

Bestemmingsplan “Kom Eerde”

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel
www.bro.nl

telefoon 0411 850 400
fax 0411 850 401
e-mail: info@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever: Gemeente Veghel

Titel rapport: Bestemmingsplan Kom Eerde

Datum: 06 mei 2010

Rapportnummer: 211X00026.023880_1_6

Concept: december 2005

Voorontwerp: juli 2008

Ontwerp: december 2008, mei 2009, november 2009

Vaststelling: mei 2010

Contactpersoon
opdrachtgever: De heer G. Verhoeven

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen
Pascal Hendriks
Annemarie Schellekens

Trefwoorden: bestemmingsplan, Eerde, Veghel

Beknopte inhoud: -

Toelichting

Inhoudsopgave

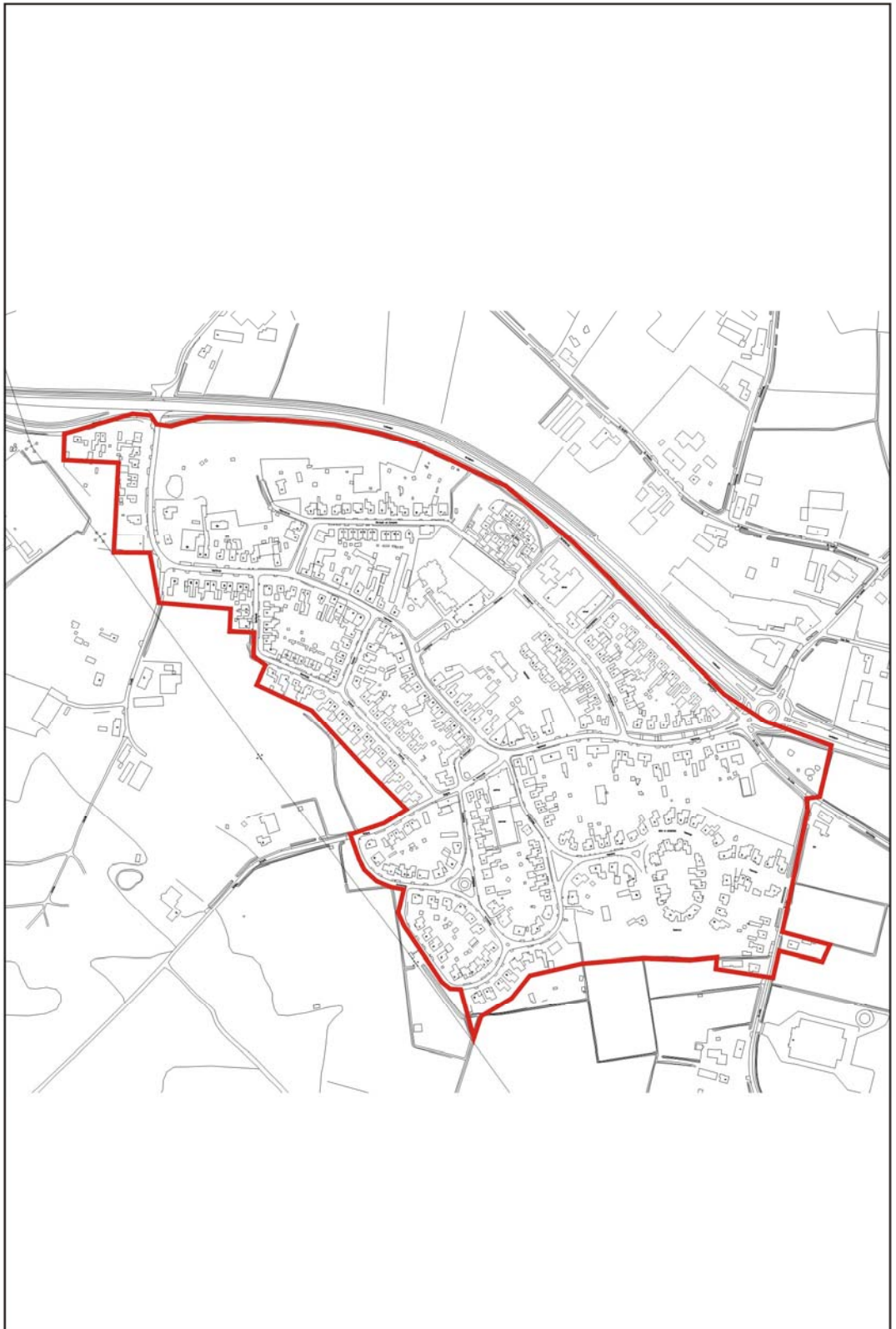
pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Een kenschets van het dorp Eerde	7
2.2 Functionele structuren	10
2.3 Deelgebieden	11
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Visie beheergebied	25
3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	27
3.4 Beleidsinkadering	31
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	35
4.1 Monumenten en waardevolle elementen	35
4.2 Cultuurhistorische structuren	36
4.3 Archeologie	41
5. GROEN EN ECOLOGIE	43
5.1 Groenstructuur	43
5.2 Flora en fauna	43
5.3 Bodem en grondwater	48
6. WATER	49
6.1 Beleid	49
6.2 Watertoets	50
7. FYSIEKE BELEMMERINGEN	53
7.1 Kabels en leidingen	53
7.2 Radarverstoringsgebied	53

