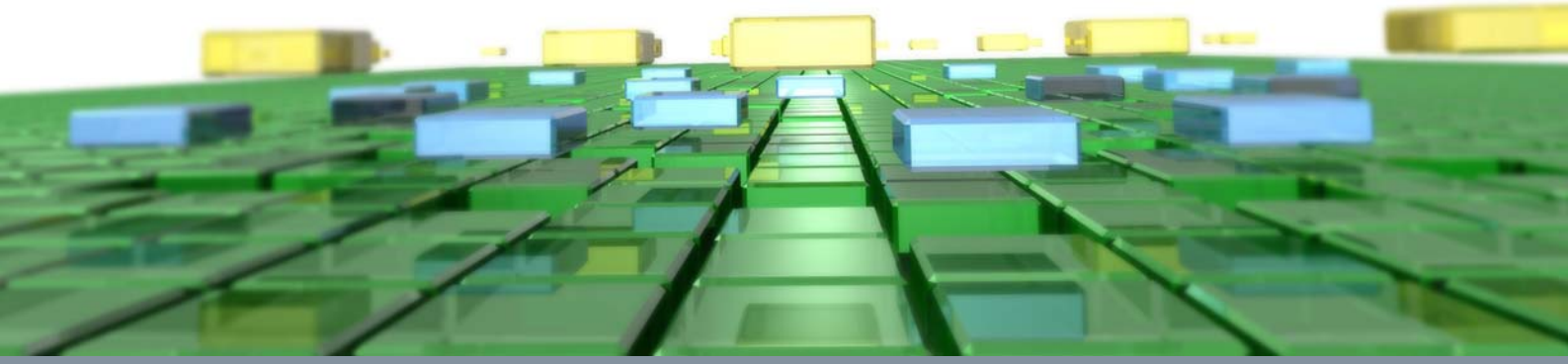
# Bestemmingsplan Zijtaart

**Gemeente Veghel**

**Vaststelling**



Ruimte om *in* te leven

# Bestemmingsplan Zijtaart

## Gemeente Veghel

## Vaststelling

| | |
|---|---|
| Rapportnummer: | 211X05463.067729_1 |
| Datum: | 04 oktober 2012 |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Gemeente Veghel<br>De heer M. Wijers |
| Projectteam BRO: | Joost van Kippersluis, Jeroen Miellet |
| Concept: | december 2011 |
| Voorontwerp: | februari 2012 |
| Ontwerp: | april 2012 |
| Vaststelling: | 4 oktober 2012 |
| Trefwoorden: | - |
| Bron foto kaft: | BRO Abstract 4 |
| Beknopte inhoud: | - |

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

BRO
Ruimte om *in* te leven

# 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 | 6 |
| **2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE** | **7** |
| 2.1 Een kenschets van het dorp Zijtaart | 7 |
| 2.2 Functionele structuren | 8 |
| 2.3 Deelgebieden | 11 |
| **3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET** | **27** |
| 3.1 Inleiding | 27 |
| 3.2 Visie beheergebied | 27 |
| 3.3 Beleidsinkadering | 30 |
| **4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE** | **37** |
| 4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen | 37 |
| 4.2 Cultuurhistorische structuren | 38 |
| 4.3 Archeologie | 40 |
| **5. GROEN EN ECOLOGIE** | **45** |
| 5.1 Groenstructuur | 45 |
| 5.2 Flora en fauna | 45 |
| 5.3 Bodem en grondwater | 47 |
| **6. WATER** | **49** |
| 6.1 Beleid | 49 |
| 6.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie | 51 |
| 6.3 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen | 51 |
| 6.4 Samenwerking met waterbeheerder | 51 |
| **7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR** | **53** |

**8. MILIEU-ASPECTEN** **55**
8.1 Bodem 55
8.2 Geluid 55
8.3 Externe veiligheid 55
8.4 Luchtkwaliteit 57
8.5 Geurhinder 58

**9. WONEN** **61**
9.1 Beleid en randvoorwaarden 61
9.2 Plancapaciteit 66

**10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN** **67**
10.1 Beleid en randvoorwaarden 67
10.2 Bedrijven en milieuzonering 68

**11. VERKEER** **69**
11.1 Verkeersstructuur 69
11.2 Beleid 69
11.3 Verkeersaantrekkende werking 70
11.4 Parkeren 70

**12. PLANOPZET** **71**
12.1 Algemene opzet 71
12.2 Toelichting op de verbeelding 72
12.3 Bestemmingen op verbeelding 72

**13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID** **75**
13.1 Exploitatie 75
13.2 Handhaving 75

**14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID** **77**
14.1 Inleiding 77
14.2 Overleg 77
14.3 Inspraak 77
14.4 Vaststellingsprocedure 78

**BIJLAGEN**

Bijlage 1: Reactie vooroverleg Waterschap
Bijlage 2: Reactie vooroverleg Provincie
Bijlage 3: Watervergunning Kloostertuin

•

# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond en doel van het plan

In 2006 is voor een groot gedeelte van de kom van Zijtaart een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Sinds dat jaar hebben zich in Zijtaart verschillende ontwikkelingen voorgedaan die om een actueel, nieuw, beheergericht bestemmingsplan vragen. Zo voorzag het plan uit 2006 niet in een beheerregeling voor het nieuwe woongebied Rudebroeck aan de zuidoostzijde van de kern, was het sportpark slechts gedeeltelijk meegenomen, was niet of onvoldoende voorzien in een ontwikkelingskader voor de transformatielocaties in de dorpskern (Edith Stein, klooster en Mr. van de Venstraat) en sloot het plan nog niet aan op de meest recente bijgebouwenregeling. Tezamen met de wettelijke verplichtingen volgend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarbij is gesteld dat bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn en de eveneens uit de Wro volgende digitaliseringsplicht, is ervoor gekozen de bestemmingsplannen in Zijtaart opnieuw te actualiseren.

Door middel van deze 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 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.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Zijtaart is één van de kerkdorpen in de gemeente Veghel en ligt circa 2,5 km ten zuiden van de kern Veghel. De kern wordt in zijn geheel omsloten door het buitengebied. De grens van de bebouwde kom wordt aan de zuidzijde gevormd door de Reibroekstraat. Aan de westzijde vormen het sportpark De Vonders en het terrein van tennisvereniging Zijtaart de begrenzing van het plangebied, aan de oostzijde de Pater Thijssenstraat en de Pater Vervoortstraat. Aan de noordzijde loopt de grens langs de achterpercelen van de woningen Pastoor Clercxstraat nr. 5A t/m 25 (oneven) en 20A t/m 34 (even).

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Zijtaart' is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

| | **Bestemmingsplan** | **Raadsbesluit** | **Goedkeuringsbesluit** |
|---|---|---|---|
| 1. | Kom Zijtaart | 28-6-2006 | 21-12-2006 |
| 2. | Kom Zijtaart, herziening Pater Thijssenstraat 0 | 03-06-2008 | 19-09-2008 |
| 3. | Kom Zijtaart, herziening Sportpark | 28-10-2010 | Nvt |
| 4. | Kom Zijtaart, herziening dorpskern | 5-7-2011 | Nvt |
| 5. | Rudebroeck | 18-09-1997 | 11-03-1998 |
| 6. | Rudebroeck, 2$^{de}$ fase | 19-9-2002 | 13-12-2002 |
| 7. | Rudebroeck, 3$^{de}$ fase | 25-4-2005 | 23-6-2005 |

# 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

## 2.1 Een kenschets van het dorp Zijtaart

**Geschiedenis van Zijtaart**[1]

Zijtaart (Doornhoek) is een heidenederzetting gelegen op oude oeverwal van de Aa (genoemd in 1356). De basis voor het kerkdorp Zijtaart ligt in de vier gehuchten: Doornhoek, Biezen, Zondveld en het gehucht Zijtaart. Al in 1810 hadden deze gehuchten een gezamenlijke school. Vanaf dat moment ontstond ook de wens om een eigen kerk te hebben. In 1872 werd de parochie Zijtaart een feit. De plaats van de kerk werd bepaald door bisschop Zwijssen van 's-Hertogenbosch, die een kruispunt aanwees tussen de Klaverhoeve en de openbare school. Na de stichting van de parochie en de bouw van de Sint-Lambertuskerk (1871) heeft een dorpsverplaatsing naar de nieuwe kom rond de kerk plaatsgevonden. Daar ontstond aan de Kerkstraat of Dorpsstraat (die later vernoemd werd naar de eerste pastoor Pastoor Clercxstraat) het centrum van het huidige kerkdorp. De Pastoor Clercxstraat is in oorsprong een middeleeuwse, recht over de heide getraceerde weg. De heidevelden rondom Zijtaart zijn in de 18e en de 19e eeuw ontgonnen. Het wegenpatroon ten zuiden en ten westen van Zijtaart stamt voor een groot deel uit die tijd en is dus vrij recent. Naast het bestaande, oude wegen- en verkavelingspatroon dat nu nog goed herkenbaar is aan de oostkant en de noordkant van het dorp ontstond een geheel nieuw rationeel wegen- en verkavelingspatroon. Rond 1950 is de Pastoor Clercxstraat de ruimtelijke hoofdas van Zijtaart geworden. Vrijwel alle nieuwe bebouwing wordt aan deze straat gebouwd. In de 70-er jaren werd de eerste woonwijk aan de westzijde van de Pastoor Clercxstraat gebouwd. In de jaren daarna breidde de kern in west- en oostzijde verder uit tot de huidige omvang.

**Zijtaart nu**

In het dorp Zijtaart wonen circa 1.200 mensen in 360 woningen. Naast de kern behoren ook circa 245 woningen in het buitengebied tot het dorp. In deze verspreide bebouwing wonen circa 750 mensen. Ze zijn grotendeels georiënteerd op Zijtaart en bepalen mede het draagvlak voor voorzieningen in het dorp.

Zijtaart is een hechte en actieve gemeenschap. Er is een bloeiend verenigingsleven. Het dorpse karakter van de kern is door de jaren heen goed bewaard gebleven. Karakteristieke gebouwen als de kerk met pastorie en het klooster met de kloostertuin bepalen het dorpsbeeld. Het voormalige schoolgebouw waarin de Edith Steinschool tot 2011 was gehuisvest, maakt plaats voor woningbouw en de school heeft, net als het dorpshuis en de peuterspeelzaal een plek gekregen in het kloostergebouw dat geheel verbouwd is. Het winkelaanbod in Zijtaart is beperkt en het aantal winkels is de laatste jaren teruggelopen.

[1] Bron: Structuurvisie Zijtaart, Strootman Landschapsarchitecten/Laagland'advies, juli 2004

Er is nog een kleine winkel met een beperkt aanbod dagelijkse artikelen (food). Wel is er nog horeca en dienstverlening aanwezig.

**Vervolg van dit hoofdstuk**
In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied Zijtaart. 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[2]

**Detailhandel**
De detailhandel in Zijtaart is bijna geheel geconcentreerd in het dorpscentrum. De volgende detailhandelszaken zijn in de kern te vinden:
- fietsenwinkel;
- winkel in dagelijkse artikelen (food).

**Horeca**
Het dorp Zijtaart kent drie horecavestigingen:
- café/bar 't Dorpscafé;
- café/zaal Kleijngeld;
- cafetaria/restaurant De Reiger.

**Maatschappelijke voorzieningen**
De maatschappelijke voorzieningen in Zijtaart zijn geconcentreerd in het voormalige klooster aan de Pastoor Clercxstraat. Hierin zijn gevestigd: de basisschool Edith Stein, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal, vergader- en kantoorruimten, een gymzaal, een pinautomaat, enkele appartementen en ondersteunende horeca

Min of meer tegenover het voormalig klooster, bevindt zich het kerkgebouw van de Lambertusparochie

