

Bestemmingsplan “Keldonk”

Documentatiepagina

Opdrachtgever: Gemeente Veghel
Mevrouw M. van de Graaf

Titel rapport: Bestemmingsplan "Keldonk" gemeente Veghel

Rapporttype: Toelichting, regels en plankaart

Rapportnummer: 211X00027.049952_1

Datum: juli 2011

Concept februari 2010

Ontwerp: oktober 2010

Vaststelling: in raadsvergadering van 5 juli 2011

Projectleider/BRO: Jochem Rietbergen, Natasja de Vroom, Gineke Schalken

Trefwoorden: Kom Keldonk, herziening, gemeente Veghel

Beknopte inhoud: -

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Een kenschets van het dorp Keldonk	9
2.2 Functionele structuren	10
2.3 Deelgebieden	13
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Visie beheergebied	15
3.3 Beleidsinkadering	17
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	25
4.1 Monumenten en waardevolle elementen	25
4.2 Cultuurhistorische structuren	27
4.3 Archeologie	29
5. GROEN EN ECOLOGIE	31
5.1 Groenstructuur	31
5.2 Flora en fauna	33
6. WATER	35
6.1 Beleid	35
6.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie	41
6.3 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen	42
6.4 Samenwerking met waterbeheerder	42
6.5 Vertaling naar planregels en verbeelding	42
7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR	43

8. MILIEUASPECTEN	45
8.1 Bodemonderzoek	45
8.2 Geluid	45
8.3 Externe veiligheid	45
8.4 Luchtkwaliteit	47
8.5 Geurhinder	49
9. WONEN	51
9.1 Beleid en randvoorwaarden	51
10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	57
10.1 Beleid en randvoorwaarden	57
10.2 Bedrijven en milieuzonering	58
11. VERKEER	61
11.1 Verkeersstructuur	61
11.2 Beleid	61
11.3 Verkeersaantrekkende werking	62
11.4 Parkeren	62
12. PLANOPZET	63
12.1 Algemene opzet	63
12.2 Toelichting op de verbeelding	64
12.3 Bestemmingen op verbeelding	64
12.4 Toelichting op de regels	66
13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	69
13.1 Exploitatie	69
13.2 Handhaving	69
14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	71
14.1 Algemeen	71
14.2 Wettelijk (voor)overleg	71
14.3 Inspraak	71
14.4 Vaststellingsprocedure	72

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inspraak en vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Het verouderde bestemmingsplannenbestand en de herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (in werking getreden op 1 juli 2008) zijn voor de gemeente Veghel aanleiding geweest om een traject te starten voor actualisering en digitalisering van de geldende bestemmingsplannen.

De ambitie is om te komen tot een actueel bestemmingsplannenbestand dat voldoet aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast is de ambitie om uniforme, gebruiksvriendelijke en eenduidige plannen te creëren ten behoeve van de gebruiker (toetsende instanties, burgers en belanghebbenden), mede gelet op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen. Op dit moment gelden voor de kern Keldonk 19 bestemmingsplannen.

Deze combinatie van factoren is de achtergrond van de wens om de bestemmingsplannen te herzien en te komen tot een reductie van het aantal bestemmingsplannen en tegelijkertijd tot een harmonisatie van de bestemmingsregelingen. Door middel van een actualisatie beschikt de gemeente over eenduidige en moderne plannen, die de bestaande kwaliteiten waarborgen en tevens voldoende ruimte bieden voor eventueel gewenste ontwikkelingen.

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan 'Keldonk' is het opstellen van een heldere beheerregeling voor het gebied, waarbinnen de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin regelingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Omdat zich geen ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.

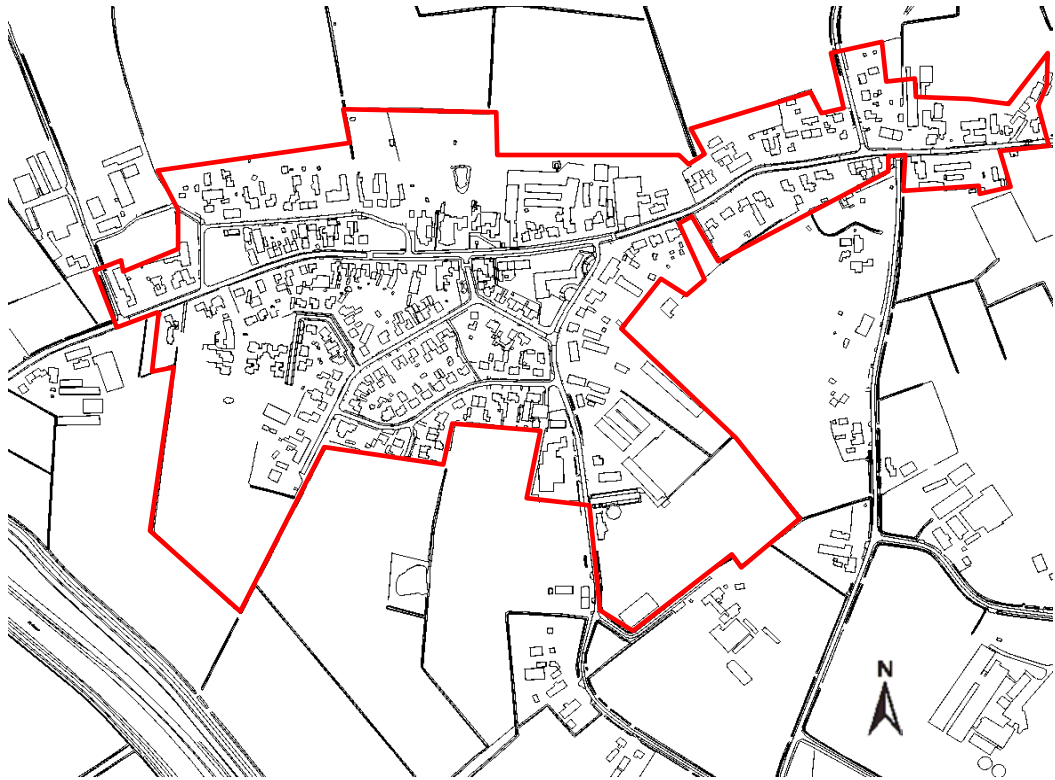


Fig. 1. Aanduiding ligging en globale begrenzing plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Keldonk is één van de kerkdorpen in de gemeente Veghel. De kern ligt ten zuidoosten van de kern Veghel en ten zuidwesten van de kern Erp. Keldonk wordt grotendeels omsloten door het buitengebied. Aan de westzijde op korte afstand van de kern loopt de Zuid-Willemsvaart met de provincialeweg N279. Aan de noordzijde van de kern loopt de rivier de Aa.

Het plangebied wordt begrensd zoals aangegeven in figuur 1. De plangrens is tot stand gekomen op basis van de grenzen van de vigerende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3) en de komgrens.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Keldonk' is een herziening van onderstaande vigerende bestemmingsplannen:

	Naam bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
60	Bp Kom Keldonk	21-04-1975	01-12-1976
60a	Bp Kom Keldonk 2e Herziening	24-08-1982	12-04-1983
60aa	Bp Keldonkse Morgen herziening Bleekweide 15	24-02-1994	14-06-1994
60b	Bp Kom Keldonk, 3e Herziening		16-01-1984
60c	Bp Keldonkse Morgen	28-06-1988	08-11-1988
60d	Bp Kom Keldonk herziening Morgenstraat 38 (autorijsschool)	06-09-1988	20-12-1988
60e	Bp Keldonk herziening Morgenstraat 13	13-10-1988	20-12-1988
60f	Bp Kom Keldonk herziening Kampweg 1a	04-04-1989	07-06-1989
60h	Bp Kom Keldonk herziening Pastoor Bogaertsstraat 3	08-01-1991	
60i	Bp Kom Keldonk herziening Kampweg 9	22-06-1993	31-08-1993
60k	Bp Plein Keldonk	24-04-1997	18-12-1997
60l	Bp Keldonkse Morgen 2e fase	08-07-1999	15-02-2000
60m	Bp Keldonkse Morgen 3e fase	20-04-2006	26-07-2006
60n	Bp Kom Keldonk herziening Antoniusstraat 8a	02-12-2003	04-03-2004
60o	Bp Kom Keldonk herziening Kampweg 9-9a	28-04-2004	29-07-2004
60p	Bp Kom Keldonk, herziening Antoniusstraat tussen 28 en 34	01-11-2007	30-01-2008
60q	Bp Kom Keldonk herziening Oudestraat 8		23-04-2009
A	Bp Landelijk Gebied	12-03-2002	23-10-2002
	Bp Landelijk Gebied, herziening De Roost 2	28-09-2006	21-12-2006
	Facetbestemmingsplan "Bebouwde kom, aanvulling 1"	30-09-2010	

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van het dorp Keldonk

Ontstaansgeschiedenis Keldonk¹

Keldonk is een jong kerkdorp van bijna een eeuw oud. Toch is er in de omgeving van het huidige dorp Keldonk al eeuwenlang sprake van enkele agrarisch georiënteerde buurtschappen: Keldonk (voorloper van het huidige dorp), Dieperskant en De Laren. De huidige inrichting van de kern is het gevolg van een eeuwenlange ontwikkeling.

Aan de ligging in het landschap is goed te zien dat de Aa de belangrijkste bestaansreden voor Keldonk is. Keldonk is ontstaan op de hoger gelegen oeverwallen langs de Aa. De naam Keldonk duidt op een hogere zandrug langs een rivier ('donk'), waarin onvruchtbare laagten het zogenaamde Keelgras groeide: Keel + donk = Ke(e)ldonk.

De rivier de Aa was al vroeg belangrijk voor de scheepvaart. Ook al vroeg werden verbeteringen aangebracht om de Aa beter bevaarbaar te maken. Zo werd de Aa al aan het begin van de 17e eeuw op diverse plaatsen uitgediept en werden sluizen hersteld. Plannen voor een grootschaliger verbetering werden steeds uitgesteld totdat aan het begin van de 19e eeuw werd besloten tot het aanleggen van de Zuid-Willemsvaart, die in 1826 gereed kwam. Het kanaal werd gegraven door mensen die vaak uit andere delen van het land kwamen en woonden in kampementen. Contact met plaatselijke bewoners was er weinig. De Zuid-Willemsvaart nam de functie van de Aa als vaarweg over. De Aa kreeg vooral een functie voor de waterhuishouding. In de jaren '40 van de vorige eeuw zijn grote delen van de Aa gekanaliseerd en genormaliseerd.

De basis voor het kerkdorp Keldonk ligt in drie gehuchten: Keldonk, Dieperskant en De Laren. In 1895 hadden deze gehuchten samen 555 inwoners, ongeveer de helft van het huidige aantal inwoners. De inwoners waren voor vrijwel alle voorzieningen aangewezen op Erp. Met de groei van de bevolking werd de wens steeds sterker om een eigen kerk te bouwen. In 1912 werd de nieuwe parochie opgericht en in 1915 werd deze officieel ingewijd.

In 1913 werd de eerste steen gelegd voor de bouw van een school. Voor het kleuteronderwijs wilde de pastoor graag een klooster stichten. Het klooster werd deels met eigen geld van de pastoor gebouwd en in 1931 in gebruik genomen. Vier jaar later werd het nieuwe parochiehuus (het oude Span) geopend, dat vanaf dat moment ook de kleuterschool huisvestte. In 1958 werd een nieuwe school gebouwd, en in 1982 werd de kleuterschool daaraan vastgebouwd. Tussen 1981 en 2005 werd het klooster verbouwd tot woningen.

¹ Bron: Structuurvisie Keldonk, Strootman Landschapsarchitecten/Laagland'advies, februari / maart 2007

Keldonk nu

Het dorp Keldonk had op 1 januari 2010 1.066 inwoners, waarvan er 666 in de dorpskern wonen. De kern heeft 255 woningen en 129 woningen in het buitengebied.

De bevolking uit het buitengebied is voor wat betreft de basisschool en de kerk georiënteerd op Keldonk. Voor de overige voorzieningen zijn de bewoners van het buitengebied als kern aangewezen op de kernen Erp, Veghel en Gemert.

Keldonk is een kleine maar hechte en actieve gemeenschap. Er is net als in de andere kerkdorpen van Veghel een bloeiend verenigingsleven. Spil hierin is het gemeenschaps-huis Het Span. Het dorpse karakter van de kern is goed bewaard gebleven. De vrijstaande bebouwing die in de loop der jaren binnen de dorpsgrenzen is toegevoegd hebben dit karakter niet aangetast.

In Keldonk zijn slechts enkele voorzieningen aanwezig. Deze zijn onvoldoende om de kern goed te laten functioneren. Zo is er geen geldautomaat in de kern aanwezig en is er geen steunpunt voor zorgverlening.

Vervolg van dit hoofdstuk

In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied Keldonk. Er wordt een analyse gegeven van de kern op zowel ruimtelijk als functioneel niveau. Na het vaststellen van een aantal deelgebieden wordt er voor een nadere beschrijving verder op deze deelgebieden ingezoomd.

2.2 Functionele structuren

Wonen

De hoofdfunctie van de kern Keldonk betreft voornamelijk wonen. Keldonk bestaat uit een mix van twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. De grote gebouwen in Keldonk zijn voornamelijk voorzieningen en bedrijven, die bijna allemaal zijn geconcentreerd langs de Antoniusstraat en de Morgenstraat. In Keldonk zijn navenant geen kleine woningen of appartementen gevestigd.

Kantoren

Binnen de bebouwde kom zijn een tweetal kantoren gevestigd, te weten aan de Kampweg 10 en aan de Morgenstraat 38. Daarnaast zijn er nog diverse kantoren en/of bedrijfjes gevestigd aan huis.

Bedrijvigheid

De kern Keldonk kent vele bedrijvigheid. De bedrijvigheid is merendeel geconcentreerd gelegen ten noorden van het lint (Antoniusstraat / Morgenstraat). De meeste bedrijfsvestigingen zijn kleinschalig qua omvang. Het gaat voornamelijk om eenpersoonsbedrijven,

veelal aan huis, behorende tot de commerciële dienstverlening. Verder is er een grote groep bedrijven met 2 tot 10 banen. Drie bedrijven bieden werkgelegenheid aan meer dan 10 personen. Inwoners van Keldonk moeten een eigen bedrijf kunnen starten binnen de kern Keldonk. Maar bedrijven binnen de bebouwde kom mogen geen belemmering vormen voor het dorpsbeeld en voor toekomstige woningbouw. Groeiende bedrijven moeten tijdig verplaatst kunnen worden naar een bedrijventerrein (Doornhoek, De Dubbelen). Onderstaand een overzicht van alle bedrijven in de kern.

Bedrijf	Adres	Functieomschrijving
Bakkerij A. vd Akt	Antoniusstraat 2	Bakkerij
J.A.H. van de steen	Antoniusstraat 9A	Bouwbedrijf
Brugmans vloeren BV	Antoniusstraat 15	Bouwbedrijf
Klussenbedrijf Vd Linden	Antoniusstraat 17	Opslagbedrijf
Caravanstalling (naam onbekend)	Antoniusstraat 21	Caravanstalling / opslag
Rob Kuijpers scooters, motoren	Kampweg 11	Autobedrijf
AAC van der Linden	Kampweg 12	Autobedrijf
Dortmans Heating service	Morgenstraat 5	Bouwbedrijf
W.E.M. Timmerbedrijf	Oudestraat 5a	Houtbedrijf
Naam onbekend	De Roost 15	Kleinschalige bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

Binnen de bebouwde kom van Keldonk zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd zie onderstaande tabel.

Agrarisch bedrijf	Adres	Functieomschrijving
Kuijpers	De Roost 1	Fokken en houden van rundvee (hobbymatig)
Van Dijk	Kampweg 3	Paarden-, vogel- en schapenhouderij
Firma Heesakkers	Kampweg 9A	Handel in/productie van vogelbenodigdheden en in-/verkoop van vogels
Kuijpers Maatschap	Kuilven 30	Tuinbouw (akkerbouw en fruitteelt)
Naam onbekend	Oudestraat 7	Agrarisch bedrijf, niet intensief

Daarnaast zijn er nog enkele ondergeschikte agrarische bedrijven gevestigd in de kern.

Maatschappelijke voorzieningen

Keldonk heeft een bloeiend verenigingsleven, er zijn circa 44 verenigingen. Veel van hen maken gebruik van Het Span (gemeenschapshuis). Dit multifunctionele gebouw biedt ruimte aan allerlei recreatieve, sportieve en culturele activiteiten in Keldonk. Naast Het Span maken veel verenigingen gebruik van De Oude School (commerciële voorziening). Centraal in de kern, aan de Morgenstraat, is de Rooms Katholieke kerk en de pastorie gelegen.

