond het beschermd dorpsgezicht), zijn aangeduid als 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' respectievelijk 'houtwal'. Bescherming hiervan is geregeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. De bospercelen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Bos'.

6 Randvoorwaarden deelgebieden

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



Deelgebieden Eersel (bron: Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld)

1 Centrumgebied

- Voor dit gebied is een visie ontwikkeld waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwikkelingen in het centrum worden aangegeven. (zie paragraaf 3.3.2).

2 Centrumperiferie

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

- Hoge bebouwingsdichtheid is mogelijk.
- Zowel projectmatige als individuele bouwplannen zijn mogelijk.

3 Historische (lint)bebouwing

- Doorzichten naar buitengebied handhaven.
- In principe alleen vervangende nieuwbouw. Geen verdere verdichting tenzij dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ontwikkelingen aan deze linten dienen te passen binnen de huidige mate van openheid, de individualiteit, situering en korrel van de lintbebouwing, opdat de lintstructuur wordt behouden dan wel versterkt.
- Samenhang in het beeld zal tot stand worden gebracht door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.
- Landelijk en dorps karakter.
- Variatie in bebouwing handhaven en/of verbeteren. Hierbij aandacht voor harmonie: geen elementen die het rustige dorpsbeeld verstoren (elementen die in typologie, situering en verschijning sterk afwijken van de omgeving, zonder dat daarvoor een afleesbare aanleiding bestaat).
- Nieuwbouw moet het historisch karakter respecteren.
- In principe alleen laagbouw mogelijk, één of twee lagen met kap. Op plaatsen die kenmerkend zijn voor het dorpsbeeld kan gestapelde bebouwing in maximaal drie bouwlagen met een terugliggende vierde bouwlaag overwogen worden.
- 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.

4 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 de 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. Alleen bij vervanging van hoge bebouwing, die kenmerkend is voor het dorpsbeeld, kan gestapelde bebouwing in maximaal 3 bouwlagen, afhankelijk van de situatie eventueel met terugliggende 4e bouwlaag, overwogen worden.
- 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 mogelijk.
- Aandacht besteden aan mogelijke parkeerproblemen. Balans zoeken tussen parkeren en ruimtelijke kwaliteit.

5 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 de 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.

7 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op enkele locaties worden daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheid. Het merendeel van deze ontwikkelingslocaties is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden is opgenomen dat geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. In het kader van de wijzigingsplannen zullen te zijner tijd de noodzakelijke onderzoeken worden verricht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op diverse milieuaspecten. Er is grotendeels aangesloten bij de teksten die in het bestemmingsplan 'Kom Eersel' zijn opgenomen.

7.1 Geluidhinder

7.1.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan, dat de bouw van woningen mogelijk maakt, is een akoestisch onderzoek vereist. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe gevoelige functies binnen de zone van een weg. Uitzonderingen daarop zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt;
- gedézoneerde wegen via een vastgestelde geluidsniveaukaart.

In de huidige situatie mag op meerdere wegen nog 50 km/uur gereden worden. Deze wegen hebben dan ook een geluidszone. Bij bouwen van geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zones dient een geluidsonderzoek gedaan te worden naar de te treffen maatregelen. In de toekomst zal het grootste deel van de woonstraten binnen een 30 km/uur gebied vallen. De volgende straten worden in de toekomst als gebiedsontsluitingsweg aangeduid, waar 50 km/uur blijft toegestaan: Duizelseweg - Nieuwstraat, Kapelweg - Kerkstraat - Schadewijkstraat, Postelseweg - Voortseweg en Willibrordus-laan - Bergeijksedijk.

7.1.2 Onderzoek Wegverkeerslawaai

Door de Milieudienst SRE is in het kader van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' een onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai (rapportage 16 maart 2007 inclusief supplement). Het onderzoek heeft plaatsgevonden voor 11 locaties waarop een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van meerdere woningen van toepassing is, en voor 17 wijzigingslocaties waarop een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van één of twee woningen is opgenomen, de zogenaamde 'losse-woningen'-locaties.