**Publieksgerichte dienstverlening**
Aan de Voortstraat is een kapsalon gevestigd.

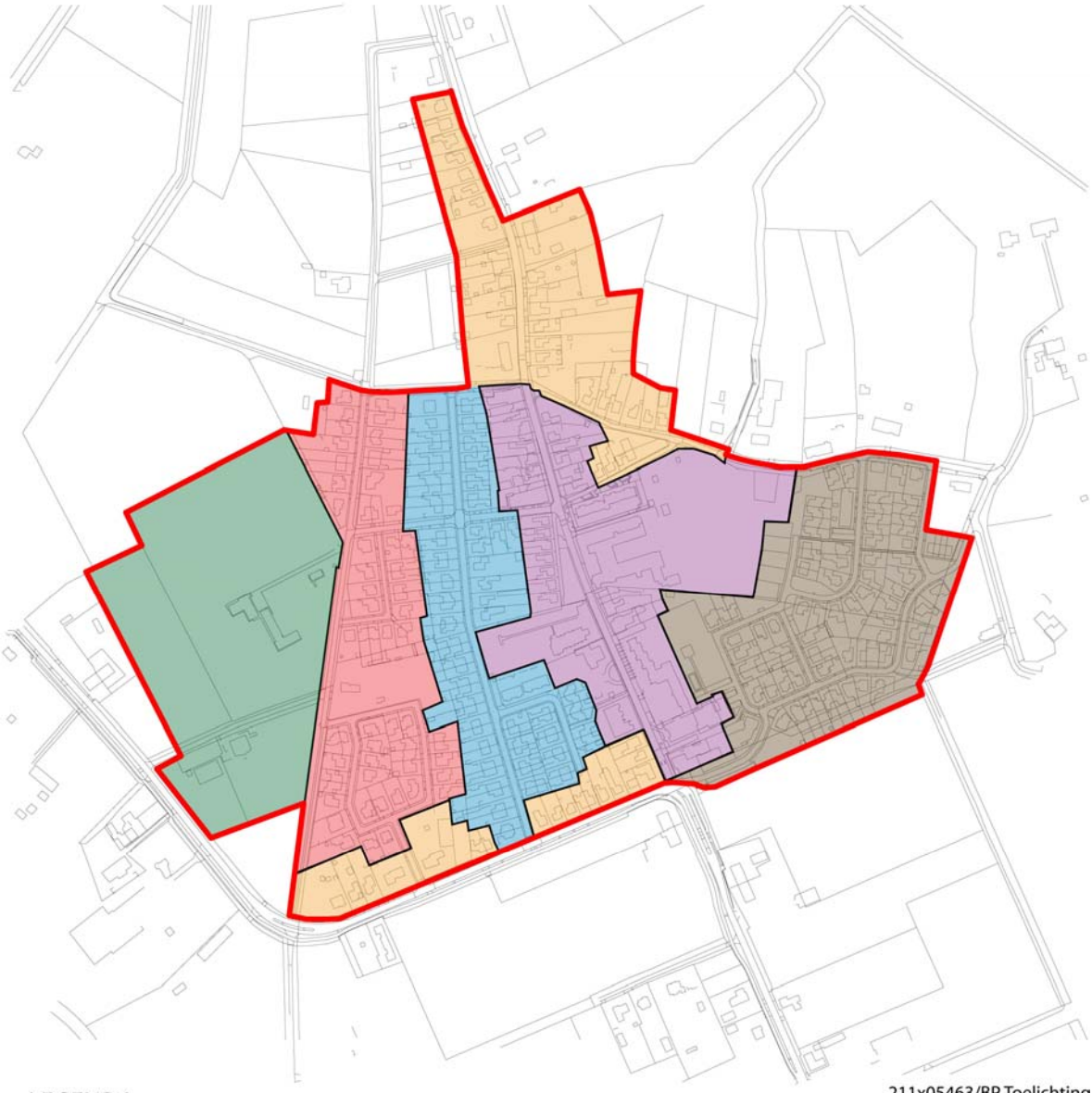
**Bedrijven**
Binnen het plangebied bevinden zich vier bedrijven. Aan de noordzijde van de dorpskern ligt autocentrum Van der Heijden (Pastoor Clercxstraat 34), aan de Pastoor Clercxstraat 45 ligt bouwbedrijf Van Boxmeer en op nr. 39 installatiebedrijf Bosch. Aan de zuidzijde van Zijtaart is het kantoor van Antiekrestauratie Slippens en de Zijtaartse Bouwonderneming gevestigd (Pastoor Clercxstraat 68).

[2] Peildatum voor de hier beschreven functionele structuren is december 2011

**Sportvoorzieningen**

Zijtaart is een sportief dorp en beschikt over meerdere voetbal-, handbal- en tennisvelden. De voetbal- en handbalvelden liggen gebundeld in het sportpark De Vonders aan de zuidwestzijde van de kern, tussen De Bresser en Corsica. De tennisvelden liggen weliswaar niet op het sportpark zelf maar zijn door middel van een klinkerweg gescheiden van het sportpark en liggen ook aan de zuidwestzijde van de kern. In het dorpshuis is een gymzaal aanwezig.

## Deelgebieden Zijtaart



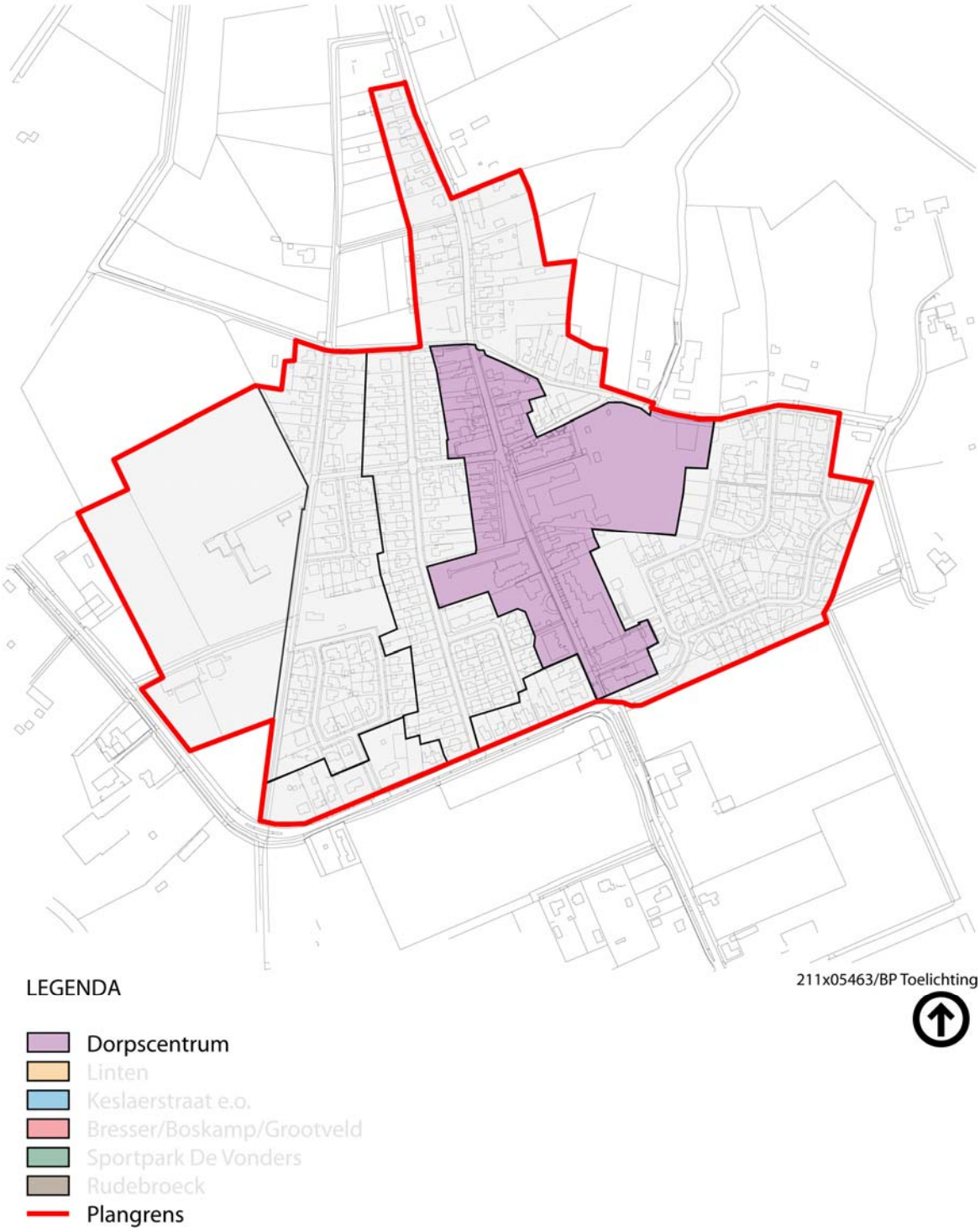
## 2.3 Deelgebieden

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 Zijtaart zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Dorpscentrum;
- Linten (noordelijk deel Pastoor Clercxstraat, Pater Vervoortstraat en de Reibroekstraat);
- Keslaerstraat;
- Bresser/Boskamp/Grootveld;
- Rudebroeck;
- Sportpark De Vonders.

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende structuurdragers, deelgebieden en amorfe 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.

## Dorpscentrum



**Deelgebied 1: Dorpscentrum**
Dit deelgebied omvat de dorpskern dat wil zeggen de Pastoor Clercxstraat vanaf de Reibroekstraat tot aan de Pater Vervoortstraat.

*Uitgestrekt dorpscentrum*
Het dorpscentrum van Zijtaart kent twee gezichten: enerzijds grootschalige bebouwingselementen als het zusterklooster (Ceciliagesticht), de R.K. kerk en anderzijds de kleinschalige winkelpanden, horecabedrijven en vooral traditionele woonbebouwing. Het dorpscentrum is ontstaan langs het lint Pastoor Clercxstraat. Het lint heeft een breed profiel en is aan weerszijden bebouwd. Het centrumgebied is langgerekt en kent geen duidelijke begrenzing. De verspreide functies over het gebied versterken dit. De bebouwing is georiënteerd op het lint. Er zijn rechte rooilijnen toegepast waarin de bebouwing ligt. Ter hoogte van het Ceciliagesticht is de rooilijn schuin op het lint geplaatst. Hierdoor is er een pleintje ontstaan in een driehoeksvorm. Geprobeerd is om een dorpsplein te creëren in het hart van het dorpscentrum. Door het ontbreken duidelijke wanden wordt het plein niet als zodanig beleefd en is het niet meer dan een onderbreking in het straatprofiel. Op dit moment wordt het dorpsplein voornamelijk gebruikt als parkeerplaats. Incidenteel vinden er op het plein activiteiten plaats als bijvoorbeeld de jaarlijkse dorpsfeesten.

*Een nieuw dorpscentrum*

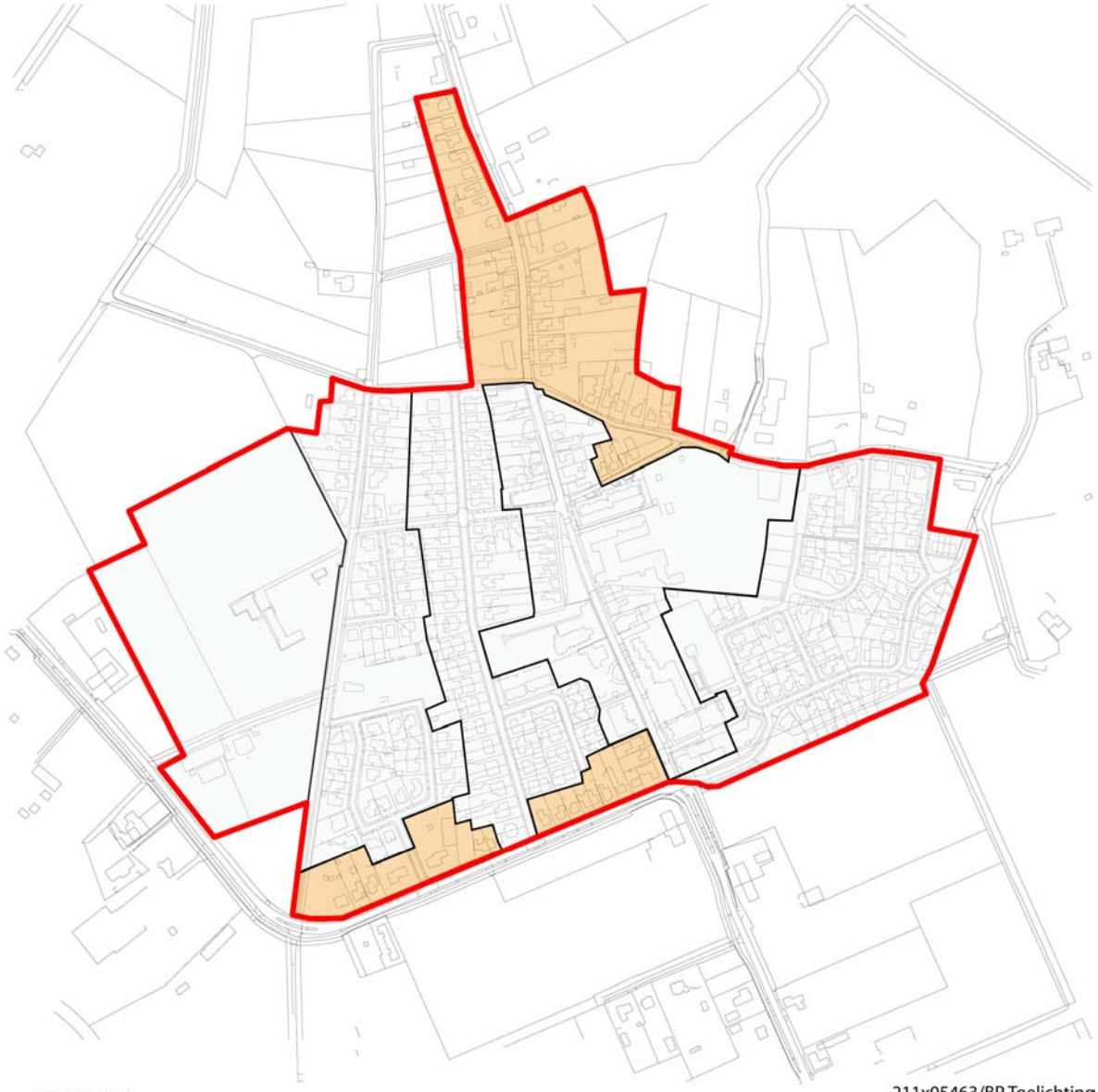
Het voormalige klooster en bijbehorend perceel en tuin krijgen een belangrijke plek in het Zijtaartse dorpscentrum. Het cultuurhistorisch waardevolle gebouw herbergt de belangrijkste maatschappelijke functies (met uitzondering van de kerk). Het besloten karakter van weleer maakt plaats voor een toegankelijk concept.

Door de verplaatsing van de basisschool en het dorpshuis naar het voormalige klooster is de huidige locatie van deze twee voorzieningen vrijgekomen. De gemeente Veghel wil deze locatie invullen met woningbouw. Tegelijkertijd wordt het complex met seniorenwoningen aan de Meester van de Venstraat, direct ten noorden van het voormalige klooster, herontwikkeld. Hier worden appartementen voor senioren en starters gerealiseerd. In het bestemmingsplan “Kom Zijtaart, herziening dorpskern” is het planologisch kader geboden voor deze ontwikkelingen en daarnaast is tevens voorzien in uitbreiding van eethuis ‘De Reiger’ en een verbreding van de gebruiksmogelijkheden van het perceel Pastoor Clercxstraat 68. De planologische gebruiksmogelijkheden uit dit bestemmingsplan zijn overgenomen in onderhavig plan.