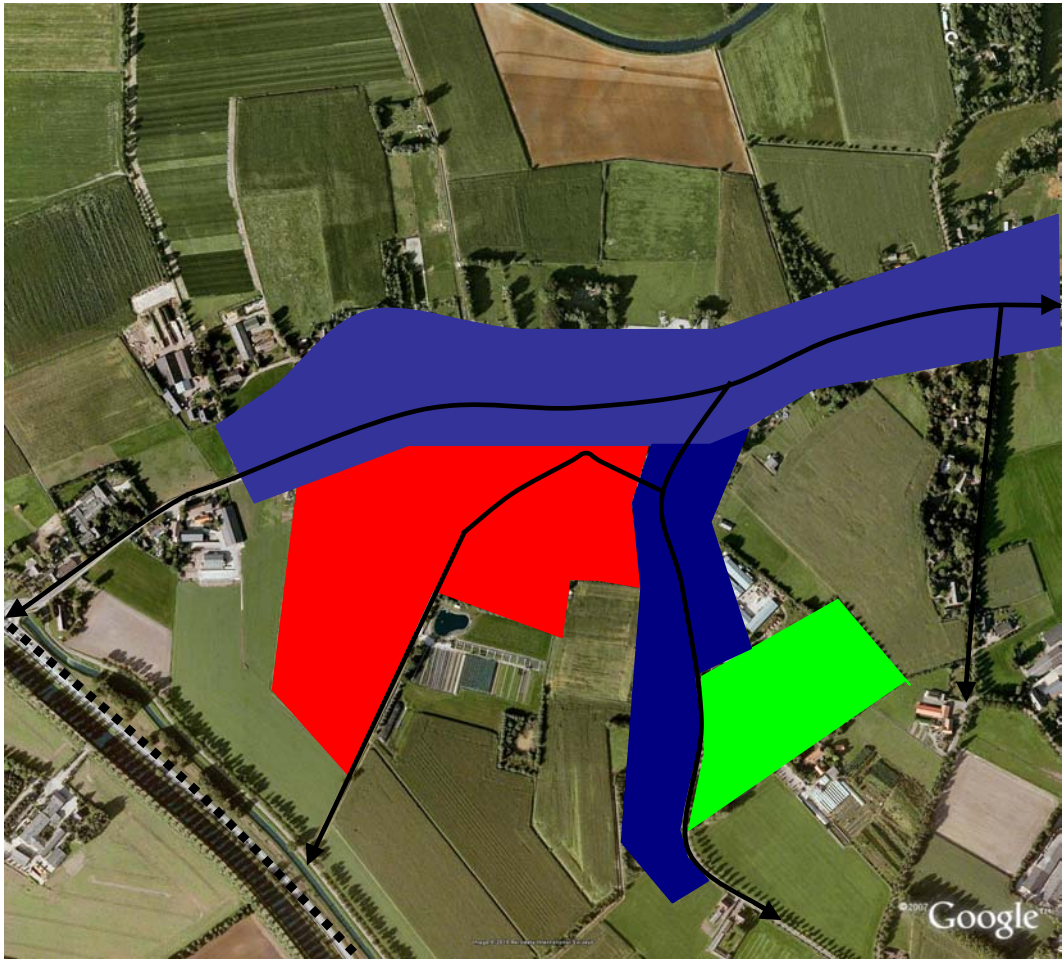


Fig. 2. Deelgebieden

-  Historisch lint
-  Planmatige woongebieden
-  Sportvelden
-  Infrastructuur
-  N279



Ten oosten van de Kampweg is een sportvoorziening gelegen. Het gaat hier om voetbalvelden met een kantine en parkeervoorziening.

Commerciële voorzieningen

In Keldonk is voor de dagelijkse boodschappen alleen een warme bakker aanwezig (Antoniusstraat 2). Aan de Morgenstraat 51-52 is café - zaal en cafetaria De Oude School gevestigd. Het gemis aan winkelvevoorzieningen is vooral voor ouderen een probleem. Het ontbreken van een pinautomaat is iedereen een doorn in het oog.

Verkeersstructuur

Verkeerskundig is de Morgenstraat/Antoniusstraat de belangrijkste ontsluitingsweg van Keldonk. Door zijn oost-west ligging verbindt de weg niet alleen Keldonk, maar ook Erp met de gebiedsontsluitingsweg N279 ('s-Hertogenbosch - Helmond) langs de Zuid-Willemsvaart, naast de Boerdonksedijk / Hurkske. Aan de zuidkant van de Morgenstraat / Antoniusstraat loopt een aantal wegen het buitengebied in, waarvan de Kampweg en de Sluisweg de belangrijkste zijn. Door de evenwijdige ligging van het dorp langs het beekdal van de Aa is het aantal wegen aan de noordkant beperkt tot alleen de Hackerom. De landelijke weg zorgt voor de verbinding over de Aa naar Erp. Alle wegen zijn erftoegangswegen.

Ten aanzien van het openbaar vervoer rijdt er door Keldonk een buurtbus (van Boerdonk naar Keldonk, Erp, Veghel, Zijtaart, Mariahout, Lieshout en terug). In de kern zijn twee bushaltes gevestigd (nabij de Kerk en nabij De Roost 2).

Groenstructuur

In Keldonk zijn geen grootschalige groenstructuren aanwezig. Kenmerkend is de laanbeplanting aan de Kampweg en de Antoniusstraat. Daarnaast zijn de sportvelden en de uitbreidingswijk Keldonkse Morgen landschappelijk ingepast middels hagen.

2.3 Deelgebieden

Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. Binnen Keldonk zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Historisch lint;
- Planmatige woongebieden;
- Sport.

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende structuurdragers, deelgebieden en amorge gebieden afzonderlijk ingezoomd. Op het niveau van de drager en het

gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.

Historisch lint

Het historische lint behelst de Antoniusstraat / Morgenstraat en de Kampweg. Rond halverwege de vorige eeuw wordt de Morgenstraat / Antoniusstraat de ruimtelijke drager van Keldonk (1950). Vrijwel alle nieuwe bebouwing werd aan deze straat gebouwd. Zo ook aan de Kampweg. Medio 2006/2007 is de Antoniusstraat / Morgenstraat heringericht als verblijfsgebied c.q. 30 km/u zone.

Met de herinrichting van de Antoniusstraat en de Morgenstraat zijn ook de omgeving van de kerk en de Oude School opnieuw ingericht. Oorspronkelijk hadden zowel de kerk als de Oude School een voortuin. In de herinrichting is deze situatie hersteld. Hierdoor heeft de historische drie-eenheid van kerk, school en pastorie weer een sterke ruimtelijke samenhang gekregen.

Karakteriserend voor het historische lint is het gemengde karakter. De woonfunctie wordt afgewisseld met enkele maatschappelijke en commerciële voorzieningen en (kleinschalige) bedrijvigheid.

Planmatige woongebieden

In 1975 wordt de eerste nieuwe dorpsuitbreiding van Keldonk gebouwd aan het Kuilven. Anno 2000 is te zien dat de bebouwing in Keldonk flink is gegroeid, middels o.a. de meest recente uitbreiding aan de zuidwest kant van de kern (de uitbreidingswijk Keldonkse Morgen). De Keldonkse Morgen is inmiddels deels opgeleverd.

Sport

Ten noorden van de Kampweg is een concentratie van sportvelden gelegen. Het gaat hier om een voetbalveld met bijbehorende voorzieningen, zoals een kantine en parkeervoorzieningen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn voor een goede overgang van het buitengebied naar de bebouwde kom hagen gesitueerd rondom de velden.

3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de navolgende hoofdstukken.

Het bestemmingsplan 'Keldonk' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor.

3.2 Visie beheergebied

Zowel in ruimtelijk als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van Keldonk – in de nabije toekomst – beperkt blijven tot incidenten. Bijvoorbeeld het inpassen van aan huis gebonden bedrijvigheid, een beperkte verkleuring van winkel naar dienstverlening en een beperkte aan- en verbouw van bestaande gebouwen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in de bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling.

In onderstaande tabel wordt puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de ruimtelijk-functionele analyse (hoofdstuk 2), de randvoorwaarden vanuit woon-, werk- en leefmilieu (hoofdstukken 4 tot en met 11) en de beleidskaders (paragraaf 3.3). De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

Functie	Uitgangspunt
Wonen	<ul style="list-style-type: none">▪ Behouden van het kleinschalige woon- en leefklimaat;▪ Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen;▪ Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg;
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none">▪ Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan;▪ Logische regeling voor bebouwing op het perceel;▪ Mogelijk maken van nieuwvestiging kleinschalige bedrijvigheid aan het

	historisch lint ten behoeve van het bevorderen van de leefbaarheid.
Detailhandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De op te nemen regeling voor detailhandel richt zich op het beheer/behoud van de bestaande detailhandel.
Horeca	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Koesteren/handhaven bestaande horecabedrijven en specificeren naar type horecavoorziening.
Maatschappelijke voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestaande maatschappelijke voorzieningen koesteren/handhaven en worden positief bestemd. Brede bestemming opnemen, zodat meerdere maatschappelijke functies kunnen worden gefaciliteerd (zoals de behoefte aan een evt. zorgsteunpunt).
Verkeer en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle wegen binnen de bebouwde kom worden bestemd als 'verblijfsdoeleinden' en krijgen (of hebben reeds) het 30-km/u regime ▪ Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt genomen dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. ▪ Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'verkeer' bestemde gebieden mogelijk gemaakt
Groen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen

Niet woon-functies in woongebieden

In de woongebieden zijn geen nieuwvestigingen van niet-woonfuncties voorzien. In deze gebieden zijn eventuele niet-woonfuncties gedetailleerd vastgelegd met specifieke regels. Er zal aan deze functies slechts zeer beperkte uitbreidingsruimte geboden worden.

Bedrijvigheid in het (historische) lint worden gefaciliteerd en gestimuleerd ten behoeve van het bevorderen van de leefbaarheid van de kern en het behoud van het karakter van het lint. Voor de Oudestraat / Morgenstraat is in onderhavig bestemmingsplan een bredere regeling opgenomen ten aanzien van het vestigen van nieuwe kleinschalige bedrijvigheid.

Bouwmogelijkheden op het perceel

In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. In onderhavig bestemmingsplan is een eenduidige en flexibele bouwregeling met zo weinig mogelijk binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouw- en tuinzones.

Uitgangspunt hierbij is dat het bouwen van bijgebouwen mogelijk moet zijn volgens bepaalde regels. De situering van bijgebouwen wordt gerelateerd aan de verschillende bouwzones: zone 'hoofd- en bijgebouwen' (bouwvlak), zone 'erf' en zone 'tuin' en niet aan de feitelijke situering woning. Zo kan in één oogopslag op de kaart worden gezien waar wel en waar niet gebouwd mag worden.

De situering van bijgebouwen mag in eerste instantie uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak en de zone 'erf' indien de afstand tot de voorste bouwvlakgrens evenwijdig aan

de weg, waaraan het hoofdgebouw is gelegen aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen minimaal 5 meter bedraagt. Daar waar geen oprit is gelegen mag de minimale afstand van het bijgebouw tot de voorste bouwperceelsgrens 3 meter bedragen. Uitzonderingen bestaan er voor:

- entrees (met een breedte van maximaal 1/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw)
- (hoek)erkers (met een uitvaldiepte van maximaal 1,5 meter en met een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw)
- carports (mits de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt)
- bijgebouwen (mits de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 4,5 meter bedraagt).

Om schakeling met bijgebouwen tussen vrijstaande woningen tegen te gaan geldt voor de situering van bijgebouwen bij vrijstaande woningen dat één zijde, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, gevrijwaard dient te blijven van bijgebouwen (met uitzondering van een zijker).

Het bouwen van een extra woning wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het woningbouwprogramma van de kern Keldonk is voor de komende paar jaar voldoende gevuld met de uitbreidingslocatie de Keldonkse Morgen. In de nabije toekomst zal naar nieuwe uitleggebieden gekeken moeten worden. Inbreidingsmogelijkheden zijn er in de kern vooralsnog niet aanwezig.

Verkeer en parkeren

In het gehele plangebied is de bestaande verkeersruimte maatgevend voor de afwikkeling van de verschillende verkeerssoorten (voetgangers, fietsers, brommers, auto's en vrachtverkeer).

3.3 Beleidsinkadering

Nota Ruimte

In de 'Nota Ruimte' (april 2004 door de ministerraad behandeld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerk-samenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies.

Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- Naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- Borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het beheerbestemmingsplan 'Keldonk' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid.

Provinciale structuurvisie en verordening

De provincie Noord-Brabant is op dit moment bezig met het opstellen van nieuw provinciaal beleid. Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 in werking getreden. Daarmee is de Paraplunota (met alle bijbehorende beleidsdocumenten) ingetrokken. De Verordening Ruimte fase 2 wordt naar verwachting in december 2010 vastgesteld en vervolgens treedt dit waarschijnlijk in het voorjaar 2011 in werking. Met ingang van 24 juni 2010 moet echter bij het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen reeds rekening gehouden worden met het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2. De nieuwe Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 januari 2011 in werking. Formeel vigeren momenteel dus de Verordening Ruimte fase 1 en de (oude) Interimstructuurvisie. Echter gezien de termijn waarop een en ander in werking treedt, wordt hierna ingegaan op de (nieuwe) Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte fase 1 en 2.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleedingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de kern Keldonk speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus.

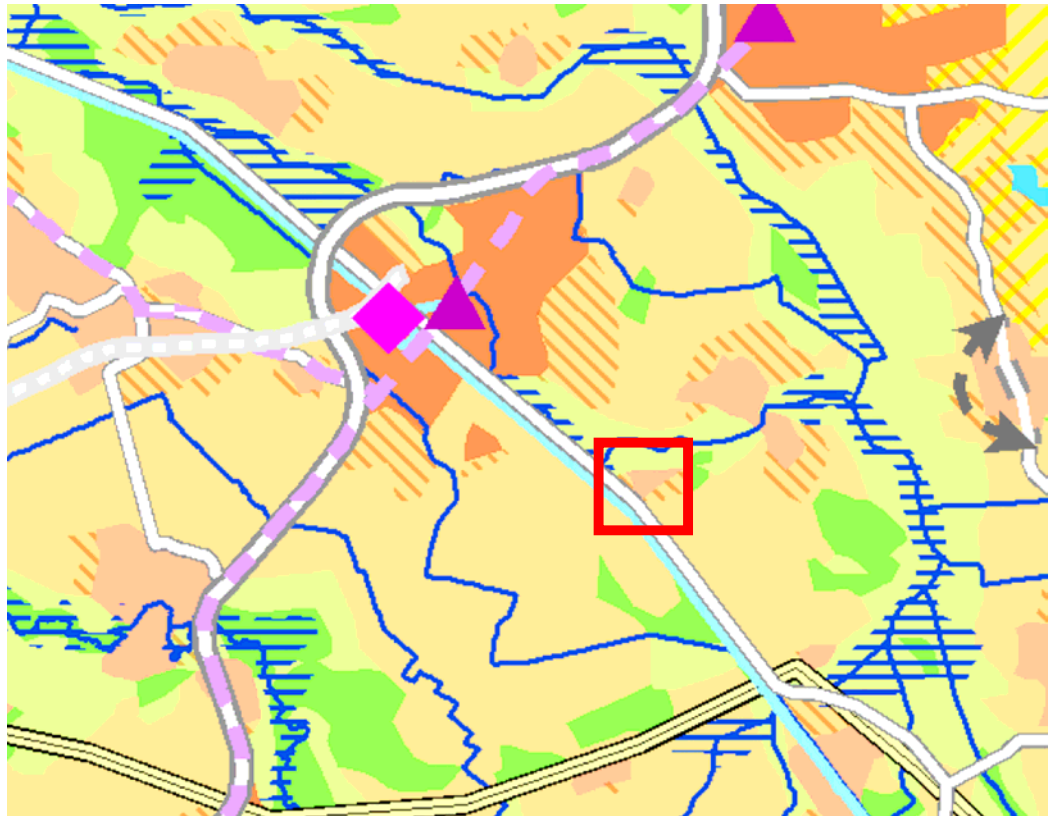
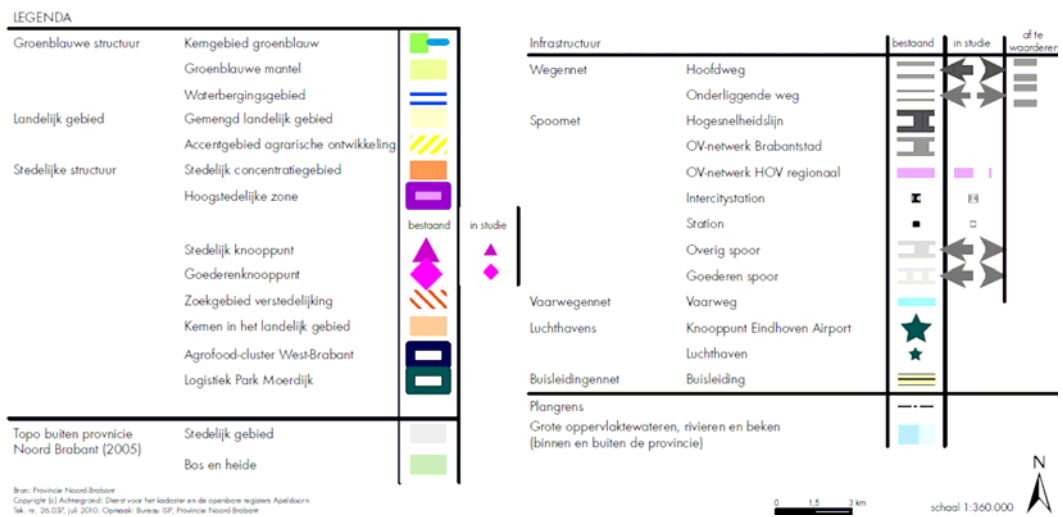


Fig. 3. Structuurvisie ruimtelijke ordening, provincie Noord-Brabant, d.d. oktober 2010



Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Daarnaast maakt de provincie een onderscheidt binnen de stedelijke structuur tussen twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Verordening Ruimte fase 1 en 2

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte fase 1. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

De kern Keldonk ligt binnen gronden die op de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte, als 'bestaand stedelijk gebied' zijn aangeduid. Voor deze gebieden geldt dat het de bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Stedelijke ontwikkelingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie en doorvertaling

Het provinciaal beleid heeft geen rechtstreekse invloed op het plangebied. Dit bestemmingsplan bestemt de huidige situatie (conserverend van aard) en de wijk Keldonkse Morgen aan de zuidwestzijde van de kern (wijk in ontwikkeling) en voldoet daarmee aan de gestelde provinciale kaders.

StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel'

De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die tevens diende als bouwsteen voor het voormalige provinciale streekplan (nu interimstructuurvisie). De StructuurvisiePlus bestaat uit een programma voor de korte en middellange termijn en een duurzaam component, het ruimtelijk structuurbeeld. Het ruimtelijk structuurbeeld vormt het skelet, het afwegingskader, van de StructuurvisiePlus: de voorgestelde concrete maatregelen uit het programma passen binnen dit kader. Het programma is gericht op een periode van 10 tot 15 jaar en wordt zowel kwalitatief als kwantitatief benaderd.

In de StructuurvisiePlus worden voornamelijk uitspraken gedaan over de twee hoofdkernen in de regio. De uitspraken die over de kerkdorpen gedaan worden, zijn erg summier. Vandaar dat de gemeente Veghel de afgelopen jaren voor al haar kerkdorpen aparte structuurvisies heeft opgesteld. Deze visies moeten gezien worden als een uitwerking van de StructuurvisiePlus van de regio.

Structuurvisie Keldonk²

De structuurvisie Keldonk is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en de omgeving te vergroten door toekomstige veranderingen aan te sturen vanuit een samenhangende overkoepelende visie op het geheel. Op basis van de structuurvisie worden concrete bestemmingsplannen opgesteld en bestaande bestemmingsplannen geactualiseerd, zoals onderliggend bestemmingsplan. De structuurvisie vormt ook de basis voor herstructurering en herbestemming van gebouwen of openbaar gebied. Daarnaast fungeert de visie als toetsingskader voor initiatieven die aan de gemeente worden voorgelegd door andere partijen.

In de structuurvisie van Keldonk is een uitgebreide sterkte-zwakte analyse opgenomen. Op een groot aantal thema's is een analyse gemaakt. Het betreft hier zowel sociaal-maatschappelijke thema's als ruimtelijke thema's. Sommige aspecten liggen op het raakvlak van beiden. De analyse is verder uitgewerkt in acht kernthema's, te weten:

- Evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- Gedifferentieerd bouwen;
- Voorzieningen en accommodaties;
- Infrastructuur en mobiliteit;
- Openbare ruimte, dorpsgezicht en buitengebied;
- Werkgelegenheid en winkelaanbod;

² Structuurvisie Keldonk, vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel op 8 februari 2007.

- Verenigingsleven en onderwijs;
- Jongeren.

Onderstaand is aangegeven op welke wijze de in de structuurvisie aangegeven kernthema's een doorvertaling hebben gekregen in dit bestemmingsplan.

Conclusie en doorvertaling

In de diverse nota's op regionaal en gemeentelijk schaalniveau worden enkele doelstellingen en wensen aangedragen. De doelstellingen en wensen zijn –op ruimtelijk relevante onderdelen - vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

Zo is in het bestemmingsplan woningbouw geschikt voor jongeren voorzien met name in het gedeelte Keldonkse Morgen en zijn binnen de nog te ontwikkelen bouwstroken mogelijkheden voor de bouw van starterswoningen geboden. Er is in het plan een regeling voor mantelzorg voorzien en zijn dusdanige uitbreidingsmogelijkheden geboden dat in de meeste gevallen uitbreiding van de woning op de begane grond mogelijk is. Deze zaken maken het mogelijk dat mensen langer in hun woning kunnen blijven wonen.

In onderhavig bestemmingsplan heeft Het Span een brede maatschappelijke bestemming gekregen zodat uitwisselbaarheid van functies mogelijk wordt en zo kan worden ingespeeld op de behoefte. Binnen de maatschappelijke bestemming wordt de mogelijkheid gecreëerd om ondergeschikt aan de hoofdfunctie een winkel en/of pinautomaat te vestigen. In het dorpshart zijn mogelijkheden voor de vestiging van detailhandel en dienstverlening opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de wederopbouw van de Keldonkse Molen mogelijk, laat de bestaande agrarische bedrijven in de kern zoveel mogelijk in tact, geeft bescherming aan cultuurhistorisch waardevolle panden en geeft een passende bestemming aan de waardevolle bomen en groene, open ruimten in de kern zodat wordt aangesloten op de wensen vanuit het kernthema 'Openbare ruimte, dorpsgezicht en buitengebied'. Daarom zijn in het dorpshart zijn mogelijkheden voor de vestiging van detailhandel en dienstverlening opgenomen wat kan bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid in het dorp.

In onderhavig bestemmingsplan is met name in de zone Morgenstraat-Oudestraat de mogelijkheid geboden om kleinschalige bedrijvigheid te vestigen. Bestaande bedrijvigheid is positief bestemd.

Indien de doelstellingen niet passen binnen de bestaande regels van dit bestemmingsplan dient een afzonderlijke juridisch planologische procedure te worden gevolgd, in verband met het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan.

4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Monumenten en waardevolle elementen

Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Veghel hecht aan haar monumentale panden. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Gemeentelijke monumenten	
Adres	Omschrijving
Antoniusstraat 6	Voormalig Klooster
Antoniusstraat 8a	Voormalig kleuterschool annex parochiehuis
De Roost 15	Windkorenmolen (aanwezige molenromp)
Kampweg 1	Boerderij
Morgenstraat 53	Voorm. schoolgebouw met onderwijsswoning
Morgenstraat 55	R.K. Kerk van de H. Antonius van Padua
Morgenstraat 57	Voormalige pastorie
Morgenstraat 58-60	Café annex winkel
Oudestraat 7	Boerderij, gemengd bedrijf

Verder zijn de onderstaande panden geïnventariseerd als M.I.P.-object:

M.I.P.-objecten	
Adres	Omschrijving
Morgenstraat 31-33 en 35-37	Woonhuis
Morgenstraat ong.	Tuin, park, plantsoen
Oudestraat 9	Boerderij

Binnen het plangebied komen geen rijksmonumenten voor. De gemeentelijke monumenten worden beschermd via de gemeentelijke monumentenverordening. In onderhavig bestemmingsplan zijn de gemeentelijke monumenten aangeduid op de verbeelding. Het betreft een signalerende functie.

In het kader van het monumenten inventarisatie project³ (M.I.P.) is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, voor zover zij ten tijde van het opstellen van deze waardenkaart (2010) nog van bovenlokaal belang werden geacht.

³ Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991, inclusief actualisatie 2005.

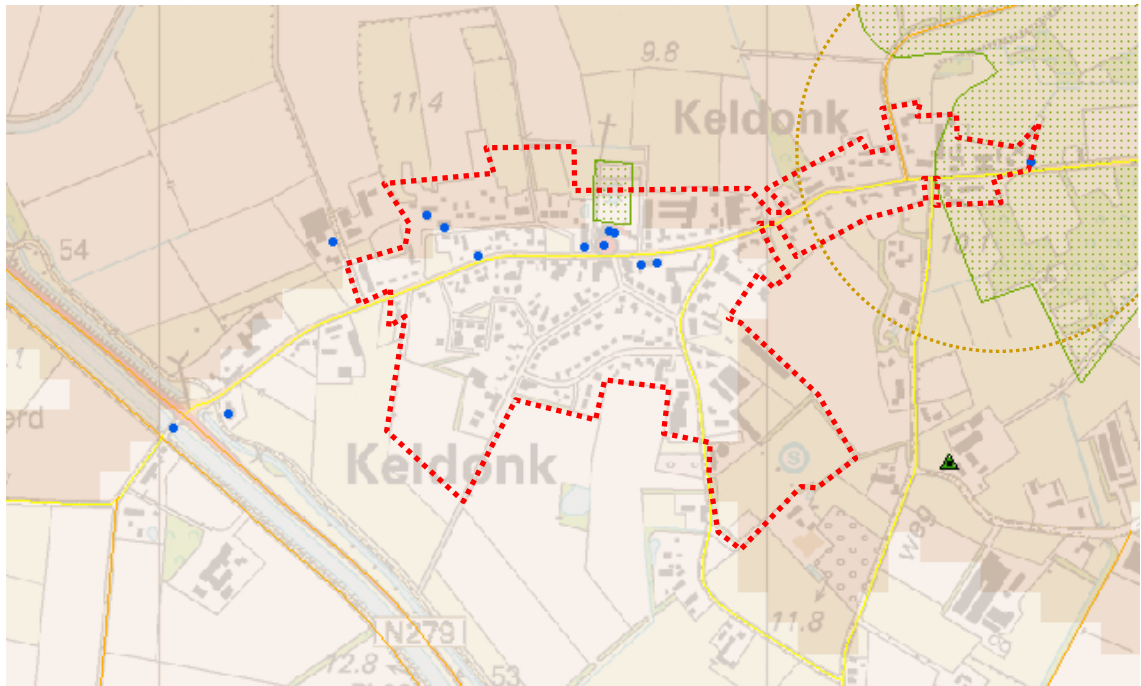


Fig. 4. Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant, versie januari 2010, bewerkt door BRO, d.d. oktober 2010

In onderhavig bestemmingsplan zijn voor M.I.P.-objecten een dubbelbestemming ‘Waarde cultuurhistorie’ opgenomen. In de dubbelbestemming is een sloopverbod en een verbod op ingrijpende gevelveranderingen opgenomen. Een afwijking om de status te verwijderen is opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor dient advies ingewonnen te worden bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Waardevolle elementen

Naast bebouwde monumenten hecht de gemeente Veghel ook waarde aan haar natuurlijk erfgoed. Binnen de gemeente komen een aantal waardevolle bomen voor die de status van gemeentelijk monument hebben.

Binnen de kern Keldonk komen de volgende “natuurmonumenten” voor:

Adres	Omschrijving
Processiepad Keldonk	16x Bruine beuk; Fagus Sylvatica ‘Atropunicea’
Processiepad Keldonk	4x Plantaan; Platanus X acerifolia
Morgenstraat 55	1x Tamme kastanje; Castanea Sativa
Morgenstraat 55	1x Rode Beuk; Fagus sylvatica ‘Antropunicea’
Kampweg 2, achter gemeenschapshuis	1x Lindeboom; Tilia

Deze natuurmonumenten zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. Ter bescherming en instandhouding van deze bomen is een beschermingszone ter grootte van de kroon van de boom opgenomen waarbinnen het verboden is zonder Omgevingsvergunning werkzaamheden en werken uit te voeren die de levensduur voor de betreffende bomen kunnen schaden.

4.2 Cultuurhistorische structuren

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld

De Antoniusstraat, Morgenstraat en de Kampweg zijn aangeduid als historische geografische lijnen met een redelijk hoge gaafheid. Selectie en waardering van deze lijnen heeft plaatsgevonden op basis van de representativiteit voor de historische ruimtelijke ontwikkeling van de regio in de provincie en de landschappelijke samenhang binnen en tussen verschillende gebieden. Ter bescherming van de lijnen is in onderhavig bestemmingsplan de betreffende rooilijn vastgelegd.

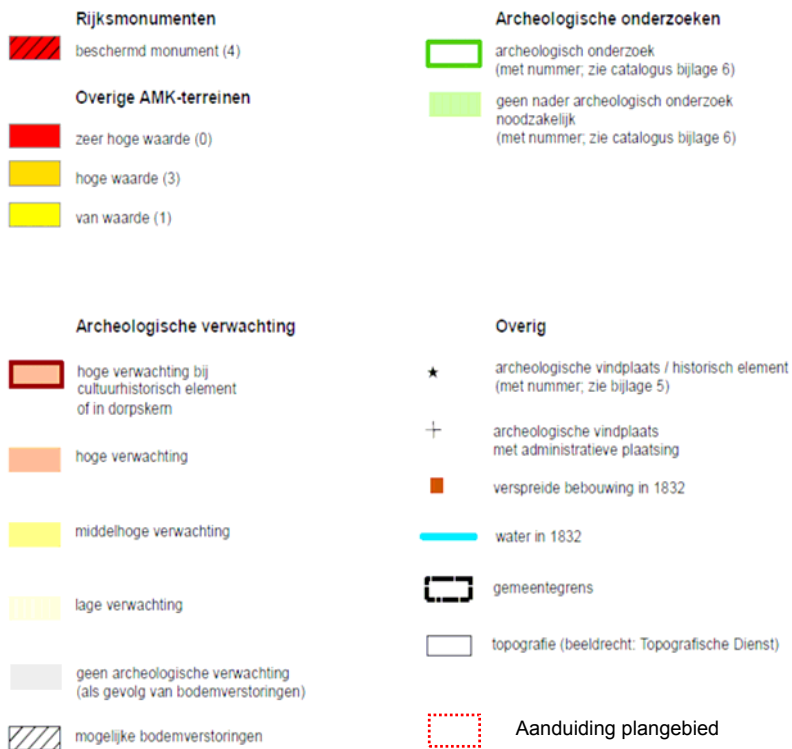
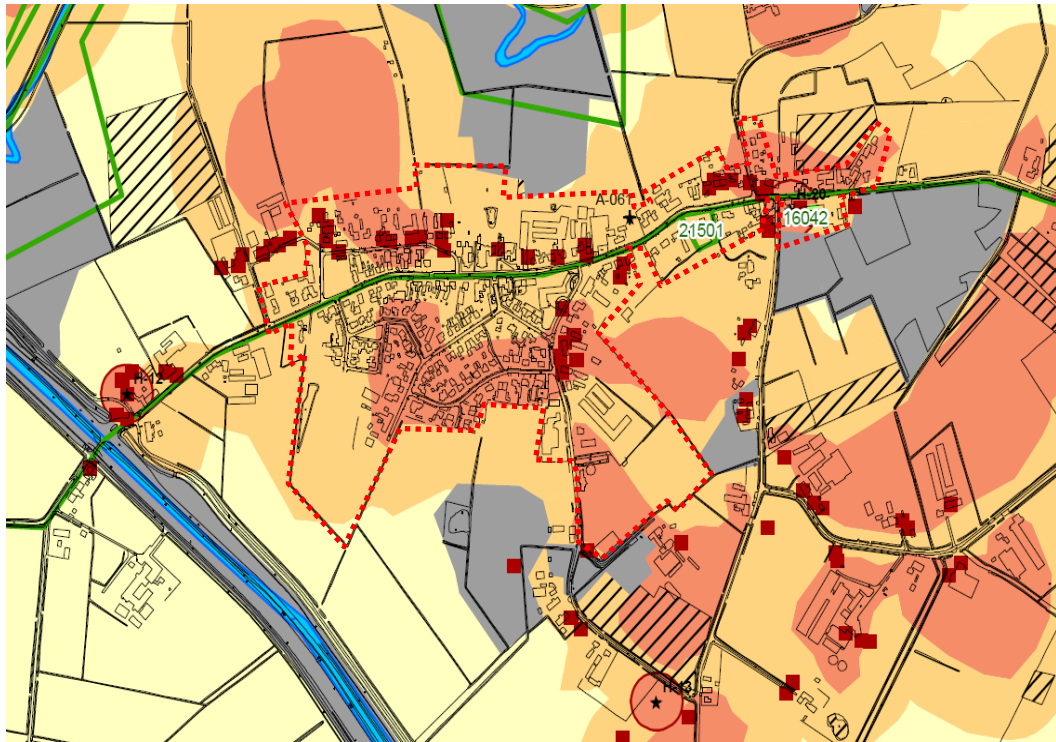


Fig. 5. Archeologische verwachtingskaart kern Keldonk (gemeente Veghel, 02-03-2009)

Daarnaast is aan De Roost de korenmolen 'De Hoop' gevestigd. In het bestemmingsplan is de molenbiotoop vastgelegd. Voor het bouwen binnen de molenbiotoop zijn specifieke bepalingen opgenomen.

4.3 Archeologie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Veghel heeft archeologiebeleid⁴ ontwikkeld en het is de bedoeling dat dit beleid een doorvertaling krijgt in verschillende vergunningstrajecten en in ruimtelijk beleid.

Ten aanzien van het aantreffen archeologische waarden in het plangebied is voor het overgrote deel van de kern een middelhoge trefkans van toepassing (zie fig. 5). Ter hoogte van de Meester van der Lindenstraat, Kuilven en de Bleekweide is een hoge archeologische verwachtingswaarde van toepassing. Dit geldt eveneens voor een gedeelte ten noorden van enkele percelen aan de Antoniusstraat en een gedeelte ten oosten van de Kampweg.

Ter bescherming van de archeologische waarden is in onderhavig bestemmingsplan voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen met inbegrip van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

⁴ Een actualisatie van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, maart 2009

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

Het landschap rond Keldonk is voor een groot deel gemaakt door mensenhanden. Aanvankelijk leidden de verschillen in bodem, reliëf en vochtigheid tot grote verschillen in het gebruik en daarmee in het aanzien van het landschap. Daardoor ontstonden in de loop der tijd grote verschillen tussen de gebieden ten noorden, westen, zuiden en oosten van Keldonk. Een mooi, afwisselend en ecologisch waardevol landschap ontstond als toeval-
lig bijproduct van een bepaald agrarisch gebruik.

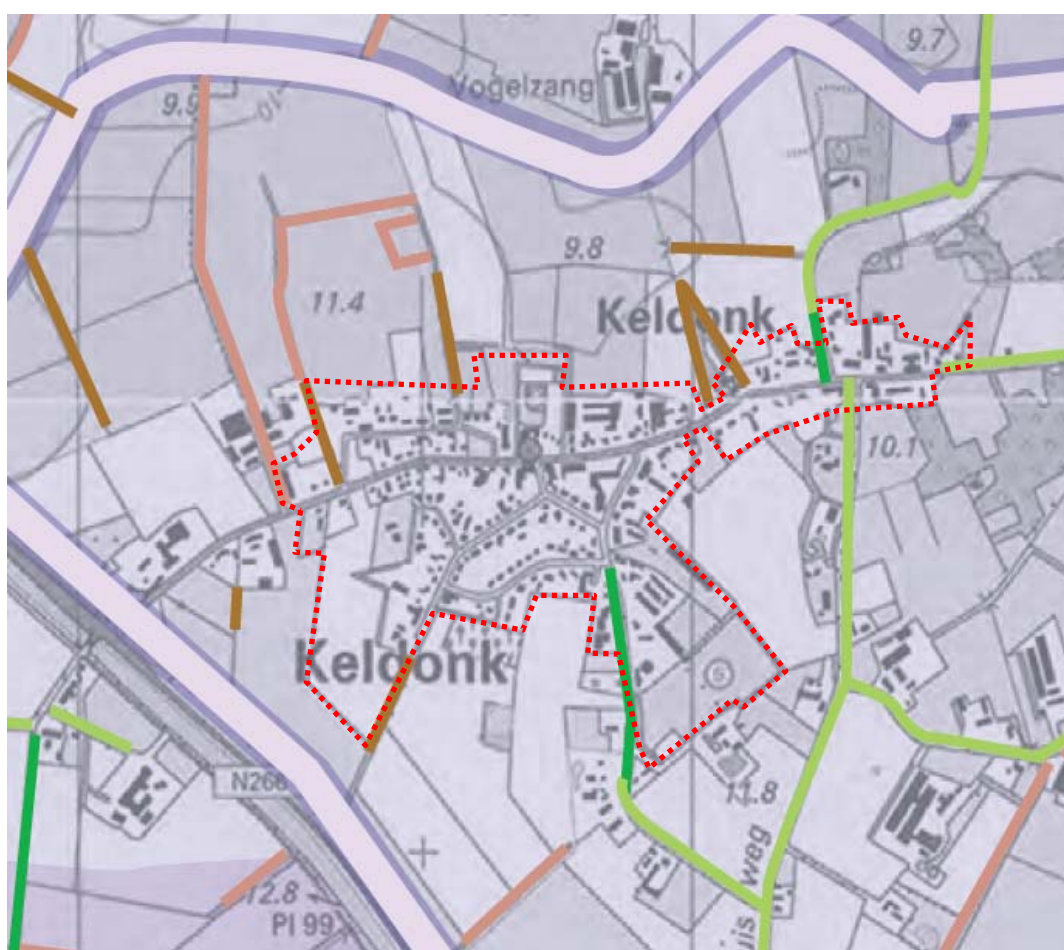








Fig. 6. Overzicht groenstructuur (structuurvisie Keldonk)

-  Nieuwe laanbeplanting
-  Bestaande laanbeplanting
-  Nieuwe houtwal / bos
-  Oude / jonge ontginningen
-  Ecologische verbindingzone
-  Zoekgebied uitbreiding bosareaal



Gedurende de vorige eeuw werden mensen echter steeds minder afhankelijk van de abiotische omstandigheden van het gebied; het landschap werd steeds maakbaarder. Die maakbaarheid is de afgelopen decennia vrij eenzijdig ingezet in het verbeteren van de productieomstandigheden voor de landbouw. Daardoor zijn andere kwaliteiten van het landschap in de verdrukking gekomen. Zo zijn door perceelsvergroting en door de komst van het prikkeldraad houtwallen verdwenen, zijn moerassige gronden ontwaterd, beken gekanaliseerd, wandelpaden verdwenen en zandpaden geasfalteerd. Dat heeft weliswaar geleid tot verhoging van de productie in de agrarische sector, maar tegelijkertijd tot een verschraling van de landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteiten.

De opgave voor de komende decennia is om het landschap aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden en wensen. Dat betekent in ieder geval een meer multifunctionele benadering. Naast de productieomstandigheden voor de landbouw zijn ook de landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteiten van belang, evenals de gewijzigde inzichten over een duurzaam waterbeheer. Uitgangspunt daarbij is het versterken van de identiteit van de verschillende landschappelijke eenheden. Figuur 6 geeft de bestaande en de gewenste groenstructuur weer voor het landschap van Keldonk. Dit streefbeeld is voor een belangrijk deel gebaseerd op de StructuurvisiePlus Uden/Veghel en op het vigerende landschapsbeleidsplan Veghel.

Conclusie

Structurele groengebieden krijgen de bestemming 'Groen'. Voor de begrenzing van groengebieden is aansluiting gezocht bij bestaande beleidsstukken zoals de structuurvisie voor Keldonk. Binnen de bestemming 'Groen' zijn in beginsel geen parkeervoorzieningen (verhardingen) toegestaan. Via een afwijking wordt de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Voorwaarden bij deze afwijking van het bestemmingsplan zijn:

- aangetoond wordt dat er op 'eigen terrein' en directe omgeving binnen een straal van 100 meter onvoldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting van groen en ecologische waarden plaatsvindt;
- rekening gehouden wordt met de waterhuishouding;
- de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- de parkeervoorziening moet grenzen aan de bestemming 'Verkeer'.

Snippergroen wordt bestemd tot 'Verkeer'. Hierbinnen zijn ook parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming behoudt de gemeente de flexibiliteit om zonder wijziging van de bestemmingen tot herinrichting over te gaan van (openbare) gebieden.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn tevens speelvoorzieningen toegestaan.

5.2 Flora en fauna

Wettelijk kader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een afwijking van het bestemmingsplan voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een afwijking niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een afwijking aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermt wordt. Het beschermingsregime bepaalt ook het afwegingskader dat gebruikt wordt om de afwijkingaanvraag te beoordelen.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer van natuurgebieden die beschermd worden volgens de Natuurbeschermingswet. In een straal van 10 kilometer rondom de kern Keldonk liggen geen wettelijk beschermde natuurgebieden. Met wettelijke gebiedsbescherming hoeft in de planvorming geen rekening gehouden te worden.

Planologische gebiedsbescherming

De provinciale bescherming van natuurwaarden is planologisch verankerd in de Interimstructuurvisie van de Provincie Noord-Brabant en uitgewerkt in de provinciale Paraplunota. Het buitengebied rondom Keldonk dat binnen het plangebied valt, is niet begrensd binnen de zones die aangewezen zijn vanwege natuur- en landschapswaarden (Groene Hoofdstructuur: GHS). Op de detailkaarten van de provincie is één smalle strook met opgaande beplanting ten noorden van de Antoniusstraat opgenomen binnen de GHS. Een zeer klein deel van deze strook valt binnen het plangebied. Het gaat hierbij om een bebouwd deel van het plangebied, waar geen bosbeplanting aanwezig is. Dit is daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan. Bovendien is de houtopstand in de toekomstige ruimtelijke verordening van de provincie (die als ontwerp is vastgesteld) buiten de Ecologische Hoofdstructuur gelaten. Met planologische gebiedsbescherming hoeft in de planvorming geen rekening gehouden te worden.

Soortbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd, mogelijk in combinatie met compenserende maatregelen.

Omdat in voorliggend plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en de bestaande open ruimte niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de lokale natuurwaarden.

6. WATER

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

De initiatieflocatie ligt in het beheersgebied van waterschap Aa & Maas. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen de initiatieflocatie dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het waterschap Aa en Maas.

6.1 Beleid

Waterbeleid is vastgelegd in tal van beleidsdocumenten op Europees, nationaal, provinciaal/ regionaal en gemeentelijk niveau. In dit geval zijn relevante beleidsstukken op het gebied van water het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van Waterschap de Aa (inmiddels opgegaan in waterschap Aa en Maas), Het (ontwerp) Waterbeheersplan van het waterschap Aa & Maas, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese kaderrichtlijn Water. Ook de Structuurvisie Keldonk doet enkele uitspraken over water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met hemelwater. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Vierde Nota Waterhuishouding

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' (Ministerie V&W, september 1997) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld.



Fig. 7. Geomorfologie



Fig. 8. Bodemtypen

Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering. In onderhavig bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin is aangegeven hoe in beheersituaties wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten.

Structuurvisie Keldonk

De geldende Structuurvisie Keldonk is geen specifiek beleidstuk, maar doet ook een aantal uitspraken over water en met name de omgang met het waterbeheer/watersysteem. Ten eerste maken met name de Zuid-Willemsvaart en de rivier de Aa onderdeel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur van Keldonk. In het verleden was de invloed van, met name de Aa, aanmerkelijk groter dan tegenwoordig; Mede als gevolg van perceelsvergroting zijn de moerassige gronden in het beekdal van de Aa goed ontwaterd.

In de structuurvisie worden een aantal spelregels op straatniveau genoemd. Een van deze spelregels (spelregel 12) betreft het duurzaam stedelijk waterbeheer. Hierin is aangegeven dat bij de verdere ontwikkeling van Keldonk de volgende uitgangspunten van belang zijn:

- *Hydrologisch neutraal bouwen*
Conform het beleid van het waterschap dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden bij een maatgevende bui en mag de natuurlijke GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd.
- *Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'*
In aanvulling op het landelijke beleid voert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd moet worden onderzocht hoe moet worden omgegaan met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgode te worden doorlopen.
- *Scheiding van vuil water en (schoon) hemelwater*
Bij alle bouwplannen moet worden gestreefd naar een scheiding van vuil water en (schoon) hemelwater. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

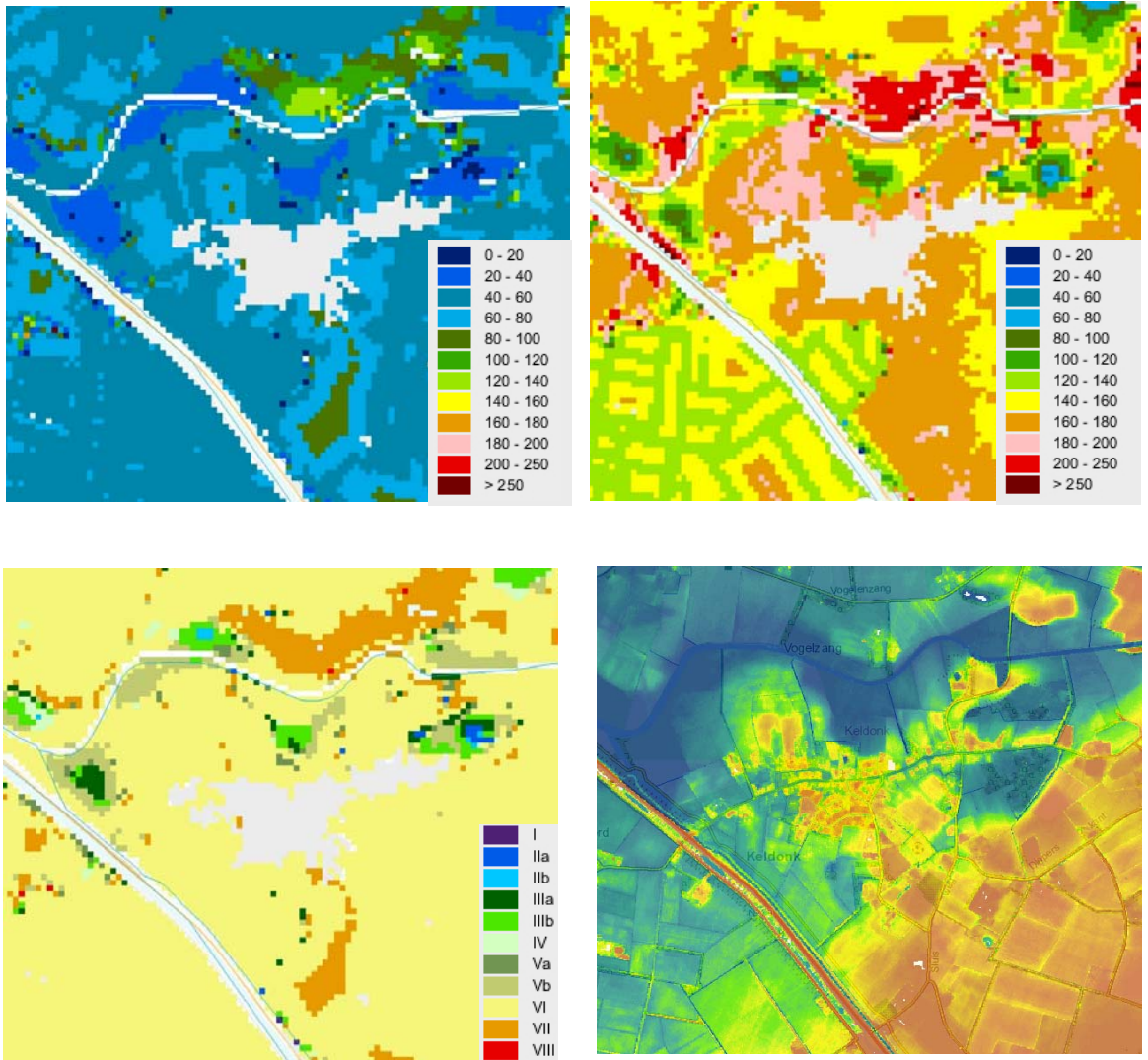


Fig. 9., GHG (linksboven), GLG (rechtsboven), Grondwatertrappen (linksonder) en reliëf (rechtsonder)

Waterplan gemeente Veghel

In 2002 heeft de gemeente Veghel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer. Het waterplan is gebaseerd op onder andere:

- het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.

In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijk omgeving.

Op basis van de streefbeelden in het waterplan van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten te benoemen voor de gewenste waterhuishouding in het plangebied:

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, oftewel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd;
- afgekoppeld regenwater moet in eerste instantie geïnfiltreerd worden; indien dit niet mogelijk is worden bergingsvijvers gebruikt. Pas in de laatste plaats wordt het water afgevoerd, het overtollige water dient dan wel uitgebufferd te worden tot een vergelijkbare afvoerfactor als het omliggende gebied;
- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van waterschap Aa en Maas

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen. Hierbij is het van belang dat ontwikkeling plaatsvinden op locaties die qua ligging hoog en droog genoeg zijn voor kapitaalintensieve functies.

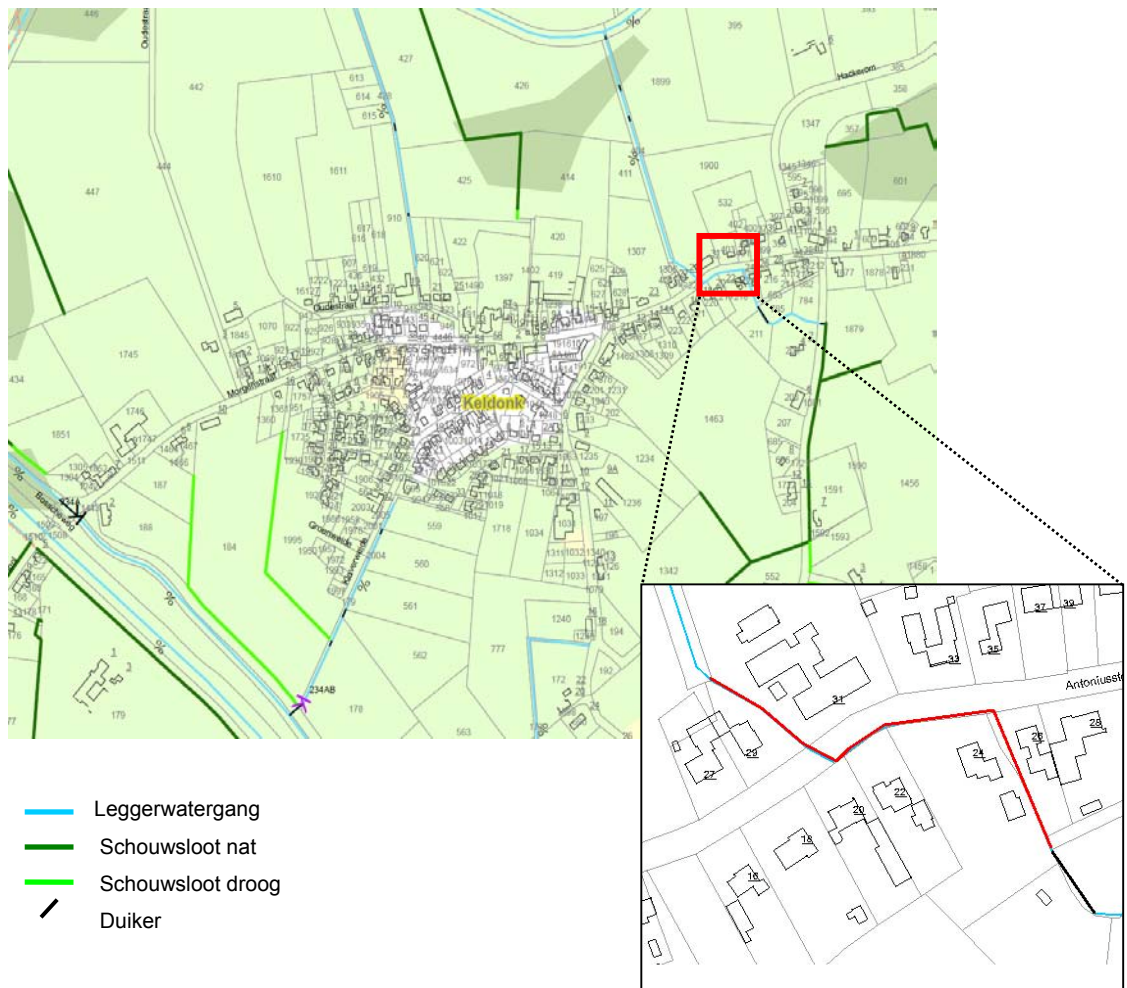


Fig. 10. Oppervlaktewateren Keldonk e.o. (uitgelicht: deel van een leggerwatergang incl. duiker)

6.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied, de gehele kern Keldonk is gelegen op een enigszins hoger gelegen dekzandrug ten zuiden van de rivier de Aa. Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit woongebied. Aan alle zijden wordt Keldonk omgeven door landelijk, agrarisch gebied.

Bodem en grondwater

In geomorfologisch opzicht is de kern Keldonk gelegen op een dekzandvlakte ten zuiden van de rivier de Aa. De bodem in het plangebied bestaat uit een drietal bodemtypen. Het noordelijk en oostelijk deel van de kern is gelegen op enkeerdgronden, dit zijn zandige gronden, met een humusrijke bovenlaag (als gevolg van jarenlange agrarische bewerking). Het zuidelijk deel van de kern is gelegen op humuspodzolgronden. Het uiterste westen van de kern is gelegen op beekdalgronden.

Doordat het plangebied is gelegen op een enigszins hoger gelegen dekzandrug zijn de grondwaterstanden in het plangebied relatief ver onder maaiveld gelegen.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 60 tot 80 cm beneden maaiveld. Dit geldt voor de randen van de kern. Het bebouwde gebied van de kern is niet gekarteerd, maar er mag worden aangenomen dat alhier de GHG enigszins verder onder maaiveld is gelegen. De grondwaterstanden zijn daarmee in de kern dusdanig laag, dat er geen problemen zijn voor het huidige gebruik (overwegend wonen). Er zijn ook geen (recente) gevallen van grondwateroverlast bekend.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, of boringsvrije zone, zoals vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening.

Oppervlaktewater

In het plangebied is weinig oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied is de rivier de Aa gelegen. Ten westen van het plangebied is de Zuid-Willemsvaart gelegen. Aan weerszijden van de Aa voorziet het waterschap dat zij in de komende decennia ruimte nodig heeft voor beek- en kreekherstel en/ of waterberging. Op het plangebied zijn dergelijke claims niet van toepassing.

Het buitengebied rondom Keldonk is voorzien van een systeem van perceelsslotten en groteren afwateringsslotten. In figuur 10 zijn de leggerwatergangen (in beheer bij het waterschap Aa & Maas) en schouwslotten (onderhoud in handen van de aangrenzende perceelseigenaren).

Riolering

De kern Keldonk is thans voorzien van een conventioneel gemengd rioleringsstelsel.

6.3 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor er in de waterhuishoudkundige situatie geen wijzigingen optreden.

6.4 Samenwerking met waterbeheerder

Het bestemmingsplan wordt door de gemeente Veghel voor het wateradvies voorgelegd aan waterschap Aa en Maas.

6.5 Vertaling naar planregels en verbeelding

Op de verbeelding wordt aan bestaand oppervlaktewater en een waterbergingsvoorziening binnen de kom van Keldonk de volgende juridische bescherming geboden:

- Voor zover leggerwatergangen binnen het plangebied zijn gelegen, worden deze positief bestemd door middel van de bestemming 'Water'. De bestemming geldt van insteek tot insteek. De onderhoudsstrook aan weerszijden van leggerwatergangen zijn met een dubbelbestemming 'Waterstaat-waterhuishoudkundige voorziening' weergegeven op de verbeelding. Onder andere het aanbrengen van bebouwing, of beplanting is een Omgevingsvergunning van toepassing voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenplichtig. Hiermee is een goed beheer en onderhoud van de leggerwatergang(en) gewaarborgd.
- In het oostelijk deel van Keldonk kruist een leggerwatergang het bebouwingslint. Binnen de plangrenzen is deze echter beduikerd. De loop van deze duiker is met een dubbelbestemming 'Waterstaat- waterhuishoudkundige voorziening' beschermd. Op de gronden waar deze dubbelbestemming geldt is onder andere het aanbrengen van bebouwing omgevingsvergunningplichtig gemaakt, bij de beoordeling of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend dient het waterschap om advies te worden gevraagd.
- Ten zuidwesten van de Klaverweide is een ondiepe bergingsvoorziening gelegen voor de opvang van hemelwater. Deze voorziening is gelegen binnen de bestemming 'Groen'. Met een functieaanduiding 'waterberging' is het belang van deze waterberging juridisch-planologisch geborgd. Hieraan is een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenstelsel gekoppeld.

7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

De aanwezigheid van kavels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling.

8. MILIEUASPECTEN

8.1 Bodemonderzoek

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.15 Bouwverordeningen dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden.

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Dit betekent dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt geboden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening.

8.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat vaststelling of herziening van bestemmingsplan van een akoestisch onderzoek gepaard dient te gaan. De Wet geluidhinder maakt evenwel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. Voor de bestaande situaties bestaat sinds maart 1986 een procedure, die geheel buiten het bestemmingsplan om verloopt. In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van het in hoofdzaak vastleggen van de bestaande situatie. Akoestisch onderzoek is voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bovendien geldt voor een aantal interne ontsluitingswegen een maximumsnelheid van 30 km/uur, waarvoor géén akoestisch onderzoek uitgevoerd behoef te worden.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een industrieterrein. Hierdoor zijn er geen belemmeringen ten aanzien van industrielawaai.

8.3 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Algemeen

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen⁵ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen⁶ (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁷ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁸. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁹ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁰.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld welke (potentiële) risicobronnen in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden. Onderstaand een inventarisatie van de risicobronnen.

⁵ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

⁶ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

⁷ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

⁸ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

⁹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁰ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

Inrichtingen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Eveneens een benzineservicestation met LPG is niet in de omgeving van het plangebied gevestigd.

Transport wegen en buisleidingen

De N279 ligt op korte afstand van het plangebied. Over deze weg vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas (Risico's Wegtransport Gevaarlijke Stoffen, provincie Noord-Brabant peiljaar 2002. november 2002) volgt dat er geen plaatsgebonden risico (PR) contour buiten de weg is gelegen. Verder is aangegeven dat voor het groepsrisico (GR) een bijna aandachtspunt geldt waarbij in overweging moeten worden genomen of er met het plan een toename van het aantal personen in het gebied mogelijk gemaakt wordt. Onderhavig plan is een beheerplan, welke niet voorziet in ontwikkelingen die de personendichtheid zullen verhogen. Er treedt geen verhoging van het groepsrisico op.

Er vindt daarnaast geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via nabij gelegen via buisleidingen.

Spoorwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

8.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) 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 betekenende mate' 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 betekenende 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%.

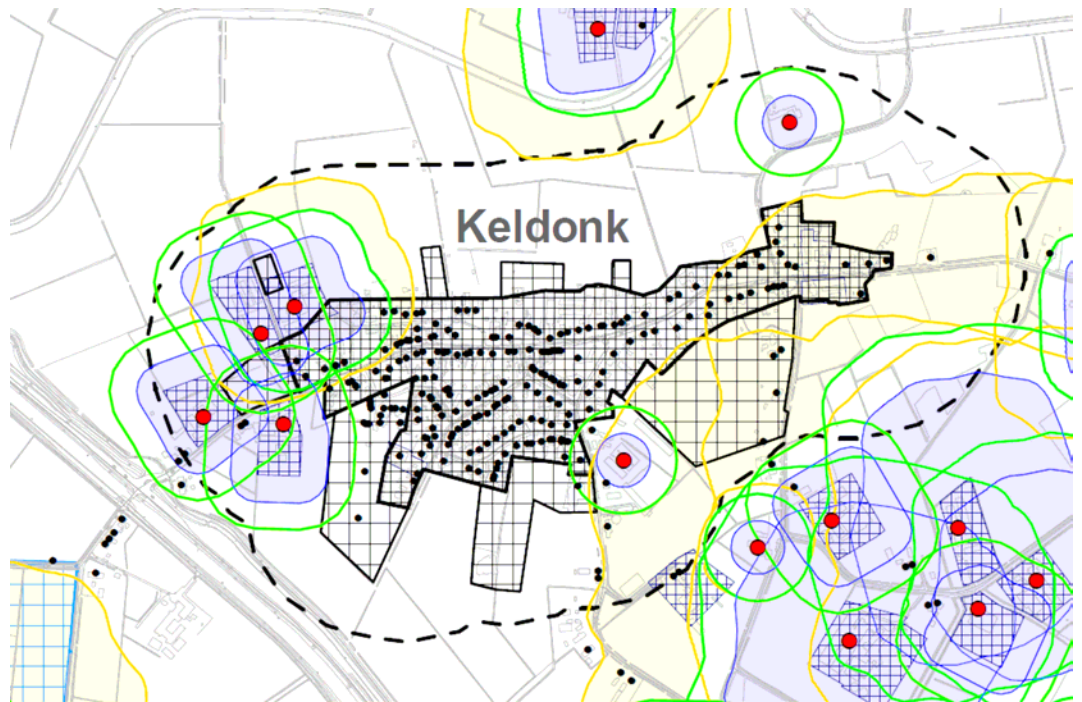






Fig. 11. Overzicht geurhinder contourenkaart Keldonk



veehouderij

- veehouderijbedrijf
-  agrarisch bouwblok
- voor geurhinder gevoelig object
-  bestaande bebouwing
-  bestaande bebouwing - bedrijven
-  toekomstig woongebied
-  toekomstig bedrijventerrein
-  bebouwde kom - buurgemeenten
- kernrandzone (250m)

geurhindercontouren

-  indicatieve geurhindercontour 3 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour bebouwde kom
-  indicatieve geurhindercontour 8 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour bebouwde kom
-  indicatieve geurhindercontour 14 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour buiten bebouwde kom
-  landbouwontwikkelingsgebied

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.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM plan-omvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen (500 woningen * 2,6 motorvoertuigbewegingen) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft een beheerplan. Aangenomen kan worden dat er geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Een luchtkwaliteitonderzoek is dus niet noodzakelijk voor onderliggend plan en het plan draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van een bepaalde stof.

8.5 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Een goed woon-, leef en werkklimaat is een voorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Anderzijds is beleid vastgesteld om de agrarische sector ook op de lange termijn in de gelegenheid te stellen de bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden. Beide aspecten hebben meegewogen bij het totstandkomen van de 'gebiedsvisie geurverordening', zoals deze op 21 februari 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeente heeft daarbij tot uitgangspunt genomen dat zowel bestaande als nieuw te ontwikkelen gebieden zoveel mogelijk een balans dient te worden gevonden tussen ontwikkelingen in de agrarische sector (reconstructie) enerzijds en de situatie in bestaande en nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden. De geurverordening vormt naast het bestemmingsplan een belangrijk instrument om deze balans te vinden.

Volgens de geurverordening ligt de kern Keldonk binnen het gebiedstype 'bestaand woongebied'. Binnen deze zone geldt de 3 ou/m³ contour als aan te houden afstand van woningbouw tot een agrarisch bedrijf.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Dit betekent dat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Indien sprake is van een ontwikkeling dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Daarnaast dient vanuit waarborging van de (bestaande) bedrijfs-technische mogelijkheden van agrarische bedrijven inpasbaar te blijven. Nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijen binnen de kern is uitgesloten.

9. WONEN

9.1 Beleid en randvoorwaarden

De Veghelse bevolking neemt de komende jaren toe. De huishoudensamenstelling zal sterk wijzigen. Er is een toename te verwachten van het aantal kleinere huishoudens en het aantal ouderen. Daarnaast treedt er een lichte ontgroening op. De woningvoorraad van de kern Veghel is redelijk eenzijdig opgebouwd en bestaat met name uit eengezinswoningen (90%). Om in de toekomst in te spelen op de veranderingen aan de vraagzijde zal het aanbod vooral in kwalitatieve zin aangepast moeten worden.

In de Nota Wonen¹¹ komt naar voren dat het accent verschuift van uitbreiding en nieuwbouw naar beheer van en kwaliteitsimpulsen geven aan de huidige voorraad. Hiertoe zullen de volgende (beleids)maatregelen ingezet worden:

- aanpassing bestaande woningvoorraad: levert een bijdrage aan de mogelijkheden voor ouderen langer zelfstandig in zijn of haar huidige woning te wonen (project 'Blijvend thuis in eigen huis'¹²);
- woningsplitsing, ombouw stallen, omzetten niet-woonbebouwing en boerderijsplitsing stimuleren. Deze vormen van aanpassing dragen bij tot een kwalitatieve (en kwantitatieve) toevoeging van de bestaande voorraad¹³;
- slopen en vervangen.

De gemeente Veghel is voornemens soepel omgaan met bouwregels en bestemmingsplannen inzake woon-werkpanden, waardoor de mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen verruimd worden. In de notitie 'Aan huis gebonden beroepen' staat opgenomen dat indien een ondergeschikt deel van de woning voor een aan huis gebonden beroep gewenst is, is dit mogelijk indoen aan bepaalde randvoorwaarden voldaan wordt. Zo dient de woonfunctie behouden te blijven en mag geen milieu en/of verkeersoverlast door de woon-werkcombinatie veroorzaakt worden.

In het bestemmingsplan "Keldonk" is rekening gehouden met de mogelijkheden van de combinatie wonen en werken. Binnen de plangrens bevinden zich geen gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

¹¹ Nota Wonen Gemeente Veghel, Laagland'advies, Amersfoort, april 2000

¹² Aan het pilotproject 'Blijvend thuis in eigen huis' wordt door de gemeente Veghel deelgenomen. Binnen dit project wordt geïnventariseerd aan welk pakket zorg- en dienstverlening ouderen behoefte hebben. Omzetten van het pilotproject in een structureel aanbod van een dergelijk pakket kan een belangrijke bijdrage leveren aan het langer zelfstandig wonen van ouderen.

¹³ De gemeente Veghel bekijkt van geval tot geval de mogelijkheden tot splitsing van woningen. Met de provincie wordt overleg gevoerd over de ruimere mogelijkheden van woningsplitsing zonder dat dit gevolgen heeft voor de bouwprogrammering.

Politiekeurmerk Veilig wonen

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Door toename van de criminaliteit is het algemene gevoel van veiligheid onder druk komen staan. Om deze onveiligheid aan te pakken is voor een nieuwe aanpak gekozen in de vorm van een keurmerk. Dit keurmerk heeft als kern: een veilig gevoel begint bij een thuis en een veilige woonomgeving. De gemeente Veghel hecht veel waarde aan het creëren van een veilige woon- en leefomgeving. Bij nieuwbouwprojecten, maar ook bij aanpassingen in bestaande omgevingen zal aandacht besteedt moeten worden aan het aspect veilig wonen. Sociale veiligheid is zoals aangegeven een belangrijk item voor het beheer en de ontwikkeling van woongebieden. Dit zal met name op het detailleringniveau een belangrijke rol spelen. Op structuurniveau wordt hiermee echter al een begin gemaakt.

Bij nieuwbouwontwikkelingen speelt bij de inrichting van de openbare ruimte verlichting een belangrijke rol. De openbare verlichting in Keldonk moet duidelijk en helder zijn, waarbij het verlichtingsplan en de straatbomen op elkaar afgestemd zijn. Het parkeren op eigen erf, zodat controle vanuit de woning mogelijk is, is (indien de stedenbouwkundige structuur dit mogelijk maakt) het meest wenselijk. Het straatmeubilair moet spaarzaam worden toegepast op goed gemotiveerde en zichtbare plaatsen; het mag geenszins aanleiding vormen tot vandalisme en/of overlast.

Op het niveau van het individuele pand is het belangrijk dat er geen dode hoeken ontstaan in de rooilijn als gevolg van de architectonische/stedenbouwkundige vormgeving. Aan de overzichtelijkheid mag derhalve geen afbreuk worden gedaan. Daarnaast is er in onderhavig plan rekening gehouden met de situering van aan- en bijgebouwen. Zo zijn bijgebouwen bij de aaneengebouwde woningen alleen mogelijk aan in de achtertuin en soms in de zijtuin.

Seizoenarbeiders en kamerverhuur¹⁴

De laatste jaren is ook in Veghel de behoefte aan de huisvesting van mensen, die niet onder de noemer van 'een huishouding' vallen aanzienlijk toegenomen. Het gaat daarbij in de meeste gevallen om kamerverhuur en logies. Bij kamerverhuur kan gedacht worden aan huisvesting van studenten. Daarnaast kan ook kamerverhuur plaatsvinden aan mensen die om diverse (persoonlijke) redenen tijdelijk dergelijke woonruimte verkiezen als mede arbeidsmigranten.

Gestreefd wordt naar een eenduidige planologische regeling ten aanzien van huisvesting van mensen die niet vallen onder de noemer van huishouding voor de stedelijke gebieden van Veghel, ofwel de bebouwde kom van Veghel en haar kernen.

¹⁴ Facetbestemmingsplan "Bebouwde kom, aanvulling 1", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2010.

Hiervoor is gekozen om het volgende begrip voor 'woning' op te nemen: *een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:*

- *één afzonderlijk huishouden;*
- *een huishouden plus maximaal twee personen.*

Door het hanteren van bovenstaand begrip voor 'woning' worden er enerzijds mogelijkheden gecreëerd voor individuele personen om gehuisvest te worden in woningen. Anderzijds kan hiermee voorkomen worden dat grote aantallen personen in woningen mogen verblijven, waar dit niet passend is uit het oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Voor het wonen in woningen in woongebieden wordt het vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt toelaatbaar gevonden dat in een woning/wooneenheid in plaats van enkel een traditioneel huishouden aan maximaal twee afzonderlijke personen huisvesting wordt geboden plus een huishouden.

Wanneer er sprake is van meer dan twee personen (maximaal 4 personen), die geen huishouden vormen in een woning/wooneenheid, voldoet dat niet aan hiervoor beschreven definitie en zal alleen tot medewerking worden overgegaan als hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. Om een afwijking van het bestemmingsplan te kunnen verlenen, zal een ruimtelijke afweging moeten plaatsvinden, of de betreffende ontwikkeling al dan niet passend is op de betreffende locatie. In onderhavig bestemmingsplan is een algemene afwijking van het bestemmingsplan opgenomen voor een 'logies- of kamerverhuurvoorziening' waaraan de onderstaande voorwaarden gekoppeld zijn:

- binnen een straal van 75 meter van de rand van het bouwperceel mag niet eerder een afwijking van het bestemmingsplan zijn verleend voor het soortgelijke gebruik;
- ten behoeve van het aantal personen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden op grond van het geldend kader.

Inwoning en mantelzorg

Met de beleidsnota 'Inwoning'¹⁵ stelt de gemeente Veghel kaders waarbinnen zorgbehoevenden bij mantelzorgers gehuisvest kunnen worden. Doel van het inwoningsbeleid is te voorzien in mogelijkheden waarbinnen jongeren zorgbehoevende ouderen kunnen verzorgen of bijvoorbeeld onder andere hulpbehoevende kinderen door hun ouders verzorgd kunnen worden. Door woonruimte voor deze vormen van mantelzorg mogelijk te maken in aan- en bijgebouwen, kan de druk op de reguliere gezondheidszorg worden verminderd. Ander belangrijk voordeel is dat door de mantelzorg de verzorgde in zijn vertrouwde omgeving kan blijven.

¹⁵ Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

Voor mantelzorg geldt in grote lijnen dat er geen 2^e woning mag ontstaan. Dit houdt in dat uitsluitend bewoning in de vorm van afhankelijke woonruimte (geen zelfstandig huishouden, maar onderdeel van één huishouden) is toegestaan.

Mantelzorg in een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een zorgbehoefte waarin geheel of voor een belangrijk deel wordt voorzien door de mantelzorger(s) die mantelzorg aanbieden. De zorgbehoefte wordt geconcretiseerd door via een medische indicering door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie te bepalen aan welke zorg- en ondersteuningsfuncties in een concreet geval behoefte is. Bij mantelzorg betreft de zorgbehoefte een afhankelijke woonruimte in of bij de woning van de mantelzorger.

In de nota In- en bijwoning worden eisen gesteld aan het gebruiken van een aangebouwd bijgebouw, een gedeelte van bedrijfsgebouw c.q. hoofdgebouw of een vrijstaand bijgebouw voor mantelzorg:

- de inwoning is noodzakelijk uit een oogpunt van mantelzorg;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- door de bewoners verklaren dat zij de zorgbehoefte de zorg verstrekken die nodig is;
- inwoning dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de (bedrijfs)woning. Daartoe mag maximaal 80 m² aangewend worden. In uitzonderlijke situaties kan hiervan worden afgeweken, hiertoe wordt een hardheidsclausule ontwikkeld.

Er wordt gesproken van inwoning als sprake is van bewoning in het hoofdgebouw of aangebouwde bijgebouwen.

Alle hoofdgebouwen, aangebouwde bijgebouwen (verbouwing/nieuwbouw) dienen op grond van de Nota In- en bijwoning te voldoen aan de volgende eisen:

- er dient een woning aanwezig te zijn;
- een eigen voordeur, hetzij aan de voorgevel hetzij aan een zijgevel, en een eigen in-/uitrit zijn niet toegestaan;
- een eigen huisnummer is niet toegestaan;
- alle bijgebouwen(verbouwing/nieuwbouw) dienen te voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening, etc.;
- ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande aansluiting;
- het gedeelte, dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend dient direct aan te sluiten aan de woning, een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom;
- het gedeelte, dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aan te sluiten bij de zorgbehoefte van de zorgbehoefte en hier eventueel op te worden aangepast.

Bovenstaande vorm van inwonen is rechtstreeks toegestaan in onderhavig bestemmingsplan. Er is tevens een regeling opgenomen voor inwoning bij wijze van mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen.

Mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen is volgens de Nota In- en bijwoning alleen toegestaan indien realisering van de inwoning voor de inwoner of (een) andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is. De vrijstaande bijgebouwen dienen ingevolge de Nota In- en bijwoning te voldoen aan de volgende eisen:

- per woning kan maar één afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van inwoning van kracht zijn;
- alle bijgebouwen (verbouwing/ nieuwbouw) dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening, de gebruiksvergunning (brandveiligheid), etc.;
- aan het vrijstaande bijgebouw mag geen eigen huisnummer worden toegekend;
- voor de afhankelijke woonruimte in het vrijstaande bijgebouw mag geen eigen in-/uitrit worden gebruikt of aangelegd.

Ten behoeve van inwoning is een regeling opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan. De ruimtelijke relevante voorwaarden voor inwoning zijn op de volgende wijze vertaald:

- per woning kan maar één afwijking van het bestemmingsplan / omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning van kracht zijn;
- er dient een woning aanwezig te zijn;
- een eigen huisnummer is niet toegestaan;
- het vrijstaande bijgebouw dat gebruikt wordt voor inwoning, is op niet meer dan 50 meter van de (bedrijfs)woning gelegen;
- alle bijgebouwen (verbouwing/nieuwbouw) dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening, de gebruiksvergunning (brandveiligheid) etc.;
- ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande aansluiting;
- het gedeelte, dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aan te sluiten bij de zorgbehoefte van de zorgbehoefte en hier eventueel hierop te worden aangepast;
- maximaal 80 m² mag voor inwoning worden aangewend.

Burgemeester en Wethouders zullen de omgevingsvergunning intrekken indien de bij het verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Indien de bestaande noodzaak komt te vervallen dient dit zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden schriftelijk aan het college van B&W gemeld te worden.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Dit betekent dat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden. De relevante beleidsstukken op het gebied van 'wonen' zijn vertaald naar de regels van onderhavig bestemmingsplan.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan "Keldonk" voorziet in een actualisatie van de bestaande regeling. De huidige ruimtelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. In het bestemmingsplan is geen ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voorzieningen mogelijk. Zeer beperkte Uitbreiding van bestaande bedrijven, voorzieningen en het beoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten aan huis is echter wel (beperkt) mogelijk. Onderstaand is per type voorziening aangegeven welk beleid gevoerd wordt en hoe dit vertaald is in onderhavig bestemmingsplan.

Maatschappelijke voorzieningen

In het bestemmingsplan is de school en een aantal maatschappelijke voorzieningen, zoals de kerk en het gemeenschapshuis breed bestemd ten behoeve van het bevorderen van de leefbaarheid. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar wonen of andere (centrum)functies is niet voorzien. Wel is de mogelijkheid om binnen de hoofdfunctie ondergeschikt een winkeltje (detailhandel) en/of pinautomaat (dienstverlening) te realiseren. Voor de maatschappelijke voorzieningen is een dusdanig bouwvlak opgenomen dat zij gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Bedrijven

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het (her)vestigen van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Voor de Oudestraat / Morgenstraat (historisch lint) is het wenselijk de kleinschalige bedrijvigheid te behouden en nieuwvestiging te stimuleren. Voor het lint is daarom een aparte regeling opgenomen in onderhavig bestemmingsplan ten aanzien van het vestigen van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2. Voor woningen aan het historische lint is er de mogelijkheid tot het vestigen van 200 m² aan bijgebouwen voor het uitvoeren van bedrijfsmatige doeleinden.

De binnen het plangebied aanwezig timmerfabriek (milieucategorie 3.2) is specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Wel is het mogelijk ter plaatse een zelfde type bedrijf te vestigen. Uiteraard is een bedrijf in de milieucategorie 1 of 2 ter plaatse wel toegestaan. Binnen het bestemmingsplan wordt daarnaast rechtstreeks de mogelijkheid geboden voor beroep aan huis. Het vestigen van een bedrijf aan huis is mogelijk via een afwijking van het bestemmingsplan.

Agrarische bedrijven

In het plangebied zijn een viertal agrarische bedrijven gevestigd. De bedrijven zijn volgens de huidige situatie bestemd in het bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om nieuwe agrarische bedrijvigheid in de kern toe te staan.

Horeca

Ten aanzien van het horecabeleid streeft de gemeente Veghel, samen met het afdelingsbestuur van Koninklijk Horeca Nederland, naar een gezonde horecabranche binnen de gemeente Veghel. Het afdelingsbestuur wil dit realiseren in structureel overleg met de gemeentelijke overheid. In ruimtelijke zin betekent dit dat als uitgangspunt aangehouden wordt dat de juiste vorm van horeca op de juiste locatie gevestigd is dat wel wordt. Dit is niet alleen goed voor de betreffende horeca maar geeft ook een meerwaarde aan de omgeving.

In onderhavig bestemmingsplan wordt een onderscheid gemaakt in verschillende horecacategorieën. De indeling komt voort uit de effecten die de horeca heeft op haar directe omgeving (door o.a. openingstijden en geluidsniveau). Op die manier kan beter gestuurd worden op verschillende vormen van horeca en hun invloed op de omgeving. Café zaal De Oude School aan de Morgenstraat 51 – 53 bevat een horeca bestemming (categorie 2, waarbij een nadere aanduiding ter plaatse van de feestzaal is opgenomen zodat deze alleen ter plaatse van de bewuste aanduiding is toegelaten).

Detailhandel

In het bestemmingsplan is de huidige bakker aan de Antoniusstraat bestemd volgens het huidige gebruik en de bestaande situatie.

10.2 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied worden enkele bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavige bestemmingsplan.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven (zie bijlage 1 van de regels). Hieronder vallen onder andere scholen, verpleeghuizen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. Dit kan ertoe leiden dat deze bedrijvigheid ter plaatse moet worden beëindigd.

In en rondom het plangebied is in de huidige situatie geen bedrijf aanwezig die op basis van de feitelijke milieuhinder vallen in milieucategorie 3.2. Het timmerbedrijf aan Oudestraat 5A is op grond van de VNG-lijst weliswaar een 3.2 bedrijf, maar gelet op de fei-

telijke activiteiten die ter plaatse uitgevoerd worden en de milieuvergunningen, valt deze onder categorie 2.

Indien in een concrete bestaande situatie de afstand tussen een bedrijf en een gevoelige functie te klein is, is de uitbreidingsruimte van het betreffende bedrijf beperkt en wordt het bedrijf aan voorwaarden gebonden. Dit betekent dan vaak een aanpassing van de milieuvergunning.

11. VERKEER

11.1 Verkeersstructuur

De Morgenstraat en Antoniusstraat zijn de hoofdontsluitingsweg door de kern Keldonk. De wegen maken onderdeel uit van een patroon met andere hoofdwegen in de gemeente Veghel. De hoofdontsluitingsweg staat aan de zuidwestzijde in verbinding met de Boscheweg N279. In noordoostelijke richting is de weg één van de zuidelijke ontsluitingswegen met de kern Erp. Er bestaan plannen om een rondweg rond de kernen Keldonk en Erp aan te leggen. Hiermee zou de verkeerdruk in de kernen moeten verminderen. De plannen zijn in een voorbereidende fase.

Openbaar vervoer

Keldonk is slecht per openbaar vervoer bereikbaar. Alleen op werkdagen rijdt enkele malen per dag een buurtbus, die Keldonk verbindt met Veghel en Erp. In Veghel bestaan aansluitingen naar Oss-Eindhoven-Uden en 's-Hertogenbosch. In Erp kan men overstappen op de streekbus naar Helmond.

11.2 Beleid

In het door Haskoning opgestelde concept Verkeersveiligheidsplan 2001¹⁶ worden de beleidskaders ten aanzien van verkeer en vervoer beschreven. In dit document wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën wegen voor gemotoriseerd verkeer. Discussiepunten zijn die wegen die afhankelijk van de invalshoek een verkeersfunctie of een verblijfsfunctie toegewezen krijgen. Binnen enkele jaren is een besluit van het ministerie van Verkeer en Waterstaat te verwachten om alle erftoegangswegen in de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/uur te geven. In de verblijfsgebieden wordt voorgesteld om de wegen in die gebieden uniform te voorzien van de strikt noodzakelijke maatregelen zoals poorten aan de randen van deze gebieden, maatregelen die noodzakelijk zijn om ongevalconcentraties op te heffen of te voorkomen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden conform de hierboven geschetste beleidskaders. Binnen de bebouwde kom van Keldonk geldt op dit moment voor alle wegen een 30 km/uur regime.

Openbaar vervoer

Beleid ten aanzien van het openbaar vervoer is met name gericht op een betere doorstroming van de streekbussen over de bestaande infrastructuur. Voor de kern Keldonk is het behoud van de buurtbuslijn van groot belang.

¹⁶ Concept Verkeersveiligheidsplan 2001, Haskoning Ingenieurs- en architectenbureau, Nijmegen, juni 2001

Fietsverkeer

Ten aanzien van het fietsbeleid gaat speciale aandacht uit naar veiligheid van fietsroutes van en naar de scholen. Aandacht gaat zowel uit naar de snelheid van het gemotoriseerde verkeer als het verkeersgedrag van de scholieren. Het wensbeeld fietsverkeer van de gemeente Veghel is gericht op:

- *veiligheid*: het fietsnetwerk waarborgt de verkeersveiligheid van fietsers en andere weggebruikers;
- *samenhang*: het fietsnetwerk vormt een samenhangend geheel en sluit aan op alle herkomsten en bestemmingen;
- *directheid*: het fietsnetwerk biedt steeds een zo direct mogelijke route;
- *aantrekkelijkheid*: het fietsnetwerk is zodanig vormgegeven en in de omgeving gezet dat fietsen aantrekkelijk is;
- *comfort*: het fietsnetwerk maakt een vlotte en comfortabele doorstroming van het fietsverkeer mogelijk.

11.3 Verkeersaantrekkende werking

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. De verkeersaantrekkende werking die uitgaat van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is dusdanig dat er geen aanpassingen in de verkeersintensiteit zijn voorzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden welke is afgestemd op de categorisering van wegen in het kader van Duurzaam Veilig.

11.4 Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Binnen de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk. In de bestemmingsplannen worden geen parkeernormen opgenomen. Indien het bestemmingsplan niets regelt over parkeernormen, geldt de bouwverordening op dat punt van rechtswege (vgl. art. 9, lid 2 Woningwet). In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt verwezen naar de parkeernormering van de Bouwverordening (artikel 2.5.30).

In de Bouwverordening worden op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid parkeernormen opgenomen. Deze normen gelden bij de toets van bouwaanvragen aan de bouwverordening.

12. PLANOPZET

12.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Keldonk' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijking- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Groen', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen'. Tevens zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen: 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Natuur' en 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige voorzieningen'.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkingen van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

Bouwplan past in bouwvlak

Het hoofdgebouw is voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past

binnen de toegekende bestemming dan kan omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend.

12.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Bestemmings- of bouwvlakken kunnen worden gewijzigd of vergroot.

12.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn agrarische bedrijven toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd tot waterberging.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van een bepaalde categorie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen om de opgenomen specifieke aanduiding van categorie 3.1 te verwijderen. Hiervoor zijn de vereisten opgenomen in de planregels.

Detailhandel

Binnen deze bestemming is detailhandel en wonen op een verdieping toegestaan.

Groen

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, paden en speelvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd tot waterberging.

Horeca

Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven met een bepaalde categorie toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het gebied. Deze functies zijn nader aangeduid zoals bijvoorbeeld een begraafplaats.

Recreatie

De gronden bestemd als recreatie zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- en dagrecreatie.

Sport

Sportvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik zijn toegestaan in de bestemming Sport.

Verkeer

Onder andere parkeervoorzieningen, wegen en paden in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'.

Water

De waterhuishoudkundige voorzieningen zoals watergangen en waterberging zijn bestemd als 'Water'.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, uitoefening van een beroep aan huis. Daarnaast zijn de typen woningen aangeduid.

Dubbelbestemmingen

In het plan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de leidingen en de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Bedrijf'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. In een aantal dubbelbestemmingen is een regeling ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de functie van bijvoorbeeld de archeologische waarden.

De volgende dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Waarde – Archeologie, Waarde – Cultuurhistorie en Waarde – Natuur, om de archeologische en cultuurhistorische waarden en beeldbepalende of monumentale bomen te beschermen die in dit gebied liggen. Waterstaat – Waterhuishoudkundige voorzieningen beschermt de aanwezige waterhuishoudkunde zoals de keurzones en de waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels' - wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen (artikel 3-17)

Artikel – 3 t/m 13 Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Artikel 14 t/m 17 Dubbelbestemmingen

In het plan is een viertal dubbelbestemmingen opgenomen. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 18 – Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 19 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, kozijnen, schoorstenen etc. Daarnaast is een bepaling opgenomen ten behoeve van ondergronds bouwen.

Artikel 20 – Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld welke gebouwen in elk geval verboden zijn. Hiervan kan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 21 – Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van de molenbiiotoop. Voor het bouwen binnen de molenbiiotoop zijn specifieke bepalingen opgenomen. Voor de zone van de molenbiiotoop is een afwijking van de bouwregels en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Artikel 22 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Artikel 23 – Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Artikel 24 – Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijking van het bestemmingsplan, wijzigingsbevoegdheid en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Hierbij wordt onder andere verwezen naar

procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 25 – Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 26 – Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Keldonk' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd.

13.2 Handhaving

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de IRO een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Deze handhavingsparagraaf bestaat uit een samenvatting van de, op 19 oktober 2004 door het college van burgemeester en wethouders, vastgestelde "Handhavingsnotitie Bestemmingsplannen" en voor het overgrote gedeelte uit de te handhaven zaken in het betreffende bestemmingsplan. Voor elk plan ligt dat anders; elk plan heeft zo zijn eigen bijzonderheden van bestemmingen en gebruik.

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: *elke handhaving die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.*

Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Veghel dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een "uitgebreide" inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied, teneinde deze, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet". In onderhavig bestemmingsplan is gekeken naar de bestaande situatie en zijn geen illegale activiteiten aangetroffen. De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

14.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

14.2 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De VROM-inspectie, Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties, indien van toepassing, zijn in dit plan verwerkt. Voor een overzicht van deze wijzigingen en een samenvatting van het vooroverleg wordt verwezen naar de bijlagen.

14.3 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel is het voorontwerp bestemmingsplan 'Keldonk' gepubliceerd op 24 maart 2010. Gedurende een periode van 4 weken heeft het bestemmingsplan van 25 maart tot en met 22 april 2010 voor iedereen ter inzage gelegen. In totaal zijn er 10 reacties binnengekomen. Dit heeft tot enkele onderdelen geleid tot het wijzigen van het plan. Voor een overzicht van deze wijzigingen en een samenvatting van de inspraakreacties wordt verwezen naar de bijlagen.

14.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan dient plaats te vinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Inspraak en vooroverleg



Gemeente Veghel

NOTITIE INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voorontwerp bestemmingsplan
'Keldonk'

**vastgesteld door B&W
op 5 oktober 2010**



INHOUD

INLEIDING	3
INSPRAAKREACTIES	4
VOOROVERLEGREACTIES	12
11. VROM-Inspectie	12
12. Waterschap Aa en Maas	12
13. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving	12
AMBTELIJKE WIJZIGINGEN	13
CONCLUSIE EN ADVIES	15



Inleiding

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel is het voorontwerp bestemmingsplan 'Keldonk' op 24 maart 2010 gepubliceerd en heeft van 25 maart tot en met 22 april 2010 voor iedereen ter inzage gelegen.

In deze periode zijn 10 reacties bij de gemeente ingediend.

Tevens is in het kader van artikel 3.1.1. Bro vooroverleg gevoerd met de VROM-Inspectie, Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant.

Tenslotte bevat deze inspraaknotitie nog een aantal ambtelijke wijzigingen.

Onderstaand worden achtereenvolgens de ontvangen inspraakreacties, de vooroverlegreacties en de ambtelijke wijzigingen kort samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien.



Inspraakreacties

1. Inspreker 1

Inspreker wil duidelijkheid of de bestemming “Agrarische Doeleinden” op zijn perceel (P202 en P1234) behouden blijft voor de toekomst, inspreker wenst de huidige schapenstal uit te bouwen tot een volwaardig schapenbedrijf / paardenhouderij. Daarnaast heeft inspreker een principeverzoek ingediend voor het oprichten van een bedrijfswoning.

Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van het voormalig agrarisch bedrijf aan Kampweg 7. Het totale perceel valt binnen het vigerend bestemmingsplan “Kom Keldonk” en is bestemd als “Agrarische doeleinden” met een bouwblok voor een agrarische bedrijfswoning en een bouwblok voor bedrijfsbebouwing. In 2001 hebben de toenmalige eigenaren hun intensieve veehouderijbedrijf beëindigd met behulp van de RBV-regeling (Regeling Beëindiging Veehouderijtakken). In ruil voor overheidssubsidies zijn de stallen gesloopt, is de voormalige agrarische bedrijfswoning een burgerwoning geworden en wordt het agrarisch bouwblok verwijderd. De burgerwoning en de agrarische gronden zijn kadastraal gesplitst, inspreker heeft de agrarische gronden aangekocht en ingericht als tuin en grasland met twee schuren.

Volgens afspraken in het kader van de RBV-regeling zal in het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied het betreffende perceel bestemd worden als agrarisch gebied zonder bouwblok. Op dit moment wordt gewerkt aan het voorontwerp bestemmingsplan, de verwachting is dat de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan nog lang zal duren. Daarom stellen we voor de percelen van inspreker, vooruitlopend op de herziening voor het landelijk gebied, in onderhavig bestemmingsplan op te nemen en te bestemmen als “Agrarisch” zonder bouwblok.

Het principeverzoek voor het oprichten van een bedrijfswoning past niet binnen de gemaakte afspraken in het kader van de RBV-regeling. Het perceel van inspreker wordt agrarisch gebied zonder bouwblok, oprichting van een nieuw agrarisch bedrijf met een nieuwe bedrijfswoning is onmogelijk. Daarnaast ligt een perceel achter bestaande woonbebouwing aan Kampweg, het perceel heeft slechts een aansluiting op de Kampweg ter breedte van circa 8 meter. Ruimtelijk gezien is er geen mogelijkheid een nieuwe woning in de rooilijn van Kampweg te realiseren, een nieuwe woning realiseren achter bestaande woningen is ruimtelijk volstrekt niet wenselijk. Geadviseerd wordt het verzoek van inspreker af te wijzen.

2. Inspreker 2

Inspreker kan zich niet verenigen met de voorgestelde bebouwingmogelijkheden van de achtertuin op zijn perceel P974.

In het vigerend bestemmingsplan “Kom Keldonk” is het perceel bestemd als “Woningen, winkels toegestaan met bijbehorende erven (WW)”. Binnen deze bestemming zijn woningen – winkels – banken – horecabedrijven toegestaan. Het bouwvlak is ingetekend rondom de bestaande hoofdbebouwing aan Morgenstraat maar heeft daarnaast ook een rooilijn aan Pastoor Bogaertsstraat en Kuilven. In het voorontwerp bestemmingsplan is het gehele perceel bestemd als “Wonen”. Het bouwvlak rondom de bestaande bebouwing aan Morgenstraat heeft de bouwaanduidingen (vrijstaand), (twee-aaneen) en (detailhandel), het bouwvlak aan Pastoor Bogaertsstraat heeft de bouwaanduiding (aaneengebouwd).

In een persoonlijk gesprek met inspreker zijn haar wensen geïnventariseerd. Gezamenlijk wordt voorgesteld de volgende wijzigingen op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan:



- Het bouwvlak aan Pastoor Bogaertsstraat met de aanduiding (aaneengebouwd) verplaatsen naar Kuilven, in de rooilijn van Kuilven 4-18 even, de bouwaanduiding wijzigen naar (twee-aaneen), de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is 3 meter, de maximale goot-/bouwhoogte is 6,5 / 10 meter;
- Het bouwvlak aan Morgenstraat 58-60 overeenstemmen met de bestaande bebouwing.
- Binnen de bestemming Wonen tevens functieaanduiding gemengd (gd) opnemen ten behoeve van detailhandel en horeca tot en met categorie 2.

3. Inspreker 3

Inspreker merkt op dat de aanduiding (aaneengebouwd) voor hun woningen aan Mr. van de Lindenstraat 1-11 oneven niet overeenstemt met de bestaande situatie, het betreft 6 aaneengebouwde huurwoningen.

In dit geval is sprake van een ommissie in de inventarisatie. Voorgesteld wordt het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen conform de bestaande situatie en de bouwaanduiding (vrijstaand) te wijzigen naar (aaneengebouwd).

4. Inspreker 4

Inhoud reactie en antwoord zijn gelijk aan onderdeel 3 van deze inspraaknotitie.

5. Inspreker 5

Inspreker kan niet instemmen met de nieuwe bestemming "Wonen" van zijn percelen. Inspreker gebruikt zijn percelen voor zijn hortensiakwekerij, hiervoor is het wenselijk het bestaande agrarisch bouwblok te handhaven. Uit inventarisatie van kadastrale gegevens blijkt perceel P992 niet meer te bestaan. Inspreker is eigenaar van de percelen P564, P1906 en P1907, aangenomen wordt dat inspreker deze percelen bedoeld in zijn inspraakreactie.

De betreffende percelen vallen binnen het vigerend bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en zijn bestemd als agrarisch bedrijven met een agrarisch bouwblok.

Als gevolg van het nieuw woongebied Keldonkse Morgen, is de eigendomssituatie ter plaatse gewijzigd. Na inventarisatie voor onderhavig bestemmingsplan is perceel P564 bestemd als "Wonen", perceel P1906 is bestemd als "Agrarisch" met een bouwblok rondom de bestaande bijgebouwen. De strook grond ten noorden van de bestaande loods is bestemd als "Wonen", in de inventarisatie is gemeend dat deze strook onderdeel gaat uitmaken van de nieuwe woning aan Bleekweide.

Inspreker geeft aan dat betreffende percelen gebruikt worden voor zijn hortensiakwekerij. Conform verzoek stellen we voor het voorontwerp te wijzigen en de betreffende percelen te bestemmen als "Agrarisch", de bestaande woning krijgt de functieaanduiding bedrijfswoning (bw) en het bouwblok zodanig uitbreiden dat alle bebouwing erbinnen valt.

6. Inspreker 6

De dorpsraad heeft de volgende inhoudelijke aanbevelingen en bezwaren:

6.1a. Verbeelding Keldonkse Morgen fase 3: Het meest zuidelijke bouwblok (de zogenaamde 7 vrije kavels) staan nu bestemd als [vrij]. Daar aan toevoegen [tea].

Uit woningmarktonderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan vrijstaande woningen. Verdichting van deze bouwstrook naar twee-onder-een-kapwoningen is niet wenselijk, gelet op een toename van de bestaande parkeerdruk. Bovendien is het stedenbouwkundig wenselijk het plan Keldonkse Morgen af te ronden met vrijstaande woningen. Voorgesteld wordt het voorontwerp niet aan te passen.



6.1b. *Verbeelding Keldonkse Morgen fase 3: Het hoek-bouwblok net boven de zuidelijkste weg (de zgn. Woonbelangkavels) zijn bestemd als [aeg]. Daar aan toevoegen [tae].*
Zie reactie op onderdeel 14.9. van deze inspraaknotitie.

6.1c. *Verbeelding Keldonkse Morgen fase 3: Het bouwblok bestemd voor CPO woningen staat nu [aeg], hier aan toevoegen [tae].*

Toekomstige bewoners hebben in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gezamenlijk een schetsplan ontwikkeld voor 5 aaneengebouwde woningen. Het schetsplan is conform vigerend en voorontwerp bestemmingsplan. Welstand heeft op 9 september 2010 ingestemd met dit ontwerp, op dit moment wordt gewerkt aan de aanvraag om bouwvergunning. Er is geheel geen sprake van twee-onder-een-kapwoningen. Voorgesteld wordt het voorontwerp niet aan te passen.

6.2 *Verbeelding, Mr. v.d. Lindenstraat 1 t/m 11: Staat als bestemming [vrij], echter dit zijn de huidige geschakelde seniorenwoningen welke gesloopt/gerenoveerd dienen te worden. Bestemming wijzigen in [aeg] en [tae] en [gs] om in de zeer nabije toekomst hier de mogelijkheid te hebben om voor de senioren naar behoefte te kunnen herbouwen. Ter verduidelijking, dit is toegezegd door Wethouder van Burgsteden en Ad Stas.*

Eigenaar en bewoners van de betreffende panden hebben op dit onderdeel ook inspraakreacties ingediend, zie onderdelen 3 en 4 van deze inspraaknotitie. Conform deze antwoorden zal het voorontwerp aangepast worden.

6.3 *Verbeelding, d'n Dries: In de speeltuin staat een V, wijzigen in G groen.*
Voorstel is akkoord, het voorontwerp zal hierop aangepast worden.

6.4 *Verbeelding, Morgenstraat: Achter de kerk staat [bg], wijzigen in (bp) begraafplaats (zie legenda).*
Voorstel is akkoord, het voorontwerp zal hierop aangepast worden.

6.5 *Verbeelding, Past. Bogaertsstraat achter nrs 9-11-13: Staat nu (e) maar dit is in gebruik door de school en 't Span. Wijzigen in M.*

Perceel P1915 is in eigendom van Skipov en in gebruik als speelruimte. Tussen perceel P1915 en de percelen aan Past. Bogaertsstraat 1-15 oneven ligt nog een klein strookje gemeentegrond, kadastraal bekend P1914, deze strook is tevens ingericht als speelruimte. Voorstel is akkoord, het voorontwerp zal hierop aangepast worden.

6.6 *Verbeelding, tegenover Antoniusstraat 2: Bestemd als Verkeer terwijl dit groen is met de kanaalgraver, aanmerken als Groen met waarde Cultuurhistorie.*

Voorstel om strook te bestemmen als Groen is akkoord, het voorontwerp zal hierop aangepast worden. Het beeld "Kanaalgraver" is niet aangewezen als een gemeentelijk monument in de zin van de gemeentelijke Monumentenverordening. Het beeld is een kunstwerk, dat ruimtelijk wordt beschouwd als een "bouwwerk geen gebouw zijnde". Binnen de groenbestemming is een dergelijk bouwwerk toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 5 meter. Het voorstel van inspreker om aan het beeld een dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" toe te kennen is daarom niet akkoord.



6.7 *Verbeelding, locatie Morgenstraat 58-60: Monumentenaanduiding is niet duidelijk. Verder is de cafébestemming verwijderd, is niet conform huidig bestemmingsplan. Graag als café aanmerken in bestemmingsplan.*

De panden Morgenstraat 58 en 60 zijn aangemerkt als gemeentelijk monument in de zin van de gemeentelijke monumentenverordening, op de verbeelding wordt deze aanduiding weergegeven.

Eigenaar van de betreffende panden heeft zelf een inspraakreactie ingediend. Conform deze afspraken zal het voorontwerp aangepast worden, zie onderdeel 2 van deze inspraaknotitie.

6.8 *Verbeelding, Oudestraat 7: Is geen monument, wel de boerderij die er achter staat zou een monument kunnen zijn.*

Zie reactie op onderdeel 10 van deze inspraaknotitie.

6.9 *Verbeelding, Oudestraat 19: Is [vrij] en niet ook [tae]*

Ruimtelijk is het wenselijk om de vrijstaande woning te kunnen splitsen, daarom anticipeert dit bestemmingsplan op een eventuele toekomstige ontwikkeling. Voorgesteld wordt beide bouwaanduidingen te handhaven.

6.10 *Verbeelding, Morgenstraat 22a en Klaverweide 2: Is niet vrijstaand maar 2 onder 1 kap.*

Voorstel is akkoord, het voorontwerp zal hierop aangepast worden.

6.11 *Verbeelding, Morgenstraat 36: Staat (k) terwijl dit bij nr. 38 moet staan.*

Voorstel is akkoord, het voorontwerp zal hierop aangepast worden.

6.12 *Toelichting blz 4 figuur 1: Kaart is niet noord-gericht aangeduid en aanduiding plangebied wijkt af van de verbeelding*

Voorstel is akkoord, het voorontwerp zal hierop aangepast worden.

6.13 *Toelichting blz. 7 1^e regel: “.. van nog geen eeuw oud..” veranderen in “.. van bijna een eeuw oud..”.*

Voorstel is akkoord, het voorontwerp zal hierop aangepast worden.

6.14 *Toelichting blz. 9: Oudestraat 2 ontbreekt in de lijst met bedrijven.*

De vigerende bestemming voor het perceel Oudestraat 2 is “kleine ambachtelijke bedrijven, met bijbehorende erven”. In 2005 is voor het adres Oudestraat 2 een melding gedaan voor vestiging van een kantoor. Conform huidig gebruik is in het voorontwerp bestemmingsplan het perceel bestemd als “Wonen” met de functieaanduiding kantoor (k).

Conform voorstel van inspreker wordt voorgesteld alle functieaanduidingen “kantoor (k)” toe te voegen aan hoofdstuk 2.2. “Functionele structuren” van de plantoelichting.

6.15 *Toelichting blz. 15 4^e alinea: “..Het woningbouwprogramma van de kern Keldonk is voor de komende jaren voldoende gevuld met de uitbreidingslocatie de Keldonkse Morgen. In de verdere toekomst zal naar nieuwe uitleggebieden gekeken moeten worden..” wijzigen in “..Het woningbouwprogramma van de kern Keldonk is tot 2012 gevuld met de uitbreidingslocatie de Keldonkse Morgen. Er zal op zeer korte termijn nieuwe uitleggebieden moeten worden gecreëerd om de continuïteit in bouwen te kunnen garanderen. Dit is noodzakelijk om de leefbaarheid te kunnen garanderen in een klein dorp als Keldonk..”*



Volgens het woningbouwprogramma voor Keldonk voorziet uitbreidingsplan De Keldonkse Morgen nog in woningbouw tot en met 2014, uitgaande van 4 woningen per jaar. In april 2010 heeft wethouder Van Burgsteden in een overleg met de dorpsraad toegezegd dat de komende 6 jaren in plaats van 4 gemiddeld 6 woningen per jaar gebouwd kan worden. Deze nieuwe afspraak betekent dat de Keldonkse Morgen nog capaciteit heeft tot 2014. Er is dus nog geen noodzaak voor “nieuwe uitleggebieden op zeer korte termijn” zoals inspreker aangeeft. Geadviseerd wordt het tekstvoorstel van inspreker niet over te nemen.

6.16 *Toelichting blz.22 tm 25 Structuurvisie: Hierin staan diverse punten omschreven die niet meer actueel zijn. Dit dient geactualiseerd te worden, hetzij in de tekst of als toevoeging.*

Uitgangspunt voor deze paragraaf is de structuurvisie Keldonk zoals is vastgesteld door de raad op 8 februari 2007. In de periode na vaststelling tot heden kunnen wijzigingen hebben plaatsgevonden, voorgesteld wordt de paragraaf te screenen op actualiteiten. Wijzigingen die invloed hebben op de basisprincipes van de structuurvisie kunnen niet meegenomen worden in dit bestemmingsplan, hiervoor is aparte besluitvorming door de raad nodig.

6.17 *Toelichting blz. 48 geurcirkel Sluisweg 20: bestaat niet meer, is ingetrokken.*

De geurverordening is normstellend, de bijbehorende contourenkaart geeft een inventarisatie op een bepaald moment. Zoals inspreker terecht stelt, kan de bestaande situatie dagelijks veranderen. Nieuwe ontwikkelingen worden echter niet dagelijks bijgewerkt in de geurverordening. Wanneer nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden rondom een bepaalde contour, wordt altijd de actuele situatie onderzocht. Voorgesteld wordt het voorstel van inspreker niet over te nemen.

6.18 *Toelichting blz. 52 Woonkeur: De kreet “woonkeur” wordt enkele malen toegepast terwijl dit “Politie Keurmerk Veilig Wonen” moet zijn. Woonkeur is een heel ander keurmerk.*

De overheid regelt via de Woningwet en het Bouwbesluit alleen de wettelijk verplichte minimum kwaliteit van woningen en andere bouwwerken. Daarnaast streeft de gemeente Veghel naar extra kwaliteit. Woonkeurmerken zijn hiervoor een goed instrument. Inspreker merkt terecht op dat de overheid betrokken is bij deze keurmerken in de vorm van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw) en duurzaam bouwen. Bij toetsing van bouwaanvragen wordt gevraagd naar de betreffende checklisten. Voorgesteld wordt hoofdstuk 9 van de plantoelichting hierop aan te passen.

6.19 *Toelichting blz. 52 2^e alinea 2^e regel: “Eerde” wijzigen in “Keldonk”.*

Voorstel is akkoord, het voorontwerp zal hierop aangepast worden.

6.20 *Toelichting blz 53 in het midden: Wordt melding gemaakt dat er een ontheffing kan worden verleend om 4 extra personen toe te laten om te wonen in een woning buiten het huishouden om. Advies om dit eruit te strepen.*

Deze paragraaf betreft een standaardbepaling uit het “Handboek bestemmingsplannen” zoals vastgesteld door het college in februari 2010. Het voorstel van inspreker kan niet overgenomen worden.