Doel van het onderzoek was om het geluidsniveau ten gevolge van wegverkeer te bepalen ter plaatse van deze locaties. Op basis hiervan kan bepaald worden of woningbouw mogelijk is op deze locaties en of een hogere waarde moet worden vastgesteld. Berekening van wegverkeerslawaai is gebeurd conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 volgens SRM 1 en in enkele gevallen volgens SRM 2. Op grond van de resultaten van het onderzoek is een aantal beoogde woningbouwlocaties uit het bestemmingsplan 'Kom Eersel' geschrapt. Op de overige woningbouwlocaties is de bouw van woningen, eventueel na het treffen van maatregelen, uit akoestisch oogpunt acceptabel. Deze woningbouwlocaties zijn als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Eersel' en zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Voor de locatie Eersel West zijn maatschappelijke en dienstverlenende functies voorzien. Als extra voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat geen gebouwen met geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. 'Lossewoningen'-locatie 3 (aan de Bisschop Rythoviusweg 11) heeft een hoge geluidbelasting ten gevolge van de N284. Hier is geen woningbouw mogelijk tenzij maatregelen, zoals afscherming, worden getroffen.

Op 8 'losse-woningen'-locaties kunnen zonder meer woningen gebouwd worden, aangezien hier wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Op de overige wijzings- en 'losse-woningen'-locaties is sprake van een verhoogd geluidsniveau en dient, afhankelijk van de exacte locatie van een woning, een hogere waarde vastgesteld te worden voordat een woning kan worden gerealiseerd. Op 14 augustus 2007 hebben burgemeester en wethouders het besluit vaststelling hogere waarden vastgesteld.

7.2 Bedrijvigheid

7.2.1 Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal intensieve veehouderijen. Deze veehouderijen vallen onder het regime van de Wet geurhinder en veehouderij. De geurcontouren vanwege deze bedrijven liggen gedeeltelijk over het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Aangezien alle woningbouwontwikkelingen plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied en er in alle gevallen woningen op kortere afstand van de veehouderijen staan dan de nieuwe woningen, zullen de veehouderijen niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Daarnaast is naar verwachting sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Er zijn dan ook geen belemmeringen om op deze locaties wijzigingsbevoegdheden voor de realisering van woningen op te nemen. Indien noodzakelijk, zal ten tijde van het opstellen van een wijzigingsplan een nadere toetsing plaatsvinden.

7.2.2 Niet-agrarische bedrijven

Binnen het plangebied komen zowel grootschalige bedrijven als kleinschalige, ambachtelijke bedrijven voor. Verspreid over de kern, vermengd met wonen, is een relatief groot aantal bedrijven gesitueerd.

Bij concrete toetsing van bouwinitiatieven dient nader inzicht te zijn in de mogelijke hinder die de bebouwing ondervindt van de bedrijven. De beoogde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan worden niet belemmerd door hindercirkels van bestaande bedrijven.

7.3 Externe 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. 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. 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.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Naar verwachting treedt in de loop van 2014 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking, waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water worden vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

7.3.1 Risicovolle inrichtingen

Bevi-inrichtingen

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 het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevinden zich twee tankstations, waar ook lpg wordt verkocht. De PR 10^{-6} contouren rond deze stations zijn op de verbeelding opgenomen als 'veiligheidszone - lpg'. Binnen deze contour is de nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de lpg-cirkel te verkleinen of van de verbeelding te verwijderen indien een veranderende situatie of veranderende wet- en regelgeving daar aanleiding toe geeft. Naast een PR 10^{-6}-contour, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, kennen lpg-stations een toetsingsafstand voor het GR. Indien binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geldt een verantwoordingsplicht waarbij het huidige en toekomstige groepsrisico in beeld moeten worden gebracht. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel mogelijk binnen een straal van 150 meter van de betreffende vulpunten.

Vuurwerkopslag
Aan de Markt 53 is een vuurwerkverkooppunt gevestigd. Het bedrijf moet, conform het Vuurwerkbesluit, voldoen aan bepaalde regels en veiligheidsafstanden.

7.3.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt ten zuiden van de A67. Deze rijksweg maakt deel uit van het Basisnet weg. In de Circulaire Rnvgs zijn voor de A67 de (toekomstige) veiligheidszone en de vervoerscijfers voor de berekening van het groepsrisico opgenomen. In het (ontwerp) Basisnet weg is aangegeven dat er langs de A67 sprake is van een veiligheidszone en een plasbrandaandachtsgebied. De veiligheidszone bedraagt 28 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Deze afstand komt overeen met de maximale ligging van de PR 10^{-6} contour. Het plasbrandaandachtsgebied heeft een breedte van 30 meter, gemeten vanuit de rand van de rechterrijstrook. In het plangebied zijn binnen deze zones geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Er is daarom geen sprake van een saneringssituatie en de veiligheidszone (de maximale PR 10^{-6} contour) levert geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

Volgens de kaarten van het (ontwerp) Basisnet weg is langs de A67 sprake van een groepsrisico kleiner dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Door de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt het GR niet verhoogd, aangezien het plan een conserverend karakter heeft. Op grond van de Circulaire Rnvgs is een verantwoording van het groepsrisico daarom niet noodzakelijk.

7.3.3 Leidingen

In het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

7.4 Luchtkwaliteit

7.4.1 Algemeen

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het kader van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' zijn berekeningen uitgevoerd om de luchtkwaliteit in beeld te brengen. De Milieudienst SRE heeft berekeningen uitgevoerd voor de binnenstedelijke wegen. Het luchtkwaliteitsonderzoek van Arcadis is toegespitst op de snelweg en provinciale wegen in en in de omgeving van het plangebied.

7.4.2 Onderzoek Luchtkwaliteit Milieudienst Regio Eindhoven

Door de Milieudienst SRE is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit (rapportage 15 maart 2007). De berekeningsresultaten zijn weergegeven in de vorm van scenariokaarten. De kaarten geven een overzicht van de concentratie van diverse stoffen op de relevante rekenafstand. Uit de kaarten blijkt dat voor de binnenstedelijk gelegen wegen in de jaren 2006, 2010 en 2016, zowel zonder als met plan, geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. Bij toetsing van de rekenresultaten voor binnenstedelijke wegen blijkt dat de stoffen die worden genoemd in de Wet milieubeheer de normen in geen enkel jaar overschrijden.

7.4.3 Luchtkwaliteitsonderzoek Arcadis

Door Arcadis is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit (rapportage 7 maart 2007). Het doel van dit onderzoek is de realisatie van de planontwikkeling te toetsen aan de normen en eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (inmiddels opgenomen in de Wet milieubeheer). Het onderzoek is erop gericht in kaart te brengen of er overschrijdingen van de grenswaarden optreden. De luchtkwaliteit is berekend ter plaatse van 5 dwarsprofielen van de niet-binnenstedelijke wegen A67, N397 en N284. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de maatgevende luchtverontreinigende stoffen. Derhalve zijn berekeningen voor deze stoffen uitgevoerd.

Stikstofdioxide (NO_2)

Uit de berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide de grenswaarde overschrijdt in de huidige situatie (2006) langs de A67. De plandrempelwaarde voor 2007 wordt echter niet overschreden. Langs de provinciale wegen wordt de jaargemiddelde grenswaarde niet overschreden.

In de 'toekomstige situatie' 2010 met en zonder planontwikkeling wordt de grenswaarde voor stikstofdioxide alleen overschreden langs de A67 ter hoogte van de kruising met de N284. Nabij snelwegen is echter sprake van een overschatting van de concentraties omdat de snelweg ook in de achtergrondconcentratie is opgenomen. De dubbeltelling voor stikstofdioxide bedraagt 4 µg/m^3 langs de A67. Na correctie voor deze dubbeltelling voldoet de jaargemiddelde concentratie aan de grenswaarde van 40 µg/m^3 in de situatie 2010 met en zonder planrealisatie.

In de toekomstige situatie 2016 met en zonder planontwikkeling wordt de grenswaarde voor stikstofdioxide niet overschreden.

Fijn stof (PM_{10})
De jaargemiddelde concentratie voor fijn stof wordt in geen van de onderzochte situaties overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen voor fijn stof wordt in de huidige situatie (2006) overschreden op 5 meter van de rand van de verharding van de A67. De toetsafstand voor fijn stof is echter gesteld op 10 meter van de rand van de verharding. Op deze afstand wordt de grenswaarde alleen overschreden bij de kruising van de A67 met de N284. In de toekomstige situaties 2010 en 2016 met en zonder planontwikkeling worden de grenswaarden voor fijn stof niet overschreden op 5 meter van de rand van de verharding.

Conclusie
Omdat de luchtkwaliteit in de 'toekomstige situaties' 2010 en 2016 met en zonder planrealisatie voldoet aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer (voorheen het Besluit luchtkwaliteit 2005) zijn er voor voorliggend bestemmingsplan geen belemmeringen. Dit beeld wordt bevestigd door het kaartbeeld van de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Daarin zijn in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied voor de jaren 2011, 2015 en 2020 geen overschrijdingen van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} berekend.

7.5 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. 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 die 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 omgevingsvergunning voor het bouwen 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.

7.6 Water

7.6.1 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 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een verplichting tot overleg tussen gemeente en waterschap bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’ is een waterparagraaf opgesteld, waarin de relevante afspraken tussen de gemeente Eersel en waterschap De Dommel een vertaling hebben gekregen. In het rapport ‘Waterparagraaf bestemmingsplan kom Eersel’ (Haskoning, 1 maart 2005, 9R0151) zijn de richtlijnen van waterschap De Dommel voor stedelijke ontwikkelingen beschreven. Deze richtlijnen zijn afgeleid van het relevante beleid. Op basis van het watersysteem is de kern Eersel opgedeeld in een vijftal hydrologisch min of meer homogene deelgebieden. Voor elk van deze deelgebieden zijn de hydrologische randvoorwaarden beschreven voor stedelijke ontwikkeling.

Op basis van dit rapport heeft waterschap De Dommel een wateradvies opgesteld in het kader van het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’. De onderstaande punten geven hiervan een samenvatting:

- Waterschap De Dommel ondersteunt de gehanteerde aanpak;
- Waterschap De Dommel ondersteunt de genoemde richtlijnen met dien verstande dat deze worden aangepast op het moment dat er definitieve (vastgestelde) afwijkende normen zijn;
- Waterschap De Dommel staat achter de genoemde randvoorwaarden per deelgebied.

In de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Eersel' in 2007 hebben binnen het plangebied verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. In de juridisch-planologische procedures die voor deze ontwikkelingen zijn doorlopen, is per geval aandacht besteed aan de waterhuishoudkundige aspecten en is (voor)overleg gepleegd met het waterschap. Voor de wijzigingsbevoegdheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zal in het kader van het wijzigingsplan aandacht worden besteed aan de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Hiertoe is bij alle wijzigingsbevoegdheden een voorwaarde opgenomen. Daarnaast worden de wijzigingsplannen in het kader van het vooroverleg te zijner tijd voorgelegd aan Waterschap de Dommel.

7.6.2 Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel

Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. 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 het Waterschap De Dommel. In het plangebied zijn enkele op de legger vermelde waterlopen aanwezig. Deze zijn opgenomen binnen de bestemming ‘Water’.

7.7 Flora en fauna

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

Voor 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 dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Een eerste globale beschouwing van het natuurloket (www.natuurloket.nl) laat zien dat in de kilometerhokken waarin de bebouwde kommen 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. In voorliggend bestemmingsplan zijn zeer beperkt directe bouwmogelijkheden opgenomen. Negatieve consequenties daarvan op beschermde flora en fauna zijn vanwege de ligging en het karakter van deze locaties niet te verwachten. Voor vrijwel alle nieuwe bouwmogelijkheden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel het voornamelijk binnenstedelijke locaties of agrarische percelen betreft, zonder uitgesproken waardevolle natuur- of landschapselementen, kan een verstoring van beschermde soorten niet zondermeer worden uitgesloten. Dit dient aan de hand van concrete bouwplannen te worden getoetst bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Naast deze toets die in het kader van ruimtelijke plannen plaatsvindt, dient ook in de sectorale lijn van de Flora- en faunawet rekening te worden gehouden met de eventuele noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing voor bepaalde werkzaamheden in het uitvoeringstraject.

7.8 Kabels en leidingen

In het noordwestelijk deel van het plangebied ligt een rioolpersleiding. Deze leiding is opgenomen door middel van de dubbelbestemming ‘Leiding - Riool’. Op de gronden met deze dubbelbestemming gelden een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

7.9 Zonering A67

Het plangebied grenst aan de rijksweg A67. Rijkswaterstaat hanteert, als wegbeheerder van deze weg, een vrijwaringszone aan weerszijden van de snelweg. In deze vrijwaringszone geldt een terughoudend beleid met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen, om een eventuele toekomstige uitbreiding van de weg niet te frustreren. Rijkswaterstaat heeft verzocht om een zone van 50 meter, gemeten vanaf de kant verharding van de huidige weg, te vrijwaren van bouwwerken die een toekomstige uitbreiding van de rijksweg kunnen belemmeren. Nieuwe ontwikkelingen in deze zone kunnen slechts plaatsvinden na een verklaring van geen bezwaar van de wegbeheerder. De vrijwaringszone is op de verbeelding opgenomen als ‘vrijwaringszone - weg’.

Ter plaatse van deze aanduiding geldt een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. Er kan pas een omgevingsvergunning worden verleend na overleg met de wegbeheerder (i.c. Rijkswaterstaat).

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

8 De bestemmingen

8.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan is een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Kom Eersel', dat is vastgesteld in oktober 2007. In het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' is een aantal correcties doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Eersel'. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast aan de systematiek van de meest recente gemeentelijke bestemmingsplannen en voldoet het plan aan de (vorm)vereisten van de SVBP 2008. Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de kom van Eersel. Tevens biedt het bestemmingsplan ruimte voor enkele nieuwe ontwikkelingen.

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

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

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Artikel 3 Agrarisch
De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische grondexploitatie. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn regels opgenomen.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap
De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn bestemd voor agrarische grondexploitatie, en voor behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, historisch-stedenbouwkundige en geomorfologische waarden. Een gildeterrein met ondergeschikte horeca en evenementen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gildeterrein'.

Op deze gronden mogen uitsluitend overwegend open terreinafscheidingen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter, en bouwwerken ten behoeve van het gildeterrein. Er is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de aanwezige waarden.

Artikel 5 Bedrijf - 1

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - 1' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf' is ook een gemeentewerf toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag zand, grond en zout' is tevens een bedrijf in de opslag van zand, grond en zout toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Productiegebonden detailhandel is algemeen toegestaan.

De cultuurhistorisch waardevolle panden binnen deze bestemming zijn voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen. Opslag en uitstalling zijn toegestaan op de gronden achter de voorgevellijn.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van bouwvlak), de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

Artikel 6 Bedrijf - 2

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - 2' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 t/m 3.2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' zijn ook bedrijven in milieucategorie 4.1 en 4.2 toegestaan. Perifere detailhandel en kantoren zijn toegestaan daar waar aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Productiegebonden detailhandel is algemeen toegestaan.

Alle gebouwen moeten binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van het bouwperceel), de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Opslag en uitstalling zijn toegestaan op de gronden achter de voorgevellijn. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels. Op deze wijze kan bedrijvigheid worden toegestaan die niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de ter plaatse toegelaten milieucategorieën, of bedrijven in milieucategorie 1, of perifere detailhandel.

Artikel 7 Bedrijf - Garagebedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Garagebedrijf' zijn bestemd voor een garagebedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage (gemeten ten opzichte van bouwvlak), de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bestemd voor gebouwen en terreinen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' zijn bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, waarbij de verkoop van lpg is toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte aangegeven. Per bedrijf is één luifel ten behoeve van het verkooppunt toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Bos

De gronden met de bestemming 'Bos' zijn bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen en paden en wegen.

Daarnaast zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen en recreatief medegebruik toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter bescherming van het bos en de daarmee samenhangende landschaps- en natuurwaarden is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 11 Centrum

De tot 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid op de begane grond, kantoren en praktijkruimten, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Horeca, detailhandel en parkeervoorzieningen zijn toegestaan daar waar aangeduid. De rijks- en gemeentelijke monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle panden binnen deze bestemming zijn voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Daarnaast is voor de cultuurhistorisch waardevolle panden een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Op de verbeelding is per bouwvlak de goothoogte aangegeven. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aanvullende nieuwbouw of splitsing van woningen is niet toegestaan.

Voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn gebruiksregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken, onder andere voor het toestaan van nieuwe horecavestigingen, binnen de aanduiding 'nieuwvestiging horeca 1'. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'horeca' te verwijderen of te verplaatsen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de bestaande bebouwing nieuwe woningen toe te staan.

Artikel 12 Gemengd

Deze gronden zijn bestemd voor bestaand wonen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid, detailhandel, horeca in de categorie B, C en D uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', dienstverlening, kantoor en praktijkruimte, en maatschappelijke voorzieningen. Een ondergrondse parkeergarage en een kas zijn eveneens mogelijk gemaakt via een specifieke aanduiding.

De gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden binnen deze bestemming zijn voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Daarnaast is voor de cultuurhistorisch waardevolle panden een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aanvullende nieuwbouw of splitsing van woningen is niet toegestaan.

Voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn gebruiksregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken, onder andere voor het toestaan van nieuwe woningen in bestaande bebouwing. Nieuwvestiging van horeca is via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk ter plaatse van het gebied met de aanduiding 'nieuwvestiging horeca 2'. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de bestaande bebouwing nieuwe woningen toe te staan.

Artikel 13 Gemengd - 2

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid, dienstverlening, kantoor en praktijkruimte, en maatschappelijke voorzieningen. De gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden binnen deze bestemming zijn voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Daarnaast is voor de cultuurhistorisch waardevolle panden een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aanvullende nieuwbouw of splitsing van woningen is niet toegestaan.

Voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn gebruiksregels opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan van een aantal gebruiksregels worden afgeweken.

Artikel 14 Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, reclame-uitingen en evenementen. Afschermend groen, een geluidsscherm, een evenemententerrein, parkeervoorzieningen en een kapel zijn aangeduid. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding en bescherming van de laanstructuur. De gemeentelijke monumenten binnen deze bestemming zijn voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de kapel. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de laanstructuur en het afschermende groen is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 15 Groen - Bosstruweel

De gronden met de bestemming 'Groen - Bosstruweel' zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van het bestaand bosstruweel, voorzieningen voor langzaam verkeer, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd. Ter bescherming van het bosstruweel is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 16 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bestaand wonen. Een flexlogiesgebouwen is mogelijk ter plaatse van de specifieke aanduiding. Er zijn daarnaast aanduidingen opgenomen voor kantoren, een postbedrijf en bedrijven in maximaal milieucategorie 2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. De rijks- en gemeentelijke monumenten binnen deze bestemming zijn voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte per bouwvlak aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 17 Maatschappelijk – Begraafplaats
De tot 'Maatschappelijk - Begraafplaats' bestemde gronden zijn bedoeld voor een begraafplaats, groenvoorzieningen, columbaria en bermen en beplantingen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een mortuarium. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 18 Recreatie – Volkstuin
Deze gronden zijn bestemd voor volkstuinen en voor agrarische grondexploitatie. Per volkstuin mag één gebouw worden gebouwd. In de regels zijn bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 19 Sport
Deze gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte per bouwvlak aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 20 Sport - Tennispark
De gronden met de bestemming 'Sport - Tennispark' zijn bestemd voor een sportterrein in de vorm van een tennispark. Er is geen bouwvlak opgenomen. Er mogen twee gebouwen in het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 21 Tuin
De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen en parkeren ter plaatse van de betreffende aanduiding. Ook voor een voorziening voor een aan deze bestemming grenzend verkooppunt voor motorbrandstoffen is een specifieke aanduiding opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder voor de genoemde voorziening voor het verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 22 Verkeer
De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, ambulante detailhandel, evenementen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding en bescherming van de laanstructuur.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor deze gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de laanstructuur is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 23 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, ambulante detailhandel, evenementen terrassen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn aanduidingen opgenomen voor garageboxen en voor een kiosk. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor instandhouding en bescherming van de laanstructuur en de instandhouding en bescherming van een rijksmonument ter plaatse van de betreffende aanduiding.

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

Artikel 24 Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 25 Wonen - 1

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid op de begane grond. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn dienstverlening, detailhandel, horeca in categorie A, B, C en D, kantoren, woonzorgvoorzieningen, woonwagenstandplaatsen respectievelijk garageboxen toegestaan. Ook is ter plaatse van de specifieke aanduiding een ondergrondse parkeergarage toegestaan. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De rijks- en gemeentelijke monumenten en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen deze bestemming is voorzien van een aanduiding. De instandhouding en bescherming van deze panden is gewaarborgd doordat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de bebouwing. Daarnaast is een regeling opgenomen met betrekking tot de voorwaarden waaronder het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het slopen kunnen verlenen voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Hierbij moet de aangegeven typologie (vrijstaand, tweeaaneen, aaneengebouwd, gestapeld of patio) worden aangehouden. Aanvullende nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor garageboxen en woonwagenstandplaatsen gelden aparte regels. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor overschrijding van de achtergevelrooilijn, voor de bouw van een praktijkruimte en voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte 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. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'functiemenging' dienstverlening, kantoren of maatschappelijke functies toe te staan.

Artikel 26 Wonen - 2

De gronden met de bestemming 'Wonen - 2' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid op de begane grond. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Er is een aanduiding opgenomen voor boombeplanting. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn daarnaast per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Ook bijgebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aanvullende nieuwbouw of splitsing van woningen is niet toegestaan.

Artikel 27 Wonen - Woonbos

De gronden met de bestemming 'Wonen - Woonbos' zijn bestemd voor wonen, het behoud, herstel en ontwikkeling van bos, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid op de begane grond. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Hierbij moet de aangegeven typologie (vrijstaand) worden aangehouden. Op de verbeelding zijn daarnaast per bouwvlak de goot- en bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aanvullende nieuwbouw of splitsing van woningen is niet toegestaan. Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor overschrijding van de achtergevelrooilijn, voor de bouw van een praktijkruimte en voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de regels), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

Artikel 28 Woongebied

De gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor wonen, aan-huisverbonden beroepen en lichte bedrijvigheid. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming zijn maximaal twee woningen toegestaan., in de vorm van twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 5 meter bedragen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de regels), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

Artikel 29 Leiding – Riool

De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse rioolwatertransportleiding. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de leiding worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kunnen bouwwerken ten behoeve van de overige geldende bestemmingen. Ter bescherming van de leiding is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen

Artikel 30 t/m 36 Waarde – Archeologie

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat zes dubbelbestemmingen. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

9 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan ‘Kom Eersel, eerste herziening’ is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van het bestemmingsplan ‘Kom Eersel’, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd.

In het bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen. Voor de ontwikkelingslocaties met een directe bouwtitel is een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaren/ontwikkelende partijen. Voor de ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid geldt dat het kostenverhaal te zijner tijd in het kader van het wijzigingsplan in beeld dient te worden gebracht. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit stadium dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

10 Procedures

10.1 Inspraak en vooroverleg

10.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 8 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie indienen. Gedurende deze termijn zijn 13 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota 'Reactie op vooroverleg en inspraak en ambtelijke aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening', die als bijlage is opgenomen. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan

10.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Kom Eersel, eerste herziening' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de als bijlage opgenomen nota 'Reactie op vooroverleg en inspraak en ambtelijke aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening'. De provincie heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de ligging van de rioolpersleiding in het noordwestelijk deel van het plangebied aangepast aan de werkelijke ligging.

10.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 mei 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 22 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Eersel' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben ook enkele ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht van deze aanpassingen is opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Eersel'.

Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' is op 26 september 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit en de aangenomen amendementen zijn als bijlage opgenomen.