*Woningtypen.*
De woningtypen in het dorpscentrum zijn gevarieerd. Zo zijn er vrijstaande en geschakelde woningen aanwezig. De vrijstaande bebouwing dateert uit verschillende tijdsperioden. Het agrarische en landelijke karakter van het lint wordt benadrukt door de langgevelboerderijen. Deze zijn vooral direct ten noorden en zuiden van het plangebied te vinden. De bebouwing is overwegend uitgerust met één tot twee bouwlagen met kap.

*Parkeren*
Parkeren geschiedt zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein. In de openbare ruimte ontbreekt een duidelijke markering van parkeergelegenheden. Hierdoor wordt naar eigen inzicht op verschillende plaatsen geparkeerd. Alleen ter hoogte van de R.K. kerk zijn duidelijke parkeervakken aangelegd.

## Linten

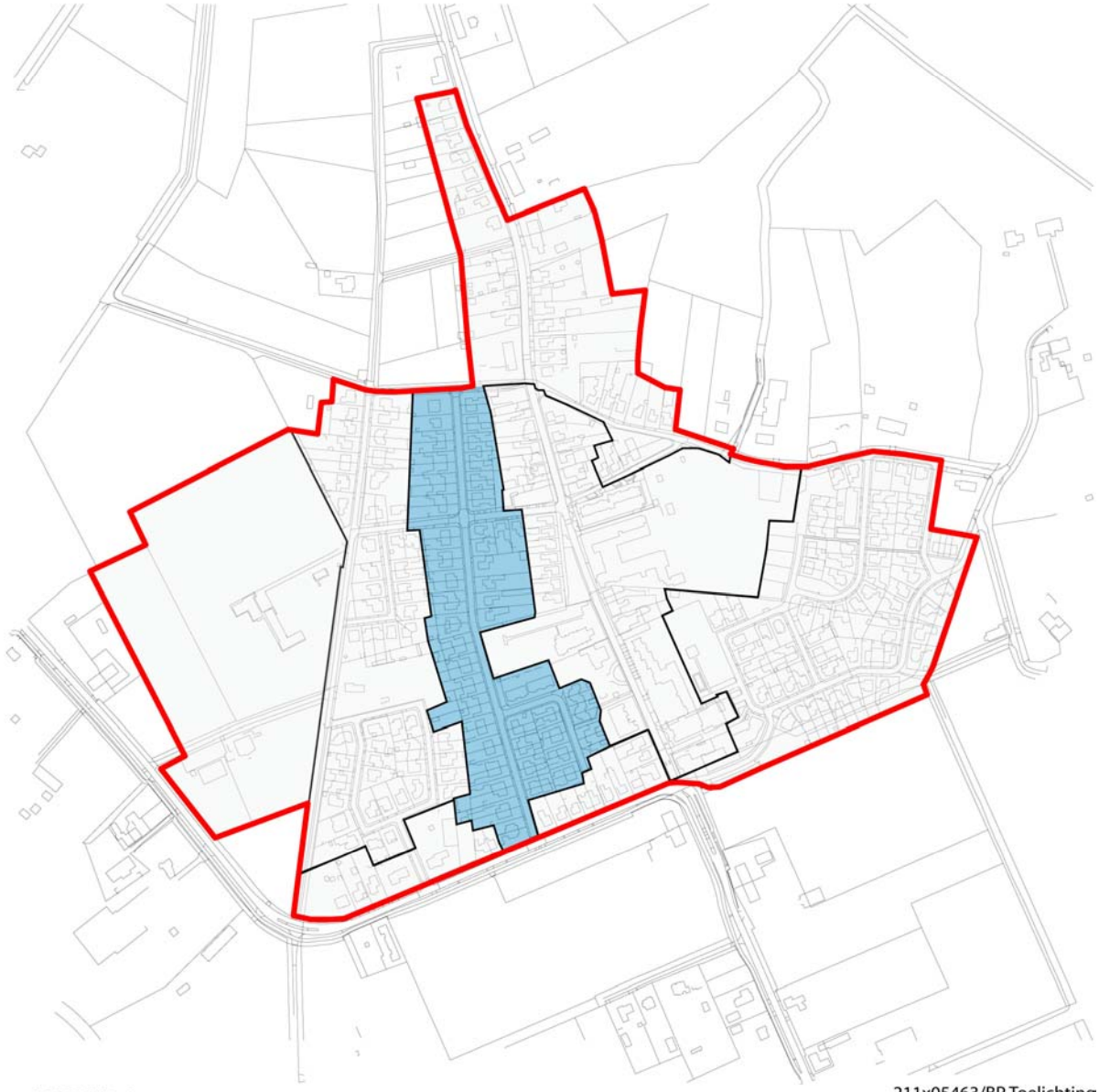

LEGENDA
Dorpscentrum
Linten
Keslaerstraat e.o.
Bresser/Boskamp/Grootveld
Sportpark De Vonders
Rudebroeck
Plangrens
211x05463/BP Toelichting

**Deelgebied 2: Linten**
Dit deelgebied omvat de linten vanuit de dorpskern naar het buitengebied (uitlopers). Tot de linten worden gerekend het noordelijk deel van de Pastoor Clercxstraat, de Pater Vervoortstraat en de Reibroekstraat).

*Bebouwingslinten met een breed profiel*
De Pater Vervoortstraat, Pater Thijssenstraat, Reibroekstraat en Hoge Biezen zijn linten vanuit de dorpskern van Zijtaart naar het buitengebied. De linten hebben een breed profiel en sluiten in beeld aan op de karakteristiek van het dorpscentrum. De wegen bestaan op de meeste plaatsen uit twee rijstroken met langs de Reibroekstraat een voetpad en vrijliggend fietspad. De bebouwing aan de linten wordt gekarakteriseerd door voornamelijk vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperioden. Het zijn voornamelijk woningen uit de jaren ’60 en ’70 en enkele oudere panden zoals verbouwde langgevelboerderijen en burgerwoningen. Het aantal niet woonfuncties is hier beperkt. De linten hebben een open en groen karakter. Dit wordt hoofdzakelijk benadrukt door de forse bomen die de linten (aan weerszijde) begeleiden. Daarnaast worden veel voortuinen van de openbare ruimte gescheiden door groene hagen die bijdragen aan het groene beeld.

*Woningtypen.*
Zoals gezegd liggen aan de linten veelal vrijstaande woningen. De woningen van één tot twee lagen met kap hebben een eenvoudige architectuur, passend bij de karakteristiek van het lint. Het toepassen van traditionele materialen in een natuurlijke kleurstelling zorgt er voor dat de bebouwing in het landschap wordt opgenomen en past in de heersende dorpskarakteristiek.

## Keslaerstraat e.o.



LEGENDA

211x05463/BP Toelichting

- Dorpscentrum
- Linten
- Keslaerstraat e.o.
- Bresser/Boskamp/Grootveld
- Sportpark De Vonders
- Rudebroeck
- Plangrens

**Deelgebied 3: Keslaerstraat**
Het deelgebied Keslaerstraat omvat de gehele Keslaerstraat, de Pastoor Kampstraat en de vrijstaande woningen in het westelijke deel van de De Voortstraat.

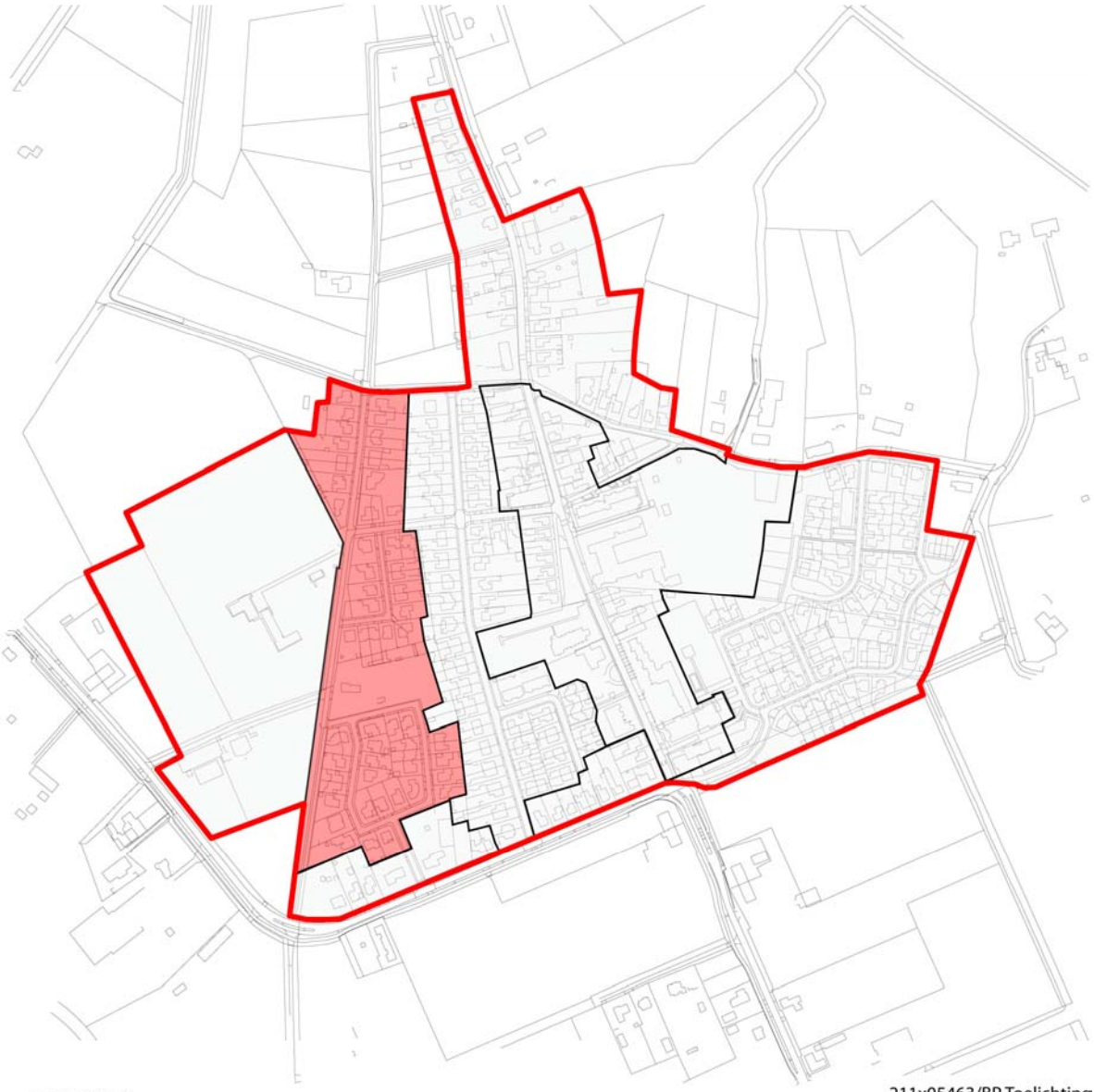
De Keslaerstraat loopt in noord-zuid richting evenwijdig aan de Pastoor Clercxstraat. De straat is één van de eerste uitbreidingen van het dorp Zijtaart in westelijke richting (jaren ’70). De straat valt op door zijn brede profiel. De rijbaan bestaat uit een breed geasfalteerde weg met aan weerszijde kleine stroken openbare ruimte. Deze stroken zijn alleen ter hoogte van de inritten naar de woningen bestraat. Openbaar groen is niet aanwezig. Parkeren in de openbare ruimte vindt plaats in de stroken, half op de rijbaan. Gezien de beperkte verkeersbewegingen in de straat en het brede profiel levert dit geen problemen op.

De Pastoor Kampstraat is een doodlopende straat aan de zuidoostzijde van de Keslaerstraat. De straat staat slechts in verbinding met de Keslaerstraat. Wel is er vanuit de Pastoor Clercxstraat een voetpad aangelegd naar de Pastoor Kampstraat. Het profiel van de straat wijkt niet af van het profiel van de Keslaerstraat. Aan de Pastoor Kampstraat is recentelijk het wit-gele kruisgebouw vervangen door drie vrijstaande woningen.

*Woningtypen*
Aan weerszijden van de straten zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen gesitueerd. De woningen hebben een diepe voortuin. Door middel van hagen en hekwerken zijn deze van de openbare ruimte gescheiden. Op de hoek van de Keslaerstraat/Pastoor Kampstraat is een bouwblok met rijenwoningen gesitueerd. Dit blok vormt een uitzondering op het heersende beeld.

De woningen hebben een hoogte van twee bouwlagen met kap. Deze ligt evenwijdig aan de straat hebben een eenvoudige architectuur, passend bij de karakteristiek van de straat. Net als in de linten en het dorpscentrum zijn ook hier zijn de woningen in traditionele materialen in een natuurlijke kleurstelling opgetrokken. Dit zorgt voor een rustig straatbeeld.

## Bresser/Boskamp/Grootveld



LEGENDA

- Dorpscentrum
- Linten
- Keslaerstraat e.o.
- Bresser/Boskamp/Grootveld
- Sportpark De Vonders
- Rudebroeck
- Plangrens

211x05463/BP Toelichting

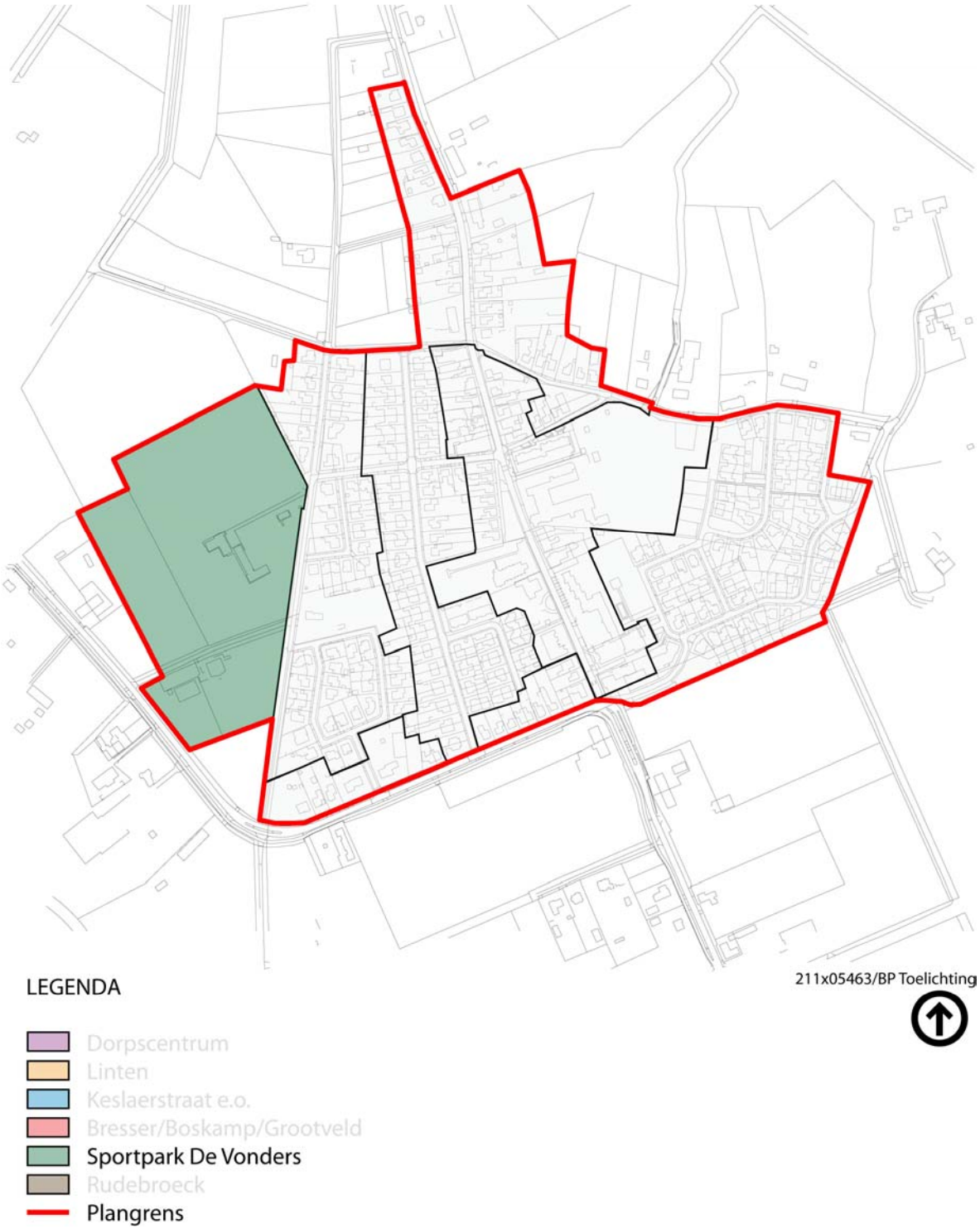
**Deelgebied 4: Bresser/Boskamp/Grootveld**
Het deelgebied omvat de woongebieden tussen de Keslaerstraat, Reibroekstraat en sportpark De Vonders.

*Bresser*
De Bresser vormt het noordelijke deel van het deelgebied. Aan het lint liggen aan weerszijden verschillende vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Elke woning heeft een eigen vormgeving maar wordt gekarakteriseerd door een landelijke architectuurstijl. De straat heeft een breed profiel, bestaande uit een geasfalteerde weg met aan weerszijde kleine stroken openbare ruimte. Openbaar groen is in beperkte mate aanwezig. Het groene beeld wordt in hoofdzaak bepaald door het groen in voor- en zijtuinen. De particuliere kwekerij aan de zuidzijde omvat een woning met bijgebouwen en kassencomplex. Het terrein heeft een forse oppervlakte en wordt aan de noord-, oost-, en zuidzijde omsloten door een hoge groene haag. Hierdoor vormt het kavel een eiland in de woonbebouwing.

*Boskamp*
Boskamp is een L-vormige woonstraat tussen de De Voorstraat en Grootveld. Aan de zuidzijde grenst de straat aan een kleinschalige kwekerij. De karakteristiek van Boskamp is in grote lijnen gelijk aan de Bresser. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan een rustige woonstraat. Ook hier is de vormgeving per pand verschillend maar alle woningen zijn gerealiseerd in een landelijke architectuurstijl. Ook hier is in beperkte mate openbaar groen aanwezig en bepaald het groen in de voor- en zijtuinen het beeld.

*Grootveld*
Grootveld ligt aan de zuidzijde van dit deelgebied. Vanuit de Bresser en de Reibroekstraat is het woongebied toegankelijk. Net als in Grootveld en Boskamp gaat het hier om vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd in de jaren ‘90. De ontsluitingsstructuur is afwijkend op de twee straten. Er is hier gekozen voor een gebogen rooilijn dat zorgt voor een afwisselend beeld. De individuele vormgeving van de woningen is hier sterker aanwezig dan in de Bresser en Boskamp. Landelijke architectuurstijlen worden afgewisseld door modern vormgegeven massa’s. Het materiaal- en kleurgebruik is daarentegen traditioneel en licht.
Het straatprofiel wijkt niet af van de overige gebieden; een weg met aan weerszijde kleine stroken openbare ruimte. Openbaar groen is ook hier in beperkte mate aanwezig. Het groene beeld wordt in hoofdzaak bepaald door het groen in voor- en zijtuinen.

## Sportpark De Vonders



**Deelgebied 5: Sportpark De Vonders**

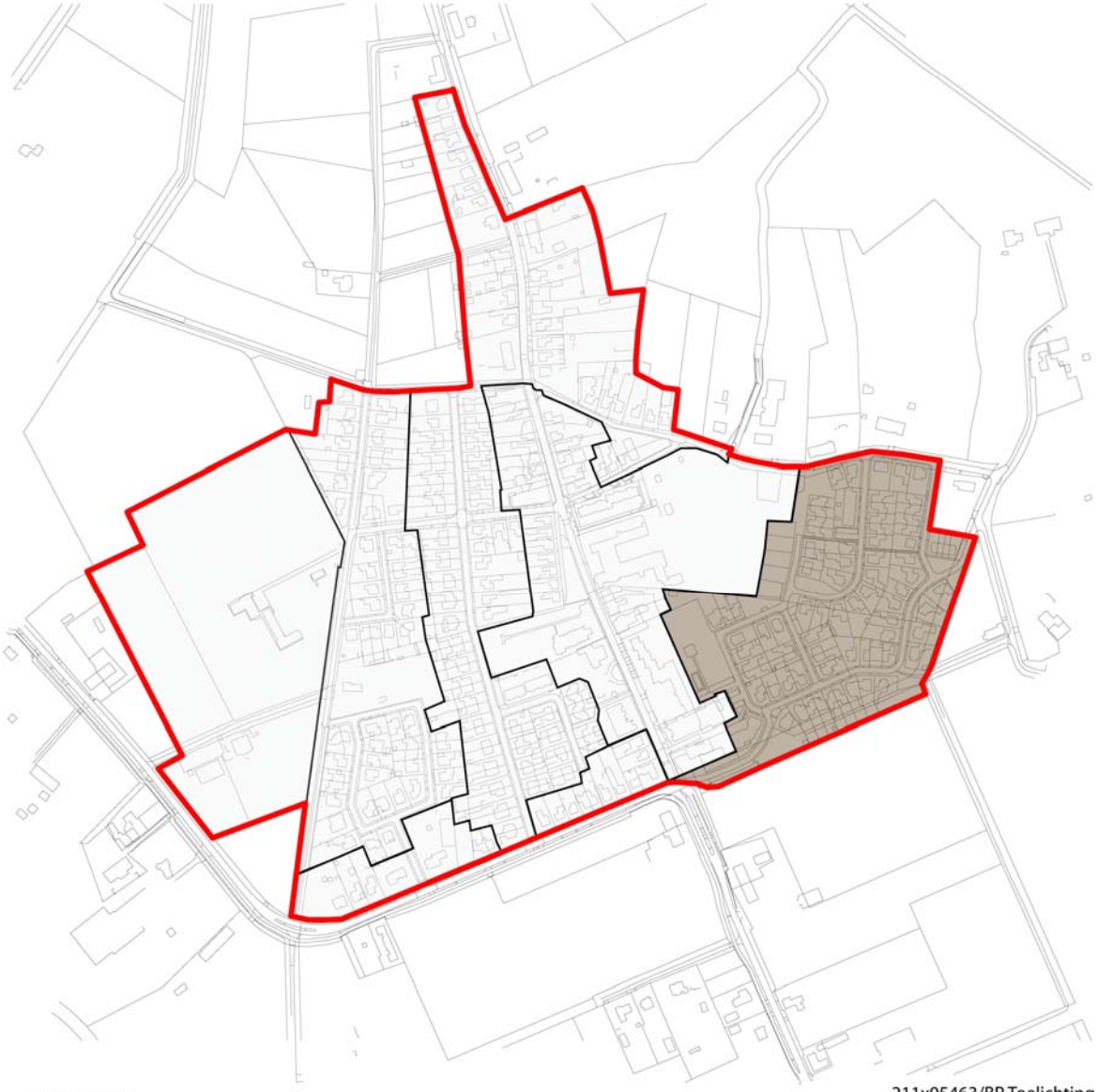
Zijtaart is een sportief dorp en beschikt over meerdere voetbal- en tennisvelden. De voetbalvelden liggen gebundeld in het sportpark De Vonders aan de zuidwestzijde van de kern, tussen De Bresser en Corsica. De tennisvelden liggen weliswaar niet op het sportpark zelf maar zijn door middel van een weg gescheiden van het sportpark en liggen ook aan de zuidwestzijde van de kern. Op het park De Vonders zijn twee forse gebouwen aanwezig die gebruikt worden als kantine/kleedruimte. Bij de tennisvelden is een paviljoen geplaatst. Het gebouw heeft een hoogte van één bouwlaag (noordgevel) dat middels een lessenaarsdak oploopt naar een tweede bouwlaag (zuidgevel). Grenzend aan de zuidgevel is een terras aanwezig. Ten westen van het tennispaviljoen is het tijdelijke onderkomen van Jong Nederland gebouwd. Dit tijdelijke bouwwerk is circa 300 m² groot en bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Zowel rondom de tennisvelden als rondom de voetbalvelden is een groene haag aangelegd. Deze ontneemt het zicht op de velden vanaf de omliggende woongebieden. Aan de zijde van De Bresser is een speeltuintje (0-6 jarigen) aangelegd. Parkeren vindt plaats op een onverharde, openbare parkeerstrook langs De Bresser alsmede op een verhard parkeerterrein bij het tennispaviljoen.

In 2010 is een bestemmingsplan opgesteld om de bestaande ruimtelijk-functinele structuur van het sportcomplex vast te leggen en mogelijkheden te bieden om binnen de sportterreinen op een flexibele wijze met aanvragen voor bouwwerken en gebouwen om te gaan. In het bestemmingsplan “Kom Zijtaart, herziening Sportpark” is ruimte geboden aan:

- Het uitbreiden van het areaal bebouwd terrein om zodoende de mogelijkheid te bieden voor een clubgebouw voor Jong Nederland (reservering van ca. 400 m²) op zowel de huidige locatie als op sportpark De Vonders, indien uitbreiding van de tennisvereniging dit laatste noodzakelijk maakt.
- relatief kleine bouwopgaven zoals bijvoorbeeld bouw en/of uitbreiding van kantinefaciliteiten, kleedruimten, tribune, opslaggelegenheid, plaatsen van ballenvangers, lichtmasten, dug-outs e.d.);
- ruimer gebruik van de sportvelden waarbij naast sport ook aan de functie gerelateerde recreatieve, sociaal-maatschappelijke en horeca-activiteiten zijn toegestaan;
- het mogelijk maken van parkeervoorzieningen binnen de bestemming ‘Sport’ als ook in de openbare bermstroken langs De Bresser.

Deze insteek leidt ertoe dat er bouwvlakken zijn gelegd over het gehele bestemming ‘Sport’ om een uitbreiding van bebouwing in de toekomst mogelijk te maken. In de regels is omwille van stedenbouwkundige redenen een minimaal aan te houden afstand tot perceelsgrenzen van 5 meter voorgeschreven. Er is onderscheid gemaakt in de bouwmogelijkheden op het terrein van de tennisvereniging (intensiever ruimtegebruik) en die van De Vonders (extensiever ruimtegebruik). De regeling uit het bestemmingsplan “Kom Zijtaart, herziening Sportpark” is in onderhavig plan overgenomen.

## Rudebroeck


LEGENDA
Dorpscentrum
Linten
Keslaerstraat e.o.
Bresser/Boskamp/Grootveld
Sportpark De Vonders
Rudebroeck
Plangrens
211x05463/BP Toelichting

**Deelgebied 6: Rudebroeck**
Het deelgebied omvat de recentste uitbreidingsgebieden aan de zuidoostzijde van de kern Zijtaart.

De woonbuurt Rudebroeck wordt op drie plaatsen ontsloten: vanaf de hoek Pastoor Clercxstraat/Reibroekstraat, vanaf de Leindserondweg en vanaf de Pater Vervoortstraat. De woonbuurt bestaat uit meerdere lusvormige woonstraten waaraan verschillende woningtypen, maar overwegend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gelegen zijn. Elke woning heeft een eigen vormgeving maar door wordt gekarakteriseerd door een klassieke, licht stedelijke architectuurstijl, refererend aan de woningen uit de periode 1900-1930. De straten hebben een gemiddeld profiel, bestaande uit een klinkerweg met aan weerszijde smalle stroken openbare ruimte. Openbaar groen is in beperkte mate aanwezig. Het beeld is hier steniger als in de rest van de kern, wat vooral komt doordat er relatief grote woningen op kleinere percelen zijn gebouwd.

In de toekomst zal ook het gebied ten zuiden van de huidge woonbuurt voor woningbouw aangewend worden.

# 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 “Zijtaart” 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.

Binnen het plangebied is een aantal locaties bekend waar op dit moment ontwikkelingen plaatsvinden. Het gaat in hoofdzaak om:
- De afronding van de Ceciliastraat met woningbouw;
- Vervangende nieuwbouw op de huidige locatie van de Edith Steinschool en dorpshuis De Korenmolen;
- Herinvulling seniorencomplex aan de Meester van de Venstraat;
- Uitbreiding eethuis De Reiger.

Voor alle vermelde ontwikkelingen is de planvorming reeds doorlopen en de mogelijkheden uit de plannen waarin de ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt zijn overgenomen in onderhavig plan.

## 3.2 Visie beheergebied

Zowel in ruimtelijk als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van Zijtaart – 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 sterkte-zwakte analyses uit 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 | • Behouden van het kleinschalige woon- en leefklimaat.<br>• Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen.<br>• Nieuwbouw alleen mogelijk maken binnen de reeds bekende herstructurerings- c.q. uitbreidingsgebieden (Afronding Ceciliastraat, woningbouw Edith Stein/Korenmolen).<br>• Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg. |
| Bedrijven | • Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan;<br>• Logische regeling voor bebouwing op het perceel. |
| Detailhandel | • De op te nemen regeling voor detailhandel richt zich op het beheer/behoud van de bestaande detailhandel en het bieden van mogelijkheden van vestiging van detailhandel in het dorpscentrum. |
| Horeca | • Koesteren/handhaven bestaande bedrijven horecabedrijven en specificeren naar type horecavoorziening. |
| Maatschappelijke voorzieningen | • Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden grotendeels geclusterd in het klooster en daar positief bestemd.<br>• Brede bestemming voor kloosterlocatie. |
| Sportvoorzieningen | • De voetbalvelden, tennisvereniging en terrein van Jong Nederland krijgen de bestemming ‘Sport’;<br>• Het bouwvlak binnen de bestemming ‘Sport’ wordt dusdanig vormgegeven zodat gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben. |
| Verkeer en parkeren | • Alle wegen binnen de bebouwde kom worden bestemd als ‘Verkeer’.<br>• Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt genomen dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt.<br>• Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als ‘Verkeer’ bestemde gebieden mogelijk gemaakt. |
| Groen | • Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen.<br>• Parkeren is binnen ‘Groen’ in beginsel niet toegelaten. |

**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 voor deze functies slechts zeer beperkte uitbreidingsruimte geboden worden.

**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 zijerker).

Het bouwen van extra woningen wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het woningbouwprogramma van de kern Zijtaart is voor de komende paar jaar voldoende gevuld met de locaties Edith Stein/Korenmolen en afronding Ceciliastraat. In de nabije toekomst zal het gebied ten zuiden van Rudebroeck in beeld komen voor woningbouw.

## 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 netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende 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.

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*
In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, aangeboden aan de Tweede Kamer op 14 juni 2011) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. In de Structuurvisie wordt aangegeven welke infrastructuurprojecten de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie vervangt meerdere rijksnota's waaronder de in hierboven genoemde Nota Ruimte. Met de SVIR krijgen provincies en gemeentes meer

bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De vaststelling van de SVIR heeft 13 maart 2012 plaatsgevonden.

Het beheerbestemmingsplan “Zijtaart” voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Door ontwikkeling van inbreidingslocaties die in het bestemmingsplan zijn opgenomen wordt de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied in de toekomst intensiever gebruikt. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt aandacht geschonken aan het aspect veiligheid.

**Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan.

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 geledingszones 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 geledingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden.

De belangrijkste doelstellingen van de provincie Noord-Brabant op het thema stedelijk gebied zijn:
1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. Versterking van de economische kennisclusters.

De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Daarbij wordt onder andere ingezet op herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. 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. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van de stedelijke structuur. De provincie wil in samenwerking met de bewoners zoeken naar mogelijkheden om gemeenschappelijk voorzieningen in de kernen te behouden.

**Verordening ruimte Noord Brabant**
Op 1 maart 2011 is de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond. De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:
- Gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
- Alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien 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 geledingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

*Doorwerking plangebied*

Het plangebied is gelegen binnen een stedelijk concentratiegebied en is vrijwel geheel aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Enkel de sportvelden ten westen van de kern vallen hierbuiten, deze zijn aangeduid als agrarisch gebied.

Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied

Agrarisch gebied

De sportvelden en de westrand van Zijtaart zijn gelegen binnen een verwevingsgebied. In de gebieden die zijn aangeduid als verwevingsgebied is sprake van een menging van functies van onder meer landbouw, wonen en natuur. In het onderhavige bestemmingsplan zal de bebouwing aan de oostrand van het plangebied de bestemming 'Wonen' krijgen. De sportvelden aan de westzijde van het plangebied krijgen de bestemming 'Sport'.

Verwevingsgebied

**StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel'**

De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die tevens diende als bouwsteen voor het provinciale Streekplan. De StructuurvisPlus 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 Zijtaart**

In de structuurvisie van Zijtaart 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. Wat duidelijk uit de structuurvisie naar voren komt, is het feit dat Zijtaart het meest vergrijsde kerkdorp van Veghel is. Daar komt bij dat het woningaanbod in de kern te eenzijdig is. Er is een tekort aan huurwoningen en van de aanwezige huurwoningen zijn er weer een beperkt aantal geschikt voor starters. Het gevaar bestaat dat de jongeren Zijtaart zullen verlaten, waardoor de vergrijzing alsmaar toeneemt. Dit bestem-

mingsplan probeert dit probleem te keren, door flexibel om te gaan met de bestemmingen van de herstructurerings- en inbreidingsopgaven in het dorp. Zo wordt voor de herontwikkeling van het schoolterrein een globalere bestemming voorgesteld, zodat maximale flexibiliteit ontstaat. Ook heeft de gemeente Veghel, door de aankoop van het klooster, zelf de hand in het type woningen dat op deze plek (in het bestaande gebouw) kan worden gerealiseerd.

Verder spreekt de structuurvisie vooral van beheer van de huidige situatie en behoud van het voorzieningenaanbod. Dat is ook de insteek die het bestemmingsplan kiest. Concluderend kan gesteld worden, dat het bestemmingsplan de structuurvisie voor Zijtaart op een correcte manier vertaalt in een juridisch kader zonder daarbij het karakter van het dorp te schaden.

# 4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

## 4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen

**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** |
| Pastoor Clercxstraat 24 | Dorpswoning |
| Pastoor Clercxstraat 43 | Dorpswoning |
| Pastoor Clercxstraat 50-52 | Voormalig Ceciliaklooster / voormalige meisjesschool |
| Pastoor Clercxstraat 69 | RK Kerk St. Lambertus |
| Pastoor Clercxstraat ong. | Calvarieberg begraafplaats en bomen |
| Pastoor Clercxstraat 71 | Voormalige pastorie |

Binnen het plangebied komen geen Rijksmonumenten voor. In onderhavig bestemmingsplan is aan de gemeentelijke monumenten (aangeduid op de ondergrond van de verbeelding, alleen analoog zichtbaar) een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft. De gemeentelijke monumenten zijn beschermd op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening.

In het kader van het monumenten inventarisatie project[3] (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 (2005) nog van bovenlokaal belang werden geacht. Het gaat om de volgende panden.

| **M.I.P.-objecten** | |
|---|---|
| Pastoor Clercxstraat 26 | Boerderij |
| Pastoor Clercxstraat 68 | Bedrijfsgebouw |

Deze M.I.P.-objecten zijn niet specifiek aangeduid, wel is zorgvuldig een bouwvlak rondom deze panden gekozen waarmee de contouren van de bebouwing op hoofdlijnen beschermd worden.

[3] Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

**Waardevolle groenelementen**
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 Zijtaart komen de volgende "natuurmonumenten" voor:

| Adres | Omschrijving |
|---|---|
| Pastoor Clerxstraat 69 | Lindeboom |
| Pastoor Clerxstraat 69 | Kastanjebomen, 2 stuks |

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is door de gemeenteraad een regeling opgenomen op grond waarvan het verboden is houtopstanden te kappen. Voor het gehele grondgebied van de gemeente is een bomenkaart opgesteld. Op deze bomenkaart is te zien welk beschermingsregime van toepassing is.

De bovengenoemde natuurmonumenten worden aangegeven op de gemeentelijke bomenkaart. Ter bescherming en instandhouding van deze waardevolle bomen is een omgevingsvergunning voor het kappen verplicht. De gemeente kan een vergunning weigeren om de volgende redenen:
- de natuurwaarde van de boom;
- de landschappelijke, beeldbepalende of cultuurhistorische waarde van de boom;
- de waarde van de boom voor stads- en dorpsschoon;
- de waarde voor de leefbaarheid van de boom.

Deze bescherming voor waardevolle bomen is voldoende zodat geen aanvullende bescherming in het bestemmingsplan is geregeld.

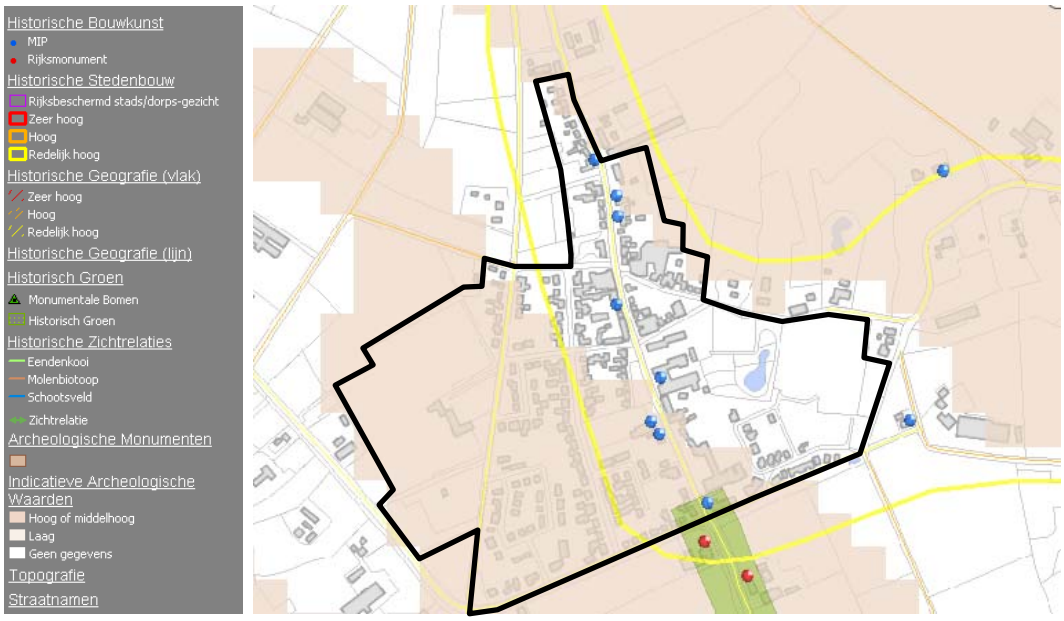
## 4.2 Cultuurhistorische structuren

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 tijdsperiode 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. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:
- *Cultuurhistorische waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- *Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis

van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);

- *Situationele waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groepering;
- *Gaafheid/herkenbaarheid*; het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- *Zeldzaamheid*; het beland van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

In en om de kern Zijtaart komen nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen voor. Het belangrijkste element is het gebied dat aangemerkt is als ‘historische stedenbouw’ met een waardering ‘redelijk hoog’ bestaat uit de Pastoor Clercxstraat met aanliggende bebouwing en loopt via de Pater Vervoortstraat naar de Leinserondweg. Voornamelijk deze ronde structuur is nog zeer karakteristiek aanwezig in het landschap. Ten zuiden van de kern Zijtaart loopt een historische groenstructuur van de kern Zijtaart naar Zondveld. Tot slot zijn de Pastoor Clercxstraat, De Bresser en de Reibroekstraat aangeduid als historische geografische lijnen van redelijk hoge waarde. In onderstaand figuur is een uitsnede van de CHW-kaart te zien. In het onderhavig bestemmingsplan zijn zodanige bouwvlakken opgenomen dat de historische lijnprofielen van deze oude bebouwingslinten niet aangetast worden.




*Bron: Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant, 2010*

*Zijtaart Doornhoek*

Zijtaart Doornhoek is een heidenederzetting gelegen op oude oeverwal van de Aa (genoemd in 1356). Na de stichting van de parochie en de bouw van de Sint-Lambertuskerk (1871) heeft een dorpsverplaatsing naar de nieuwe kom rond de kerk plaatsgevonden. Daarbij is een voornamelijk noordwaarts gerichte lintvormige uitbreiding (Pastoor Clercxstraat) ontstaan. Deze is overgegaan in de voormalige heidenederzetting Doornhoek. Bepalend in de kom van Zijtaart zijn de kerk, pastorie (1875) en het klooster (1901,1907), naar noorden meer eenvoudige eenlaagse woonhuizen (circa 1890-1920), overgaand in boerderijen ( circa 1850-1920) op Doornhoek. De structuur is nog gaaf aanwezig, hoewel het bebouwingsbeeld met name in Zijtaart gewijzigd is door naoorlogse nieuwbouw. Met name vanaf de Zuid-Willemsvaart een visuele relatie tussen oude ontginningsgronden en het dorpssilhouet.

## 4.3 Archeologie

Veghel heeft voor het gehele grondgebied van de gemeente een eigen archeologische inventarisatie laten uitvoeren en hiermee vervolgens de bestaande, provinciale, cultuurhistorische waarden kaart laten actualiseren. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Deze verwachtingkaart dient als instrument om archeologisch beleid mee te voeren. De kaart verdeelt het grondgebied in de volgende archeologische verwachtingszones:

*Zones met een hoge archeologische verwachting*
Het gaat hierbij om terreinen, waarop grond van de landschappelijke ligging, een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- dekzandruggen;
- historische kernen van Veghel en Erp;
- zones van 50 meter om de historische elementen met mogelijke oorsprong in de late middeleeuwen.

*Zones met een middelhoge archeologische verwachting*
Het gaat hierbij om terreinen waarop grond van de landschappelijke ligging een middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- dekzand welvingen;
- delen van beekdalen binnen een straal van 150 m van dekzandruggen;
- zones van 100 m om de dekzandruggen.

*Zones met een lage archeologische verwachting*
Het gaat hierbij om terreinen waarop grond van landschappelijke ligging een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- de dekzandvlakten, delen van beekdalen en laagtes.

*Zones zonder archeologische verwachting*
Het gaat hierbij om terreinen waarop grond van diverse bronnen als het AHN en het ontgrondingenbestand van de provincie is vastgesteld dat de originele bodem reeds is ontgraven tot onder het archeologisch niveau.

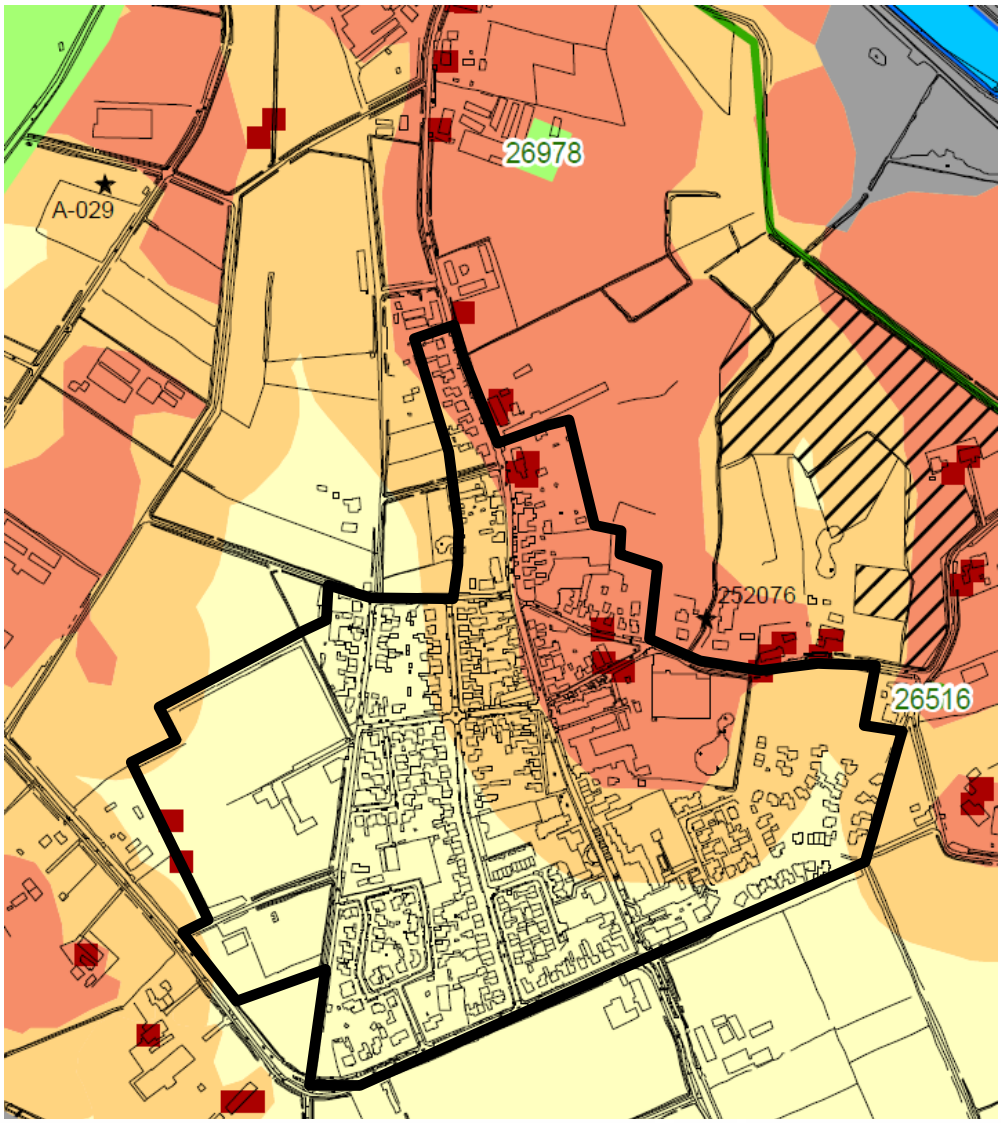
Volgens de vastgestelde Archeologische Verwachtingskaart[4] van de gemeente Veghel ligt het oostelijk deel van het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Het centrale deel van het plangebied kent een middelhoge verwachting en het zuidelijke en westelijke deel kennen een lage archeologische verwachting. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgrondingen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep die het bodemarchief kan aantasten gelegen is in een zone met een ‘hoge verwachtingswaarde’ of ‘middelhoge verwachtingswaarde’, dient in principe nader onderzoek en/of archeologische begeleiding plaats te vinden. Wanneer deze plaats vindt in de zone ‘lage verwachtingswaarde’ kan in principe gesteld worden dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

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 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

[4] Archeologische verwachtingskaart gemeente Veghel, door BAAC d.d. 02-03-2009.

heeft een archeologiebeleid ontwikkeld dat is doorvertaald naar het onderhavige bestemmingsplan. Deze regeling is gebaseerd op de volgende principes:

- Gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde op de Cultuurhistorische Waardenkaart dienen in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologisch onderzoeksgebied te krijgen.
- Aan alle bodemverstoringen binnen de bebouwde kom, dieper dan 30 cm en groter dan 100 m² dient een archeologisch vooronderzoek vooraf te gaan.
- Dat dit vooronderzoek ook daadwerkelijk plaatsvindt kan binnen het bestemmingsplan middels een aanlegvergunning worden geregeld.
- Dit vooronderzoek kan bestaan uit een bureauonderzoek, verkennende boringen, proefsleuven en/of geofysisch onderzoek. Het inzetten van karterende boringen en een veldverkenning heeft alleen nut als er geen sprake is van een esdek. Het vooronderzoek dient in zo'n mate uitgevoerd te worden dat het voor het bevoegd gezag mogelijk is een gedegen selectiebesluit te nemen.
- Het selectiebesluit omvat een onderbouwde keuze in:
  - geen verder archeologisch onderzoek nodig (geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen);
  - behoud in situ (beschermen ter plaats van de aangetroffen vindplaats);
  - behoud ex situ door middel van een opgraving (als ter plaatse beschermen niet mogelijk is);
  - archeologisch begeleiden werkzaamheden (in uitzonderlijke gevallen, als behoud niet nodig is, maar toch enige informatie geborgen dient te worden).




LEGENDA

**Rijksmonumenten**
- beschermd monument (4)

**Overige AMK-terreinen**
- zeer hoge waarde (0)
- hoge waarde (3)
- van waarde (1)

**Archeologische onderzoeken**
- archeologisch onderzoek (met nummer; zie catalogus bijlage 6)
- geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk (met nummer; zie catalogus bijlage 6)

**Archeologische verwachting**
- hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern
- hoge verwachting
- middelhoge verwachting
- lage verwachting
- geen archeologische verwachting (als gevolg van bodemverstoringen)
- mogelijke bodemverstoringen

**Overig**
- archeologische vindplaats / historisch element (met nummer; zie bijlage 5)
- archeologische vindplaats met administratieve plaatsing
- verspreide bebouwing in 1832
- water in 1832
- gemeentegrens
- topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)

# 5. GROEN EN ECOLOGIE

## 5.1 Groenstructuur

De kern Zijtaart ligt in een relatief open landschap. Het kerkdorp wordt aan alle zijden omsloten door open akkercomplexen en graslanden. Kenmerkend voor de omgeving van het dorp zijn de lanen. Vooral de oudere wegen en structuren worden veelal door forse bomen begeleid. In de kern is het voornamelijk de Pastoor Clercxstraat en het gebied rondom het klooster wat een groene uitstraling heeft. In de meer recente uitbreidingsgebieden van Zijtaart is een aanzet gemaakt om deze lanen te creëren. Deze gebieden hebben echter nog geruime tijd nodig voordat de bomen een belangrijke rol gaan spelen in het aanzien van de straat.

## 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 Beschermd 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 afwijkingsaanvraag 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 Zijtaart 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 Verordening van de Provincie Noord-Brabant. Er zijn geen gronden in het plangebied gelegen die vanwege natuur- en landschapswaarden (Groene Hoofdstructuur: GHS) beschermd moeten 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.

## 5.3 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. Het terrein van het bestemmingsplan Zijtaart ligt gemiddeld 10 meter boven N.A.P. Het moedermateriaal van de bovenlaag wordt gevormd door dekzand. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in ontwikkelingen waardoor het uitvoeren van bodemonderzoek niet nodig is.

# 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 (ontwerp) Waterbeheersplan van het waterschap Aa & Maas, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese kaderrichtlijn Water. Ook de Structuurvisie Zijtaart 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.

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 aangeven hoe in beheersituaties wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten.

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 ontwikkelingen plaatsvinden op locaties die qua ligging hoog en droog genoeg zijn voor kapitaalintensieve functies.
- Rekening houden met de waterschapsbelangen.

## 6.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater: Het plangebied is volgens de geomorfologische kaart gelegen op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Het grootste deel van het plangebied bestaat volgens de bodemkaart uit beekeerdgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand). In de noordoosthoek van het plangebied (het gebied achter het klooster) bestaat de bodem uit veldpodzolgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand). Het gehele gebied heeft grondwatertrap V. Dit houdt in dat de GHG < 40 cm beneden maaiveld ligt en de GLG >120 cm beneden maaiveld ligt.

Oppervlaktewater: In het plangebied komt alleen oppervlaktewater voor achter het klooster. Deze grote vijverpartij is circa 1.850 $m^2$ groot en heeft tevens een functie als waterberging. De vijverpartij is als 'Water' bestemd.

## 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.

# 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. MILIEU-ASPECTEN

## 8.1 Bodem

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. In het kader van een conserverend bestemmingsplan hoeft niet te worden getoetst aan voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden uit de Wet geluidhinder. 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 behoeft 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 Inrichtingen[5] (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen[6] (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen[7] en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico[8]. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen[9] (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen[10].

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 is geen benzineservicestation met LPG in de omgeving van het plangebied gevestigd.

**Transport wegen en buisleidingen**
Door en langs Zijtaart zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd. De N279 ligt op grote afstand van het plangebied (> 1 km). Bovendien vindt over deze weg 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 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 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%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ($PM_{10}$) of stikstofdioxide ($NO^2$). Dit komt overeen met 1,2 microgram/$m^3$ voor zowel fijn stof en $NO^2$.

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 planomvang 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.

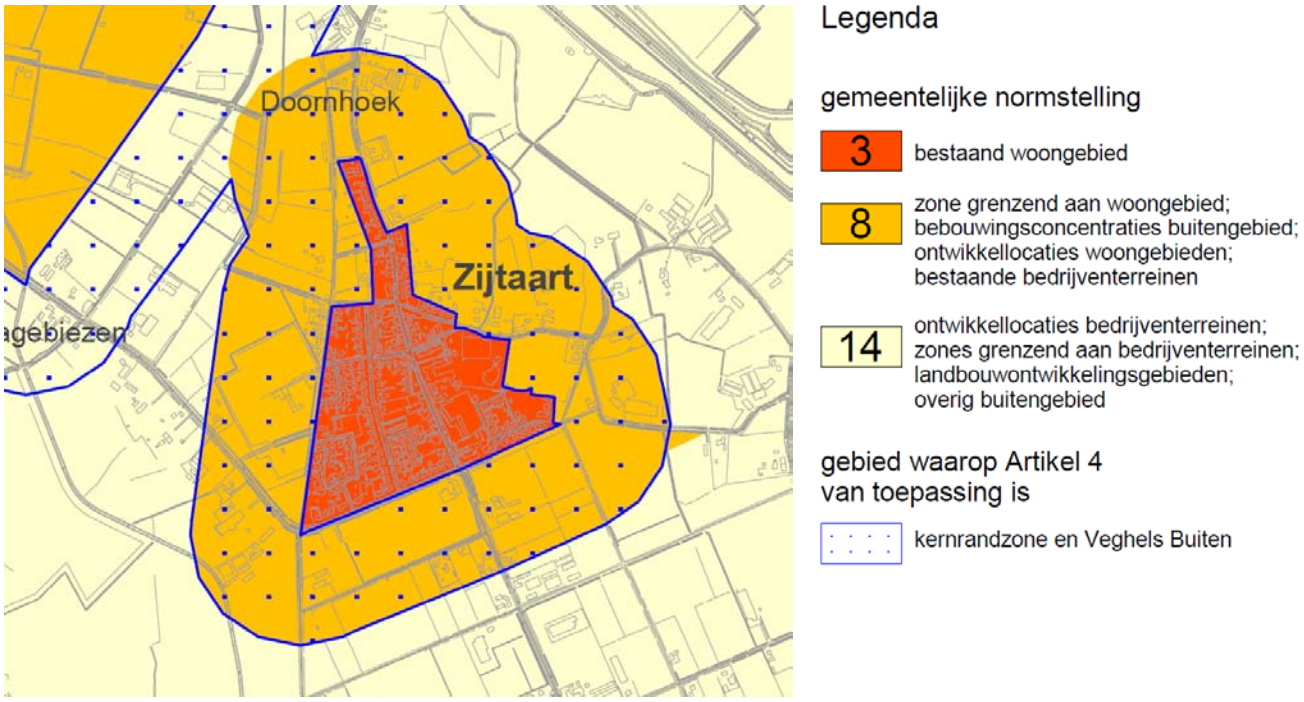
**Conclusie**
In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft een beheerplan. Aangenomen kan worden dat er geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Een luchtkwaliteitonderzoek is dus niet noodzakelijk voor onderliggend plan en het 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 Zijtaart binnen het gebiedstype ‘bestaand woongebied’. Binnen deze zone geldt de 3 ou/m$^3$ contour als aan te houden afstand van woningbouw tot een agrarisch bedrijf.




Het college van B&W van de gemeente Veghel heeft op 23 december 2010 een evaluatie en aanpassing van de geurverordening uit 2008 vastgesteld. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen op het criterium “een aanvaardbaar woon- en leefklimaat” zijn toetswaarden opgenomen voor de beoordeling van de achtergrondbelasting (cumulatieve geurhinder door veehouderijen). In de bebouwde kom van de verschillende kernen in Veghel (waaronder Zijtaart) en in de ontwikkelingslocaties (woningbouw) en de kernrandzones (rond woongebieden) geldt in het kader van ruimtelijke procedures een achtergrondbelasting van 13 ou/m$^3$ als toetswaarde (hinderpercentage maximaal 15%, classificatie redelijk goed, handleiding Wgv, ministerie van VROM) voor de term 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

**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) bedrijfstechnische 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 Wonen[11] 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 voorraad[13];
- 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 indien 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 “Zijtaart” 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 Zijtaart 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 kamerverhuur[14]**
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 alsmede 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.

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.

[15] Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

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 betrekt de zorgbehoeftige 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 zorgbehoeftige 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 zorgbehoeftige 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 zorgbehoeftige en hier eventueel hierop te worden aangepast;
- maximaal 80 $m^2$ 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 plaats-

vinden. De relevante beleidsstukken op het gebied van ‘wonen’ zijn vertaald naar de regels van onderhavig bestemmingsplan.

## 9.2 Plancapaciteit

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van woningen anders dan op grond van vigerende bestemmingsplannen mogelijk is gemaakt.

# 10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

## 10.1 Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan “Zijtaart” 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 en sportvoorzieningen**
In het bestemmingsplan zijn de scholen en een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals het voormalige klooster en de kerk specifiek bestemd. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst. Binnen het voormalige klooster zijn wel ondergeschikte horeca en dienstverlening toegestaan. Ook de voetbal-, handbal- en tennisvelden kennen een specifieke bestemming: ‘Sport’. Voor de maatschappelijke en sportvoorzieningen 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. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger worden 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 milieucategorie 1 of 2 ter plaatse wel toegestaan.

**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 dan wel wordt. Dit is niet alleen goed voor de betreffende horeca maar geeft ook een meerwaarde aan de omgeving. Er dient ten aanzien van het functioneren van de horeca in Veghel een gedegen onderzoek te komen. Op grond hiervan kan een visie worden opgesteld waarbij een integrale afweging van de vestiging van horeca met andere functies in de gemeente Veghel plaatsvindt. Met het oog op gezonde concurrentieverhoudingen zullen echter wel

mogelijkheden blijven bestaan voor de vestiging van nieuwe horeca. Vestiging van nieuwe horeca zal met name in het Veghelse centrumgebied mogelijk blijven. Met onderhavig bestemmingsplan wordt horeca alleen in de categorieën 1c en 2 binnen het centrumgebied van Zijtaart toegestaan waarbij 't Dorpscafé en zaal Kleijngeld categorie 2 zijn en cafetaria/restaurant De reiger, categorie 1c. Laatstvermelde heeft op basis van het bestemmingsplan "Kom Zijtaart, herziening dorpskern" een uitbreidingsmogelijkheid. Deze uitbreidingsmogelijkheid is in onderhavig plan meegenomen.

## 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 twee bedrijven aanwezig die op basis van de feitelijke milieuhinder vallen in milieucategorie 3.1. Die bedrijven kunnen in de huidige situatie beperkingen opleveren voor woningbouw. De bedrijven 'Installatiebedrijf Bosch' en 'Aannemersbedrijf Zijtaartse bouwonderneming' zijn op grond van de VNG-lijst weliswaar 3.1 bedrijven, maar gelet op de feitelijke activiteiten die ter plaatse uitgevoerd worden, vallen deze onder categorie 2.

| nr. | Bedrijf | Adres | Milieucategorie |
|---|---|---|---|
| 1. | Garagebedrijf Van der Heijden | Past. Clercxstraat 34 | 3.1 |
| 2. | Bouwbedrijf Van Boxmeer | Past. Clercxstraat 45 | 3.1 |

De categorie 3.1-bedrijven zijn specifiek op de plankaart aangeduid. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd, behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan. Wel is het uiteraard mogelijk een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

# 11. VERKEER

## 11.1 Verkeersstructuur

De kern Zijtaart is door middel van een erftoegangsweg type I verbonden met de andere hoofdwegen in de gemeente Veghel. De erftoegangsweg type I Corsica/Reibroekstraat/Pastoor Clercxstraat loopt ten zuiden van de kern Zijtaart en sluit in westelijke richting aan op A50 en indirect op de N279.

**Openbaar vervoer**
Zijtaart is slecht per openbaar vervoer bereikbaar. Alleen op werkdagen rijden er buurtbussen die Zijtaart met Veghel, Lieshout en Gemert verbindt. In Veghel bestaan aansluitingen naar Oss, Eindhoven, Uden, 's-Hertogenbosch en Helmond.

## 11.2 Beleid

*Nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020*
In de nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020[16] zijn actuele wensbeelden voor wegen neergelegd. In het kader van de nota is een onderzoek verricht naar de meest wenselijke verkeersstructuur op hoofdlijnen voor de middellange en lange termijn in de gemeente Veghel. De wensbeelden tonen voor bestaande wegen welke functionele kenmerken deze moeten hebben en hoe dit ingepast wordt in de stedelijke setting. In het plangebied heeft alleen de doorgaande route Corsica/Reibroekstraat/Pastoor Clercxstraat een specifieke functie. Deze route is aangeduid als 'Erftoegangsweg type I' (voor zover gelegen buiten de bebouwde kom) en als 'Erftoegangsweg/langzame straat' (voor wat betreft het gedeelte van de weg binnen de bebouwde kom).

De 'langzame straten' uit de nota Hoofdwegenstructuur hebben volgens de wensbeelden de functionele kenmerken van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Dit type erftoegangsweg ligt doorgaans binnen de 30 km-zone, omdat het geen gebiedsvreemd verkeer afwikkelt. Wel kan deze weg worden gebruikt als busroute door de wijk.

**Openbaar vervoer**
Het HOV-netwerk plan 2028 bestaat uit twee hoogwaardige openbaarvervoersverbindingen vanuit Veghel/Uden naar Oss, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Daarnaast bevat het netwerk verschillende 'sterren' waar in elk geval HOV-, auto-, (trein-) en fietsverbindingen samenkomen. Het toekomstige HOV kenmerkt zich door optimale doorstroming van de bus en specifieke HOV-stations. De plannen voor HOV hebben mogelijk consequenties

[16] Gemeente Veghel, Hoofdwegenstructuur Veghel 2020, Visie op hoofdlijnen, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 november 2008

voor het busstation Veghel en de lijnvoering. Echter, voor onderhavig plan is dit niet relevant. Een HOV-halte op de Corridor biedt ook mogelijkheden.

**Fietsverkeer**
De route over de Rijbroeckstraat, Corsica, Pastoor Clercxstraat is in dit plan opgenomen als regionale fietsroute en als zodanig bewegwijzerd. Door de kern (Pastoor Clercxstraat) loopt een secundaire fietsroute met als wensbeeld een fietsbrug over het kanaal richting Veghel-Zuid

## 11.3 Verkeersaantrekkende werking

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. Het plan maakt derhalve geen nieuwe functies met een verkeersaantrekkende werking mogelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden welke is afgestemd op de categorisering van wegen in het kader van Duurzaam Veilig en de Nota Hoofdwegenstructuur.

## 11.4 Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen.

Binnen de bestemming Verkeer is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk. Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn in beginsel geen parkeervoorzieningen (verhardingen) toegestaan. Via een omgevingsvergunning wordt de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Voorwaarden bij deze afwijking zijn dat:

- aangetoond wordt dat er op ‘eigen terrein’ 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’.

# 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 'Zijtaart' 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 afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

*De verbeelding*
Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Dienstverlening', 'Groen', 'Horeca', Maatschappelijk', 'Sport', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen' opgenomen. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

**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 mogelijkheden opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en tevens zijn 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 voor 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 is een bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een kwekerij toegestaan. Bij kwekerij is een bedrijfswoning aanwezig.

*Bedrijf*
Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten algemeen toegestaan. Bedrijven met meer impact op de omgeving worden specifiek mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding op de verbeelding.

*Dienstverlening*
Binnen deze bestemming zijn dienstverlenende bedrijven, met daaraan ondergeschikt kantoren toegestaan.

*Groen*
Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, paden en speelvoorzieningen toegestaan.

*Horeca*
Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven met een bepaalde categorie toegestaan. Daar waar aangeduid is wonen toegestaan.

*Maatschappelijk*
Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het gebied. De functies wonen en begraafplaats zijn nader aangeduid.

*Sport*
Binnen deze bestemming zijn sportvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt een kantine toegestaan. Het maximale aantal kantines in Zijtaart bedraagt 3.

*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.

**Dubbelbestemmingen**
In het plan is een dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van de archeologische waarden in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Bedrijf', 'Groen', 'Maatschappelijk' of 'Wonen'. 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 de dubbelbestemming is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de aanwezige archeologische waarden.

# 13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

## 13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Zijtaart' 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 opstallen 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 handeling 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 lekenterm: "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 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

## 14.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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 provincie heeft aangegeven in het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Zijtaart’ geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap heeft in de reactie verzocht de Biezenloop te bestemmen als ‘Water’. Echter is het zo dat binnen het plangebied de Biezenloop is gedempt met een watervergunning. De vooroverlegreactie en de afgegeven watervergunning zijn als bijlage opgenomen bij de toelichting.

## 14.3 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. 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. Gezien de aard van het plan (conserverend) is besloten geen inspraak toe te passen.

## 14.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan dient plaats te vinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Doorgevoerde wijzigingen zijn in het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijbehorende bijlagen vermeld.

# BIJLAGEN

**Bijlage 1:**
**Reactie vooroverleg Waterschap**

Waterschap
Aa en Maas

Ingekomen
Nr. Afd.
22 FEB 2012

Waterschapshuis
Pettelaarpark 70
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Veghel
t.a.v. de heer S. Weijers
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Datum 20 februari 2012

Ons kenmerk 309091

Doorkiesnr. 073 61 56 897 / Liesbeth de Theije

Onderwerp Reactie voorontwerpbestemmingsplan Zijtaart

Geachte heer Weijers,

Per e-mail van 7 februari jl. heeft u ons het voorontwerpbestemmingsplan 'Zijtaart' toegezonden. Hierbij ontvangt u ons wateradvies.

**Het plan**
Het plan is een conserverend plan en betreft een actualisatie en digitalisering van alle bestaande bestemmingsplannen in de kom Zijtaart.

**Ons advies**
Binnen het plangebied ligt de leggerwatergang 'Zonveldscheloop'. Wij verzoeken u deze watergangen te bestemmen als water. Voor de ligging van de watergang verwijzen wij u naar de bijlage bij deze brief. Verder hebben wij geen opmerkingen op het plan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft over dit advies, dan kunt u contact opnemen met mevrouw L. de Theije via bovengenoemd telefoonnummer.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,

drs. T.J. Boer

**Bijlage 2:**
**Reactie vooroverleg Provincie**

**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Bp opstelling

Ingekomen
Nr. Afd.
29 FEB 2012
Beslissing B. en W. d.d.

Het college van burgemeester en
wethouders van Veghel
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

VERZONDEN 28 FEB. 2012

**Onderwerp**
Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Zijtaart'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Zijtaart'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

**Datum**
28 februari 2012
**Ons kenmerk**
C2065329/2899457
**Uw kenmerk**
-
**Contactpersoon**
H. v. Vastenhoven
**Directie**
Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
**Telefoon**
(073) 681 27 16
**Fax**
(073) 680 76 45
**Bijlage(n)**
-
**E-mail**
jvvastenhoven@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

**Bijlage 3:**
**Watervergunning Kloostertuin**

Waterschap
Aa en Maas

Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch

T 073 615 83 33
F 073 615 83 30
E waterwetloket@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

vergunningaanvragen bij derden - Ruimte

Ingekomen
Nr. Afd.
29 APR 2011

Gemeente Veghel
H. Smit
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

| | |
|---|---|
| Datum | 27 april 2011 |
| Zaaknummer | 2011/280 |
| Ons kenmerk | 2011/ 6550 |
| Uw kenmerk | |
| Doorkiesnr | 073 615 83 33/Gijs Kerkhof |
| Onderwerp | Definitieve beschikking watervergunning, Pastoor Clerxstraat te Zijtaart |

Geachte heer Smit,

Hierbij zend ik u de definitieve beschikking naar aanleiding van de aanvraag watervergunning die u heeft ingediend.

**Besluit bodemkwaliteit**
Voor de toepassing van bouwstoffen, grond en bagger in oppervlaktewater is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) van toepassing. Als eigenaar of uitvoerende moet u te allen tijde de kwaliteit van de door u gebruikte grond, bagger en/of bouwstoffen aan kunnen tonen aan een toezichthouder van het waterschap. Daarnaast geld voor de toepassing van meer dan 50 $m^3$ schone grond en voor de toepassing van grond klasse A en B in oppervlaktewater een meldingsplicht. Voor meer informatie zie **www.aaenmaas.nl**, onder producten en diensten (het waterschapsloket).

**Bezwaar**
Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen binnen zes weken na verzenddatum hiertegen bezwaar maken. Als u nú al gebruik maakt van de vergunning, dus nog vóórdat deze termijn ongebruikt is verstreken, is dit geheel uw eigen rekening en risico. Deze vergunning maakt eventuele andere noodzakelijke vergunningen en/of privaatrechtelijke toestemming(en) (op grond van andere regelingen) niet overbodig.

**Schade**
Maakt u gebruik van dit besluit en brengt u daarmee schade toe aan derden, dan kunt u voor die schade aansprakelijk worden gesteld.

Waterschap
Aa en Maas

**Controle**
Neem voordat u met de werkzaamheden begint contact op met de afdeling Handhaving, telefoonnummer 073 615 6852 of via **hh@aaenmaas.nl**. Meld ook als u klaar bent met de werkzaamheden. Dan volgt er een controle.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u met Peter van Harten contact opnemen via 073 6158352.

Met vriendelijke groet,

Gijs Kerkhof
medewerker waterwetloket

Bijlage: Definitieve beschikking

Waterschap
Aa en Maas

# Watervergunning

Ten behoeve van: Gemeente Veghel

Datum besluit: 27 april 2011

| | |
|---|---|
| Adres: | Stadhuisplein 1 |
| Postcode & plaats: | 5460 DA Veghel |
| Locatie aangevraagde activiteit: | Pastoor Clerxstraat te Zijtaart |

# Inhoudsopgave

**1 AANHEF ..... 3**

**2 BESLUIT ..... 3**

**3 ONDERTEKENING ..... 3**

**4 VOORSCHRIFTEN ..... 4**

4.1 GRAVEN, DEMPEN EN VERHARDINGEN ..... 4

4.2 OPPERVLAKTEWATER ALGEMEEN ..... 4

4.3 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN GELDEND VOOR PLANGEBIED ..... 4

**6 AANVRAAG ..... 5**

6.1 ALGEMEEN ..... 5

6.2 HANDELINGEN WAARVOOR VERGUNNING WORDT AANGEVRAAGD ..... 5

**7 TOETSING VAN DE AANVRAAG ..... 5**

7.1 ALGEMENE DOELSTELLINGEN VAN HET WATERBEHEER ..... 5

7.2 OVERWEGINGEN ..... 5

*7.2.3 Belangenafweging ..... 6*

**8 PROCEDURE ..... 6**

8.1 ALGEMEEN ..... 6

8.2 MEDEDELINGEN ..... 7

**BIJLAGE TEKENING(EN) ..... 8**

# 1 Aanhef

Het dagelijks bestuur heeft op 7 januari 2011 een aanvraag ontvangen van Gemeente Veghel voor een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Waterwet voor het verrichten van handelingen in een watersysteem.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011/280.

De aanvraag betreft het uitvoeren van handelingen in een watersysteem of beschermingszone waarvoor krachtens de Keur Waterschap Aa en Maas (hierna: de Keur) vergunning is vereist.

# 2 Besluit

Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Keur Waterschap Aa en Maas, de beleidsregels Keur Waterschap Aa en Maas, de Algemene wet bestuursrecht en de in hoofdstuk 7 vermelde overwegingen besluit het dagelijks bestuur de gevraagde vergunning aan Gemeente Veghel voor locatie Pastoor Clerxstraat 52 te Zijtaart;

- te verlenen voor;
  - gebruik te maken van een waterstaatswerk door, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder werkzaamheden te verrichten zoals bedoeld in artikel 3.1 lid 1 sub a van de Keur.
- aan de vergunning de in hoofdstuk 4 opgenomen voorschriften te verbinden.
- de gewaarmerkte tekeningen met nummer 01 en 02 deel te laten uitmaken van de vergunning.

# 3 Ondertekening

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,

drs. T.J. Boer

**Publicatie**

- de vergunning is gepubliceerd op de website van waterschap Aa en Maas
- de vergunning is gepubliceerd in: stadskrant Veghel

# 4 Voorschriften

## 4.1 Graven, dempen en verhardingen

1. De waterloop moet gedempt worden met schone grond, zijnde Achtergrondwaarde 2000 (AW2000).
2. Voordat met de demping wordt begonnen, moet het te dempen deel volledig worden afgesloten van het aangrenzende oppervlaktewaterlichaam.
3. Het oppervlaktewaterlichaam moet eenzijdig stroomafwaarts gedempt worden, zodat de in het water levende organismen kunnen ontsnappen. In dat geval moet de aanwezige bagger eerst worden verwijderd.
4. Op de plaats van de demping moeten maatregelen worden getroffen om wateroverlast en/of watertekort bij de aangrenzende percelen te voorkomen.
5. Tegen de oever van het oppervlaktewaterlichaam moet een beschoeiing worden aangebracht om uitspoeling of afkalving te voorkomen.
6. Het graven moet eerder dan of gelijktijdig met het dempen worden uitgevoerd.
7. Bij het graven van een oppervlaktewaterlichaam moet opbarsten van de bodem altijd worden voorkomen.

## 4.2 Oppervlaktewater algemeen

1. Tijdens de uitvoering van de werken mag de doorstroming van het oppervlaktewaterlichaam niet worden gestremd of belemmerd.
2. De oevers van het oppervlaktewaterlichaam, moeten (ter plaatse van het waterstaatswerk) erosiebestendig worden afgewerkt.
3. Na het gereedkomen moeten alle door de werkzaamheden ontstane beschadigingen aan de oevers of de waterbodem worden hersteld en moeten verondiepingen of vernauwingen van het oppervlaktewaterlichaam worden verwijderd. Ook drijfvuil moet worden verwijderd.
4. Bij gehele of gedeeltelijke vervanging, opruiming of vernieuwing van de werken, moeten de onderdelen van de bestaande werken die geen functie meer hebben geheel worden verwijderd.

## 4.3 Bijzondere voorschriften geldend voor plangebied

1. Het onderhoud van de drain ligt bij de vergunninghouder. Eventuele verstoppingen dient dan ook door de vergunninghouder verholpen te worden.
2. De hoogte van de overstortdrempel is in overeenstemming met het reeds goedgekeurde bestemmingsplan (waterparagraaf).

# 6 Aanvraag

## 6.1 Algemeen

Er is een aanvraag watervergunning ingediend voor het bouwrijp maken van de Kloostertuin te Zijtaart (vergraven van een vijver, dempen van een watergang en het verwijderen van duikers) ter plaatse van Pastoor Clerxstraat te Zijtaart (kadastraal bekend als Veghel, sectie E, nummer 5517).

## 6.2 Handelingen waarvoor vergunning wordt aangevraagd

Er is vergunning aangevraagd voor:

- gebruik te maken van een waterstaatswerk door, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder werkzaamheden te verrichten, dit is verboden op grond van artikel 3.1 lid 1 sub a van de Keur.

De door u aangevraagde handelingen worden getoetst aan het beleid. Op grond van het beleid is het in sommige gevallen mogelijk om van de verboden van de Keur af te wijken en een vergunning te verlenen. Deze toetsing aan het beleid kunt u vinden in paragraaf 7.2

# 7 Toetsing van de aanvraag

## 7.1 Algemene doelstellingen van het waterbeheer

In artikel 2.1 van de Waterwet zijn de algemene doelstellingen gegeven die richtinggevend zijn bij de uitvoering van het waterbeheer:

a) voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste en;
b) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en;
c) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen; en
d) de doelmatige werking van de zuiveringstechnische werken.

Deze doelstellingen vormen in onderlinge samenhang met de Keur Waterschap Aa en Maas het toetsingskader bij vergunningverlening. Een vergunning wordt geweigerd indien de aangevraagde handelingen niet verenigbaar zijn met bovengenoemde doelstellingen of de Keur Waterschap Aa en Maas en het niet mogelijk is om de belangen van het waterbeheer door het verbinden van voorschriften of beperkingen voldoende te beschermen.

## 7.2 Overwegingen

De aanvraag voor een watervergunning is getoetst op de volgende onderdelen:

- effect op de bergingscapaciteit van de waterloop;
- effect op de doorstroomcapaciteit van de waterloop;
- effect op het grondwaterregime;
- effect op het onderhoud van de waterloop.

De handeling heeft een positief effect op de bergingscapaciteit van het gebied. De betreffende schouwwatergang wordt gedempt. De bergingscapaciteit van deze schouwwatergang wordt gecompenseerd in de naastgelegen vijver. Deze vijver wordt verlegd en gaat voor berging van de nieuwbouw zorgen.

De handeling heeft een positief effect op de doorstromingscapaciteit van de waterloop. De huidige schouwwatergang wordt gedempt met drains. Deze drains worden aangesloten op

de aan het plangebied grenzende leggerwatergang en de bergingsvijver.
De bergingsvijver wordt voorzien van een overstortconstructie, deze wordt aangesloten op de aansluiting met de leggerwatergang. Voor het aanleggen, maken, hebben, herstellen, vernieuwen, wijzigen en opruimen van een uitmondingsvoorziening in een oppervlaktewaterlichaam is geen vergunning op grond van artikel 3.1 vereist en kan worden volstaan met een melding indien wordt voldaan aan algemene regels zoals in artikel 4.2 van de Keur zijn opgenomen. Deze zijn ook als bijlagen bij deze vergunning gevoegd.

De handeling heeft een positief effect op het grondwaterregime, door de nieuwe ontwikkeling wordt de nieuwe situatie hydrologisch neutraal ontwikkeld waardoor geen afwijkingen in het grondwaterpeil te verwachten zijn.

De handeling heeft een positief effect op het onderhoud van de waterloop, deze wordt namelijk gedempt en gecompenseerd in de vijver, de drains worden voorzien van ontstoppingspunten.;

Uit de toetsing blijkt dat:
Een niet-leggerwater gedempt wordt en gelijktijdig een nieuw oppervlaktewater gegraven wordt (vervanging/wijziging van een oppervlaktewater, wordt verwezen naar de afwegingen die genoemd zijn bij de aanleg van een nieuw oppervlaktewater).

Conclusie: de vergunning kan worden verleend.

### 7.2.3 Belangenafweging

- het belang van de aanvrager bij het verkrijgen van een vergunning is afgewogen tegen de algemene doelstellingen van het waterbeheer en de waterhuishoudkundige belangen die door de Keur Waterschap Aa en Maas en bijbehorende beleidsregels worden beschermd.
- uit de belangenafweging is gebleken dat bij honorering van de aanvraag, met inachtneming van de aan dit besluit verbonden voorschriften, de zorg voor de waterhuishouding voldoende wordt gewaarborgd.

**Conclusie**
Op grond van de overwegingen in samenhang met de vereisten die voortvloeien uit de waterwetgeving wordt de gevraagde vergunning verleend.

# 8 Procedure

## 8.1 Algemeen

De aanvraag is op 4 november 2010 bij het waterschap ingediend.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011/280 en omvat de volgende stukken:
- aanvraagformulier watervergunning
- tekening met nummer: 01 en 02

## 8.2 Mededelingen

U kunt als belanghebbende een gemotiveerd bezwaarschrift indienen, wanneer u het niet eens bent met dit besluit. Dat kan gedurende 6 weken na de verzenddatum van dit besluit.

Het bezwaarschrift moet op grond van artikel 6:5 Algemene wet bestuursrecht tenminste bevatten:
- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar;
- uw handtekening.

Richt uw bezwaarschrift aan het dagelijks bestuur van waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch.

Dit besluit treedt in werking, ook al wordt er een bezwaarschrift ingediend. Het is daarom mogelijk om gelijktijdig met of na het indienen van een bezwaarschrift een zogenaamde "voorlopige voorziening" te vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht. U stuurt dat verzoek naar postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U betaalt voor de indiening van dat verzoek griffierecht. Een voorlopige voorziening is in feite het nemen van een tijdelijke maatregel, bijvoorbeeld het schorsen van het besluit gedurende de tijd die nodig is om het bezwaar te behandelen. Voorwaarde om een voorlopige voorziening te krijgen is dat er sprake moet zijn van een spoedeisend belang.

## Bijlage Tekening(en)

De gewaarmerkte tekening(en) met tekeningnummer 01 en 02 maken onderdeel uit van dit besluit.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk
www.BRO.nl