6.21 *Regels blz. 25 bij 8.2.2 (hoofd)gebouwen: Wordt onder sub a. verwezen naar sub e. Sub e. ontbreekt.*

Voorstel is akkoord, in sub a. dient een verwijzing opgenomen te worden naar sub d., het voorontwerp zal hierop aangepast worden.



7. Inspreker 7

7.1 *Inspreker is niet voornemens om Jong Nederland of een judoclub in de molen te vestigen, zie conclusie van hoofdstuk 3 in de plantoelichting, blz 25. Inspreker verzoekt deze passage uit de tekst te verwijderen. Zie reactie op onderdeel 6.16. van deze inspraaknotitie.*

7.2 *In het huidige bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is het gebied van de molen aangemerkt als "niet agrarische bedrijven/functies". In onderhavig voorontwerp bestemmingsplan is dit gebied in zijn totaliteit aangemerkt als "recreatie". Inspreker verzoekt om uitsluitend de kavel van de molen (zie bijlage 3, perceel met afmeting 34,5 m1 bij 22,5 m1) te bestemmen als recreatie. Op de rest van het perceel P349 moet de huidige bestemming "niet agrarische bedrijven/functies" gehandhaafd blijven.*

Het voorstel van inspreker om de bestemming "Recreatie" te beperken tot het omschreven perceel voor de molen is akkoord. Als gevolg van de wijziging van het perceel met de bestemming "Recreatie", dienen de regels als volgt gewijzigd te worden:

- het bouwvlak aanpassen aan het nieuwe perceel met de bestemming "Recreatie"
- hoogtescheidingslijn aanbrengen tussen molen en bijgebouwen, maximale bouwhoogte gebouwen is 15 meter, maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde tbv molen is 25 meter, maximale bouwhoogte overige bouwwerken is 5 meter, maximale goot-/bouwhoogte bijgebouwen is 3,5 - 7 meter

- aanduiding [bg] verplaatsen naar de bestemming "Wonen" ten behoeve van de woning De Roost 15
Het voorstel van inspreker om voor het resterend deel van het perceel de vigerende bestemming te handhaven is niet akkoord. In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is de bestemming "Niet-agrarische bedrijven/functies" voor dit perceel opgenomen ten behoeve van de onderbouw van de molen (volgnummer 91), het woonhuis De Roost 15 is bestemd als "Woningen". In onderhavig nieuw bestemmingsplan worden beide bestemmingen overgenomen door resp. de bestemming "Recreatie" en de bestemming "Wonen".

7.3 *Inspreker verzoekt het gebied van de molen op te nemen op de contourenkaart op pagina 48 van de plantoelichting.*

De molen is geen geurgevoelig object en staat daarom niet opgenomen op genoemde contourenkaart in hoofdstuk 8 Milieuaspecten. Echter ontbreekt de molenbiotop wel in hoofdstuk 4 Cultuurhistorie en archeologie, voorgesteld wordt het voorontwerp te wijzigen en de molenbiotop toe te voegen aan figuur 5.

8. Inspreker 8

Aan de Morgenstraat 51/53 is een café/cafetariagelegenheid gevestigd. Op de verbeelding heeft een gedeelte van het perceel waarop het café/cafeteria is gelegen een andere bestemming gekregen. Het betrokken gedeelte heeft nu nog de bestemming "achtertuin", maar zal de bestemming "horeca" met de aanduiding h≤3 krijgen (horeca tot en met categorie 3). Blijkens artikel 1.43 van de regels betreft horeca categorie 3 "zware horeca" die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend is en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. Inspreker vreest door de wijziging van de bestemming van een gedeelte van het naastliggende perceel (de achtertuin) in "Horeca" voor grote overlast en sterke vermindering van zijn woongenot. Inspreker ervaart in de huidige situatie al overlast enz. Inspreker verzoekt de huidige bestemming van "achtertuin" niet te wijzigen in "horeca".

In het vigerend bestemmingsplan "Kom Keldonk" is het perceel Morgenstraat 51-53 deels bestemd als "Woningen, winkels toegestaan, met bijbehorende erven (WW)", deels als "voorref" en deels als "achtertuin".



Het perceel P 1490 is geheel bestemd als “achtertuin”.

Beide percelen hebben een andere eigenaar, echter het feitelijk gebruik komt overeen met de vigerende bestemming “achtertuin”. Inspreker merkt terecht op dat mogelijkheden voor horeca uitgebreid worden ten opzicht van de huidige bestemming en het huidig gebruik. Daarom wordt voorgesteld de vigerende bestemming “achtertuin” over te nemen in het ontwerp bestemmingsplan met de bestemming “Wonen” en de functieaanduiding erf (e).

9. Inspreker 9

Op de verbeelding staat tussen Kuilven 32 en Groenweide een bouwvlak aangegeven met de bouwaanduidingen [vrij] en [tae]. Inspreker wil hier drie vrijstaande woningen bouwen in plaats van een vrijstaande woning en twee woningen twee-onder-een-kap, hieraan heeft de gemeente al medewerking verleend met toepassing van vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 2 WRO. Inspreker verzoekt de bouwaanduiding te wijzigen naar drie vrijstaande woningen..

De bouwaanduidingen [vrij] en [tae] geven aan dat in deze bouwstrook naar keuze vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd kunnen worden. Op verzoek van inspreker zal de bouwaanduiding [tae] verwijderd worden, het voorontwerp wordt hierop aangepast.

10. Inspreker 10

Op perceel P926 staat een schuur, waarin bedrijf wordt gevoerd. Deze activiteiten zijn strijdig met het bestemmingsplan art. 9.c. Inspreker verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan zodat het mogelijk wordt om hier ambachtelijk werk te mogen doen dat alleen bestaat uit repareren, onderhouden, demonteren en monteren van pompen die hoofdzakelijk in de agrarische sector gebruikt worden. Daarnaast heeft inspreker in maart 2010 een principeverzoek ingediend voor de bouw van een woning op twee percelen, conform structuurvisie.

In het vigerend bestemmingsplan “Kom Keldonk” zijn de percelen bestemd als “agrarische doeleinden” zonder bouwvlak. De schuur op het perceel is aangemerkt als bestaande bebouwing en valt onder het overgangsrecht. Overeenkomstig het huidig gebruik wordt voorgesteld de schuur positief te bestemmen. Voorgesteld wordt de bestemming “Wonen” voor het perceel te handhaven en uit te breiden met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid (sb-kl)”.

Het verzoek van inspreker tot het oprichten van woningen op de percelen is strijdig met de vigerende bestemming en strijdig met het voorontwerp bestemmingsplan. Woningbouw op deze locaties is echter wel wenselijk volgens de structuurvisie Keldonk. Beide percelen vallen op dit moment binnen de hindercontour van een agrarisch bedrijf aan Oudestraat. De eigenaar van dit bedrijf onderzoekt de mogelijkheden om deze contour weg te nemen zodat wellicht woningbouw op de locatie mogelijk wordt. Wanneer er geen hindercontouren meer gelden in het gebied, is woningbouw op deze locaties wenselijk, hiervoor dient te zijner tijd een aparte ruimtelijke procedure gevoerd te worden.

Daarnaast wordt voorgesteld de aanduiding “gemeentelijk monument” op Oudestraat 7 te verplaatsen naar de achterliggende oorspronkelijke boerderij.



Vooroverlegreacties

11. VROM-Inspectie

Gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB) geeft het onderhavig bestemmingsplan voor betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

12. Waterschap Aa en Maas

Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, treden er in de waterhuishoudkundige situatie geen wijzigingen op. In het bestemmingsplan is het waterbeleid goed en volledig beschreven. Tevens zijn de leggerwatergangen binnen het plangebied op een juiste manier op de verbeelding vastgelegd. Het waterschap stemt daarom positief in met het plan.

13. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De provinciale belangen op basis van provinciaal ruimtelijk beleid zijn goed geborgd in onderhavig bestemmingsplan.



Ambtelijke wijzigingen

- 14.1. Lijst van bedrijfsactiviteiten; actualiseren conform VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering editie 2009 en hoofdgroepen nader specificeren
- 14.2. Regels, artikel 3.2.2. “Agrarisch”; term (hoofd)gebouwen vervangen door gebouwen.
- 14.3. Regels, artikel 13.2.2 sub a onder h; afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij hoekwoningen van aaneengebouwde woningen 3 meter te bedragen, toevoegen aan één zijde.
- 14.4. Toelichting; naam vigerend bestemmingsplan “Kom Keldonk” en nieuw bestemmingsplan “Keldonk” worden door elkaar gebruikt. Het gehele bestemmingsplan dient gescreend te worden op deze schrijffout.
- 14.5. Toelichting, hoofdstuk 2.1. kenschets dorp; statistieken Keldonk actualiseren
- 14.6. Toelichting, hoofdstuk 2.2. Functionele structuren; toevoegen Antoniusstraat 21 (Caravanstalling), Kampweg 10 (Drieweg Advies), Kampweg 11 (Rob Kuijpers scooters)
- 14.7. Toelichting, Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie en archeologie; gemeentelijke monumenten worden beschermd op grond van de gemeentelijke monumentenverordening, niet de monumentenwet
- 14.8. Toelichting, hoofdstuk 10 Bedrijven en voorzieningen; bestemming “Agrarisch” toevoegen
- 14.9. Verbeelding, Keldonkse Morgen; bouwvlak tbv nieuwbouwproject van Woonbelang aan Klaverweide verleggen tot op 3 meter uit de voorste perceelsgrens en bouwaanduiding (tae) toevoegen.
- 14.10. Verbeelding; beschermingszones groenmonumenten ter grootte van de kroon aanduiden
- 14.11. Verbeelding, Mr. vd Lindenstraat ong.; percelen P1528 en P1063 zijn eigendom van de gemeente en ingericht als openbare weg, bestemmen als Verkeer
- 14.12. Verbeelding, Mr. vd Lindenstraat ong.; perceel P1043 is in eigendom van de gemeente en ingericht als wandelpad, bestemmen als Verkeer
- 14.13. Verbeelding; plangrenzen afstemmen met nieuw bestemmingsplan Landelijk Gebied
- 14.14. Verbeelding, Keldonkse Morgen; stedenbouwkundig ontwerp tbv openbare parkeerplaatsen opnemen
- 14.15. Verbeelding, Oudestraat 10; bouwvlak toevoegen aan de bestaande woning, maximale goot-/bouwhoogte is 6,5 / 10 meter.



14.16. Verbeelding, Antoniusstraat 22-24; bouwstrook doortrekken conform vigerend bestemmingsplan

14.17. Verbeelding, 't Plein; conform huidig gebruik de bestemming "Verkeer" wijzigen naar "Groen"



Conclusie en advies

De reacties uit inspraak en vooroverleg en de ambtelijke wijzigingen geven aanleiding het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan op de volgende punten inhoudelijk als volgt aan te passen cq te wijzigen:

- Reactie 1; Percelen aan Kampweg ong. opnemen in het plangebied en bestemmen als “Agrarisch” zonder bouwblok.
- Reactie 2; het bouwvlak achter Morgenstraat 58-60 dat grenst aan Pastoor Bogaertsstraat verplaatsen naar Kuilven, in de rooilijn van Kuilven 4-18 even, de bouwaanduiding wijzigen naar (twee-aaneen), de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is 3 meter, de maximale goot-/bouwhoogte is 6,5 / 10 meter;
- Reactie 2; het bouwvlak Morgenstraat 58-60 overeenstemmen met de bestaande bebouwing en functieaanduiding gemengd (gd) toevoegen ten behoeve van detailhandel en horeca tot en met categorie 2.
- Reactie 3; Mr. vd Lindenstraat 1-11 oneven bouwaanduiding (vrijstaand) wijzigen naar (aaneengebouwd).
- Reactie 5; percelen aan Kuilven 30 bestemmen als “Agrarisch”, de bestaande woning krijgt de functieaanduiding bedrijfswoning (bw) en het bouwblok zodanig uitbreiden dat alle bebouwing erbinnen valt.
- Reactie 6.3.; bestemming van de groenstrook met speeltuin aan d’n Dries wijzigen in “Groen”
- Reactie 6.4.; bouwaanduiding voor de begraafplaats achter de kerk aan Morgenstraat wijzigen in (bp) begraafplaats
- Reactie 6.5.; percelen ged. achter Past. Bogaertsstraat 9-11-13 bestemmen als “Maatschappelijk”.
- Reactie 6.6.; groenstrook tegenover Antoniusstraat 2 bestemmen als “Groen”.
- Reactie 6.10.; bouwaanduiding [tae] opnemen voor Morgenstraat 22a – Klaverweide 2
- Reactie 6.11; functieaanduiding kantoor (k) verplaatsen van Morgenstraat 36 naar Morgenstraat 38
- Reactie 6.12.; figuur 1 in de plantoelichting aanpassen aan nieuw plangebied en richten op noordpijl
- Reactie 6.13.; 1^e regel in paragraaf 2.1. van de plantoelichting wijzigen naar “...van bijna een eeuw oud..”
- Reactie 6.14.; functieaanduidingen “kantoor (k)” toevoegen aan hoofdstuk 2.2. functionele structuren van de plantoelichting.
- Reactie 6.16.; hoofdstuk 3 onderdeel “Structuurvisie Keldonk” screenen op actualiteit.
- Reactie 6.18.; hoofdstuk 9 onderdeel “Woonkeur” ook onderwerpen “Politiekeurmerk Veilig Wonen” en duurzaam bouwen toevoegen.
- Reactie 6.19; hoofdstuk 9 onderdeel “Woonkeur”, term “Eerde” wijzigen in “Keldonk”.
- Reactie 6.21.; regel 8.2.2. sub a verwijzing naar sub e. wijzigen naar sub d.
- Reactie 7.2.; bestemming “Recreatie” beperken tot het omschreven perceel voor de molen. Daarnaast de regels als volgt wijzigen:
 - a. het bouwvlak aanpassen aan het nieuwe perceel met de bestemming “Recreatie”
 - b. hoogtescheidingslijn aanbrengen tussen molen en bijgebouwen, maximale bouwhoogte gebouwen is 15 meter, maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde tbv molen is 25 meter, maximale bouwhoogte overige bouwwerken is 5 meter, maximale goot-/bouwhoogte bijgebouwen is 3,5 - 7 meter
 - c. aanduiding [bg] verplaatsen naar de bestemming “Wonen” ten behoeve van de woning De Roost 15
- Reactie 7.3.; molenbiotoop toevoegen aan hoofdstuk 4 Cultuurhistorie en archeologie en figuur 5.
- Reactie 8.; vigerende bestemming “achtertuin” op percelen P1490 en P1491 ged. overnemen in het ontwerp bestemmingsplan met de bestemming “Wonen” en de functieaanduiding erf (e).
- Reactie 9.; de bouwaanduiding [tae] in de bouwstrook voorbij Kuilven 32 verwijderen.



- Reactie 10.; de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid (sb-kl)” uitbreiden naar perceel aan Oudestraat ong.
- Reactie 10.; de aanduiding “gemeentelijk monument” op Oudestraat 7 verplaatsen naar de achterliggende oorspronkelijke boerderij.
- Reactie 14.1.; Lijst van bedrijfsactiviteiten; actualiseren conform VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering editie 2009 en hoofdgroepen nader specificeren
- Reactie 14.2.; Regels, artikel 3.2.2. “Agrarisch”; term (hoofd)gebouwen vervangen door gebouwen.
- Reactie 14.3.; Regels, artikel 13.2.2 sub a onder h; afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij hoekwoningen van aangebouwde woningen 3 meter te bedragen, toevoegen aan één zijde.
- Reactie 14.4.; Toelichting; bestemmingsplan screenen op juist gebruik van de namen voor vigerend bestemmingsplan “Kom Keldonk” en nieuw bestemmingsplan “Keldonk”.
- Reactie 14.5.; Toelichting, hoofdstuk 2.1. kenschets dorp; statistieken Keldonk actualiseren
- Reactie 14.6.; Toelichting, hoofdstuk 2.2. Functionele structuren; toevoegen Antoniusstraat 21 (Caravanstalling), Kampweg 10 (Drieweg Advies), Kampweg 11 (Rob Kuijpers scooters)
- Reactie 14.7.; Toelichting, Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie en archeologie; gemeentelijke monumenten worden beschermd op grond van de gemeentelijke monumentenverordening, niet de monumentenwet
- Reactie 14.8.; Toelichting, hoofdstuk 10 Bedrijven en voorzieningen; bestemming “Agrarisch” toevoegen
- Reactie 14.9.; Verbeelding, Keldonkse Morgen; bouwvlak tbv nieuwbouwproject van Woonbelang aan Klaverweide verleggen tot op 3 meter uit de voorste perceelsgrens en bouwaanduiding (tae) toevoegen.
- Reactie 14.10.; Verbeelding; beschermingszones groenmonumenten ter grootte van de kroon aanduiden
- Reactie 14.11.; Verbeelding, Mr. vd Lindenstraat ong.; twee percelen zijn eigendom van de gemeente en ingericht als openbare weg, bestemmen als Verkeer
- Reactie 14.12.; Verbeelding, Mr. vd Lindenstraat ong.; één perceel is in eigendom van de gemeente en ingericht als wandelpad, bestemmen als Verkeer
- Reactie 14.13.; Verbeelding; plangrenzen afstemmen met nieuw bestemmingsplan Landelijk Gebied.
- Reactie 14.14.; Verbeelding, Keldonkse Morgen; stedenbouwkundig ontwerp tbv openbare parkeerplaatsen opnemen.
- Reactie 14.15.; Verbeelding, Oudestraat 10; bouwvlak toevoegen aan de bestaande woning, maximale goot-/bouwhoogte is 6,5 / 10 meter.
- Reactie 14.16.; Verbeelding, Antoniusstraat 22-24; bouwstrook doortrekken conform vigerend bestemmingsplan.
- Reactie 14.17.; Verbeelding, 't Plein; conform huidig gebruik de bestemming “Verkeer” wijzigen naar “Groen”.

Ω

Regels