8. MILIEU-ASPECTEN	55
8.1 Bodemonderzoek	55
8.2 Geluid	56
8.3 Externe veiligheid	57
8.4 Luchtkwaliteit	60
 9. WONEN	 63
9.1 Beleid en randvoorwaarden	63
9.2 Plancapaciteit	68
 10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	 69
10.1 Beleid en randvoorwaarden	69
10.2 Bedrijven en milieuzonering	71
 11. VERKEER	 73
11.1 Verkeersstructuur	73
11.2 Beleid	73
11.3 Verkeersaantrekkende werking	74
11.4 Parkeren	75
 12. PLANOPZET	 77
12.1 Inleiding	77
12.2 De regels	77
12.3 Beschrijving per bestemming	80
 13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 89
13.1 Exploitatie	89
13.2 Handhaving	89
 14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 91
14.1 Inleiding	91
14.2 Inspraak	91
14.3 Wettelijk (voor)overleg	92
14.4 Vaststellingsprocedure	92

BIJLAGEN

Bijlage 1: Notitie inspraak en (voor)overleg



Plangebied Kom Eerde

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan 'Kom Eerde' is een actualisatie van de bestemmingsplannen in Eerde, waarin de gemeenteraad van Veghel haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in regels, die voor overheid en burgers bindend zijn.

De vigerende bestemmingsplannen in Eerde zijn verschillend gedateerd. Dit betekent automatisch dat ten aanzien van bouwen in de kern Eerde verschillende bepalingen gelden. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Veghel een belangrijke reden geweest om voor de kern Eerde een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen. Min of meer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan worden voor de andere kerkdorpen in de gemeente Veghel en de kern Veghel een soortgelijk bestemmingsplan opgesteld. In het plan zijn de volgende nieuwe ontwikkelingen meegenomen:

- Herontwikkelingslocatie 'Kapelstraat noord';
- Realisatie woning Kapelstraat 15a/Capellevelt¹;
- Gebruiksmogelijkheden St. Antoniusmolen aan het Zandvliet.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een plankaart (verbeelding) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorschriften voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart 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 nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.

¹ Voor deze locatie is medio 2009 een Projectbesluit opgestart. In onderhavig bestemmingsplan wordt het projectbesluit overeenkomstig opgenomen zodat voldaan wordt aan artikel 3.13 Wro. Volledigheidshalve is in onderhavig bestemmingsplan een motivering voor de met dit plan mogelijk gemaakte ontwikkeling op deze locatie opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Eerde is één van de kerkdorpen in de gemeente Veghel en ligt circa 4,5 km ten zuiden-westen 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 enkele straten van de meer recente uitbreidingen van Eerde. Aan de westzijde vormt de Zandvliet de begrenzing van het plangebied, aan de oostzijde de Kuilen en aan de noordzijde vormt de provinciale weg N622 (Eerdsebaan) een forse barrière en tevens begrenzing van de kern.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	BP Eerde	20-08-1981	21-09-1982
2.	BP Eerde, 1 ^e partiele herziening	01-06-1995	14-08-1995
3.	BP Eerde-De Bergen	18-02-1993	21-07-1993
4.	BP Eerde-De Bergen 1 ^e uitwerkingsplan	09-07-1996	-
5.	BP St. Joseph Eerde	31-10-2002	08-03-2003
6.	BP Eerde Herziening Valkenbergstraat	-	-

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van het dorp Eerde

Geschiedenis van Eerde²

Eerde is een jong dorp. Vrijwel alle bebouwing in het dorp is jonger dan vijftig jaar. Toch gaat de geschiedenis van Eerde al ver terug. De huidige inrichting van het plangebied is het gevolg van een eeuwenlange ontwikkeling en kan niet worden begrepen zonder inzicht in de krachten die er in het verleden op zijn uitgeoefend. Daarom wordt hier in grote lijnen de ontwikkeling van het plangebied geschetst, voor zover deze van invloed is op de huidige inrichting.

Abiotisch landschap

Eerde ligt op een wat hogere rug in het landschap. Deze dekzandrug is ontstaan in de laatste ijstijd, toen zand werd aangevoerd door de wind. Op de dekzandrug die van het noordwesten naar het zuidoosten door het gebied slingert zijn bij latere verstuiwingen landduinen ontstaan. Aan beide zijden loopt het landschap af via dekzandvlakte naar dekzandlaagte. De rug was oorspronkelijk vrij droog, de laagte nat. Daarom vestigden mensen zich op de hoger gelegen delen. Grote delen van het gebied waren tot ongeveer 1900 niet ontgonnen. Deze woeste gronden waren vaak begroeid met heide en werden gebruikt voor het weiden van schapen en het steken van plaggen. Op de hogere ruggen werd eeuwenlang een mengsel opgebracht van heideplaggen vermengd met mest. Daardoor zijn deze ruggen nog hoger in het landschap komen te liggen en is hierop een dikke humeuze eerdlaag ontstaan. Van de rug lopen beken naar de dekzandlaagte. Langs deze beken liggen de natte beekeerdgronden.

D'Eerd

In de vroege Middeleeuwen vestigden mensen zich op de grens van natte broeklanden en droge heide (gelegen op de dekzandrug). Op de hoogste delen lagen de akkers, met daaromheen boerderijen. Eerde was oorspronkelijk een krans van boerderijen rond de hoger gelegen akker. Het heette d'Eerd naar de zo bemeste akker. De weg rond de akker is nog steeds goed herkenbaar (Kapelstraat en Zandvliet). Er was nog niet echt sprake van een dorp, het was meer een verzameling boerderijen.

Schuurkerkdorp

In Eerde is al in de 15e eeuw sprake van een kapel. Toen in 1648 de openbare uitoefening van de rooms-katholieke godsdienst werd verboden bleven er voor de 'paapsen' maar twee mogelijkheden over: men kon gaan kerken op gebied waar de staten geen zeggenschap hadden (dit werden de zogenaamde grenskapellen) of men kon (vanaf

² Bron: Structuurvisie Eerde, Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur / Laagland'advies, december 2002

1672) met behulp van smeergeld een schuurkerk bouwen. Zo'n schuurkerk werd gebouwd op een plaats waar in het netwerk van buurtschappen de meeste parochianen woonden. Eerde was een van die plaatsen. De kapel was weer aanleiding voor een grotere concentratie van bebouwing. Daarmee ontstond een gehucht rond de kapel op de plaats van het huidige St. Antoniusplein.

Kerk

Pas in de 19e eeuw is de schuurkerk vervangen door een trotse neogotische kerk. Daarmee werd ook de basis gelegd voor het vormen van een kerkdorp. In eerste instantie ontstond een verdicht bebouwingslint tussen de nieuwe kerk en de plaats waar ooit de kapel stond. Eerde werd een plaatselijk centrum voor andere gehuchten. Een aantal van deze gehuchten bestaan nog steeds. De oude parochiegrens definieert ook nu nog de gemeenschap.

Eerdse Bergen

Door een verkeerde exploitatie (veelvuldig plaggen) van de Schijndelse Heide en de Vlagheide ontstond het stuifzandcomplex Eerdse Bergen. Vanwege het feit dat het zand de nederzetting Eerde met onderstuiving bedreigde, werd het omstreeks 1700 beteugeld door stuifzandwallen, aan de oostkant van de Vlagheide. De wallen werden met eikenhakhout beplant, waardoor stuifzand met de heersende westenwinden op de wal neersloeg en deze verder in hoogte groeide. Na de ontginning van de Vlagheide zijn de wallen door beplanting met naaldhout verder gefixeerd. De Eerdse bergen zijn inmiddels voor een deel afgegraven, maar vormen mede door de beplanting met dennen nog steeds een herkenbaar element in het landschap. Ten westen van de Eerdse Bergen in de gemeente Schijndel is de Vlagheide eind 19e en begin 20e eeuw ontgonnen. Deze jonge ontginning heeft gefungeerd als een verzamelplaats van uiteenlopende functies als een militair terrein, vuilnishopen, houtopslag en een asielzoekerscentrum. Het militaire terrein is ontmanteld en het asielzoekerscentrum verdwenen. De vuilstortplaats is grotendeels afgewerkt en met folie en gras bedekt; zo ontstaat er achter de Eerdse Bergen een nieuw recreatielandschap van groene heuvels.

Industriële revolutie en de twintigste eeuw

Vanaf het einde van de 19e eeuw is het landschap rond Eerde aan zeer grote veranderingen onderhevig. In eerste instantie ging het daarbij om de ontginning van de woeste gronden, waarbij uitgestrekte heidevelden en moerassen werden omgezet in agrarische cultuurgrond en bos. Na de tweede wereldoorlog veranderde de omgeving van Eerde vooral sterk door aan twee kanten oprukkende verstedelijking. Deze verandering is nog volop in ontwikkeling en krijgt een nieuwe impuls door de aanleg van de A50 en de aanleg van een op- en afrit ter hoogte van Eerde. De kaarten op bladzijde 11 laten de ontwikkeling van de verstedelijking zien in het gebied rond Eerde. Op de kaart van 1850 is de Zuid-Willemsvaart te zien, die enkele decennia daarvoor is aangelegd. De Zuid-Willemsvaart scheidt Eerde ruimtelijk van Veghel. Op de kaart van 1910 is de spoorlijn te zien, die in de tweede helft van de 19e eeuw is aangelegd. Schijndel is via Eerde ver-

bonden met de weg Veghel - Sint-Oedenrode. In de jaren '60 wordt ter ontlasting van de Kapelstraat de Eerdse Baan aangelegd - een belangrijke weg voor het autoverkeer, die Schijndel met Veghel verbindt en de oude akker in tweeën snijdt. Daarmee krijgt ook de gescheiden ontwikkeling van de noordelijke en de zuidelijke helft van Eerde een nieuwe impuls. In de jaren '70 wordt een hoogspanningsleiding door het gebied getrokken. Het bijbehorende straalpad creëert een bebouwingsvrije zone ten zuidwesten van Eerde. Beide zijn al op de kaart van 1978 aanwezig; de beperkingen die de Eerdse Baan en de hoogspanningsleiding stellen aan de ruimtelijke ontwikkeling worden zichtbaar op de kaart van 2001. De aanleg van de A50 perkt het grondgebied van Eerde verder in. Ten oosten van de snelweg groeit het bedrijventerrein van Veghel. Aan de westkant van Eerde groeit Schijndel verder oostwaarts, met het bedrijventerrein Duin III en verschillende verspreide ontwikkelingen rond de Vlagheide. De openstelling van de A50 zal ook gevolgen hebben voor de verkeersdruk op de Eerdse Baan en op de aantrekkingskracht van het gebied als vestigingsplaats voor bedrijven.

Recreatie

De Eerdse Bergen worden onder meer in de StructuurvisiePlus als cultuurhistorisch waardevol gebied aangemerkt; zij moeten als landschappelijk element herkenbaar blijven en waar nodig worden hersteld. Het gebied heeft potenties voor extensieve recreatie: een plek voor een rustige wandeling. Ten westen van de Eerdse Bergen in de gemeente Schijndel is een grootschalig recreatiegebied gepland op de vuilstortplaats. De Eerdse Bergen kunnen een rustige uitloper van dit gebied vormen.

Landbouw

Door de voortschrijdende verstedelijking is de landbouw steeds meer onder druk komen te staan. Er is steeds minder ruimte om het agrarisch bedrijf uit te oefenen. Door de noodzaak om het grondgebruik te extensiveren, vooral in de rundveehouderij, wordt de druk op grond alleen nog maar groter. In het gebied aan weerszijden van de Eerdse Baan zal de grondgebonden landbouw waarschijnlijk weinig perspectief meer hebben. Daarmee is de agrarische sector in dit gebied een onzekere factor geworden als het gaat om het open houden van de omgeving van Eerde. De geurcontouren van agrarische bedrijven in de nabijheid van de kern Eerde vormen belangrijke barrières voor de bouw van nieuwe woningen in Eerde.

Vervolg van dit hoofdstuk

In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied Eerde. 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 structuren³

Detailhandel

In Eerde zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn voornamelijk gesitueerd aan de Kapelstraat. De volgende detailhandelszaken zijn in de kern te vinden:

- