

Bestemmingsplan 'Kom Sterksel'

Gemeente Heeze-Leende

Vastgesteld

Bestemmingsplan 'Kom Sterksel'

Gemeente Heeze-Leende

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x01415
Datum:	28 juli 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. Klaver
Projectteam BRO:	Mevr. drs. Ilse Konings en mevr. ing. Guusje Peeters
Concept:	9 november 2007
Voorontwerp:	26 mei 2008
Ontwerp:	02 april 2009
Vaststelling:	20 juli 2009
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Heeze-Leende, Sterksel
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Onderhavig bestemmingsplan 'Kom Sterksel' voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de woon- en ontwikkelingsgebieden van Sterksel.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. ALGEMEEN	5
2.1 Aanleiding	5
2.2 Plangebied	6
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
3. IN GROTER VERBAND	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksniveau	9
3.3 Provinciaal niveau	11
3.4 Regionaal niveau	16
3.5 Gemeentelijk niveau	22
3.6 Conclusies groter verband	28
4. FUNCTIONELE ANALYSE	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Bevolking en wonen	29
4.3 Voorzieningen/ recreatie en toerisme	31
4.4 Werken	33
4.5 Mobiliteit	35
4.6 Veiligheid	36
4.7 Conclusies	36
5. RUIMTELIJKE ANALYSE	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Ontstaansgeschiedenis	39
5.3 Landschappelijke basisstructuur	40
5.4 Stedenbouwkundige structuur	41
5.5 Spreiding functies	42
5.6 Bebouwing	42
5.7 Ontsluiting	43
5.8 Groen	44
5.9 Waarden	48
5.10 Conclusies	53

6. TECHNISCHE ASPECTEN / DUURZAME STEDENBOUW	55
6.1 Inleiding	55
6.2 Milieuhygiënische aspecten	55
6.3 Flora en fauna	67
6.4 Waterhuishouding en riolering	70
6.5 Verkeer	75
6.6 Leidingen, straalzenders	76
7. PLAN	77
7.1 Inleiding	77
7.2 Doelstellingen en randvoorwaarden	77
7.3 Ontwikkelingsstructuur	78
7.4 Kostenverhaal	83
8. MANIER VAN REGELEN	85
8.1 Planopzet	85
8.2 Artikelen	86
8.3 Procedures	90
9. PROCEDURE	91
9.1 Inspraak	91
9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	92
9.3 Procedure 3.8 Wro	92

1. INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan voor de kom van Sterksel. De topografische ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.

Onderhavig plan geeft een algemene planologische en stedenbouwkundige visie op het dorp Sterksel. Deze visie vormt de basis voor het herzien van de verouderde bestemmingsplannen, die in het plangebied vigeren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling voor de gehele bebouwde kom. Het rapport is ingedeeld in een aantal delen die afzonderlijk van elkaar gelezen kunnen worden:

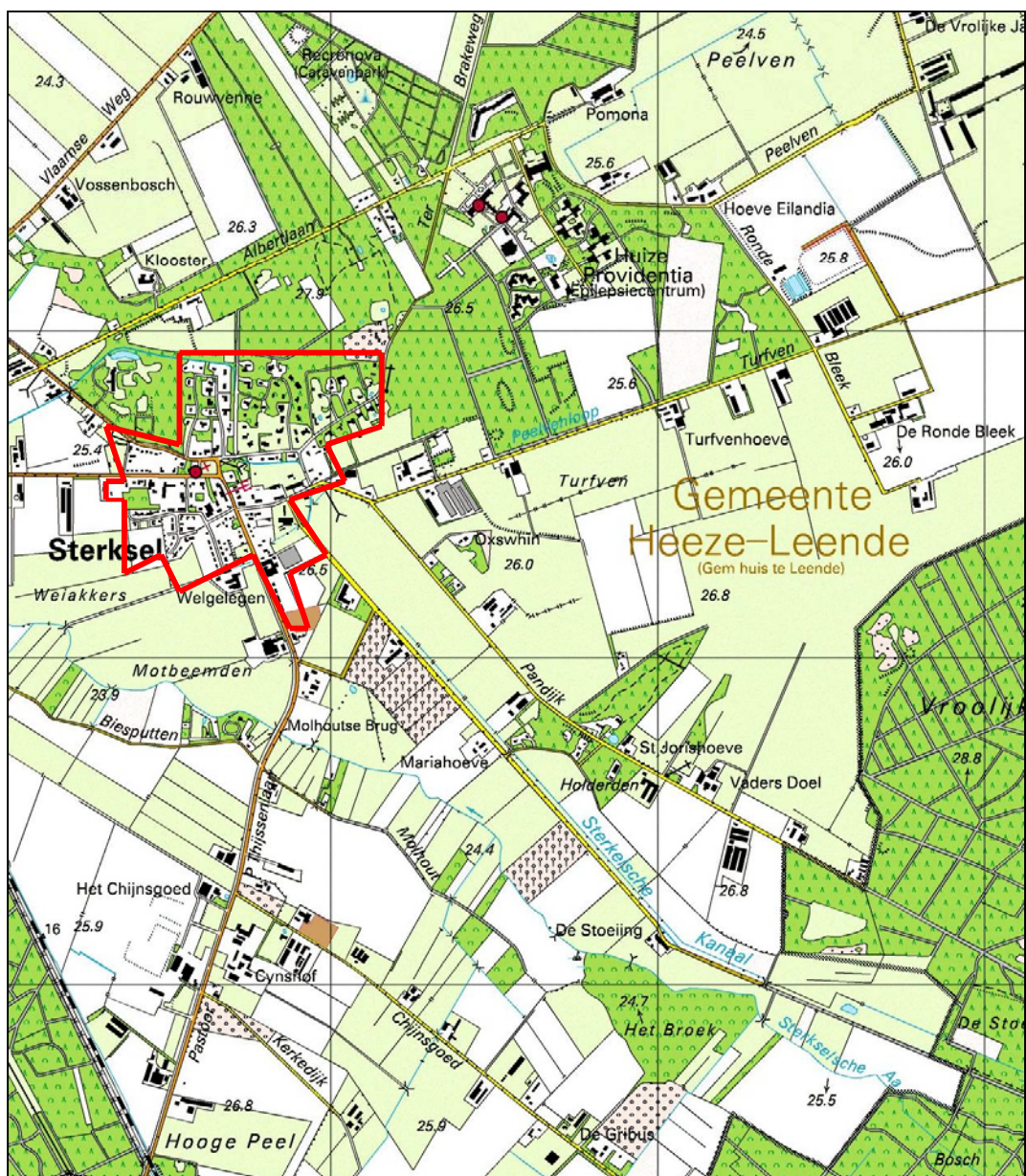
Toelichting, met de hoofdstukken:

- Algemeen
- In groter verband
- Functionele analyse
- Ruimtelijke analyse
- Technische aspecten en duurzame stedenbouw
- Plan
- Manier van regelen
- Procedure

Regels

Analoge verbeelding

De bestemmingsplannen voor de kom van Leende en de kom van Heeze zijn/ worden eveneens integraal herzien. Voorliggend bestemmingsplan 'Kom Sterksel' is afgestemd op de systematiek van de eerder genoemde komplannen.



Afbeelding 1. Topografische ligging kern Sterksel

2. ALGEMEEN

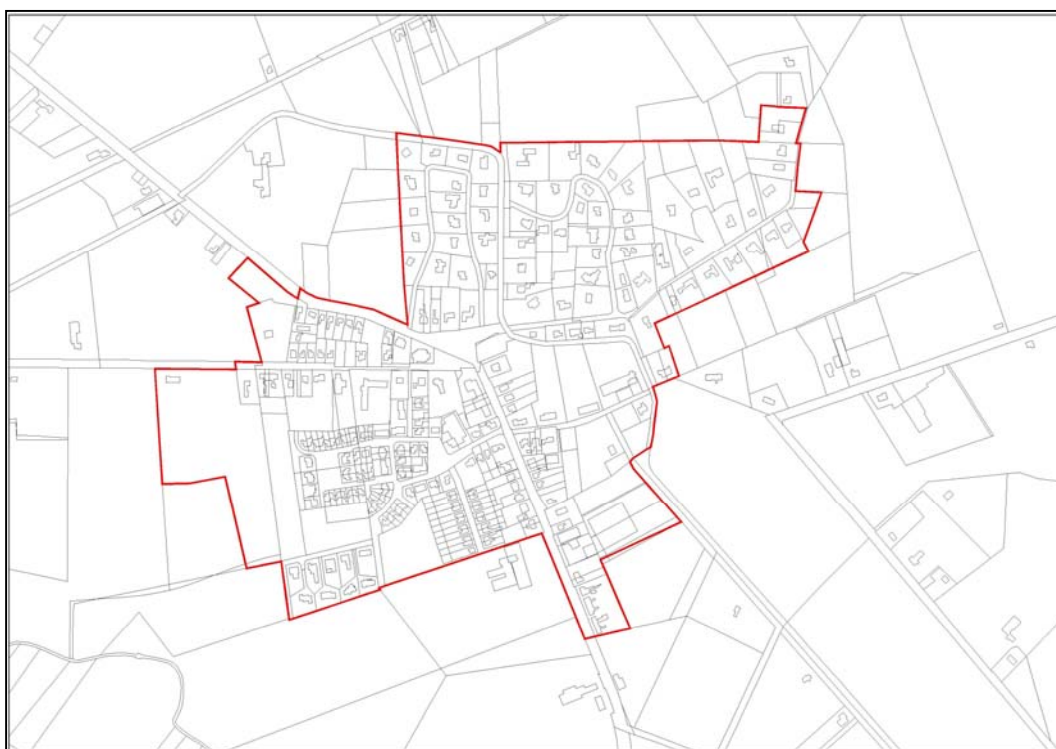
2.1 Aanleiding

De kom van Sterksel is planologisch geregeld in verschillende bestemmingsplannen, waarvan een aantal van oudere datum is. Deze behoeven een actualisering. Verder zijn in Sterksel recent enkele bouwplannen gerealiseerd, danwel zijn de formele procedures afgerond, zodat met de bouw van deze plannen gestart kan worden. De betreffende bouwplannen dienen ook verwerkt te worden in het bestemmingsplan voor de kom van Sterksel.

Hoofdkenmerk van dit bestemmingsplan is dat de gehele bebouwde kom in dit ene bestemmingsplan is geregeld. Na het van kracht worden van dit plan zullen alle eerdere vigerende plannen formeel vervallen.

Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn de volgende:

- uniformiteit in opzet, methodiek en aanpak van het bestemmingsplan en standaardisering van de regels, toelichting en (analoge) verbeelding (plankaart). Het nieuwe plan zal zoveel mogelijk aansluiten bij de systematiek van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'Kom Heeze';
- voorop staat de duurzame beheersbaarheid van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp, zowel voor de eventuele ontwikkelingsgebieden als ook voor de te behouden kwaliteiten;
- het nieuwe bestemmingsplan dient flexibel te zijn en moet in kunnen spelen op de meest gangbare en voorzienbare ontwikkelingen. Het aantal noodzakelijke ontheffingsprocedures moet tot een minimum beperkt blijven;
- nieuwe projecten worden in het bestemmingsplan uitsluitend meegenomen, mits het betreffende project geheel is afgerond. Onder "afgerond" wordt verstaan dat alle vereiste onderzoeken gereed zijn, de economische haalbaarheid van het project verzekerd is, ten aanzien van alle relevante zaken bindende afspraken zijn gemaakt en het betreffende project niet kan leiden tot vertraging in het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan. Daar waar sprake is van nog niet concrete projecten, bijvoorbeeld in het kader van de Structuurvisie Sterksel, kunnen wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen;
- waar nodig worden mogelijkheden geboden voor duurzame, facilitaire en maatschappelijke voorzieningen;
- het nieuwe bestemmingsplan dient voor alle gebruikers leesbaar, duidelijk en toetsbaar, alsmede digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar (IMRO 2008) te zijn.



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied

2.2 Plangebied

Het plangebied betreft globaal de bebouwde kom van Sterksel. Dit betekent dat in noordelijke en noordoostelijke richting het plangebied begrensd wordt door de villabebouwing aan het Churchillpark en de Ten Brakeweg.

Verder in oostelijke en zuidoostelijk richting wordt de planbegrenzing gevormd door de laatste concentratie van bebouwing aan de Averbodeweg en de bedrijfsbebouwing aan de Pastoor P. Thijssenlaan.

In zuidelijke en zuidoostelijke richting wordt het plangebied begrensd door de meest zuidelijk gelegen bebouwing aan de Schutboei en de Kanhoeve.

Verder in oostelijke richting wordt de plangrens gevormd door de akker nabij de ruimte-voor-ruimte-kavels aan de Poelhoeve en verder richting het einde van de lintbebouwing aan de Beukenlaan.

Vervolgens loopt de plangrens via het Jagerspad en de Heezerweg terug richting de villawijk.

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het hiervoor beschreven plangebied zijn momenteel nog vier (verouderde) bestemmingsplannen (en wijzigingen en herzieningen hiervan) van toepassing, namelijk:

Naam bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Sterksel Kom	15 april 1986	22 januari 1987
• Wijziging I-1992	30 juni 1992	25 augustus 1992
• Herziening I-1995	01 mei 1996	19 december 1996
Bungalowpark Sterksel	21 juni 1979	12 december 1979
Sterksel-Weiakkers	15 november 1983	12 september 1984
• Weiakkers herziening I	31 maart 1987	22 juni 1987
• Uitwerking I-1992 bestemmingsplan Sterksel-Weiakkers	15 december 1992	02 maart 1993
• Wijziging 1-1996 bestemmingsplan Sterksel-Weiakkers	02 juni 1997	06 oktober 1997
• 2 ^e partiële herziening	03 oktober 2005	15 december 2005
Begraafplaats Sterksel	27 november 1990	

Tabel 1. Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal dienen ter vervanging van de vier hiervoor genoemde bestemmingsplannen, waarbij de in de loop van de jaren gevoerde vrijstellingsprocedures in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt worden.

3. IN GROTER VERBAND

3.1 Inleiding

Het beleid van de gemeente Heeze-Leende vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van de kom van Sterksel worden vastgesteld.

De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid.

Heeze en Leende zijn de hoofdkernen binnen de gemeente met Leenderstrijp en Sterksel als kerkdorpen. De gemeente ligt binnen de directe invloedssfeer van het stedelijke gebied Eindhoven-Helmond. De expansie van deze regio gaat gepaard met een verstedelijkingsdruk in de gemeente Heeze-Leende.

De voor Sterksel relevante overheidsplannen worden in de volgende paragrafen toegelicht, en wel in onderstaande volgorde:

- rijksniveau;
- provinciaal niveau;
- regionaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.2 Rijksniveau

Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk - economische

structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van zes nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Eén van deze nationale stedelijke netwerken is Brabantstad. Dit netwerk ligt ten noordwesten van Sterksel.

In tegenstelling tot in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening wordt in de Nota Ruimte niet aangegeven op welke plekken en tot welk volume gebouwd moet gaan worden. Provincies, regio's en gemeenten kunnen dat zelf bepalen.

De ligging binnen het stedelijke krachtenveld van Eindhoven-Helmond vraagt in elk geval om een krachtig beleid om het landelijke, groene karakter van de gemeente Heeze-Leende te waarborgen.

Nota Landschapsplan

In de nota Landschapsplan van het ministerie van LNV zijn voor de gemeente Heeze-Leende de volgende twee hoofdpunten opgenomen:

- de bestaande bos- en natuurgebieden worden gerekend tot het nationale landschapspatroon;
- voor het landschap in de gemeente als geheel geldt de doelstelling behoud en herstel van de bestaande landschappelijke kwaliteit.

Op nationaal niveau wordt derhalve geen nieuwe landschapsvorming in het omgevend buitengebied van de kom Sterksel nagestreefd, maar behoud en verbetering van wat er al is.

Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat

betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.3 Provinciaal niveau

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant dat op onderhavig plangebied van toepassing is, wordt geformuleerd in de provinciale Interimstructuurvisie Ruimtelijke ordening en de Paraplunota ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt regiospecifiek beleid geformuleerd in de uitwerkingsplannen die onder het voormalige Streekplan Noord-Brabant 2002, partiële herziening 2005 zijn opgesteld.

Interimstructuurvisie en Paraplunota Ruimtelijke Ordening

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht het Rijk, de provincies en alle gemeenten voor het gehele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daarom op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Ruimtelijke ordening vastgesteld. Het hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is het zorgvuldiger omgaan met ruimte. Vijf leidende principes worden gehanteerd om tot het hoofddoel te komen, te weten meer aandacht voor de onderste lagen, zuiniger ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

De Paraplunota ruimtelijke ordening is een beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, die fungeert als een kader voor het toepassen van de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening geeft. De in de Interimstructuurvisie genoemde hoofdlijnen worden in de paraplunota verder uitgewerkt. Het beleid in deze nota's is een continuering van het beleid in het Streekplan Noord-Brabant 2002, partiële herziening 2004.

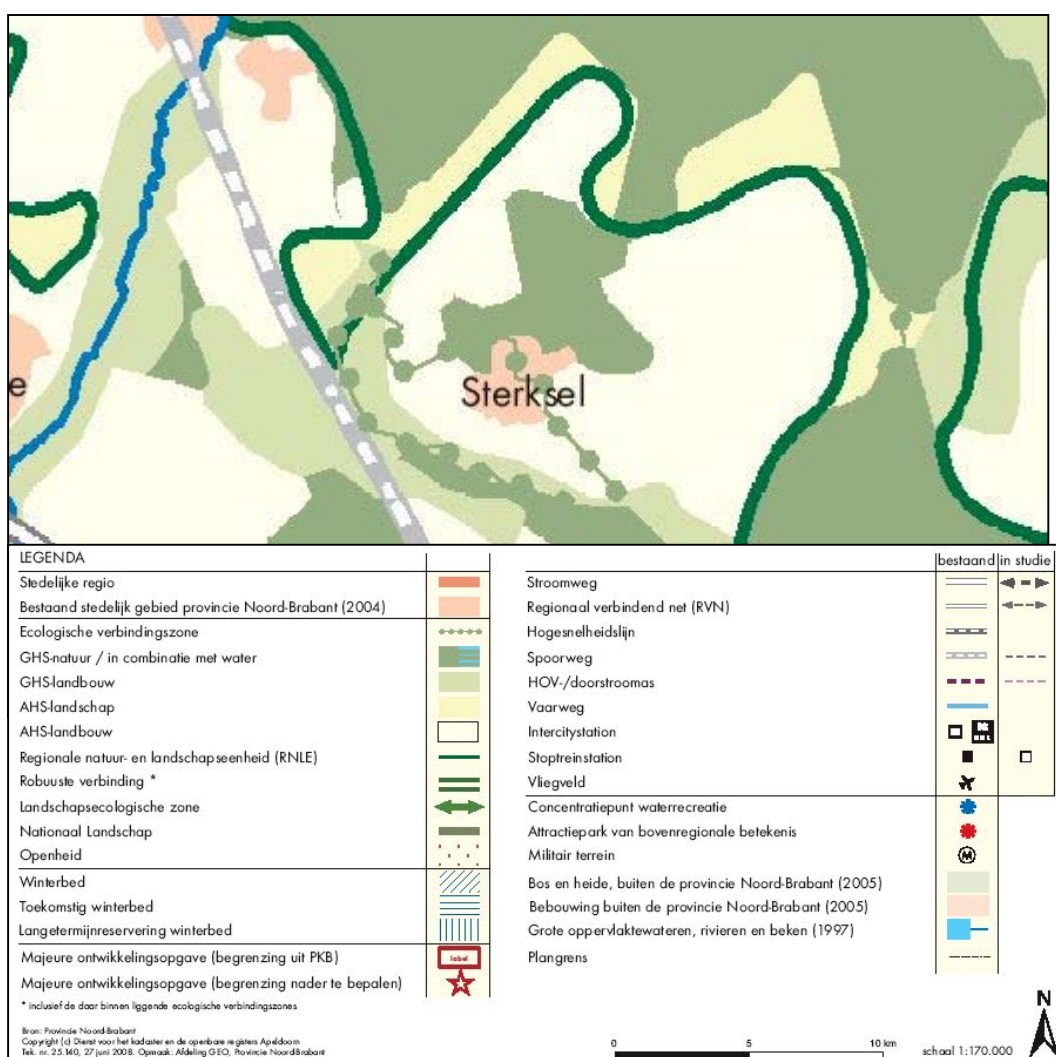
Kaart ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied is op de kaart bij de Interimstructuurvisie die de ruimtelijke hoofdstructuur weergeeft gelegen in bestaand stedelijk gebied, buiten een stedelijke regio. De hoofdlijnen van het beleid voor deze gebieden zijn het beleid voor de landelijke regio's, zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

Beleid voor de landelijke regio's

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het gebruik van landelijk gebied voor de uitbreiding van het stedelijk gebied is pas

mogelijk, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Ook mag de bouwopgave voor wonen niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente worden gerealiseerd. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar, waar gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.



Afbeelding 3. Uitsnede kaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur'

Zuinig ruimtegebruik

In Noord-Brabant is een grote druk op de ruimte als gevolg van de grote dynamiek in de provincie. Daarom moet er zuinig worden omgegaan met de schaarse ruimte. De groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag dient dan ook te worden geremd. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van

wonen, werken en voorzieningen, moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Intensivering betekent ook dat op een compactere wijze dient te worden gebouwd, en waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van meervoudig ruimtegebruik. Dat betekent dat meerdere functies op één locatie gecombineerd worden.

Provinciale Staten geven in de paraplunota aan dat zij het van groot belang vinden dat bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever wordt benut, zodat nieuw stedelijk ruimtebeslag wordt voorkomen of beperkt. De vormgeving hiervan dient echter wel aan te sluiten op de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de uitwerkingsplannen voor de stedelijke en de landelijke regio's.

Concentratie van verstedelijking

Voor de landelijke regio's geldt dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit is de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Eventueel kunnen er meer woningen worden gebouwd, als dit goed is onderbouwd met een gemeentelijk volkshuisvestingsplan of een gemeentelijke woonvisie. Hierbij is veel aandacht nodig voor de behoefte aan starterswoningen en voor ouderen, en voor mensen met een zorgvraag.

In de paraplunota wordt aangegeven dat nieuw ruimtebeslag voor wonen en werken dient te worden verdeeld over de stedelijke en landelijke regio's. De bouwopgaven dienen te passen binnen de bevolkings- en woningbehoefteprognoses die de provincie Noord-Brabant periodiek opstelt voor alle gemeenten. Ruimtelijke plannen van gemeenten moeten passen binnen het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld en het programma (inclusief de daarover gemaakte afspraken) van de uitwerkingsplannen.

Elementen ruimtelijke hoofdstructuur

Afbeelding 3 geeft een uitsnede van de kaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur' weer. De relevante elementen voor het komplan zijn als volgt gemerkt:

1. De kern Sterksel is als bebouwd gebied aangeduid;
2. Eindhoven - Helmond zijn als een stedelijke regio met een regionale taakstelling voor wonen en werken aangewezen. Sterksel ligt niet in deze stedelijke regio;
3. Het bosgebied ten noorden van de kern is als natuurgebied van de groene hoofdstructuur (GHS-natuur) opgenomen;
4. De gronden ten zuiden van de kern zijn deels aangemerkt als landbouwgebied binnen de groene hoofdstructuur (GHS-landbouw);
5. De gebieden ten oosten en westen van Sterksel zijn aangemerkt als agrarische hoofdstructuur-overig;

6. Het Sterkselse Kanaal betreft een ecologische verbindingzone binnen de GHS-natuur.

Landelijke regio Boven-Dommel

In het streekplan 2002 is het groeiklassebeleid verlaten. Hoofduitgangspunt voor de verstedelijking vormt het onderscheid tussen de stedelijke en landelijke regio's.

De gemeente Heeze-Leende vormt samen met de gemeente Cranendonck de landelijke regio Boven-Dommel.

Het uitwerkingsplan van het streekplan voor deze regio is vastgesteld. Hierin wordt de uitbreiding van het aantal woningen en bedrijventerreinen nader over de kernen verdeeld.

GHS en AHS

In de directe omgeving van Sterksel liggen een aantal belangrijke elementen van de groene hoofdstructuur (GHS). De Grote Heide en de Strabrechtse Heide behoren tot het bos- en natuurgebied (GHS-natuur) en de boorden van het Sterksels Kanaal is aangewezen als ecologische verbindingzone (GHS-natuur).

Het overige gebied in de directe omgeving van de kom Sterksel maakt onderdeel uit van de agrarische hoofdstructuur (AHS). Hierbinnen kan onderscheid gemaakt worden tussen gebieden met natuur en landschapswaarde (AHS-landschap) en de landbouwproductiegebieden (AHS-landbouw). De natuur- en landschapswaarde van laatstgenoemde gebieden is van algemene aard en hoofdzakelijk van toepassing voor de omgeving van de kern Sterksel.

Deze zaken zijn, met uitzondering van de ecologische verbindingzone primair voor het bestemmingsplan 'Buitengebied' van belang, maar ze bepalen ook de structuur en de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving van de kern Sterksel.

Toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie zijn nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied die de economische vitaliteit van het buitengebied bevorderen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan verbrede landbouw, zoals agrotourisme, en andere initiatieven die goed aansluiten bij het omringende landschap en in goede verhouding staan met het draagvlak van het gebied. Toerisme en recreatie gedijen het beste in een kwalitatief hoogwaardige omgeving. Duurzame bijdragen vanuit deze sector aan de ontwikkeling van landschap en natuur liggen dus voor de hand.

Het gaat er in om te voorzien in de groeiende ruimtebehoefte voor toeristisch-recreatieve voorzieningen. Hierbij moeten de mogelijkheden van zuinig ruimtegebruik optimaal benut worden en de natuur- en landschapswaarden behouden en verder versterkt worden. Ook vinden de provincie het van belang dat toeristisch-recreatieve ontwikkelingen aansluiten bij en afgestemd zijn op de ontwikkelingen in de landbouw.

De provincie zet vooral in op vormen van extern gerichte verblijfsrecreatie, waarbij de recreatieve verblijfsplaats vooral een uitvalsbasis is voor bezoeken aan steden, dorpen en omringend landschap, recreatieparken, natuurgebieden en dergelijke.

Ruimte voor Ruimte

Ter bevordering van de sloop van stallen en schuren in het buitengebied bevat het streekplan de zogenaamde regeling ruimte-voor-ruimte. Bij inlevering van ammoniakrechten mag voor iedere 1.000 m² gesloopte stallen een nieuwe woning gebouwd worden. Deze woningen tellen niet mee in het gemeentelijke woningencontingent. De ruimte-voor-ruimte woningen worden bij voorkeur gebouwd binnen of in aansluiting op bestaand dorpsgebied.

Voorliggend bestemmingsplan biedt in principe plaats voor ruimte-voor-ruimte woningen in het gebied Kanhoeve II, nabij de Beukenlaan, zoals nader wordt toegelicht in 7.3.

Handreiking voor ruimtelijke plannen

De provinciale beleidsbrief 'Handleiding voor ruimtelijke plannen' (vastgesteld door GS d.d. 20-07-2004) geeft een handleiding hoe het streekplan en de uitwerking van het streekplan moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen voor de onderdelen bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen.

In de landelijke regio's (waartoe Sterksel behoort) wordt ernaar gestreefd alleen bedrijven te laten vestigen die daarin qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd. De beoordeling van deze aspecten is een kwestie van maatwerk. Teneinde het algemene verstedelijkingsbeleid te laten slagen moet een bedrijf dat de kern ontgroeit - bovengrens 5.000 m² - (indien mogelijk) verplaatst worden.

In kleine kernen staat wat betreft de overige onderdelen het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving voorop. Deze wordt voor een belangrijk deel bepaald door de omvang en kwaliteit van de aanwezige detailhandel- en overige voorzieningen.

Conclusie

Voor Sterksel geldt dat er alleen bedrijven, detailhandel en overige voorzieningen kunnen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd.

Voorliggend plan bevat daartoe alleen passende bestemmingen voor de aanwezige bedrijvigheid en detailhandel aan de Pastoor P. Thijssenlaan.

3.4 Regionaal niveau

Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven/ Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld als herziening van het RSP '97. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd. Bovendien hebben ze, op basis van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven, een Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002. Vanwege de intensieve samenwerking tussen het SRE en de provincie Noord-Brabant zijn deze beide nagenoeg identieke plannen in één boekwerk samengevoegd.

Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/ Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant geeft weer wat de keuzes zijn op regionaal schaalniveau voor de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/ Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is voor de periode tot 2015 zowel een toetsingskader voor bestemmingsplannen als een kader voor strategische gebiedsontwikkeling.

In het regionaal structuurplan zijn drie deelkaarten opgesteld. Door de drie deelkaarten, landschappelijk raamwerk, infrastructureel netwerk en stedelijk landschap, op elkaar te leggen, wordt inzichtelijk waar de kansruimten liggen voor de verstedelijking in de regio en waar een groen programma duurzaam ontwikkeld kan worden. De kansruimte is niet absoluut. Het DRS vormt een bouwsteen voor het op te stellen ruimtelijke ontwerp.

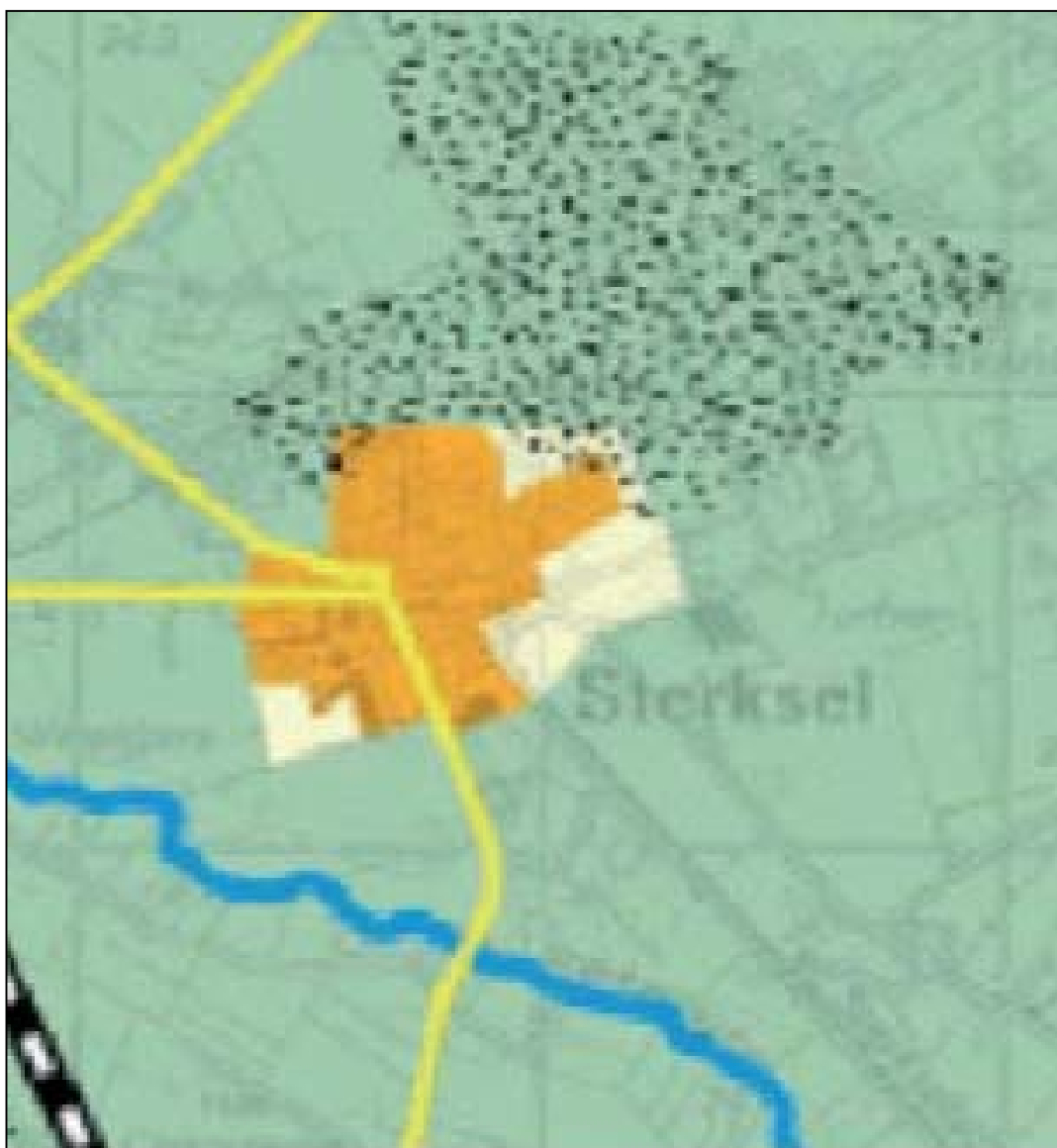
Ruimtelijke ontwikkeling landelijke regio Heeze-Leende Cranendonck

Balans verstedelijking - reconstructie

De verstedelijking zal zich richten op die locaties in noord- en zuid richting van de kernen, die geen cultuurhistorische waarden van grote betekenis aantast. GHS/EHS en beekdalen zijn zoveel mogelijk gevrijwaard van stedelijke ontwikkeling.

Gemeente Heeze-Leende

Voor Heeze betekent dat een uitbreiding naar het zuiden en een beperkte uitbreiding richting spoor voor bedrijventerrein De Poortmannen. Tussen Heeze en De Poortmannen is in principe een groene geleiding gekoppeld aan de beekloop gedacht, waardoor de kernen fysiek niet verder aan elkaar groeien. Bij de ontwikke-



Afbeelding 4. Uitsnede plankaart Regionaal Structuurplan

ling van de groene geleiding heeft de gemeente een groot vraagstuk met de aanpassing van de spoorbrug, gericht op meer natuur en een verbetering van de afvoer van water.

Afronding en afbouw van de kom wordt voor Sterksel als kans gezien, om de overgang van bebouwing naar landelijk gebied te accentueren. Daarvoor is aan de zuidwest zijde een gebied en ten zuidoosten een gebied (inclusief bestaand glas-tuinbouwbedrijf) aangegeven.

Op de plankaart behorende bij het Regionaal Structuurplan is de kern aangewezen als 'stedelijk gebied' met de nadere aanduiding 'beheer en intensivering'. De mogelijk uitbreidingsgebieden zijn aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking' met de nadere aanduiding 'transformatie afweegbaar'.

Reconstructieplan Boven-Dommel¹

Het Streekplan is het vertrekpunt geweest voor het opstellen van het Reconstructieplan. Het reconstructieplan is bedoeld om op samenhangende wijze de ruimtelijke, maatschappelijke en economische problemen aan te pakken op het platteland, die grotendeels aan het licht kwamen tijdens de varkenspest crisis van 1997. Het reconstructieplan betekent eigenlijk herinrichting van het buitengebied. Echter, de reconstructie beoogt niet alleen de herinrichting van landbouw en natuur, maar beoogt tegelijk de economische ontwikkeling te bevorderen door te streven naar nieuwe mogelijkheden voor de intensieve veehouderij en deze op de juiste plek tot uiting te laten komen. Kortom het Reconstructieplan bevat twee hoofdbeleidsdoelstellingen: het verbeteren van de fysieke omgevingskwaliteit en het verbeteren van de economische vitaliteit en leefbaarheid (het voor Sterksel opgestelde Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma is hier een onderdeel van).

De aanpak is gefaseerd en moet in 2016 uiteindelijk gerealiseerd zijn. Het beleid is per deelgebied (Boven-Dommel) en per aspect onderverdeeld in doelen. De belangrijkste doelen voor Sterksel worden hier per aspect kort beschreven.

Water en bodem

Voor het aspect water gaat de meeste aandacht in Sterksel naar de Sterkselse Aa. Deze is aangewezen voor beekherstel in de eerste planperiode (2004-2008), voorlopig reserveringsgebied 2050 en natte natuurparel (2012). Daarnaast ligt de beek in een gebied met hoogste prioriteit voor waterkwaliteitsverbetering. Op een aantal punten worden blauwe knooppunten in de beek en in het Sterksels Kanaal ingesteld om de waterkwaliteit op dat punt te bepalen. Voor het gehele gebied worden hiervoor pakketten maatregelen (vrijwillig) door het waterschap voorgesteld om tot waterkwaliteitsverbetering van beken te komen.

Om de bodemkwaliteit te verbeteren worden bij activiteiten, die gerelateerd zijn aan water en bodem, getracht afstemming te zoeken met de oplossingsrichtingen van het projectbureau Actief Bodembeheer De Kempen. Op deze manier kan op een

¹ Bron: IDOP Sterksel, Kragten B.V. projectnummer HZL001, d.d. 8 februari 2006

integrale manier een gebiedsgerichte aanpak komen voor de zink- en cadmiumproblematiek in Sterksel.

Milieu en zonering

De reconstructie beoogt ook een reductie te bereiken van de ammoniak-emissie en depositie voor de nabij gelegen verzuringsgevoelige natuurgebieden, door het instellen van een extensiveringszone van 250 meter rondom ecologisch waardevolle gebieden. Daarnaast zal ook de hoeveelheid ammoniak-emissie in het gebied worden teruggebracht door het reduceren van het aantal stuks vee door opkoop en verplaatsing en het toepassen van emissie-arme stallen.

Met het instellen van de integrale zonering beoogt de reconstructie ook het aanpakken van de stankproblematiek in de kernrandzones. Intensieve veehouderijbedrijven (IV-bedrijven) rond de kernen worden in de toekomst beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. In deze extensiveringsgebieden (250 meter rond de kern) zijn beëindigingsregelingen en omschakelingsregelingen voor IV-bedrijven ingezet. Een groot deel van de IV-bedrijven bevinden zich in verwevingsgebieden. Hier hebben bedrijven een grotere kans dan in extensiveringsgebieden op een volwaardig bestaansrecht voor de bestaande eigenaar, maar ook voor dit gebied is op langere termijn weinig perspectief, afhankelijk van de knelpunten en de technische mogelijkheden voor emissiereductie en stankoverlast. Voor het uitplaatsen van landbouwbedrijven die in de knel zitten en het terugdringen van het aantal stankgehinderten is in Sterksel het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) Chijnsgoed aangewezen (ligging buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan). In het LOG Chijnsgoed worden maximaal 5 nieuwvestigingen toegelaten. Voor optimale inrichting van het LOG worden ontwikkelingsplannen (VAB) opgesteld. Met het verplaatsen van IV-bedrijven blijven leegstaande gebouwen over. Deze kunnen gebruikt worden voor nieuwe economische dragers.

Ten oosten van Stoeiing ligt een stiltegebied. In dit gebied dient rekening gehouden te worden bij het uitvoeren van projecten, waarvan de activiteiten geluidsoverlast veroorzaken.

Natuur

Het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de belangrijkste doelstelling van het Rijk voor het onderdeel natuur. In Sterksel zijn verschillende gebieden aangewezen als EHS, die in 2018 verworven en ingericht dienen te zijn. Daarvan zullen de reservaat- en natuurontwikkelingsgebieden van de EHS worden verworven. Andere delen van de EHS zullen in samenhang met waterberging, beekherstel, aanleg van recreatieve infrastructuur en uitplaatsing van bedrijven versneld worden gerealiseerd of zullen particuliere eigenaren gestimuleerd worden om gebruik te maken van de aanwezige middelen voor eigen beheer en inrichting.

Naast de EHS worden ecologische verbindingzones (EVZ) aangewezen aan lijnvormige landschapselementen, die hersteld dienen te worden en beter ingericht moe-

ten worden voor plant en dier. In Sterksel zijn twee natte EVZ-en, het Sterksels Kanaal en de Sterkselse Aa. Hiervoor zijn verschillende middelen beschikbaar.

Landschap

Ook landschapsbehoud en -herstel is een beleidsdoel uit de reconstructie. Sterksel bevat verschillende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze moeten nadrukkelijk in welstandnota's, landschapsplannen, beeldkwaliteitsplannen en bestemmingsplannen opgenomen worden. Voor het LOG Chijnsgoed is bijvoorbeeld al zo'n beeldkwaliteitsplan opgesteld dat aangeeft hoe de nieuwe stallen het beste landschappelijk ingepast kunnen worden.

Om het huidige landschap te versterken en een deel van de recreatieve druk op te vangen, zijn nabij de kom van Sterksel zoeklocaties aangegeven voor de aanleg van nieuwe landgoederen, waarmee de kans vergroot wordt voor verdere parkontwikkeling (passend in de historische tuindorpgedachte).

Nieuwe landgoederen kunnen, evenals bossen, het huidige landschap versterken en een deel van de recreatieve druk op de kwetsbare natuurgebieden opvangen. Er wordt dan ook ondersteuning gegeven aan initiatieven op het gebied van realisatie van nieuwe landgoederen. Initiatieven liggen er voor het gebied ten zuiden van Valkenswaard en in Heeze-Leende (onder andere rondom Sterksel).

Recreatie

Recreatie en toerisme kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan andere sectoren, zoals natuur, landschap en verbredingsmogelijkheden in de landbouw. Daarom worden zowel de bedrijfsactiviteiten als omgevingskwaliteiten in het gebied gestimuleerd. De attractiewaarden van recreatieve routes dienen verbeterd te worden door o.a. de bewegwijzering te verbeteren. Tevens kunnen Parkeer & Fietsvoorzieningen (opstapplaatsen) die voldoende aantrekkelijk zijn qua ligging en voorzieningen in het gebied ingericht worden.

Ten noorden van Sterksel ligt een stedelijk uitloopgebied. Dit multifunctioneel gebied kan verschillende voorzieningen op recreatief gebied herbergen. Ten zuidwesten van Sterksel ligt ook nog een kansrijk extensief recreatief gebied, waarbij goede mogelijkheden liggen om recreatie en natuur beter te benutten.

Tevens worden nieuwe vormen van dag- en verblijfsrecreatie gestimuleerd om zich te vestigen.

Wonen en werken

Gezien het feit dat de werkgelegenheid in de landbouw afneemt, zal het inkomen op het platteland ook achteruit gaan. Hierdoor moet worden gezocht naar nieuwe economische dragers, zoals duurzame productielandbouw, recreatie en toerisme en kleinschalige, niet-agrarische functies. Maar ook meer woningen bieden sociaal-economische kansen. Bij het plaatsen van nieuwe bedrijven in bijvoorbeeld vrijkomende stallen dienen weliswaar de landschappelijke en milieu-effecten in beschou-

wing te worden genomen, zoals verwoord is in de regeling Buitengebied in Ontwikkeling van de Provincie Noord-Brabant.

Regionale Woonvisie SRE

De Regioraad heeft d.d. 7 december 2004 de Regionale woonvisie voor het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgesteld.

Deze woonvisie is geen concreet uitvoeringsprogramma. Het is de ambitie dat de woonvisie zal dienen als referentiekader en als leidraad en inspiratiebron voor de verschillende woningmarktpartijen.

De visie van de regionale woonvisie is in zeven ambities vertaald. Puntsgewijs zijn deze als volgt:

1. meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met mee inzicht in de kansen op de woningmarkt;
2. meer evenwicht in de koop-huur-verhouding tussen steden en dorpen;
3. meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg;
4. meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
5. meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
6. meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
7. monitoren van wat er gebeurt op de woningmarkt.

De ambities voor de subregio Heeze-Leende-Cranendonck (waartoe Sterksel behoort) zijn als volgt:

- kwantitatief dient het migratiesaldo nul te zijn. Er dient gebouwd te worden voor de eigen behoefte en, indien nodig, ter bescherming van de lokale woningmarkt en instrumenten gebruikt te worden om de lokale woningmarkt af te schermen. Om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking is een gelijkmatig woningbouwprogramma van belang;
- het streven is een kwalitatief goede woon- en leefomgeving te creëren met ruimte voor keuzemogelijkheden. Dit dient bereikt te worden middels het aanbieden van gedifferentieerde woonmilieus waarbij de identiteit van de verschillende dorpen behouden dient te blijven. Om dit te realiseren dient, naast nieuwbouwprojecten, sprake te zijn van renovatie en herstructurering;
- kwalitatief zal worden gestreefd naar de bouw van levensloopbestendige woningen;
- inbreidingslocaties zijn van belang voor efficiënt ruimtegebruik. Aandachtspunt hierbij is ruimtelijke inpasbaarheid en bouwen conform de vraag;
- de verhouding koop-huur van 80-20 dient mogelijk aangepast te worden.

Verder geldt als uitgangspunt inbreiding boven uitbreiding. Bij onvoldoende inbreidingsmogelijkheden dient uitbreiding mogelijk te zijn.

3.5 Gemeentelijk niveau

Pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'

Voor de gemeente Heeze-Leende geldt verder dat zij deelneemt aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' waardoor in een periode van vijf jaar alleen op inbreidingslocaties (binnen de vastgestelde contour) gebouwd mag worden.

Binnen de 'strakke contour' is in genoemde periode van vijf jaar het aantal te bouwen woningen in principe vrij. Als 'tegenprestatie' wordt door de gemeente gedurende de looptijd van de pilot afgezien van (nieuwe) uitbreidingsplannen.

Andere bouwmogelijkheden binnen de 'strakke contour' kunnen eveneens benut worden.

Op 14 november 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant aangegeven hoe zij na afloop van de periode van de pilot op 26 mei 2009 omgaan met nieuwe plancapaciteit die de gemeente in procedure wil brengen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gemeente ook binnen de huidige uitbreidingslocaties, die al in het provinciale uitwerkingsplan zijn voorzien, ruimschoots kan voldoen aan de door de provincie berekende woningbehoefte. Er is daarom ook voor de periode na de pilot geen gemeentelijk belang gediend bij het ontwikkelen van meer plancapaciteit dan thans reeds voorzien in de al beschikbare uitbreidingsgebieden.

Ten behoeve van de uitvoering van de pilot is een structuurschets opgesteld voor onder andere de kern Sterksel. Deze structuurschets is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 maart 2005.

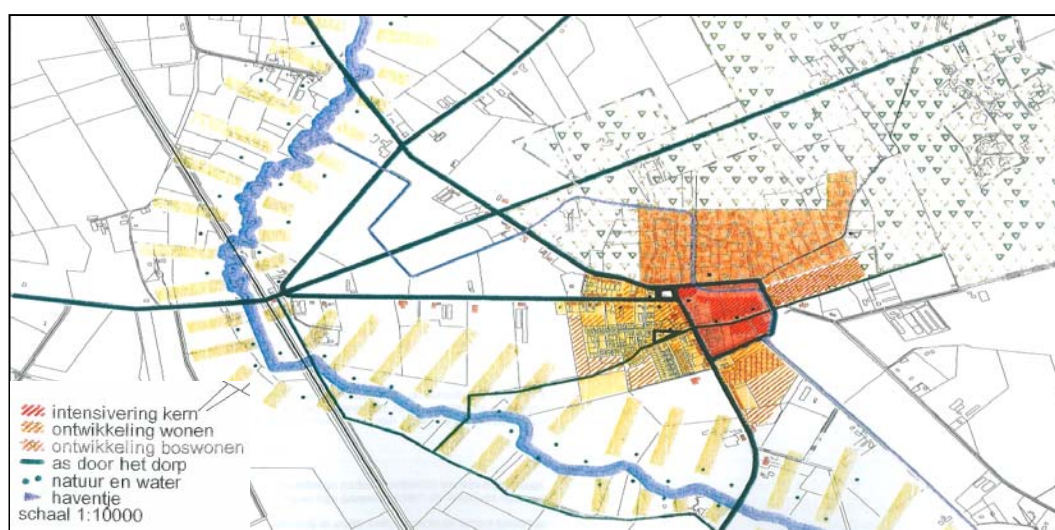
Structuurschets Sterksel

Ten behoeve van de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' is de Structuurschets Sterksel opgesteld door Stedenbouwkundig Adviesbureau A. Welmers B.V. De Structuurschets is vastgesteld door de gemeenteraad van Heeze-Leende d.d. 21 maart 2005.

Behalve een beschrijving van de (historische) ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van Sterksel, welke verspreid in dit bestemmingsplan overgenomen zijn, is vanuit de ruimtelijk karakteristieke structuur een ruimtelijke visie opgesteld. Belangrijke ruimtelijke uitgangspunten hierin zijn:

- Het onderscheid tussen kern en woonwijk accentueren. Voorgesteld wordt de bebouwing in de historische kern te intensiveren met (aan de bijzondere omgeving aangepaste) bebouwing. Met ruimtelijk bescheiden middelen kan de zuidrand van de kern weer zichtbaar worden gemaakt.
- De Averbodeweg is een belangrijke as. In de westelijke woonwijk kan versterking van de as tot een veel identiteitsvoller woongebiedje leiden. Aan de oostzijde van het dorp kan met een extensieve bebouwing in een stevig beplant bosgebiedje het contrast tussen dorp en landschap versterkt worden. De bungalowwijk in het bos wordt hiermee tot aan de Averbodeweg uitgebreid.

- In het dorp zijn twee bijzondere plekken: het groene plein/ knooppunt van routes bij de kerk en de pleinachtige ruimte bij dorps huis Valentijn. Beide plekken kunnen versterkt worden door een beter begeleidende bebouwing en een sterkere opname in de structuur.
- De zone aan de Pastoor P. Thijssenlaan tussen beide pleinen komt voor herontwikkeling in aanmerking. Ruimtelijk zal zorgvuldig op de omgeving aangesloten moeten worden.
- In de visie zijn diverse plekken aangegeven waar een kleinschalige inbreiding mogelijk is. Indien de school verplaatst wordt, is ook de schoollocatie aan de Beukenlaan een zinvolle inbreidingslocatie. Handhaving van het karakteristieke gebouw is uitgangspunt.



Afbeelding 5. Ruimtelijke visie (Structuurschets Sterksel)

- De nieuwbouwwijk dient aan de west- en zuidzijde een kwalitatieve afronding te krijgen: helder begrensd, voorkanten naar het landschap en groene inkleding.
- Aan de zuidzijde van Sterksel wordt de ontwikkeling van een klein woonwijkje voorgesteld. Enerzijds beoogt dit voorstel ontsierende bedrijven en kassen op te ruimen, anderzijds versterkt dit de kenmerkende radiaalsgewijze opbouw van de ruimtelijke structuur.

Voor enkele locaties (Beukenlaan - schoollocatie, Pastoor P. Thijssenlaan - centrale plein/ gemeenschapshuis, Averbodeweg - omgeving 3 boerderijen en Stoeiing – bedrijfsbebouwing) zijn *ruimtelijke* studies uitgevoerd naar de herontwikkeling van deze locaties. Andere factoren, zoals functionele samenhang, financiële haalbaarheid, bestuurlijke wil) zijn evenzeer bepalend voor de weging van wat op de betreffende locaties zal worden ontwikkeld. De uitwerkingen dienen wel als ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling op deze locaties.

Voor de uitwerking van verschillende varianten wordt volledigheidshalve verwezen naar de Structuurschets.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is de herstructurering van de schoollocatie, herontwikkeling van gemengd gebiedje aan de Pastoor P. Thijssenlaan en enkele nieuwbouwlocaties aan de Averbodeweg-Stoeiing voldoende uitgewerkt om meegenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan. De plannen zijn waar mogelijk afgestemd op de structuurschets.

Gemeentelijke woonvisie 'Regie op Wonen'

Voor de gemeente Heeze-Leende een nieuwe gemeentelijke woonvisie 'Regie op Wonen' opgesteld (vastgesteld d.d. 14 april 2008).

De aan deze woonvisie ten grondslag liggende kwalitatieve doelen zijn:

- een zodanig bouwprogramma dat het bevolkingsomvang van de gemeente niet verder terugloopt (bouwen voor migratiesaldo nul);
- het realiseren van een zodanig bouwprogramma dat de doelgroepen van het woonbeleid (ouderen, lage inkomensgroepen, starters en gehandicapten) een reële kans hebben binnen Heeze-Leende een geschikte woning te vinden.

Het bouwprogramma bedraagt 60-65 woningen per jaar, waarvan:

- **42 woningen** op basis van het scenario Basistaak:
 - 35% sociale sector: een mix van appartementen, patio's en eengezinswoningen
 - 65% vrije sector: grondgebonden woningen middelduur (koopprijs van € 186.000 tot € 320.000) en duur (vanaf € 320.000)
- **15 woningen** op basis van het scenario Maatschappelijke Plus:
 - 35% sociale sector: een mix van appartementen en patio's
 - 65% vrije sector: grondgebonden woningen middelduur (koopprijs van € 186.000 tot € 320.000) en duur (vanaf € 320.000)
- **10-15 woningen** op basis van het scenario KwaliteitPlus:
 - 100% vrije sector duur (vanaf € 320.000): grondgebonden woningen.

Tevens dient minimaal 10% van de woningen van het totale woningbouwprogramma beschikbaar gesteld te worden voor (collectieve) particulier opdrachtgeverschap.

Op basis van de vastgestelde woonvisie wil de gemeente proberen de pilot, welke in 2008 afloopt, te verlengen.

Welstandsbeleid gemeente Heeze-Leende

De gemeenteraad van Heeze-Leende heeft op 18 juni 2007 besloten tot het gewijzigd vaststellen van het gemeentelijk welstandsbeleid (welk dateerde uit 2004).

Het nieuwe welstandsbeleid heeft tot doel een versoepeling en vereenvoudiging van de welstandscriteria en een beperking van tijd en geld die aan de welstand-

stoets worden besteed. Het nieuwe welstandsbeleid is op 11 juli 2007 (de dag van publicatie) in werking getreden.

Het welstandsbeleid is geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria. Deze criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op categorieën bouwwerken en standplaatsen. Criteria kunnen ook verschillen al naargelang de plaats waar een bouwwerk of standplaats is gelegen. Dit heeft er toe geleid dat ten behoeve van het op te stellen welstandsbeleid diverse soorten criteria worden onderscheiden, namelijk:

- algemene welstandscriteria;
- objectgebonden criteria
- gebiedscriteria;
- criteria voor specifieke bouwwerken.

De criteria moeten uitsluitend geven over:

- of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.
- of het uiterlijk van een bouwwerk of standplaats zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De opbouw van de gebiedscriteria is gerelateerd aan de aangepaste (vereenvoudigde) niveau's van toetsing.

Het uitgangspunt bij de gebiedsgerichte criteria is dat de beoordeling op redelijke eisen van welstand afhankelijk wordt gesteld van waar een bouwwerk binnen de gemeente ligt. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog, normaal of laag welstandsniveau vastgesteld worden.

De volgende niveau's zijn opgesteld:

- bijzonder welstandsgebied (niveau 1);
- regulier welstandsgebied (niveau 2);
- licht welstandsgebied (niveau 3);
- welstandsvrije gebieden (niveau 4).

Voor Sterksel gelden de volgende gebiedsgerichte welstandscriteria:

- *Plein omgeving kerk Sterksel: welstandsniveau 1*
Het gebied omvat de Heezerweg tussen het Jagerspad en "Huize Sterksel", de Pastoor P. Thijssenlaan tot Valentijn, de Beukenlaan vanaf het Jagerspad tot aan de Pastoor P. Thijssenlaan.
Door de aanwezigheid van enkele karakteristieke panden, de open ruimte tussen de bebouwing en het groene karakter vormt dit gebied, in relatie tot andere dorpscentra, een uitzondering met een geheel eigen belevingswaarde. Dit wordt

als waardevol ervaren. Van belang is tenminste behoud en versterking van dit straatbeeld.

Toe te passen welstandscriteria zijn:

- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- ten minste behoud en versterking van het bestaande straatbeeld;
- bouwplannen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de uiterlijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing. Dit voor wat betreft maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur;
- rekening dient te worden gehouden met de uitgangspunten, zoals opgenomen in de structuurschets Sterksel welke is opgesteld door Stedenbouwkundig Bureau A. Welmers BV.

- *Alle rijks- en gemeentelijke monumenten: welstandsniveau 1*

Vanwege het feit dat het rijks- en gemeentelijke monumenten betreft is het vanzelfsprekend dat, naast de bescherming die de Monumentenwet 1988 biedt, ook uit oogpunt van welstandszorg extra bescherming wordt geboden. Verbouwen aan een rijks- en gemeentelijke monument is volgens de Woningwet nooit bouwvergunningvrij, op zijn minst licht-bouwvergunningplichtig. Deze rijks- en gemeentelijke monumenten dienen in hun oorspronkelijke staat bewaard blijven. Afdoening door middel van sneltoetscriteria is dan ook niet mogelijk.

Toe te passen welstandscriteria zijn:

- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- ten minste behoud van de oorspronkelijke staat van de bestaande rijks- en gemeentelijk monumenten;
- licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen dienen aan de welstandsc commissie te worden voorgelegd.

- *Alle woonwijken die als uitbreidingsplan zijn gebouwd: voor- en zijkanten welstandsniveau 2, achterkanten welstandsniveau 4 (welstandsvrij)*

In Sterksel betreft dit de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Kom Sterksel' en 'Weiakkers'.

Van waarde is de rust die de bebouwde omgeving in het beschreven gebied uitstraalt. Dit wordt veroorzaakt door de meestal ruime percelen waarop de bebouwing staat, het vele groen, de afwezigheid van hoogbouw en vrijwel overal aanwezige zorgvuldig vormgegeven overgang van de privé-ruimte naar de openbare ruimte. Nergens bestaat er een stedelijke sfeer van veel bebouwing op te weinig vierkante meters.

Toe te passen welstandscriteria zijn:

- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;

- het open ruimtelijke en groene landelijke karakter van de woonwijken behouden en waar mogelijk versterken;
 - behoud van het dorpse karakter: veel vrijstaand, dus geen rijtjeswoningen op stedelijke schaal;
 - geen grootschalige bouwmassa's;
 - rekening dient te worden gehouden met de uitgangspunten, zoals opgenomen in de structuurschets Sterksel welke is opgesteld door Stedenbouwkundig Bureau A. Welmers BV.
- *Verbindings- en ontsluitingswegen: voor- en zijkanten welstandsniveau 2, achterkanten welstandsniveau 3*
In Sterksel zijn dat de Heezerweg, Beukenlaan en de Pastoor P. Thijssenlaan. Opvallend is de afwisseling in de bebouwing in de vorm van traditionele regionale architectuur tot modernere ingrepen die over het algemeen passen in het straatbeeld. Het karakter is dorps en landelijk. Dit wil de gemeente behouden en waar mogelijk versterken.

Toe te passen welstandscriteria zijn:

- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
 - het dorpse en landelijke karakter behouden en zo mogelijk versterken;
 - geen stedelijke bebouwingsdichtheid en –hoogbouw;
 - de ruimtelijke openheid tussen bebouwing, hoe verder je van het centrum van een dorp af bent, behouden;
 - geen grootschalige bouwmassa's bij de entree's van de dorpen;
 - rekening dient te worden gehouden met de uitgangspunten, zoals opgenomen in de structuurschets Leende en Sterksel welke is opgesteld door Stedenbouwkundig Adviesbureau A. Welmers BV.
- *Bijzonder bebouwing: voor- en zijkanten welstandsniveau 2, achterkanten welstandsniveau 3*
In het plangebied betreft dit het dorps huis Valentijn en de voormalige basisschool Sterksel.

Toe te passen welstandscriteria zijn:

- de welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de algemene criteria;
- markante/ eigentijdse architectuur is toegestaan;
- ten minste behoud van bestaande architectuur.

3.6 Conclusies groter verband

Concluderend leidt de ligging van de kern Sterksel binnen het groter verband tot het volgende ontwikkelingsperspectief:

1. Sterksel ligt in de landelijke regio Heeze-Leende/Cranendonck binnen de directe invloedssfeer van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond;
2. De kern Sterksel kent een relatief goede ontsluiting met aansluitpunten op de autosnelwegen A2 en A67 in de nabijheid.
3. In het Regionaal Structuurplan (RSP) en Uitwerkingsplan (UP) streekplan wordt voor de kern Sterksel afronding en afbouw van de kom als kans gezien, om de overgang van bebouwing naar landelijk gebied te accentueren. Daarvoor is aan de zuidwest zijde een gebied en ten zuidoosten een gebied (inclusief bestaand glastuinbouwbedrijf) aangewezen;
4. Voor de regio Heeze-Leende/Cranendonck is voor de periode 2005-2015 een uitbreiding van de woningvoorraad gepland van 790 woningen, en een uitbreiding van 310 woningen als doorkijk naar de periode 2015-2020.

De ligging in het groter verband leidt tot de volgende beleidspunten voor de kern Sterksel:

- behouden en versterken van de relatie tussen de kern en omliggende buitengebied;
- het bestaande niveau van voorzieningen en werkgelegenheid op peil houden.

4. FUNCTIONELE ANALYSE

4.1 Inleiding

Na de analyse van de ligging van de kern Sterksel in groter verband volgt een analyse op lokaal niveau. Een door mensen bewoonde nederzetting kan namelijk worden beschouwd als een verband tussen haar twee hoofdcomponenten: de functies en de ruimte, oftewel het 'leven' en het 'karkas'.

In dit hoofdstuk worden de functies geanalyseerd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de ruimte. Alle aspecten die voor de ontwikkeling van de kom van belang zijn, worden kort behandeld. Eerst wordt de bestaande situatie geschetst, vervolgens de verwachtingen voor de komende 10 jaar. De bestaande functies zijn visueel weergegeven op de inventarisatiekaart behorende bij het inventarisatierapport² dat voor de kern Sterksel is opgesteld, en als afzonderlijk rapport te raadplegen is.

4.2 Bevolking en wonen

Wonen

De meest voorkomende functie in het plangebied is de woonfunctie.

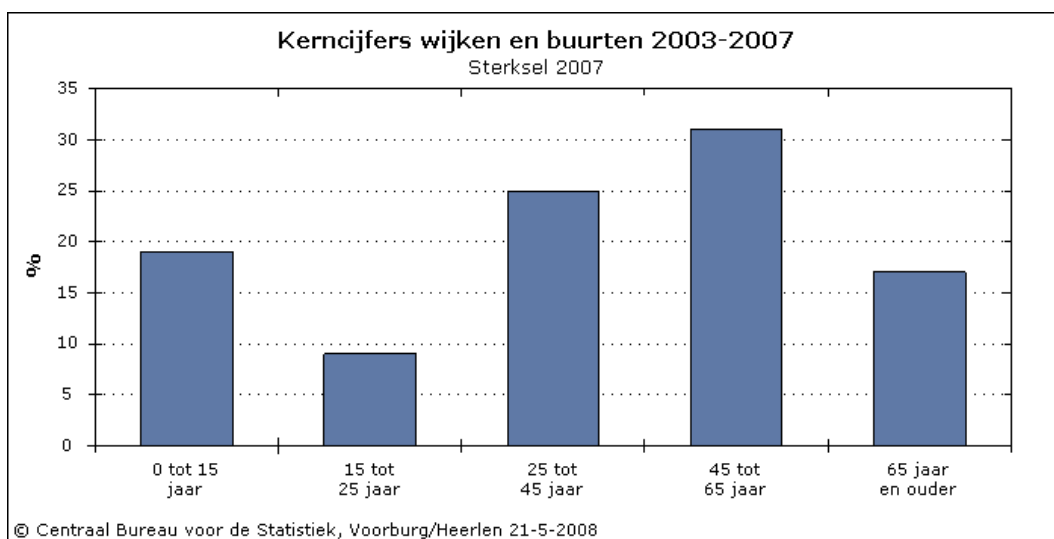
Enkele feiten en cijfers over de inwoners en woningbestand van de gemeente Heeze-Leende zijn de volgende:

Inwoners

Op 1 januari 2007 telde de gemeente Heeze-Leende 15.151 inwoners, verdeeld over Heeze (9548), Leende (4285) en Sterksel (1318).

Onderverdeeld in leeftijdscategorie geeft dit het volgende beeld:

² BRO Tegelen, Inventarisatierapport bestemmingsplan 'Kom Sterksel', projectnummer 211x01415/Hz-Le, d.d. 02 augustus 2007



Tabel 2. Leeftijdsverdeling Sterksel

Woningen

Per 1 januari 2007 bedraagt het aantal woningen in de gemeente 5974 (inclusief vier recreatiewoningen).

Onderverdeeld per kern:

Heeze:	3834
Leende:	1689
Sterksel (totaal):	451

De woningvoorraad binnen Sterksel bestaat voor het overgrote deel uit woningen die voornamelijk geschikt zijn voor gezinnen. Het aantal beschikbare woningen voor ouderen is beperkt.

In het plangebied zijn hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen in één of twee bouwlagen met kap gelegen.

Oppervlakte van de gemeente

De totale oppervlakte van de gemeente bedraagt 10.512 ha.

Woningbouwprogramma

De gemeentelijke Woonvisie zal medio 2008 vastgesteld worden. De resultaten uit deze Woonvisie worden in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen.

Zorgwoningen

De behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening neemt vanwege de vergrijzing en de vermaatschappelijking van de gezondheidszorg toe. Omdat de vraag naar woonvoorzieningen zeer divers is, zal ook het aanbod dat kenmerk moeten hebben.

Specifieke zorgwoningen voor mensen met een AWBZ-indicatie, die als zodanig gebouwd worden door een woningcorporatie of door particulieren, vallen buiten de reguliere contingenten. Deze moeten ook als zodanig bestemd en gebruikt worden. In geval van reguliere bewoning worden ze onderdeel van het toegewezen woningcontingent.

Toekomstperspectief

De toekomstige ontwikkelingen van de kern Sterksel met betrekking tot wonen worden met behulp van het stappenplan, zoals door de provincie is aanbevolen, verkend.

stap 1 – bestaande gebouwenvoorraad

De mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen in de bestaande bebouwing blijven in Sterksel beperkt tot de splitsing van grotere panden, zoals enkele boerderijen, in kleinere woningen voor 1-2 persoonshuishoudens, zowel voor ouderen als voor jonge starters.

Van concrete initiatieven is echter nog geen sprake.

stap 2 – inbreidingslocaties

Veel van de grotere inbreidingslocaties zijn in de voorbije jaren benut, als gevolg van het actieve beleid dat in de gemeente op dit terrein gevoerd is.

De volgende locaties (gelegen binnen de 'strakke contour') komen voor inbreiding dan in aanmerking/ c.q. zijn reeds in aanbouw:

- Ruimte voor Ruimte locatie 'Kanhoeve II';
- Weiakkers III: aansluitend bij de woongebieden Kanhoeve I (reeds 9 woningen gerealiseerd) en Kanhoeve II (in voorbereiding);
- herontwikkeling voormalige schoollocatie;
- centrumplan Pastoor P. Thijssenlaan-Beukenlaan.

Voor zover bekend zijn inrichtingsvoorstellen van genoemde inbreidingslocaties opgenomen in 7.3.

Buiten de genoemde inbreidingslocaties, zijn geen uitbreidingsgebieden (buiten de strakke contour om Sterksel) gepland.

4.3 Voorzieningen/ recreatie en toerisme

Detailhandel

In het plangebied bevindt zich dorpswinkel De Spar. In deze winkel zijn ook andere voorzieningen zoals een TPG Servicepunt, drogisterij en stomerij gevestigd.

Aan de Beukenlaan bevindt zich een winkeltje (aan huis gebonden) waar tweedehands kleding verkocht wordt.



Voorzieningen aan de Pastoor P. Thijssenlaan

Horecavoorzieningen

In het plangebied bevindt zich één horecavoorziening. Dit betreft een café met bijbehorende zaal (Café-zaal Boszicht).

Het plein voor de kerk heeft tevens een functie als evenemententerrein.

Dienstverlening

Tegenover het parkje bij de kerk, aan de achterzijde van zaal Boszicht, is een milieuparkje aanwezig.

Bij de Heezerweg 2 bevindt zich een pinzuil van de Rabobank.

Recreatie en toerisme

Buiten het terras bij de horecagelegenheid aan de Pastoor P. Thijssenlaan zijn in Sterksel geen specifieke voorzieningen ten behoeve van het toerisme aanwezig.

Wel komen in Sterksel verschillende fietsroutes bij elkaar.

In de omgeving van Sterksel bevinden zich wel enkele dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals het streekmuseum Peter van de Braken, een camping en camping/ caravan park, verschillende natuurgebieden en het voormalig klooster van de Witte Zusters.

Maatschappelijk

In Sterkel bevindt zich een basisschool, kerk, dorps huis en expositieruimte voor figuratieve Brabantse schilderkunst uit de vorige eeuw.

Ook is een begraafplaats aanwezig.

Detailhandel

In het plangebied bevindt zich een kleine buurtsuper. Er zijn plannen in voorbereiding voor nieuwbouw ter plaatse welke ruimte biedt aan een supermarkt, pinruimte, lunchroom en appartementen op de verdieping.

Overige voorzieningen buiten het plangebied

Sterksel heeft een bijzondere relatie met in de omgeving aanwezige voorzieningen welke niet onopgemerkt dienen te blijven:

- *Providentia*
In het voormalige kloostergebouw uit 1921 van de Heilige St. Joseph, alsmede een groot complex redelijk recente nieuwbouw is het epileptisch centrum Providentia gevestigd. Providentia maakt onderdeel uit van de Kempenhaege. Hoewel het centrum als een los van Sterksel functionerend geheel beschouwd kan worden, zijn er enkele kleinschalige voorzieningen toegankelijk voor de inwoners van Sterksel en voor (fietsende) recreanten. Op het terrein is een galerie (kunstwerken van patiënten), kinderdagverblijf, kinderspeeltuin, kinderboerderij en kantine aanwezig welke ook als horecagelegenheid voor passanten fungeert.
- *Voormalig klooster Witte Zusters, Albertlaan 4*
Aan de Albertlaan 4 bevindt zich het voormalige klooster van de Witte Zusters. Dit klooster wordt tijdelijk gebruikt als school voor hoogbegaafde kinderen. Momenteel ligt er een bestemmingsplan ter goedkeuring bij de provincie dat het mogelijk maakt om van het klooster een zorghotel te maken.
- *Voorzieningen Heezerweg*
Aan de Heezerweg, buiten het plangebied, bevinden zich enkele voorzieningen welke een duidelijke relatie met Sterksel hebben dit betreft horecagelegenheid Narragonia, het sportveldencomplex en het evenemententerrein (waar momenteel ook de noodlokalen van de basisschool gesitueerd zijn).

4.4 Werken

Bedrijven

De enige bedrijvigheid in het plangebied bevindt zich aan de zuidoostelijke plangrens aan de Pastoor P. Thijssenstraat en de Stoeiing.

Dit betreft een autobedrijf en een verhuur- en reparatiebedrijf van landbouwwerktuigen.

Met name aan de Pastoor P. Thijssenstraat maakt deze bedrijvigheid een rommelige en niet bij het dorp passende indruk. Om de bedrijvigheid naar de toekomst toe te reguleren is alleen bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Ook is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

In het plangebied komen ook enkele aan huis gebonden bedrijfjes voor:

Locatie	Soort bedrijvigheid
Beukenlaan 17	HARA Advies en verkoop
Kanhoeve 1	Tegelzettersbedrijf Smits en Strauven (alleen woonadres)

Tabel 3. Overzicht aan-huis-gebonden bedrijvigheid

Agrarisch bedrijven

Juist buiten het plangebied bevinden zich enkele grotere veehouderijen. De milieuvloed van deze bedrijven reikt tot in het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

Ook buiten het plangebied bevindt zich het landbouwontwikkelingsgebied Chijnsgoed waar enkele grotere agrarische bedrijven gevestigd zijn/ worden.

Toekomstperspectief

Voor werken geldt in principe hetzelfde stappenplan als voor wonen, zij het dat het werken een andere dynamiek kent en alleen gericht is op bestaande bedrijfslocaties (geen bedrijventerreinen) in de kern.

stap 1 – bestaande gebouwenvoorraad

Verspreid gelegen, vrijkomende bedrijfsbebouwing zal in het algemeen door nieuwe bedrijvigheid gebruikt worden, tenzij vanuit de omgeving een omschakeling naar wonen of anderszins gewenst is. Ook vrijkomende agrarische opstallen vallen hieronder.

Concrete situaties dienen zich vaak plotseling aan. Indien het vigerende bestemmingsplan er niet in voorziet, kan een planherziening of een artikel 19.1 WRO procedure gevolgd worden.

Conclusie

De ruimte voor bedrijvigheid binnen het komplan wordt geconsolideerd. Voor de eerstkomende jaren is in de gemeente Heeze-Leende, binnen het bestemmingsplan "De Poortmannen", nog voldoende ruimte voor lokale bedrijvigheid beschikbaar.

4.5 Mobiliteit

Auto

De verkeersstructuur in de kern Sterksel is te kenmerken als een radiaalstructuur, waarbij vrijwel alle wegen (doorgaand en buurt- ontsluitingswegen) naar het hart van het dorp leiden.



Heezerweg en Pastoor P. Thijssenlaan

De belangrijkste doorgaande routes door het dorp zijn de Heezerweg en Pastoor P. Thijssenlaan. Deze wegen vormen een verbinding tussen Heeze en Maarheeze. Via de Beukenlaan is Leende bereikbaar.

Sterksel is verder makkelijk en snel bereikbaar vanaf zowel de A2 als de A67.

De Heezerweg, Beukenlaan (deels) en Pastoor P. Thijssenlaan zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 50 km/uur geldt. De overige wegen in het gebied zijn ingericht als 30 km-zone.

De wegen in het plangebied zijn wat betreft langzaam verkeer overwegend voorzien van trottoirs of voetgangersstroken, met uitzondering van enkele wegen richting het buitengebied, zoals het verlengde van de Averbodeweg.

Op enkele wegen zijn snelheidsbeperkende maatregelen in de vorm van verkeersdrempels of asverspringingen aangebracht.

Openbaar vervoer

De buurtbus (lijn 458) welke Heeze, Maarheeze en Someren verbindt, doet ook Sterksel aan. In Heeze stopt deze bus bij het NS-station.

Fiets

Langs de Heezerweg bevindt zich een (gedeeltelijk) van de rijbaan gescheiden fietspad. Ook langs de Pastoor P. Thijssenlaan ligt (deels) een fietsstrook. Voor het overige zijn geen afzonderlijke fietspaden of fietsstroken geregeld. De verkeersveiligheid voor de fietser is matig te noemen.

4.6 Veiligheid

Sociale veiligheid is aan de hand van uiterlijke kenmerken niet objectief meetbaar. In hoofdlijnen ontstaat sociale onveiligheid door een slechte controleerbaarheid en/of een slechte bruikbaarheid van de omgeving. Slechte bruikbaarheid en controleerbaarheid zijn wel door waarneming te bepalen.

Aspecten, die ertoe kunnen bijdragen dat een plek sociaal onveilig is, zijn:

- onduidelijke structuur openbare ruimte (verkeers- en groenstructuur);
- onvoldoende verlichting in de openbare en semi-openbare ruimte;
- een kwalitatief en kwantitatief ontoereikend voorzieningenniveau in de openbare ruimte;
- slechte onderhoudssituatie of gedateerde inrichting van de openbare ruimte;
- bebouwing, die zich niet op de openbare ruimte oriënteert;
- groen of afscheidingen, die de openbare ruimte aan het zicht onttrekken;
- elementen in of rond de openbare ruimte die een bepaalde schaal overstijgen, waardoor de verblijfskwaliteit ondermijnt wordt, zoals grote verhardingsvlakken zonder duidelijke functie of grootschalige bebouwing.

4.7 Conclusies

De functionele analyse wordt in de volgende conclusies samengevat.

Algemeen

1. Het aantal inwoners binnen de kom bedroeg op 01-01-2007 1318 inwoners;
2. Op 01-01-2007 bedroeg de woningvoorraad in de kom 451 woningen;

Sterke punten

1. Sterksel beschikt over een eigen basisschool, alsook een dorpshuis;
2. Sterksel kent nog diverse inbreidingslocaties;
3. In de directe omgeving zijn enkele bijzonder toeristisch-recreatieve voorzieningen aanwezig.

Zwakke punten

1. Binnen het woongebied ligt (zijde Pastoor P. Thijssenlaan) een verouderde bedrijfslocatie welke de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de zuidelijke entree van Sterksel negatief beïnvloed;
2. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is niet optimaal.

5. RUIMTELIJKE ANALYSE

5.1 Inleiding

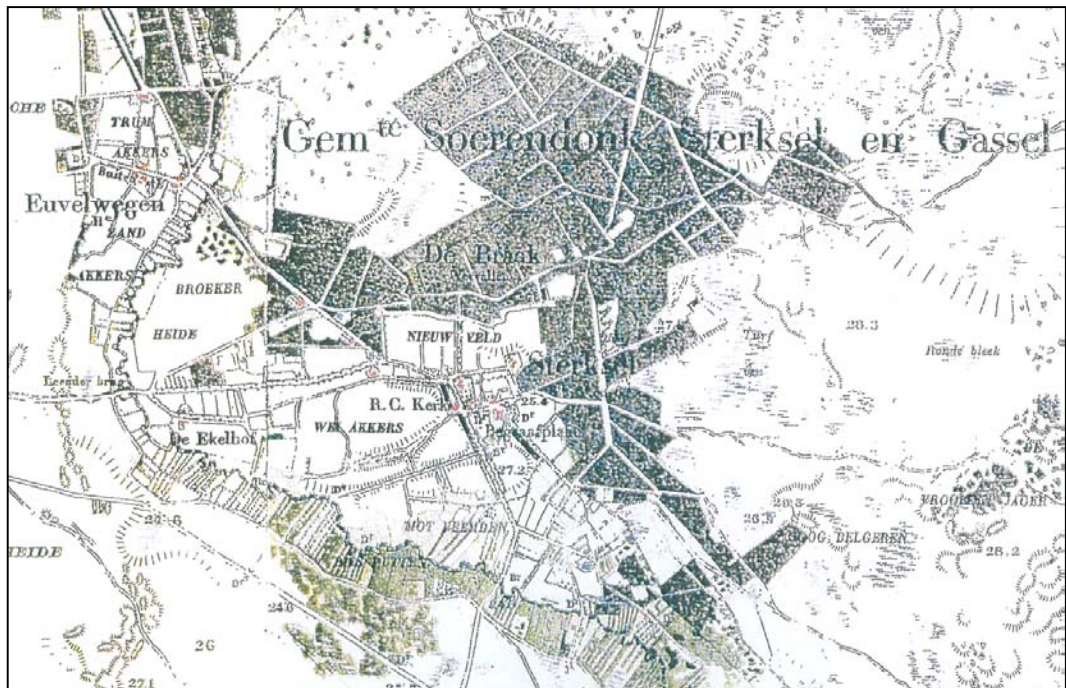
Complementair aan de functionele analyse van Sterksel volgt in dit hoofdstuk de ruimtelijke analyse.

5.2 Ontstaansgeschiedenis

Sterksel is ontstaan in 1172 toen het gebied in het bezit kwam van een abdij; de Abdij van Averbode, waarmee het meer dan zeshonderdvijfentwintig jaar een vaste band zou hebben. In 1798 kocht Adriaan Pompen uit Leende "De heerlijkheid Sterksel" van de abdij, met een kloosterhoeve en vijf boerderijen met een totale oppervlakte van circa 1660 ha. De kloosterhoeve stond aan de westkant van het huidige kerkhof, waar toen een kapel stond. Het geheel was omgeven door een muur. Langs deze hoeve liep de postweg van België naar Venlo.

Aan het begin van de vorige eeuw is Sterksel pas echt gegroeid. In 1914 werd de heerlijkheid Sterksel door de erfgenamen van de familie Pompen verkocht aan de ontwikkelingsmaatschappij (N.V. 'De heerlijkheid Sterksel', Maatschappij tot exploitatie van grondbezit Sterksel), die het dorp ruim tien jaar achtereen zou ontginnen en exploiteren. Het doel van de NV werd omschreven als: "De exploitatie van het goed zal bestaan in het tot stand brengen ener zogenaamde tuinstad, door het stichten van villa's, kleine boerderijen, fabrieken, parken, meren, wegen, sportterreinen, boomkwekerijen, groenteteelt, het verkopen en verhuren van gronden en gebouwen." Ongeveer 100 personen kwamen uit alle delen van Nederland om met ossen en paarden te werken aan de ontginning en grondverbetering van Sterksel. De Os in Sterksel staat symbool voor deze ontginningswerkzaamheden. De NV heeft voor grote boerenbedrijven, een station, een Grand Hotel en een kanaaltje ten behoeve van de ontwatering van verschillende vennen gezorgd. Om de ontginning te betalen, moesten rijke mensen aangetrokken worden. In het begin van de N.V. werd al duidelijk dat de ontworpen tuinstad met boulevard rondom het Peelven financieel niet haalbaar was. Daardoor ging men zich toeleggen op de ontginning.

In 1924 kwam er een einde aan de ontwikkeling van Sterksel, omdat de Hanzebank failliet ging. De maatschappij had hiervan geld opgenomen, waardoor ook zij bankroet ging. Na de verplichte verkoop van de maatschappij kwam een boerengemeenschap tot stand met families uit vrijwel alle provincies van het land. Zodoende begon in 1926 in Sterksel een nieuwe gemeenschap. De circa 110 inwoners hadden een kerk, een school en enkele voorzieningen.



Afbeelding 6. Uitsnede historische topografische atlas

In verschillende opzichten heeft de maatschappij een stempel gedrukt op de identiteit van Sterksel. Diverse gebouwen, lanen en parkstructuren herinneren nu nog aan die tijd.

In 1921 werd in Sterksel begonnen met een verpleeghuis voor epileptici, door de congregatie H. Joseph uit Heerlen. Tussen 1923 en 1927 werd het zogeheten Providentia afgebouwd, al werd deze instelling later, in 1937 en 1957 belangrijk uitgebreid.

5.3 Landschappelijke basisstructuur

De landschappelijke basisstructuur vormt de grondslag van ieder dorp. Een aantal ruimtelijke kenmerken van Sterksel is vanuit de landschappelijke basisstructuur te verklaren.

De Brabantse zandgronden worden doorsneden door, meestal van zuid naar noord verlopende, beken en riviertjes. Een daarvan is de Sterkselse Aa. Op de overgang van de hogere zandgronden naar het lager gelegen gebied langs de Sterkselse Aa ligt Sterksel.

Kenmerkend in de landschappelijke opbouw van Sterksel en directe omgeving is dan ook de ten zuiden van de kern meanderende Sterkselse Aa, maar ook het Sterksel Kanaal (ook wel "Het Kanaaltje" genoemd) dat de kern doorsnijdt.

De Sterkselse Aa en Het Kanaaltje vormen een ecologische verbindingszone. Het Kanaaltje heeft niet zo zeer een specifieke waterhuishoudkundige waarde als wel een grote belevingswaarde voor het dorp.

Een ander kenmerkend landschappelijk element is het bosgebied aan de noordzijde van Sterksel, dat volgens het Streekplan onderdeel uitmaakt van de Groene Hoofdstructuur.

5.4 Stedenbouwkundige structuur

Sterksel is gelegen op de overgang van de hogere zandgronden naar het lager gelegen gebied langs de Sterkselse Aa.

De ligging van Sterksel op deze overgangsrand geeft bijzondere ruimtelijke kwaliteiten aan de kern, namelijk:

- een specifieke en karakteristieke ruimtelijke structuur van het dorp;
- een omgeving die in landschappelijk, natuurlijk en recreatief opzicht bijzonder waardevol is.

Het dorp heeft hierdoor een duidelijke eigen identiteit. Opvallend is allereerst de duidelijk aanwezige en overwegend in tact zijnde lanen. Deze lanen (Heezerweg, Pastoor P. Thijsenlaan, Averbodeweg en Beukenlaan) welke overwegend de doorgaande routes door Sterksel vormen, zijn van historische betekenis. In het begin van de vorige eeuw zijn deze door de ontwikkelingsmaatschappij aan het landschap toegevoegd.

Er wordt een inventarisatie uitgevoerd naar waardevol groen en bomen in de kern waarna aanwijzing tot monument zal plaatsvinden. Door de toekomstige monumentale status gelden beschermende maatregelen inzake onderhoud en kap.

Kenmerkend is verder de historisch kern aan de oostzijde van de Pastoor P. Thijsenlaan. Vanuit de Averbodeweg heeft de historische kern zich ontwikkeld. Hier bevinden zich nu dan ook nog een karakteristieke langgevelboerderij. Momenteel worden nieuwe woningen gebouwd op het gebied

De oude kern en lanen worden aan elkaar gekoppeld door het centrale plein in Sterksel, tegenover de kerk. Vanuit dit centrale plein lopen verschillende routes, radiaalsgewijs, naar het omringende landschap.

Met name aan de oude lanen bevinden zich enkele beeldbepalende panden zoals Huize Sterksel, de voormalige basisschool en enkele karakteristieke woonhuizen.

Vanuit de overwegend vrijstaande lintbebouwing, hoofdzakelijk bestaande uit twee bouwlagen met kap aan de historische lanen, is het historische dorp verder uitgewaaierd in noordoostelijke en zuidwestelijke richting.

Aan de noordoostzijde betreft dit een ruim opgezette villawijk in een bosrijke omgeving. De hier aanwezige vrijstaande woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap danwel plat dak.

De woningen bevinden zich in een lusstructuur in het bestaande groene bosgebied.

De woonwijk in het zuidwesten van de kern, de Kanhoeve, is recenter van opzet (circa eind 20^e eeuw) en bestaat overwegend uit twee-onder-een-kapwoningen. In deze wijk, welke blokmatig van opzet is, bevinden zich ook enkele kleinere huurwoningen (geschikt voor senioren).

Aan de rand van deze wijk hebben recent enkele nieuwe uitbreidingen, in de vorm vrijstaande woningen, plaatsgevonden.

5.5 Spreiding functies

Zoals reeds aangegeven, kan in het plangebied overwegend gesproken worden van een woonfunctie. De voorzieningen en bedrijvigheid in Sterksel zijn hoofdzakelijk gesitueerd aan de doorgaande wegen (Heezerweg, Beukenlaan en Pastoor P. Thijsenlaan).

Uitgangspunt is dat het bestaande voorzieningenniveau minimaal gehandhaafd blijft.

5.6 Bebouwing

De bebouwing in de kom van Sterksel kan grofweg worden onderverdeeld in oude lintbebouwing en bebouwing in planmatig aangelegde buurten. In dit deel volgt een omschrijving van de bebouwingskenmerken van de verschillende te onderscheiden bebouwingseenheden.

De linten en historische kern

De linten (Heezerweg, Beukenlaan, Pastoor P. Thijsenlaan) en het gebied dat tot de oorspronkelijke historische kern behoort kent een verscheidenheid aan bebouwing. Aan de linten komt hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing in één of twee bouwlagen met kap voor. Op enkele percelen is sprake van historisch waardevolle, onder bijzondere architectuur, gerealiseerde bebouwing. Voor het overige is overwegend sprake van traditionele bouw.

In de historische kern (ontwikkeld vanuit de Averbodeweg, aan de oostzijde van de Pastoor P. Thijssenlaan) bevinden zich enkele langgevelboerderijen.

Villawijk

De bebouwing in de villawijk is geheel vrijstaand en betreft overwegend bebouwing in een bouwlaag. Enkele woningen zijn afgedekt met een plat dak.

Op een enkele uitzondering na, zijn de woningen veelal van het type bungalow en hebben ze een strakke en moderne uitstraling.

Valentijn – Schutboei – Steenhoeve

De betreffende woonwijk (Weiakkers) is vanaf circa 1980 in ontwikkeling en bestaat veelal uit traditioneel opgezette halfvrijstaande woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap.

Het gebied Weiakkers zal middels een derde uitbreiding afgerond worden.

Kanhoeve/ Weiakkers

Aansluitend bij het gebied Weiakkers is recent het eerste deel van het woongebiedje Kanhoeve gerealiseerd. Dit eerste woongebiedje betreft negen vrijstaande woningen bestaande uit één bouwlaag met kap. Aansluitend wordt Kanhoeve II ontwikkeld (20 ruimte-voor-ruimte-woningen) tevens vindt ontwikkeling van het bouwplan Weiakkers III plaats (zie ook hoofdstuk 7).

5.7 Ontsluiting

De wegenstructuur in het plangebied kan, zoals eerder beschreven, gecategoriseerd worden in drie typen wegen, namelijk ontsluitingswegen, buurtverzamelstraten en woonstraten.

Ontsluitingswegen

De hoofdontsluiting van de kern vindt plaats via de ontsluitingswegen Heezerweg en in het verlengde hiervan de Pastoor P. Thijssenlaan.

Deze wegen hebben naast een ontsluitende functie voor de kern, tevens een doorgaande functie als verbinding tussen Heeze en Maarheeze.

De Beukenlaan en Averbodeweg hebben een ontsluitende functie richting het buitengebied.

Deze genoemde wegen en de aangrenzende bebouwingslinten hebben de structuur van Sterksel mede bepaald. Door de latere, uitbreidingen is de oorspronkelijke wegenstructuur uitgebreid. De genoemde wegen vormen echter nog steeds de belangrijkste ontsluitingswegen binnen het dorp.

Buurtverzamelstraten

Buurtverzamelstraten dienen voor een belangrijk deel als ontsluiting van de buurt. Bij woonstraten staat de verblijfsfunctie voorop.

De belangrijkste buurtverzamelstraten betreft Valentijn, Brilhoeve, Dreef en de Ten Brakeweg.

Woonstraten

De woonstraten sluiten aan op het stelsel van ontsluitingswegen en buurtverzamelstraten. De, hiervoor, niet genoemde wegen in het plangebied betreft woonstraten met een op het verblijf gerichte functie

Paden

In het plangebied bevinden zich enkele paden welke alleen voor voetgangers en fietsers bestemd zijn. De betreffende paden betreffen doorsteekjes welke veelal de ontsluitingswegen en buurtverzamelstraten met elkaar verbinden.

De bedoelde paden betreffen het Jagerspad, de Pompokdreef en een onverhard pad tussen de Dreef en Averbodeweg, evenwijdig aan het Sterksels Kanaal.

5.8 Groen

Groen in en rondom de kern

Zoals aangegeven bevinden zich rondom het plangebied enkele waardevolle natuurwaarden in de vorm van het bosgebied ten noorden van de kern, de Sterkselse Aa ten zuiden van het plangebied en het Kanaaltje dat door de kern loopt.

Het gedeelte van het bosgebied dat buiten de kern gelegen is, behoort volgens de kaart 'Elementen van de onderste laag' en de kaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur' van het Streekplan tot de 'GHS-natuur' (Groene Hoofdstructuur). De groene hoofdstructuur is gericht op de ruimtelijke veiligstelling van belangrijke ecosystemen in de provincie.

De GHS kan daarbij worden beschouwd als een onderdeel van het ruimtelijk beleidsplan van het Rijk, dat moet leiden tot verwezenlijking van de Ecologische Hoofdstructuur. In de GHS-natuur zijn alle bestaande bos- en natuurgebieden ondergebracht met de ecologische verbindingzones daar tussen, alsmede de reservaat- en natuurontwikkelingsgebieden die zijn begrensd in het kader van de ecologische hoofdstructuur.



Groenvoorziening en zitgelegenheid Heezerweg – groenvoorziening in de woonwijk

De Sterkselse Aa en het Sterksels Kanaal zijn op de kaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur' aangegeven als Ecologische verbindingszone. Ecologische verbindingszones zijn veelal langgerekte landschapselementen langs, onder andere waterlopen, die natuurgebieden met elkaar kunnen verbinden. Zij moeten zodanig zijn of kunnen worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen.

Het noordelijk gelegen bosgebied maakt onderdeel uit van Sterksel via de villawijk in het noordoosten welke in de uitlopers van dit bosgebied gesitueerd is. Ook Het Kanaaltje is prominent aanwezig als groenstructurend element in de kern.

De eerder genoemde laanbeplanting geeft Sterksel een groene uitstraling. Verschillende bomen zullen nog worden aangewezen als monumentale boom en via de Monumentenverordening of de Monumentenwet beschermd worden.



Andere belangrijke structuurgevende groenvoorzieningen betreft het pleintje voor de kerk, de groen- en speelvoorziening in de nieuwbouwwijk aan de Kanhoeve en het gebied ten noorden van Huize Sterksel. Dit laatst genoemde gebied is (deels) openbaar toegankelijk en voorzien van enkele zitbanken.

Nabij de voorzieningen aan de Pastoor. P. Thijsenlaan bevinden zich ook enkele banken.

Naast de genoemde grotere groene gebieden in het plangebied is ook structurerend stedelijk groen aanwezig, zoals bermen en perken.

Voor het overige wordt het groen in het plangebied gevormd door beplanting en begroeiing in tuinen.

Het Kanaaltje ter hoogte van de villawijk - groene overgang naar het buitengebied

Water

Voor de komst van het industriële tijdperk was de waterhuishouding richtinggevend voor de inrichting van steden en dorpen. Zo is het oude bebouwingspatroon van Sterksel in belangrijke mate bepaald door de stroming van de Sterkselse Aa en het Sterksels Kanaal.



Afbeelding 7. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Water is tegenwoordig weer een hoofdelement in de stedenbouw geworden en verheven tot ruimtelijk ordeningsprincipe voor steden, dorpen en buitengebied. Dit is een belangrijke keuze om de achteruitgang van de natuurlijke rijkdom te keren. Bij de aanleg van nieuwe woonbuurten moeten de principes van duurzame stedenbouw worden toegepast. Water speelt daarbij een belangrijke rol.

5.9 Waarden

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Cultuurhistorie heeft betrekking op de erfenis uit het verleden, op alles wat in een bepaald gebied is overgebleven en te maken heeft met de bewonings- en gebruiksgeschiedenis van dat gebied. Cultuurhistorie heeft ook betrekking op de samenhang tussen de elementen en patronen.

In deze tijd van algemene, grote ruimtelijk-functionele veranderingen is het belangrijk om waar mogelijk de (cultuur)historische structuur en bebouwing te behouden en eventueel te versterken. De (cultuur)historie van Sterksel is het beschermen waard.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het Sterksels Kanaal een waardevol (hoge waarde) cultuurhistorisch element is wat betreft historische geografie. De wegen Beukenlaan, Heezerweg, Pastoor P. Thijsenlaan, Averbodeweg, Dreef en het paadje ter hoogte van Het Kanaaltje (nabij de Averbodeweg) zijn wat betreft historische geografie van redelijk hoge waarde. De omgeving van de kerk en de laanbeplanting van de Beukenlaan en Heezerweg zijn waardevol in het kader van de historische groenstructuur.

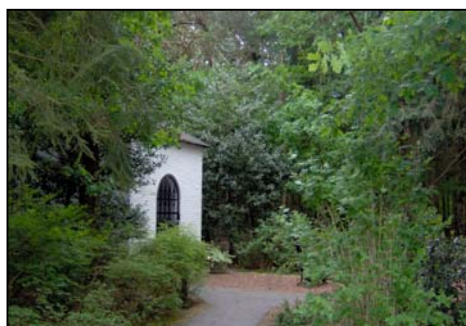
In het gebied zijn drie panden aangewezen in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), namelijk de kerk, huize Sterksel en de pastorie aan de Beukenlaan 2.

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Monumentale en beeldbepalende bebouwing

In het plangebied zijn verschillende gemeentelijke monumenten aanwezig. Dit betreft de volgende objecten:

- Boerderij aan de Averbodeweg 6-6a
- R.K. kerk en graftombe aan de Beukenlaan 1
- Pastorie aan de Beukenlaan 2
- Villa aan de Dreef 2
- Kruisbeeld Jagerspad/Heezerweg (ong.)
- Villa aan de Pastoor P. Thijssenlaan 4 (procedure tot aanwijzing rijksmonument opgestart)
- Beeld D'n Os Pastoor P. Thijssenlaan (ong.)
- Kapel Ten Brakewegweg (ong.).



R.K. Kerk en kapelletje aan de Ten Brakeweg

In het plangebied bevindt zich één beeldbepalend pand, namelijk de bebouwing aan de Pastoor P. Thijssenlaan 11.

In het gebied zijn geen waardevolle ensembles aanwezig.

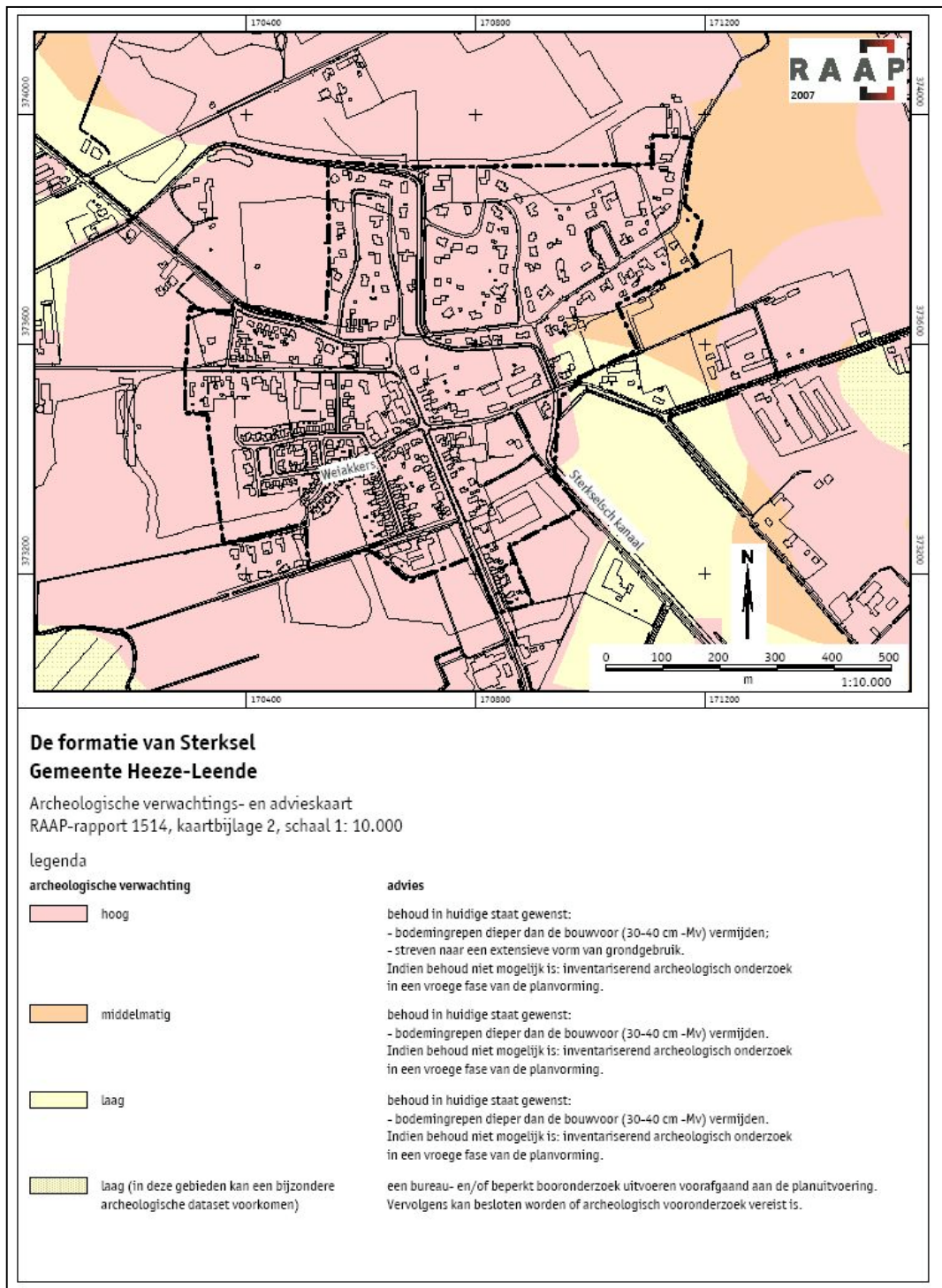
Archeologische waarden

Volgens de kaart 'Elementen van de onderste laag' van het Streekplan behoort het zuidelijke deel van het plangebied tot 'Aardkundig waardevol gebied'. Deze gebieden dienen als zodanig behouden te blijven. Voor onomkeerbare ruimtelijke ingrepen van enige omvang geldt hier het 'nee, tenzij-principe'.

Door RAAP is voor de kern Sterksel in 2007 een Archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld.

Hieruit blijkt dat het plangebied grotendeels is gekarteerd als een gebied waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. In deze gebieden geldt vooralsnog het beleid dat behoud van de huidige staat gewenst is:

- bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (30-40 cm-mv) dienen vermeden te worden;
- gestreefd moet worden naar een extensieve vorm van grondgebruik.



Afbeelding 8. Archeologische verwachtings- en advieskaart Sterksel

Indien behoud niet mogelijk is dient in een vroege fase van de planvorming een inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden.

In het oostelijk deel van het plangebied zijn enkele gronden (tuinen behorende bij de bebouwing aan de zuidzijde van de Ten Brakeweg) gekarteerd als gebieden waarvoor een lage of middelmatige archeologische verwachtingswaarde geldt. Ten aanzien van ingrepen in de bodem gelden hier in principe nagenoeg dezelfde voorwaarden ten aanzien van archeologisch onderzoek.

De advieskaart en het bijbehorend adviesschema vormen de basis voor de juridische regeling van het artikel 'Waarde-Archeologie (dubbelbestemming)'. In dit artikel is vastgelegd welk onderzoek vereist is conform het adviesschema.

Centrumplan

In het kader van het centrumplan is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd³.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het gebied is gelegen op een hogere dekzandrug waarop zich in de loop van de middeleeuwen een dik plaggendek heeft ontwikkeld. De kans op het aantreffen van archeologische sporen is vrij groot. In het verleden zijn in de omgeving van het plangebied een aantal vondsten gedaan. De vondstmeldingen met neolithische vondsten geven vanwege de dubieuze vondstomstandigheden geen aanleiding neolithische vondsten of sporen te verwachten in het plangebied.

De Archiswaarnemingen met meldingen van resten uit de Late Middeleeuwen hebben met name betrekking op de voormalige omgrachte kern van Sterksel.

Op de locatie zijn op twee plaatsen opslagtanks ingegraven. Verder is het plangebied grotendeels bebouwd en gedeeltelijk onderkelderd. Het is moeilijk op basis van de boringen over dit terrein uitspraken te doen met betrekking tot de gaafheid van eventuele archeologische resten in de ondergrond. Vermoedelijk is de verstoring aanzienlijk, doch de aanwezigheid van archeologische resten is niet uit te sluiten.

Het advies is om op dit terrein geen aanvullend onderzoek te verrichten. Wel kan het voor de lokale geschiedenis interessant zijn, mede vanwege de in de nabijheid gelegen omgrachte bewoningskern, om door lokale of regionale amateur-archeologen waarnemingen te laten doen tijdens het uitgraven van de bouwput.

Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt hier volledigheidshalve verwezen naar afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlage.

Averbodeweg 2 en 4

In het kader van de ontwikkeling van het woningbouwplan aan de Averbodeweg is in 2005 en 2006 door RAAP een archeologische vooronderzoek (bureau- en inventa-

³ Oranjewoud, Archeologisch Rapport 2005/7, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek locatie Winters en Beukenlaan 6 te Sterksel, projectnummer 158310/160390, d.d. 07 maart 2006

riserend veldonderzoek), alsmede een inventariserend veldonderzoek (booronderzoek en proefsleuven) uitgevoerd.⁴ Ook zijn aanvullende proefsleuven en enkele opgravingen uitgevoerd.⁵

De laatste opgraving betreft opgravingen nabij de panden Averbodeweg 2 en 4 en resterende relevante delen van hun achtererven⁶.

Het aspect archeologie is met de genoemde onderzoeken voldoende onderzocht, de noodzakelijke opgravingen zijn uitgevoerd.

Averbodeweg 6

In het kader van de ontwikkeling van het woningbouwplan aan de Averbodeweg is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd⁷.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers. Aangezien het plangebied binnen de oude, omgrachte kern van Sterksel ligt, is er vooral een kans op het voorkomen van vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Uit de aanbevelingen van het onderzoek blijkt dat met name langs de Averbodeweg recht tijdens archeologisch onderzoek behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetroffen. Er wordt dan ook vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen. Deze proefsleuven hebben tot doel om eventuele bewoningssporen langs de Averbodeweg, eventuele restanten van de oude omgrachting en vervolg van de greppelstructuur die ten westen van het plangebied is aangetroffen, op te sporen.

Voorafgaand aan het nog uit te voeren proefsleuvenonderzoek dient nog een Programma van Eisen te worden opgesteld waarin de precieze aard en locatie van de proefsleuven wordt omschreven.

Tot slot wordt opgemerkt dat de huidige boerderij in het plangebied een hoge bouwhistorische waarde heeft (gemeentelijk monument) er wordt dan ook aanbevolen bij het nieuwe inrichtingsplan deze boerderij zoveel mogelijk te respecteren. Indien de boerderij alsnog afgebroken wordt, wordt aanbevolen hier een bouwhistorisch onderzoek en een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Door het bevoegd gezag, de gemeente Heeze-Leende is een selectiebesluit (Advies Archeologische Monumentenzorg, d.d. 15 oktober 2008) genomen waarin de conclusies en aanbevelingen uit het hiervoor genoemde onderzoek worden onderschreven.

Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt hier volledigheidshalve verwezen naar afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen.

⁴ RAAP, Averbodeweg 4 te Sterksel, RAAP-notitie 1248, 2005 en RAAP, Averbodeweg 4, te Sterksel, RAAP-rapport 1345, 2006

⁵ RAAP, Averbodeweg 2 en 4 te Sterksel, en RAAP Averbodeweg 2 te Sterksel, RAAP-rapport 1319 2006

⁶ RAAP, Programma van Eisen, Averbodeweg 4 te Sterksel, kenmerk 8080SAVE10/ PvE-nummer 490, 2008

⁷ RAAP, Plangebied Averbodeweg 6 te Sterksel, RAAP –notitie 2861, d.d. 29-08-2008

Ten Brakeweg

In het kader van de geplande woningbouw aan de Ten Brakeweg nabij nummer 8 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)⁸ uitgevoerd.

Het doel van het archeologisch onderzoek is antwoord geven op de vraag of binnen het gebied archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn die aanpassing van de planvorming vereisen of die verder archeologisch onderzoek wenselijk maken. Er is een gecombineerde bureaustudie en veldonderzoek uitgevoerd. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

“De ligging nabij de historisch- en archeologisch- waardevolle kern van Sterksel en de aanwezigheid van een deels intacte podzolopbouw, betekent dat deels intacte archeologische sporen aanwezig kunnen zijn die niet door middel van booronderzoek zijn op te sporen.

Het verdient daarom aanbeveling om, ter plaatse van het te verstoren bouwvlak een proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren indien graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd die dieper reiken dan 80 cm –Mv. Een proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau volgens een speciaal daartoe op te stellen Plan van Eisen (PvE).”

De gemeente heeft ingestemd met de resultaten en conclusies van dit onderzoek en er is een goedgekeurd (d.d. 27 februari 2009) Programma van eisen ten behoeve van een proefsleuvenonderzoek ingediend voor de start van de procedure⁹. Het onderzoek dient voor de start van de bouw uitgevoerd te zijn.

Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt hier volledigheidshalve verwezen naar afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen.

5.10 Conclusies

De ruimtelijke analyse is samengevat in de volgende conclusies:

Algemeen

De ligging van Sterksel op deze overgangsrand geeft bijzondere ruimtelijke kwaliteiten aan de kern, namelijk:

- een specifieke en karakteristieke ruimtelijke structuur van het dorp;
- een omgeving die in landschappelijk, natuurlijk en recreatief opzicht bijzonder waardevol is.

⁸ ArcheoPro, Ten Brakeweg Sterksel, gemeente Heeze-Leende Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek, projectcode 07-097-S, d.d. 04 april 2008

⁹ De Steekproef, Programma van Eisen, Archeologische begeleiding onder protocol proefsleuven (IVO-P), Sterksel Ten Brakeweg 8, projectnummer 2009-01/16, d.d. 04 februari 2009

Sterke punten / kansen:

- De ruimtelijke ligging 'tussen bos en water'.
- De oude laanstructuur, met nog aan te wijzen monumentale bomen, is nog duidelijk aanwezig en functioneert nog altijd als hoofdontsluiting van de kern en 'voorzieningenas';
- De verschillende woonvormen dragen er toe bij dat Sterksel een goed woonklimaat biedt voor verschillende doelgroepen;
- De ontwikkeling van Kanhoeve II draagt bij aan een natuurlijke en zachte afronding van de kern in westelijke richting;
- Sterksel bezit verschillende oude, cultuurhistorisch waardevolle (monumentale) bomen, gebouwen en elementen.

Zwakke punten / bedreigingen:

- De zuidelijke entree van het dorp in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit.

6. TECHNISCHE ASPECTEN / DUURZAME STEDENBOUW

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de technische aspecten en de aspecten van duurzame stedenbouw die voor het bestemmingsplan relevant zijn, met name:

- milieuhygiënische aspecten;
- water;
- verkeer;
- leidingen, straalzenders e.d.

Er bevindt zich in het plangebied een rechtstreekse ontwikkelingslocatie. De hiertoe uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen in onderhavig hoofdstuk.

6.2 Milieuhygiënische aspecten

Het op een aanvaardbaar niveau houden/ brengen van de milieuhygiënische aspecten is van belang voor een goede leefbaarheid. Actuele milieuhygiënische aspecten die relevant zijn voor de ontwikkeling van de kom Sterksel zijn geluid, stank, bodemhygiëne en externe veiligheid.

A. Bodemhygiëne

In het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht. In onderhavig bestemmingsplan is grotendeels sprake van het verankeren van reeds vergunde (en/ of recent gerealiseerde bouwplannen) en het overnemen van rechtstreekse bouwtitels. Verder zijn er bouwmogelijkheden via een wijzigingsplan mogelijk. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek naar deze locaties in het kader van onderhavig bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde.

Centrumplan

Ten behoeve van het centrumplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Oranjewoud¹⁰.

¹⁰ Oranjewoud, verkennend bodemonderzoek Pastoor Thijssenlaan 1-3 te Sterksel, projectnummer 158310, d.d. juni 2006

Uit de conclusies van dit onderzoek blijkt het volgende:

Grond

Uit de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie matig tot sterk verontreinigd is met zink en/ of PAK. Deze verontreinigingen hangen naar verwachting samen met de bijmengingen met puin en sintels en worden vaak aangetroffen in de regio. Aanbevolen wordt om in een nader onderzoek de omvang van de verontreinigingen nader vast te stellen.

Grondwater

In het grondwater is een matig verhoogd gehalte aan kwik aangetroffen. Aanbevolen wordt om dit gehalte te verifiëren door middel van het herbemonsteren en analyseren van het grondwater uit de betreffende peilbuis.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit te worden verricht.

De problematiek van de zinkassen (in het verleden gebruikt als verharding voor onverharde wegen) waardoor nu zink en cadmium weglekken in de grond, staat onder de aandacht van de gemeente.

Het noodzakelijk *nader bodemonderzoek* is vervolgens ook uitgevoerd door Oranjewoud¹¹.

Uit het veld- en laboratoriumonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bodemlagen met bijmengingen zijn plaatselijk matig tot sterk verhoogde gehalten aan zink en/ of PAK aanwezig.
- De hoeveelheid sterk verontreinigde grond wordt ingeschat op ca. 350 m² x ca. 1 m = 350 m³.
- In de overige bodemlagen (zonder bijmengingen) zijn geen tot maximaal licht verhoogde gehalten aan zink en PAK aanwezig.

Deze conclusies komen overeen met de conclusies uit het verkennend bodemonderzoek. De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van sanerende maatregelen, omdat het gehalte aan zink en PAK de betreffende interventiewaarde overschrijdt.

Voordat gestart wordt met de bouwwerkzaamheden worden de sanerende maatregelen uitgevoerd.

¹¹ Oranjewoud, nader bodemonderzoek Pastoor Thijssenlaan 1-3 Sterksel, projectnummer 8764-169189, d.d. juni 2007

Averbodeweg 4

Op de locatie Averbodeweg is in verband met de geplande woningbouwontwikkeling een verkennend bodemonderzoek¹² uitgevoerd.

Uit de conclusies van het onderzoek blijkt het volgende:

Tijdens het uitvoeren van het vooronderzoek zijn aanwijzingen gevonden dat binnen het onderzoeksgebied potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De onderzoekslocatie moet door de aanwezigheid van een vermoedelijke sintelverharding en de aanwezigheid van mogelijk asbesthoudend materiaal als gedeeltelijk 'verdacht' worden beschouwd.

De in de grond aangetroffen lichte verontreinigingen met cadmium, zink, PAK en minerale olie en de in het grondwater lichte verontreiniging met chroom zijn niet in overeenstemming met de hypothese. Door de lage concentraties is een nader onderzoek niet nodig.

De aangetroffen lichte verontreiniging met koper en zink in de bovengrond ter plaatse van het verdachte terreindeel, zijn wel in overeenstemming met de gestelde hypothese.

Tijdens het veldwerk is een minimale hoeveelheid vermoedelijk asbesthoudend materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt 0 mg/kg gewogen asbest. Dit betekent dat er t.o.v. de interventiewaarde 100 mg/kg gewogen asbest, zoals vastgesteld op 1 januari 2003, geen specifiek onderzoek naar de aanwezigheid van asbesthoudend plaatmateriaal moet worden uitgevoerd.

De verontreinigingen vormen, gezien het concentratieniveau en het ontbreken van directe contactmogelijkheden, geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu.

Averbodeweg 6

Op de locatie Averbodeweg 6 is een verkennend bodemonderzoek¹³ uitgevoerd.

Uit de conclusies van het onderzoek blijkt het volgende:

Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de grond. Analytisch is in de bovengrond een licht verhoogde concentratie PAK aangetroffen. De overige onderzochte stoffen in de boven- en ondergrond niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijk verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn

¹² SRE Milieudienst, Onderzoek naar bodemverontreiniging terrein 'Averbodeweg 4' gemeente Heeze-Leende, rapportnummer 410388, d.d. 29 oktober 2004

¹³ Milon, Verkennend bodemonderzoek aan de Averbodeweg 6 te Sterksel, projectnummer 27725, d.d. 14 december 2007

licht verhoogde concentraties koper en zink aangetroffen. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

De bodemkwaliteit vormt in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt hier volledigheidshalve verwezen naar afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen.

Ten Brakeweg

Ten behoeve van de geplande woningbouw nabij de Ten Brakeweg nummer 8 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door M&A¹⁴.

Uit het door M&A verrichte bodemonderzoek blijkt dat de locatie volgens de onderzoeksstrategie 'onverdachte locatie' kan worden onderzocht.

Na analyse van de grondmonsters en grondwatermonster bleek dat:

- De bovengrond gedeeltelijk licht verontreinigd is met zink. De concentratie is lager dan de BGW1-waarde;
- De ondergrond niet verontreinigd is met de onderzoeksparameters;
- Het grondwater licht verontreinigd is met chroom en zink.

De geconstateerde verontreinigingen met enkele zware metalen in de bovengrond en het grondwater worden veroorzaakt door de regionale problematiek met betrekking tot diffuse verspreiding van zware metalen in de gehele regio.

De geconstateerde verontreinigingen leveren geen gevaar op voor de volksgezondheid. De eventueel bij de bouw vrijkomende grond kan niet zonder meer multifunctioneel worden hergebruikt. Hergebruik dient te geschieden volgens het beleid van de gemeente op het gebied van het Bouwstoffenbesluit.

Geconcludeerd kan worden dat in verband met de bouw van de woning er geen belemmeringen zijn qua bodemgesteldheid.

De gemeente Heeze-Leende stemt in met de conclusie uit het rapport.

B. Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe

¹⁴ M&A, Verkennend bodemonderzoek , Ten Brakeweg 8 Sterksel, rapportnummer 27-HTB8-vo-vi, d.d. 29 augustus 2007

niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone (200 meter) van de wegen waarvoor een maximum snelheid van 50 km-uur of meer geldt (Heezerweg, Beukenlaan, Pastoor P. Thijssenlaan).

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is grotendeels alleen sprake van het overnemen van geldende bouwrechten en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Centrumplan

Ten behoeve van het centrumplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai¹⁵ uitgevoerd.

In de zin van de Wet geluidhinder is het centrumplan gelegen binnen de geluidzone van Pastoor Thijssenlaan, de Beukenlaan en de Heezerweg. Vanwege de lage verkeersintensiteit op de omliggende wegen, o.a. Pompokdreef en Valentijn, zijn de te verwachten geluidbelastingen dusdanig laag dat deze niet relevant voor de geluidbelasting op de nieuwbouw zijn. Deze wegen zijn derhalve niet nader onderzocht.

Met betrekking tot de zoneplichtige wegen blijkt uit de berekeningsresultaten dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Pastoor Thijssenlaan ten hoogste 55 dB bedraagt. De maximale geluidbelasting vanwege de Beukenlaan bedraagt 52 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Heezerweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 43 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden waarmee nader onderzoek achterwege kan blijven.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de Pastoor Thijssenlaan en de Beukenlaan, is het aan het college van burgemeester en wethouders om een hogere waarde te verlenen. Een hogere waarde kan verleend worden nadat inzichtelijk is gemaakt dat bron-, overdrachts- en/of ontvangermaatregelen onvoldoende effectief zijn en er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het hogerewaardenbeleid.

Wanneer het fijn asfalt wordt vervangen door geluidarm asfalt is er een reductie te bereiken maar blijft er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bestaan. Het nemen van maatregelen aan de bron is onvoldoende effectief.

Maatregelen in het overdrachtsgebied door middel van het toepassen van een geluidscherm worden voor het onderhavige bouwplan stedenbouwkundig niet inpas-

¹⁵ Oranjewoud Akoestisch onderzoek bouwplan aan de Pastoor Thijssenlaan te Sterksel, projectnummer 183083, d.d. april 2008

baar geacht. Tevens is voor het plaatsen van een geluidsscherp overleg noodzakelijk met het bevoegd gezag.

De genoemde maatregelen ontmoeten verkeerskundige en stedenbouwkundige bezwaren en zijn financieel onvoldoende doelmatig.

In het kader van de procedure hogere grenswaarde èn gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te realiseren bebouwing, dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau van 33 dB voor de appartementen.

Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie. Bij de bepaling van de geluidwering dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast.

Het onderzoek met betrekking op het toelaatbare binnenniveau wordt afzonderlijk uitgevoerd.

Averbodeweg

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Averbodeweg is een akoestisch onderzoek¹⁶ uitgevoerd.

Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszone van de Pastoor P. Thijssenlaan. Blijkt informatie van de gemeente Heeze-Leende zijn de overige wegen rondom het bouwplan als een 30 km-zone ingericht. In de Wet geluidhinder is gesteld dat rondom deze wegen geen zone is gelegen. Volledigheidshalve zijn de lokale wegen eveneens in het akoestisch onderzoek betrokken (vanwege de beoordeling van de aanwezigheid van geluidluwe gevels en de benodigde geluidwering van de gevels).

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer ten gevolge van het verkeer op de Pastoor P. Thijssenlaan in de toekomstige situatie niet zal worden overschreden. Voor deze woningen worden door de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd.

Ten behoeve van de bouwvergunningaanvraag dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de woningen die een (gecumuleerde) geluidbelasting van meer dan 53 dB ondervinden, voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Voor de betreffende woningen dient in dat kader een aanvullend gevelisolatieonderzoek te worden uitgevoerd.

Voor de overige bouwlocaties geldt dat ze niet binnen de onderzoekszone van zonneplichtige wegen gelegen zijn.

¹⁶ Cauberg-Huygen, 25 woningen aan de Averbodeweg te Sterksel, referentie 20082560-01, d.d. 15 januari 2009

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van de spoorlijn Eindhoven-Weert.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein.

Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt hier volledigheidshalve verwezen naar afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen.

C. Hinderzones bedrijven

Zoals in hoofdstuk 4 reeds beschreven, is er enige bedrijvigheid in het plangebied en ook in de omgeving van het plangebied aanwezig.

In het plangebied betreft dit niet-agrarische bedrijvigheid. Direct nabij de kern bevinden zich ook agrarische bedrijven. Omdat de verschillende bedrijven nabij burgerwoningen gelegen zijn, dient in het bestemmingsplan aandacht te zijn voor het woon- en leefklimaat van de betreffende woningen alsook het optimaal kunnen functioneren van de bedrijven binnen de gestelde normen.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Momenteel worden voor niet-agrarische bedrijven richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zoning) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds het karakter van zijn omgeving.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen en buiten de kern met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' (2007), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele beperkingen uit geldende milieuvergunningen (in het kader van eventuele directe ontwikkelingen, kan dit mogelijk nader beschouwd worden).

Er dient opgemerkt te worden dat bedrijven met milieucategorie 1 en 2 geacht worden te passen binnen de bebouwde omgeving en dus toelaatbaar zijn in het plangebied, mits voldaan wordt aan de relevante milieuhygiënische randvoorwaarden. Ditzelfde geldt voor aan-huis-gebonden beroepen. Dit betreft ambachtelijke bedrijvigheid/ dienstverlening, welke ondergeschikt is aan de woonbestemming. Hiervoor geldt in principe geen milieuzone.

In onderstaande tabel is de voorkomende bedrijvigheid in het plangebied opgenomen, waarbij op basis van de VNG-lijst (2007) de bijbehorende milieuzone is aangegeven.

Locatie	Bedrijf/Instelling	Hoofdcategorie	Milieucategorie (VNG)	Afstand (m)
Averbodeweg	Begraafplaats	Maatschappelijke voorzieningen	1	10
Beukenlaan 17	HARA Advies en Verkoop	Aan huis		
Beukenlaan 8	50/50 2° hands kleding	Aan huis		
Heezerweg 2	Pinzuil	Dienstverlening	1	10
Kanhoeve 1	Tegelzettersbedrijf Smits en Strauven	Aan huis		
Pastoor P. Thijssenlaan 1	Café - zaal Boszicht	Horeca	1	10
Pastoor P. Thijssenlaan 3	Dorpswinkel De Spar	Detailhandel	1	10
Pastoor P. Thijssenlaan 28	Autobedrijf De Laat	Industrie en nijverheid	2	30
Stoeiing 1A	Landbouwmechanisatiebedrijf De Laat	Industrie en nijverheid	3	100
Valentijn 3-5	Dorpshuis Valentijn	Sociale voorzieningen	2	30
Div.	Nutsvoorzieningen	Nutsvoorzieningen	1	10

Tabel 4. Milieuzones

Agrarische bedrijvigheid

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij inwerking getreden. Hierdoor mag niet meer gerekend worden met stankcirkels maar wordt de geurbelasting uitgedrukt in OU/m³. De norm waaraan voldaan moet worden voor woningbouw in de omgeving is 3 (bij deze norm kan uitgegaan worden van een goed leefklimaat). Voor de volgende bedrijven is, met behulp van het rekenprogramma 'V-stacks Vergunning' de geurbelasting op de omgeving berekend: Beukenlaan 26, Turfven 1, Beukenlaan 24a, Pastoor P. Thijssenlaan 29 en Turfven 6.

Beukenlaan 26

Voor de meest nabij gelegen stankgevoelige bestemmingen (Beukenlaan 24, Jagerpad 23, Valentijn 47 en Kanhoeve 56) is de geurbelasting berekend. De geurnorm van 3 OU/m³ wordt nergens overschreden.

Turfven 1

Voor de meest nabij gelegen stankgevoelige bestemmingen (Ten Brakeweg 13, 11a, 11, 9, 7, 5, 3, en 1 en Averbodeweg 10 en 8) is de geurbelasting berekend. De geur-

norm van 3 OU/m³ wordt ter hoogte van de locaties Ten Brakeweg 13, 11a, 11, 9, 7 overschreden. Bij eventuele toekomstige geurgevoelige ontwikkelingen ter hoogte van deze locaties dient met de betreffende geurbelasting rekening gehouden te worden.

Beukenlaan 24a

Voor de meest nabij gelegen stankgevoelige bestemmingen (Beukenlaan 24, Jagerpad 23, Valentijn 47 en Kanhoeve 56) is de geurbelasting berekend. De geurnorm van 3 OU/m³ wordt nergens overschreden.

Pastoor P. Thijssenlaan 29

Voor de meest nabij gelegen stankgevoelige bestemmingen (Pastoor P. Thijssenlaan 48, 40, 32, 26 en 27, Schutboei 24 en 21 en Kanhoeve 20) is de geurbelasting berekend. De geurnorm van 3 OU/m³ wordt ter hoogte van de locaties Pastoor P. Thijssenlaan 40, 32, 26 en 27 en Schutboei 24 en 21 overschreden. Bij eventuele toekomstige geurgevoelige ontwikkelingen ter hoogte van deze locaties dient met de betreffende geurbelasting rekening gehouden te worden.

Turfven 6

Voor de meest nabij gelegen stankgevoelige bestemmingen (Ten Brakeweg 13, 11a, 11, 9, 7, 5, 3, en 1 en Averbodeweg 10 en 8) is de geurbelasting berekend. De geurnorm van 3 OU/m³ wordt nergens overschreden.

Pastoor P. Thijssenlaan 31 en 33

Voor de extensieve agrarische bedrijven aan de Pastoor P. Thijssenlaan 31 en 33 dient voldaan te worden aan de vaste afstand van 100 meter op een bebouwde kom. Het plangebied (en toekomstige ontwikkelingen) bevinden zich niet binnen deze afstand, zodat ten aanzien van deze bedrijven geen belemmeringen zijn voor het plangebied.

D. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Re-

geling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Centrumplan

In het centrumplan wordt voorzien in 11 appartementen, een kleinschalige horeca-voorziening en een supermarkt. De NIBM-grens voor woningbouw in beschouwing nemend, zal het aantal verkeersbewegingen dat als gevolg van het centrumplan ontstaat, nooit meer bedragen dan de NIBM-grens voor woningbouw toestaat (500 woningen x ca. 6 mvt/ per dag = 3.000 mvt/ etmaal).

De ontwikkeling van het centrumplan heeft naar verwachting dan ook geen significante invloed op de heersende luchtkwaliteit.

Averbodeweg

In het plan Averbodeweg wordt voorzien in 28 woningen, waardoor binnen de NIBM-grens (1% criterium) gebleven wordt.

Ten Brakeweg

In het plan Ten Brakeweg wordt voorzien in 1 woning, waardoor binnen de NIBM-grens (1% criterium) gebleven wordt.

Door de Milieudienst van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is een luchtkwaliteitsonderzoek voor de gemeente Heeze-Leende (projectnummer 432661, d.d. 18 mei 2006) uitgevoerd op basis van de (verkeers-) uitgangspunten voor de jaren 2006, 2010 en 2015.

De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Tevens zijn de effecten van de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 meegenomen. Dit resulteert in de volgende conclusies:

1. Bedrijven

Uit de rapportage 'Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002' kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Heeze-Leende gelegen (agrarische) bedrijven op lokaal niveau verdisconteerd zijn in het achtergrondniveau. Op gemeentelijk niveau hebben ze dus een verwaarloosbare bijdrage.

Op lokaal niveau echter kan door de aanwezigheid van naar de (buiten)lucht emitterende bedrijven de luchtkwaliteit (in de woonomgeving) verslechteren. Dit is afhankelijk van de aard en omvang van deze activiteiten.

2. Snelwegen

Over het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende lopen de snelwegen A2 en de A67.

3. Lokaal wegverkeer/ snelwegen

Met het CARII-model, versie 5.0 zijn voor de gemeente Heeze-Leende berekeningen uitgevoerd. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat er voor Sterksel geen belemmeringen, danwel kritische waarden zijn ten aanzien van de luchtverontreinigende stoffen.

Door het inzicht in de toekomstige ontwikkelingen van de luchtkwaliteit binnen de gemeente Heeze-Leende kan het onderzoek gebruikt worden bij onder andere toekomstige ruimtelijke plannen. Algemeen geldt:

- Kleine plannen: - nabij drukke wegen: nader onderzoek
 - beperkte in-/ uitbreidingen: motivatie en verwijzing naar onderhavig luchtkwaliteitsonderzoek
- Gedetailleerde situatie¹⁷: - nader onderzoek
- Grotere plannen: - altijd nader onderzoek

E. Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn gebonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

In de Staatscourant van donderdag 23 september 2004 is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (verder te noemen Regeling) gepubliceerd. In de Regeling zijn de regels opgenomen met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder te noemen Besluit).

In of nabij het plangebied zijn geen risico's van gevaarlijke stoffen bij bedrijven aanwezig.

Wat betreft transport van gevaarlijke stoffen vormt mogelijk alleen het railtransport over het baanvak Eindhoven-Weert een risico. Gebleken is echter dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van overschrijding van het plaatsgevonden risico of het groepsrisico.

¹⁷ In het verlengde van de algemene luchtkwaliteit is voor zones met kritische zones (juist onder grenswaarden) en zones waar grenswaarden worden overschreden steeds een nader (gedetailleerd onderzoek noodzakelijk)

6.3 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode¹⁸ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Natuurloket

Het Natuurloket geeft inzicht in de aanwezigheid van beschermde soorten per vierkante kilometer.

Het plangebied bevindt zich volgens het Natuurloket overwegend in km-vak 170-373¹⁹. Natuurloket geeft voor 7 soortgroepen de volgende informatie:

¹⁸ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

¹⁹ De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linkerbenedenhoek van het km-vak.

Soortgroep	FF	HR/VR	RL	Voll.
Vaatplanten	1		2	Goed
Mossen				Slecht
Paddenstoelen				Slecht
Watervogels	27	2		Matig
Amfibieën	2			Slecht
Dagvlinders				Redelijk
Sprinkhanen				Redelijk

Tabel 5. Het aantal wettelijk beschermde soorten volgens de flora- en faunawet per soortgroep (FF), het aantal beschermde soorten volgens de Habitatrichtlijn (HR) en de Vogelrichtlijn (VR) per soortgroep, het aantal Rode lijst soorten per soortgroep (RL) en de mate van volledigheid van de beschikbare gegevens per soortgroep (voll.) binnen het onderzochte km-vak.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat alleen de soortgroep vaatplanten goed is onderzocht in het betreffende km-vak. De overige soortgroepen genoemd in bovenstaande tabel zijn redelijk tot slecht onderzocht. Soortgroepen welke niet in bovenstaande tabel zijn opgenomen (zoals broedvogels, zoogdieren en reptielen) zijn niet onderzocht in het betreffende km-vak.

Voor de locaties waarvoor de geldende bouwrechten zijn overgenomen geldt dat deze locaties overwegend als tuin in gebruik zijn geweest, danwel braak liggen.

Centrumplan

De locatie van het centrumplan is momenteel grotendeels bebouwd en verhard. Naar verwachting komen hier geen beschermde dier- en plantensoorten voor, maar alleen de algemeen voorkomende soorten van niveau 1 waarvoor een algemene vrijstelling geldt.

Averbodeweg

In het kader van het woningbouwplan aan de Averbodeweg is in 2005 een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.²⁰ Het onderzoek was gericht op het in beeld brengen van de geschiktheid van het plangebied voor het voorkomen van beschermde planten en diersoorten. In het onderzoek wordt het volgende aanbevolen:

- Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar het voorkomen van de soortgroep vleermuizen in de te verwijderen gebouwen en bomen.
- Werkzaamheden dienen niet gedurende het broedseizoen uitgevoerd te worden.

²⁰ Staro Bos en natuurbeheer, Geschiktheidsbeoordeling soortgroepen plangebied Averbodeweg 2, 4, 6 te Sterksel, augustus 2005

Wat bederft de soortgroep vogels (het plangebied wordt geacht geschikt te zijn als ((onderdeel van het)) leefgebied van een aantal soorten vogels) geldt dat een vrijstelling (artikel 75 van de Flora- en faunawet) verkregen kan worden, mits gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor de betreffende sector is nog geen gedragscode opgesteld. Indien werkzaamheden die nadelige gevolgen hebben voor broedgelegenheden voor vogels niet gedurende het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) worden uitgevoerd, wordt de invloed van die werkzaamheden op vogels als nihil beschouwd en hoeft er geen ontheffing aangevraagd te worden.

Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen is Staro gevraagd een nadere inspectie uit te voeren.²¹

Gezien het verzoek tot inspectie in de winterperiode is gedaan, heeft geen onderzoek met een batdetector kunnen plaatsvinden, omdat vleermuizen in die periode in winterslaap zijn.

Wel zijn alle bomen onderzocht op de aanwezigheid van holtes. In meerdere van de oude fruitbomen uit de boomgaard zijn holtes en scheuren aangetroffen. Geen van dergelijke holtes zijn echter voor vleermuizen geschikt om te kunnen dienen als verblijfplaats. Het is wel mogelijk dat enkele vogelsoorten de holtes in het broedseizoen benutten als broedgelegenheid.

De conclusies van de inspectie zijn dat er zich geen geschikte holtes in de te kappen bomen bevinden en het derhalve niet noodzakelijk is in de periode mei-oktober nader onderzoek uit te voeren. De kap van bomen kan plaatsvinden zonder voor vleermuizen in overtreding te zijn met de Flora- en faunawet. Wel dient rekening gehouden te worden met het mogelijke gebruik van de holtes door vogels, kap dient buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Ten Brakeweg

Door M&A milieuvadvisiebureau is een natuurwaarden onderzoek uitgevoerd voor de locatie Ten Brakeweg nabij nummer 8²². De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt:

“Door de inventarisatie is aangetoond dat in het gebied een aantal beschermde vaatplanten, watervogelsoorten, amfibieën en broedvogelsoorten voor kunnen komen. Op de onderzoekslocatie of in de directe omgeving zijn deze echter niet waargenomen. Ook zijn geen andere beschermde diersoorten of hun habitat waargenomen op deze locatie.

Het veldonderzoek in augustus 2007 heeft aangetoond dat er geen beschermde flora en fauna op het terrein zijn geconstateerd. Amfibieën en watervogelsoorten

²¹ Staro, Vleermuisinspectie bomen aan de Averbodeweg te Sterksel, 30 januari 2009

²² M&A, natuurwaardenonderzoek Ten Brakeweg 8 Sterksel, rapportnummer 27-STB8-nw-V1, d.d. 29 augustus 2007

zijn niet waarschijnlijk op de onderzoekslocatie aan te treffen. In de omgeving van het terrein, voornamelijk ten noorden en noordoosten van de onderzoekslocatie, zijn deze echter wel waarschijnlijk.

De invloed op de natuurwaarden door de bouw van de nieuwe woning op het perceel kan gezien bovenstaande bevindingen als beperkt worden beschouwd.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen beperkingen voor het uitvoeren van de nieuwbouw van de woning.”

De gemeente Heeze-Leende stemt in met de conclusie uit het rapport. Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor het verlenen van de vrijstelling en bouwvergunning.

Voor het overige zijn geen nieuwe, rechtstreeks toegestane, ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen en is het uitvoeren van een nader flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk.

Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt hier volledigheidshalve verwezen naar afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen.

6.4 Waterhuishouding en riolering

Bestaande toestand

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft stedelijk waterbeheer is duurzaamheid een belangrijk streven. De waterkwantiteit is hierbij van groot belang. Infiltratie van water in de bodem door het afkoppelen van verhard oppervlak is daarbij een uitgangspunt. Ook (opnieuw) een plaats geven aan water binnen de bebouwde kom is belangrijk. Voor wat betreft het buitengebied stelt NM4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

Het provinciaal waterbeleid is verwoord in het Waterhuishoudingsplan (2002). In dit plan, is een strategie ter vergroting van de veiligheid en het voorkomen van wateroverlast opgenomen. Dit sluit aan op het kabinetsstandpunt 'Waterbeleid in de 21e eeuw'. Voor de grote rivieren betekent dit dat het water meer ruimte krijgt dankzij een mix van ruimtelijke en technische maatregelen. Voor de twee deelstroomgebieden in de provincie zullen de gezamenlijke waterpartners een visie op de aanpak van wateroverlast opstellen. Uitgaande van de gewenste volgorde 'vasthouden -

bergen - afvoeren' gaat de komende jaren de aandacht vooral uit naar het aanwijken en ontwikkelen van gebieden om het water te bergen.

De ambitie vanuit de regionale Meerjaren visie Milieu (vastgesteld in 2004) ten aanzien van water is:

“Bij alle ontwikkelingen in de regio wordt rekening gehouden met het in stand houden en zo mogelijk optimaliseren van de totale waterketen (o.a. ruimte voor water, infiltratie en berging, beschermingszones rond grondwaterwinningen).”

In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal bouwen' een bestaand beleidsuitgangspunt. In de praktijk bleken de kaders onvoldoende en op onderdelen onduidelijk te zijn. Waterschap De Dommel heeft, samen met Waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk (2006)'.

De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedsgebied.

Toekomstige bouwplannen in het plangebied dienen te voldoen aan de uitgangspunten van hydrologisch neutraal bouwen.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater en hemel- en afvalwater.

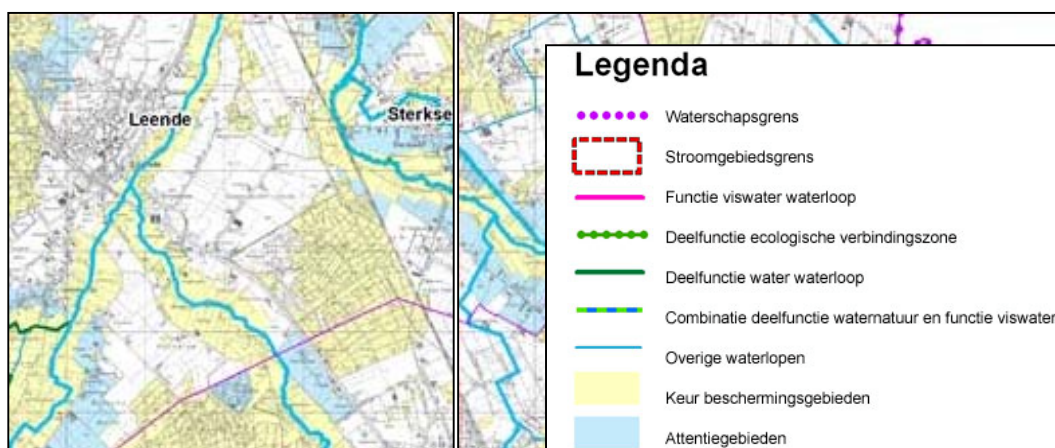
Bodem en grondwater

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Wel is ten zuiden van het plangebied, volgens het Streekplan, een zoekgebied aangewezen voor waterberging.

Het plangebied wordt deels als keurbeschermingsgebieden (gebieden waarvoor een anti-verdrogingsbeleid geldt gericht op behoud en/of herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties) en attentiezone (zone van ca. 500 meter rond de natte natuurparel) aangemerkt. Deze gebieden betreffen hydrologisch gevoelige gebieden, zoals aangewezen op de Keurkaart.

In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt welke een negatief effect op de genoemde gebieden hebben. In voorkomende gevallen zullen de ge- en verbodsbepalingen uit de Keur in acht worden genomen.



Afbeelding 9. Uitsnede Keurkaart omgeving Sterksel

Oppervlaktewater

De Sterkselse Aa en het Sterksels Kanaal zijn op de kaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur' van het Streekplan aangegeven als 'Ecologische verbindingszone'. Ecologische verbindingszones zijn veelal langgerekte landschapselementen langs, onder andere waterlopen, die natuurgebieden met elkaar kunnen verbinden. Zij moeten zodanig zijn of kunnen worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen.

Nabij deze watergangen zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. De functie als ecologische verbindingszone komt derhalve niet in het geding.

Afval- en hemelwater

De kern Sterksel behoort waterhuishoudkundig gezien tot het waterschap De Dommel, dat verantwoordelijk is voor het kwantitatieve en kwalitatieve beheer van het water.

Alle panden binnen het plangebied zijn aangesloten op het rioleringsstelsel. In de kom Sterksel ligt een gemengd stelsel. Dit gemengde rioleringsstelsel voldoet niet aan de richtlijnen van het Waterschap. Er is te weinig berging aanwezig en het ontbreekt aan de benodigde randvoorzieningen om de vuilemissie uit de riolering te reduceren.

Toekomstperspectief

De provincie hecht veel waarde aan een kwalitatief waterbeleid. Ook waterschap De Dommel wil een actief beleid voeren. De gemeente Heeze-Leende ondersteunt dit en is met het waterschap in overleg om voor het gemeentelijke grondgebied een 'waterontwikkelingsplan' (WOP) op te stellen.

Planologisch van primaire betekenis voor Sterksel is het basisstreven om het gebiedseigen water zoveel mogelijk vast te houden, zowel in het buitengebied als

binnen de kom. In het buitengebied moet de snelle afvoer verminderd worden door het natuurlijk meanderende verloop van de beken terug te brengen en door aanleg van poelen, moeraszones en nieuwe natuurlussen.

In de dorpskom kan gebiedseigen water vastgehouden worden door het regenwater op te vangen in sloten, dreven en vijvers die deel uitmaken van de dorpsgroenstructuur. Hierop aansluitend past ook het idee om het hemelwater van de daken en/of straten via een apart riool, via sloten en/ of pijpen naar bovengenoemde natuurlijke opvangpunten (vijvers, moeraszones e.d.) te leiden.

In het bestaande dorpsgebied van Sterksel kan deze nieuwe, duurzame aanpak slechts geleidelijk worden geïntroduceerd in het kader van groot onderhoud. Zo zal de realisering van gescheiden rioolstelsels in Sterksel op termijn en gefaseerd plaatsvinden in samenhang met rioolreconstructies.

In nieuwe woongebieden hanteert de gemeente het volgende beleid:

- Als eerste wordt gekeken of er een mogelijkheid is tot infiltratie.
- Als tweede wordt er gekozen voor een gescheiden riolering. Deze worden voor het gekoppeld wordt aan het bestaande rioleringsstelsel, bij elkaar gevoegd. Zodra de bestaande riolering aan vervanging toe is wordt deze ook gescheiden aangelegd waardoor stukje voor stukje een groter gebied afkoppelt wordt.
- Als derde (wordt echter niet meer toegepast) wordt er een gemengd rioolstelsel aangelegd.

Centrumplan

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het centrumplan is een afzonderlijke waterparagraaf²³ opgesteld. Uit de conclusies van het onderzoek blijkt dat bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt en het vuilwater (DWA) wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Omdat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak zal het hemelwater gescheiden worden aangeboden en worden aangesloten op het bestaande stelsel.

Het waterschap ziet in het project kansen om op relatief eenvoudige wijze tot een hydrologisch positieve inrichting te komen, omdat zowel de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) als de bodemopbouw geschikt lijken voor het infiltreren van (een deel van het) hemelwater. Voor het positief hydrologisch bouwen kunnen de volgende opties worden overwogen:

- het HWA-riool uitvoeren als infiltratie- en transportriool (IT-riool) in een sleuf met goed doorlatend materiaal;
- terreinverharding uitvoeren met doorlatende steen of doorlatende voegen;
- combinatie van 1 en 2.

²³ Oranjewoud, Waterparagraaf Pastoor Thijssenlaan, Sterksel, projectnummer 183083, d.d. 05 november 2008

De ontwikkelaar zal moeten beslissen in hoeverre de wensen van het waterschap worden opgevolgd.

Ten Brakeweg

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. In het beleid van het waterschap is, zoals reeds eerder aangegeven, opgenomen dat moet worden gestreefd naar 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater, dat valt op daken en verhardingen, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor de afvoer van dit water wordt de volgende waterkwantiteitstrits gehanteerd, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden (infiltratie);
3. buffering naar watergang waterschap;
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

Allereerst is de uitbreiding verhard oppervlak van belang met de daaraan gekoppelde vereiste buffering. Het terrein, circa 2.100 m² groot, is op dit moment niet bebouwd. De nieuwe situatie gaat uit van een bebouwd oppervlak van circa 550 m² waarvan 175 m² voor de oprit. Een en ander betekent dat de uitbreiding van de verharding 550 m² bedraagt. Bij een maatgevende regenbui T=10 bedraagt de vereiste bufferingscapaciteit $550 \times 0,04 = 22 \text{ m}^3$. Dit is circa 22 m³ per woning.

Voor hydrologisch neutraal ontwikkelen worden de bovengenoemde 4 afwegingsstappen doorlopen:

Ad 1 Hergebruik van regenwater ter plaatse is alleen maar aan de orde in geval van bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen en opstallen. Dat is hier niet het geval.

Ad 2 De tweede stap in de afweging is het zoveel mogelijk afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater op de nieuwbouwlocatie. Een en ander is afhankelijk van de k-waarde (waterdoorlatendheid) en de grondwaterstanden. Gezien de samenstelling van de boorstaten uit het bodemonderzoek en de daarin aangegeven grondwaterstand (2,25m-mv), is reeds gekozen voor infiltratie op het perceel zelf en is een aanvullend infiltratieonderzoek onnodig. Een tweetal mogelijke oplossingen voor infiltratie van hemelwater zijn:

1. Een bergings- en infiltratievijver droog of gevuld, met een bergingscapaciteit van tenminste 22 m³.
2. Een Infiltratie- en Transportriool (IT-riool) waarvan inhoud en sleuf (gevuld met drainage materiaal) tenminste 22 m³ kan bergen.

Andere oplossingsrichtingen zijn toegestaan mits hydrologisch neutraal. Qua overloop is hooguit een noodoverloop op het gemengde stelsel toegestaan.

- Ad 3 Indien een watergang, in de zin van sloot of greppel of anderszins, aanwezig is, is ook een noodoverloop naar het gemengde stelsel niet toegestaan, maar zal die watergang voor dat doel moeten worden gebruikt.
- Ad 4 Alleen vuilwater mag afgevoerd worden naar het gemeentelijke rioolstelsel, voor hemelwaterafvoer geldt dat alleen bij afwezigheid van een watergang een noodoverloop naar het gemeentelijke stelsel gemaakt mag worden.

Verder zullen bij de inrichting en bouwen zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Aanbevolen wordt om alleen niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Op deze wijze moet voorkomen worden dat uitlogbare componenten de bodem kunnen verontreinigen.

Door het waterschap is per mail van 03 september 2008 positief geadviseerd ten aanzien van de voorgestelde twee oplossingsrichtingen om hydrologisch neutraal te bouwen.

Voor een volledige uitwerking van de extern uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar afzonderlijke bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situatie te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten.

De door het waterschap gemaakte opmerkingen in het kader van het vooroverleg zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

6.5 Verkeer

Het is evident dat de toename van het autoverkeer een zware belasting voor het milieu betekent. Dit vraagt om stringente sturing, die leidt tot een duidelijk patroon van hoofdwegen met een verkeersstroomfunctie met daarnaast verkeersluwe gebieden. De inrichting van het komgebied (m.u.v. de wijkontsluitingswegen) van Sterksel als een verblijfsgebied / 30 km-gebied draagt hier toe bij.

Thans beschikt Sterksel over redelijke voorzieningen voor de fiets en het openbaar vervoer. Verbetering van dit aspect kan bijdragen aan een verdere beperking van het vermijdbare autogebruik.

6.6 Leidingen, straalzenders

Gebleken is dat zich in het plangebied geen kabels of leidingen bevinden welke voorzien van een planologische bescherming als zodanig in het bestemmingsplan geregeld dienen te worden.

Binnen het plangebied bevinden zich wel enkele kleine nutsvoorzieningen. Deze worden binnen de betreffende bestemming positief bestemd.

7. PLAN

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de algemene doelstellingen van het bestemmingsplan en de inbreidingsplannen welke voor Sterksel in voorbereiding zijn, danwel nog planologisch-juridisch verankerd dienen te worden in onderhavig bestemmingsplan.

7.2 Doelstellingen en randvoorwaarden

Op basis van het grotere verband en de functionele en ruimtelijke analyses van Sterksel kunnen doelstellingen en randvoorwaarden worden geformuleerd, die als richtinggevend voor het bestemmingsplan worden beschouwd:

1. Een goede integratie van de aspecten wonen, werken, verblijfskwaliteiten openbare ruimte, verkeer en groen staat voorop, onder het motto "versterking van de groene identiteit".
2. Het beleid is gericht het conserveren van de bestaande situatie, met inachtneming van de nieuwe woongebieden binnen de kom. De taakstelling vanuit het groter verband is het bestaande niveau van voorzieningen en werkgelegenheid op peil houden. De woningbouwdifferentiatie moet afgestemd worden op de eigen woningbehoefte.
3. Nieuwe ruimtelijke toevoegingen moeten enerzijds logisch aansluiten op de bestaande situatie en anderzijds een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de totale structuur van de kom Sterksel. Bestaande kwaliteiten moeten worden gerespecteerd, nieuwe nagestreefd.
4. Gekozen moet worden voor een duidelijke hoofdstructuur, met marges en flexibiliteit voor de concrete invulling.
5. Wonen
In het bestemmingsplan zijn recent vergunde/ gerealiseerde bouwplannen geregeld, evenals geldende bouwrechten. De bouw van meer woningen is mogelijk na ontheffing c.q. wijziging, mits passend binnen het woningbouwprogramma van de gemeente.

6. Werken
De bestaande bedrijven worden positief bestemd.
7. Detailhandel
In de kern bevindt zich momenteel nog een winkel in de food-sector, met daarbij enkele kleinschalige non-food voorzieningen. Op korte termijn wordt voorzien in nieuwbouw ten behoeve van een kleine supermarkt en lunchroom (vertegenwoordigd in een mengbestemming). Voor overige meer grootschalige voorzieningen is Sterksel aangewezen op de omliggende kernen.
Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat uitbreiding van de bestaande detailhandelsvoorzieningen mogelijk is, maar dat voor nieuwvestiging geen nieuwe locaties aangewezen worden.
8. Horeca
Het huidige horecabestand wordt in principe voldoende geacht. Er worden geen nieuwe horecalocaties aangewezen.
9. Bestaande ruimtelijke kwaliteiten komen onder een beschermende regeling te vallen.

7.3 Ontwikkelingsstructuur

Voor de kern Sterksel zijn drie bouwplannen in voorbereiding welke elk middels een afzonderlijke planologische procedure ontwikkel zullen worden. De juridische verankering van deze plannen vindt plaats in onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van de locatie Weiakkers III is een bestemmingsplan in voorbereiding. Omdat het betreffende plangebied bij het plangebied van 'Kom Sterksel' gevoegd wordt, is de betreffende juridische regeling integraal overgenomen in dit bestemmingsplan. De drie externe ontwikkelingslocaties betreft de volgende:

1. Ruimte voor Ruimte locatie 'Kanhoeve II';
2. Weiakkers III: woningbouwproject aansluitend bij de woongebieden Kanhoeve I (reeds 9 woningen gerealiseerd) en Kanhoeve II (in voorbereiding);
3. Herontwikkeling voormalige schoollocatie.

Drie directe ontwikkelingslocaties betreft:

4. Centrumplan aan de Pastoor P. Thijsenlaan- Beukenlaan
Ten aanzien van het centrumplan geldt dat een bouwvergunning wordt afgegeven op basis van onderhavig bestemmingsplan en dat derhalve ook de eerste planologische verankering plaatsvindt middels onderhavig bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging zijn opgenomen in onderhavige toelichting.

5. Averbodeweg

Tussen de Averbodeweg en het Sterksels Kanaal, ter hoogte van de Averbodeweg 2,4 en 6 ligt een inbreidingslocatie.

6. Ten Brakeweg

Naast de Ten Brakeweg nummer 8 wordt middels onderhavig bestemmingsplan een nieuwe woning gerealiseerd.

Voor het overige zijn nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk middels wijzigingsbevoegdheden of ontheffingen.

Ad .1

De Ruimte voor Ruimte locatie 'Kanhoeve II' is ontwikkeld op basis van twee ontwerpgedachten. Enerzijds dient de invulling te worden vormgegeven als een afronding van de bestaande buurt met een zachte dorpsrand naar het landschap. Anderzijds moeten de bestaande landschappelijke kwaliteiten benut worden ten behoeve van de woonkwaliteit van het nieuwe woongebied.

De ontwikkeling van de locatie Kanhoeve II staat met het inleveren van de milieurechten van het agrarisch bedrijf aan de Beukenlaan 24a. Dit bedrijf is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie af te bouwen. De bedrijfswoning zal hierbij omgezet worden in een boerderijwoning (waarbij splitsing in twee burgerwoningen mogelijk is). Een deel van het bijbehorende erf is aangeduid voor statische opslagdoeleinden. Het overige deel van het erf wordt ontwikkeld ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte kavels, een en ander zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Kanhoeve II, Sterksel".

Bebouwingsstructuur

Het plan bevat 21 nieuwe bouwkavels, waarbij de gemiddelde kavelgrootte van de percelen 1.000 m² bedraagt. Op de betreffende kavels kunnen uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd worden. De bebouwingsstructuur is informeel (dorps) van opzet. De bebouwing wordt aan weerszijden van de ontsluiting gesitueerd en op de weg georiënteerd. Naar de bestaande buurt levert dit een 'achterkanten-achterkanten' situatie op en wordt de wederzijdse privacy gewaarborgd.

De achterkanten naast het landschap en het voormalige boerenbedrijf aan de Beukenlaan 24a worden afgeschermd door houtwallen. Zo vormt het geheel een geleidelijke overgang naar het landschap.

De toegestane bouwhoogten zijn afgestemd op de gewenste zachte overgang van de bebouwing naar het landschap. De goothoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 9 meter.

De kappen van de hoofd- en bijgebouwen kunnen haaks of parallel aan de voorgevelrooilijn of de wegrichting georiënteerd worden (nader aangeduid op de verbeelding).

Aangezien het plangebied op de overgang ligt van de kern Sterksel naar het buitengebied vraagt dit nadrukkelijk om zorgvuldigheid en strikte naleving van het plan. Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren zijn specifieke maatregelen van de gemeente en van de ontwikkelingsmaatschappij nodig. Basis daarvoor vormt het voor het gebied opgestelde beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting (noord-zuid gericht) van het plangebied sluit aan op de Beukenlaan. De aansluitingen met de bestaande wijk Weiakkers worden gemaakt ter hoogte van de weg Valentijn en aan de zuidzijde met een weg richting en evenwijdig aan de Poelhoeve.

Voor de nieuwe buurt gaat een 30 km-regime gelden. De centraal gelegen kruising (driehoek) in het plan heeft versmalde rijbanen met halfverharde berm, zodat deze kruising snelheidsremmend werkt.

De rijweg ligt midden in het wegprofiel en loopt af in de richting van de greppel. Trottoirs ontbreken: voetgangers en fietsers maken gebruik van de rijbaan. Voor het eventuele piekparkeren is ruimte in de zachte berm (het overige parkeren vindt plaats op eigen terrein).

De buurtentree wordt gevormd door een groene voorruimte aan de Beukenlaan. Door deze opzet ontstaat een overzichtelijk aansluiting op de bestaande dorpsontsluiting en blijven het bestaande dorpslint en de boerderij ruimtelijk van elkaar gescheiden. De entree wordt ingericht als groene verblijfspot met een grote boom en bank. Het verdiepte veld doet dienst als tijdelijke waterberging bij hevige regenbuien.

Groenstructuur

De ontsluiting, waterberging en groenstructuur worden in het straatprofiel gebundeld. De bestaande groenstructuur vormt de inspiratiebron voor de groenstructuur van de nieuwe buurt.

De bestaande groensingel langs het bedrijf aan de Beukenlaan 24a blijft gehandhaafd en wordt versterkt. Aanvullend wordt in het centrale deel van het plangebied een nieuwe houtwal aangelegd als duurzame overgang naar het landschap. Het erf aan de Beukenlaan 24a krijgt aan de achterzijde ook een beëindiging met een houtwal.

De groenstructuur is verder opgebouwd uit het groene wegprofiel en een drietal bijzondere plekken (entree, landschapsvenster in centrale plandeel en aansluiting bij Weiakkers).

Watersysteem

De ontwatering van het plangebied vindt voor het grootste deel plaats in het straatprofiel. De hemelwaterafvoer wordt vanaf de kavels in greppels parallel aan de weg opgevangen. De ontwateringsmethode van de verlengde Valentijn wordt bij de verdere technische uitwerking bekeken (IT-riool of aansluiting op de riolering van de bestaande straat).

Om piekbelasting van het systeem te verwerken, is bij de buurtentree en ter plaatse van het landschapsvenster een veld met een verlaagd gedeelte aangebracht. De greppels kunnen hierop bij buitensporige regenval overstromen. Voor zover nodig kan het systeem van greppels en overstromingsveldjes gedoseerd ontwateren op waterlopen in de omgeving.

De greppels worden aangesloten op het infiltratieriool van Kanhoeve I. De bestaande capaciteit van het infiltratieriool is hiervoor groot genoeg. Deze is indirect aangesloten op de afwateringssloot ten zuiden van Kanhoeve II. Hierop kan na buitensporige regenval gedoseerd ontwaterd worden.

Aan de zuidzijde van het plan loopt een zaksloot. Deze sloot vervult de functie van noodoverlaat. Indien de greppels, overstromingsveldjes en het infiltratieriool van Kanhoeve I de afvoer niet meer kunnen verwerken kan het overtollige water mogelijk via een overstort op deze sloot worden ontwaterd.

Als geheel vormt deze waterketen een duurzaam watersysteem dat voldoet aan de eisen met betrekking tot de normen van het waterschap.

Ad. 2

Het project Weiakkers III, dat formeel geregeld is middels een vrijstellingsprocedure (ex artikel 19, lid 2 WRO) betreft een bouwplan dat voorziet in de realisatie van vijf starterswoningen, drie vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kapwoningen en 6 geschakelde patio's.

In het openbare gebied is voorzien in een groenvoorziening en openbare parkeergelegenheid. De (half-)vrijstaande/ geschakelde woningen beschikken over eigen parkeergelegenheid.

De stedenbouwkundige opzet van het plan is zodanig dat op een logische manier wordt aangesloten bij de omringende bebouwing. De rij vrijstaande woningen aan de Kanhoeve wordt doorgetrokken. De woningrij aan de Brillhoeve wordt aan de achterzijde bloksgewijs doorgezet waarbij tevens wordt aangesloten bij de bestaande halfvrijstaande woningen aan de Kanhoeve (vanaf huisnummer 23).

De woningen bestaan allemaal uit maximaal twee bouwlagen met kap. De patiowoningen zijn anderhalve bouwlaag met kap.

De interne ontsluitingsstructuur is zodanig dat de Kanhoeve doorgetrokken wordt richting het gebied Kanhoeve I.

Ad. 3.

De herontwikkeling van de schoollocatie behelst niet alleen de nieuwbouw van de basisschool, maar ook woningbouw op het voormalige speelterrein van de school.

Voorzien is in vijf halfvrijstaand geschakelde woningen en vier rijwoningen. Op de verdieping van de basisschool worden 6 appartementen gerealiseerd.

De nieuwe school wordt, in tegenstelling tot de voorheen aanwezige basisschool, met de kopse gevel op de straatzijde geprojecteerd. Aan deze zijde is het gebouw alleen toegankelijk ten behoeve van het appartementengedeelte.

Het onderwijsgedeelte (schoolgebouw, bestaande uit twee bouwlagen met kap) en speelplaats bevinden zich daarmee aan de westzijde van het betreffende oude schoolperceel. De hoofdingang van de school bevindt zich aan de westgevel, aan de zijde van de speelplaats.

Aan de zijde van de Beukenlaan zijn twee halfvrijstaande woningen geprojecteerd. Evenwijdig aan de voorgevel van het schoolgebouw zijn aan een nieuwe woonstraat drie halfvrijstaande woningen geprojecteerd. Haaks hierop bevinden zich nog vier rijwoningen.

De nieuwe woonstraat betreft een doodlopende straat, welke uitsluitend ter ontsluiting van de nieuwe woningen is bedoeld. Via deze weg kan wel het achterpad van de rijwoningen bereikt worden.

Het speelterrein is, behalve via de nieuwe woonstraat, tevens bereikbaar via een toegangspoort aan de zijde van de weg Valentijn.

Ad. 4.

Het gebied waar zich momenteel nog de buurtsupermarkt en de café-zaal bevindt wordt op korte termijn herontwikkeld tot een (kleinschalige) supermarkt (oppervlakte circa 305 m²) en een lunchroom (oppervlakte circa 290 m²). Tevens wordt ter plaatse een nieuwe pinzuil ondergebracht.

Op de eerste verdieping worden 6 appartementen gerealiseerd, op de tweede verdieping (welke zich onder de kap bevindt) worden 5 appartementen gerealiseerd, zodat in totaal 11 appartementen aan de woningvoorraad van Sterksel worden toegevoegd.

Op het buitenterrein worden onder andere 24 parkeerplaatsen en 11 bergingen gerealiseerd.

Ad. 5.

Als onderdeel van de ontwikkeling zijn reeds twee woningen gerealiseerd. Langs het Sterksels Kanaal staan in totaal 8 zogenaamde twee-aan-een gebouwde woningen en drie rijwoningen. Aan het ontsluitingsstraatje Domein liggen 8 twee-aan-een gebouwde woningen. Aan de Averbodeweg liggen 13 aaneengebouwde starterswoningen, zes aan de Averbodeweg 4 en zeven aan de Averbodeweg 5. Het totaal

aantal woningen voor deze locatie komt hiermee op 34, inclusief de reed gerealiseerde twee woningen.

Achter de woning aan de Averbodeweg 6a bevindt zich nog een vrijstaande woning.

Voor alle woningen, behalve twee van de aaneengebouwde woningen aan de Averbodeweg, is een parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Verder worden 16 parkeerplaatsen op de hoek Domein-Averbodeweg en een 4-tal langsparkeerplaatsen aan de oostzijde van Domein gerealiseerd.

De stedenbouwkundige opzet van de locatie is een losse bebouwingsstructuur aan een T-vormig erfstraatje, eindigend langs de oever van het Sterksels kanaal. Aan de Averbodeweg wordt de langgeveltypologie in stand gehouden. De woningen in dit plan bestaan allemaal uit maximaal een bouwlaag met kap. Voor een aantal woningen aan de Averbodeweg zijn inpandige garages voorzien.

Gezien de instandhouding van de langgeveltypologie aan de Averbodeweg en de geringe bouwhoogtes (maximaal één bouwlaag met kap) wordt aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit de Structuurschets Sterksel voor dit gebied.

Ad. 6

Op de locatie naast de Ten Brakweg 8 wordt een vrijstaande woning gerealiseerd.

Ten aanzien van de uitgevoerde onderzoeken in het kader van de hiervoor opgesomde ontwikkelingen wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

7.4 Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Binnen het centrumplan en het plan Averbodeweg worden nieuwe woningen en voorzieningen opgericht. Voor dit gebied heeft de gemeente met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomsten zijn afspraken vastgelegd over de kostenverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Darmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

8. MANIER VAN REGELEN

8.1 Planopzet

In dit bestemmingsplan is het komgebied van Sterksel opgenomen. Het bestemmingsplan regelt de bestaande situatie en voorziet tevens in een aantal nieuwe ontwikkelingen, alsook in het beheer van consolidatiegebieden.

Ontwikkelingen en beheer stellen een aantal eisen aan een bestemmingsplan. Dat zijn:

1. Een duidelijke hoofdstructuur als basis van de gewenste ontwikkelingen en het tegengaan van ongewenste situaties.
2. Het vastleggen van een bestaande situatie en tevens het bieden van voldoende flexibiliteit, uitwisselbaarheid van functies binnen de diverse deelgebieden. Het bestemmingsplan mag geen onnodige barrières opwerpen voor reguliere "natuurlijke" veranderingen;
3. De keuze voor de onderscheiden bestemmingen met eenzelfde functies/ of ruimtelijke structuur. Dit geldt in het bijzonder voor de woongebieden.

Gekozen is voor een relatief gedetailleerde regeling, aansluitend bij de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008)" en de RO standaarden 2008

De hoofdstukindeling van de planregels is als volgt:

Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Bestemmingsregels

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Dubbelbestemmingen

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene ontheffingsregels

Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht
- Slotregel

Naast de regels maakt een kaart onderdeel uit van het plan, te weten de (analoge) verbeelding met de feitelijke bestemmingen.

Als bijlage bij de regels is een zogenaamde Bedrijvenlijst met bijbehorende SBI-codes opgenomen met een selectie uit de hindercategorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de uitgave Bedrijven en milieuzonering (2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

8.2 Artikelen

ad Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Artikelen 1 en 2

Artikel 1 bevat een omschrijving van de belangrijkste begrippen die in de regels en op de (analoge) verbeelding worden gebruikt. In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze wordt gemeten bij de toepassing van de in de juridische regeling gegeven maten.

ad Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

De ruimtelijk en functioneel sterk samenhangende deelgebieden zijn vervat in afzonderlijke bestemmingen. In onderhavig bestemmingsplan betreft dit het woongebied. Aldus zijn onderscheiden de bestemmingen:

- Wonen – 1
- Wonen – 2
- Wonen – 3

Verder zijn er nog onderstaande bestemmingen:

- Agrarisch
- Bedrijf
- Gemengd
- Groen
- Maatschappelijk
- Verkeer

- Water

De dubbelbestemming betreffen:

- Waarde – Archeologie
- Waarde – Cultuurhistorie
- Waterstaat - Beschermingszone watergang

Agrarisch (artikel 3)

Deze bestemming is toegekend aan gronden welke voor agrarische activiteiten in gebruik zijn, zoals weilanden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Bedrijf (artikel 4)

Deze bestemming betreft de bedrijfslocaties aan de Pastoor P. Thijssenlaan.

Gemengd (artikel 5)

Ten behoeve van het nieuw te ontwikkelen centrumplan in Sterksel is een mengbestemming opgenomen. De bestemming is ruim van opzet, zodat niet alleen de huidige plannen, maar ook eventuele wijzigingen in de toekomst makkelijk inpasbaar zijn (uiteraard mits passend in de omgeving). Dit komt ten goede aan de leefbaarheid van Sterksel.

Toegestane doeleinden zijn detailhandel (inclusief een supermarkt), horeca categorie 1-voorzieningen, wonen (op de verdiepingen), dienstverlening met of zonder baliefunctie en maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van begrafenissen en crematievoorzieningen).

Groen (artikel 6)

In deze bestemming zijn bestaande, structurele groenvoorzieningen vervat. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is/ zijn een parkeerterrein danwel parkeervoorzieningen toegestaan binnen de groenbestemming.

Maatschappelijk (artikel 7)

Hiertoe worden de kerk, begraafplaats, dorps huis Valentijn en de basisschool gerekend. Voor de schoollocatie is middels een afzonderlijke aanduiding op de analoge verbeelding toegestaan dat op de verdieping wonen is toegestaan.

Verkeer (artikel 8)

Deze bestemming betreft alle openbare wegen binnen het plangebied.

Water (artikel 9)

Een gedeelte van de beek het Sterksels Kanaal ligt binnen onderhavig komplan. Aan dit gedeelte is de bestemming Water toegekend overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan buitengebied.

Wonen - 1 (artikel 10)

Hieronder zijn de grotere en kleinere buurten vervat waarbinnen de woonfunctie overweegt. Als uitgangspunt zijn alleen de bestaande woningen positief bestemd. Nieuw toegestane woningen zijn specifiek op de analoge verbeelding aangeduid. De regeling bevat de mogelijkheid voor vestiging van aan huis verbonden beroepen, alsmede aan huis verbonden bedrijvigheid (alleen met een ontheffingsbevoegdheid).

De bestaande verkavelings- en bebouwingsstructuur vormen het uitgangspunt voor de bebouwing. Via een ontheffing is een aanpassing van de bestaande structuren mogelijk.

Wonen - 2 (artikel 11)

Dit artikel is opgenomen ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte locatie Kanhoeve II. Vanwege de specifieke bebouwingsstructuur en nagestreefde inrichting is voor dit gebied een aparte woonbestemming geregeld.

Ten aanzien van een aantal woningen is een verplichte nokrichting opgenomen. In de navolgende afbeelding is de bedoelde nokrichting visueel weergegeven.



Afbbeelding 9. Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kanhoeve II

Wonen - 3 (artikel 12)

Ten behoeve van de specifieke regeling voor de (voormalige) agrarische bedrijfslocatie aan de Beukenlaan 24a is een afzonderlijk woonbestemming opgenomen, welke specifiek toegespitst is op de locatie.

Onderstaande aanvullende bestemmingsbepalingen vormen dubbelbestemmingen op de hiervoor genoemde onderliggende basisbestemming.

Waarde – Archeologie (artikel 13)

Binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie zijn de resultaten van het archeologisch onderzoek juridisch vastgelegd. Aangegeven is welke onderzoeksplicht van toepassing is.

Waarde – Cultuurhistorie (artikel 14)

Een dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de waardevolle bebouwing (monumenten en overige beeldbepalende gebouwen) voor zover op de (analoge) verbeelding aangegeven.

Waterstaat - Beschermingszone watergang (artikel 15)

In deze dubbelbestemming is een strook van vijf meter aan weerszijden van de beek opgenomen waarbinnen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd.

ad Hoofdstuk 3 – Algemene regels (artikelen 16 t/m 19)

Dit betreft de artikelen Antidubbeltelregel, Algemene bouwregels (geregeld is een aanvullende parkeerbepaling), Algemene gebruiksregels en Algemene ontheffingsregels.

ad Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels (artikelen 20 en 21)

Dit betreft de artikelen Overgangsrecht en Slotregel.

8.3 Procedures

Wijzigingsbevoegdheid

Voor burgemeester en wethouders bevat het plan enige specifieke wijzigingsmogelijkheden.

De daarvoor te volgen procedure is als volgt:

Burgemeester en wethouders stellen de wijziging vast na tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan. Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is goedkeuring door GS niet noodzakelijk.

Ontheffing

Naast algemene ontheffingsregels voor aanpassingen van beperkte omvang en op ondergeschikte punten bevat het plan in de bestemmingen een aantal specifieke ontheffingsmogelijkheden.

Burgemeester en wethouders besluiten in het kader van de algemene ontheffingsregels. Daarnaast hebben burgemeester en wethouders in een aantal gevallen een hoorplicht van een raadscommissie of deskundigen of een monumentencommissie alvorens zij over de ontheffing kunnen besluiten.

9. PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedu-
restappen zijn:

1a Inspraak overeenkomstig gemeentelijke inspraakverordening;

1b Overleg ex artikel 3.1.1. Bro;

De vervolprocedure ex artikel 3.8 Wro is als volgt:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De duur van deze totstandkomingsprocedure bedraagt maximaal 26 weken.

9.1 Inspraak

De resultaten van de inspraak en overige procedurestappen zijn opgenomen in de 'Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Sterksel', welke als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- VROM-inspectie regio Zuid;
- Waterschap De Dommel

De resultaten van de overlegprocedure ex artikel 3.1.1 Bro zijn opgenomen in de 'Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Sterksel', welke als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is. Het voorontwerp bestemmingsplan is aangepast op basis van de 'Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Sterksel' tot een ontwerp bestemmingsplan dat in procedure is gebracht ex artikel 3.8 Wro.

9.3 Procedure 3.8 Wro

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 9 april 2009 tot en met 20 mei 2009 terinzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Tevens is het ontwerp bestemmingsplan aan meerdere instanties gestuurd (provincie, waterschap en VROM-inspectie).

De resultaten van de terinzagelegging zijn verwoord in de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kom Sterksel"' welke als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is. Op basis van deze nota is het ontwerp bestemmingsplan aangepast tot onderhavig vastgesteld bestemmingsplan.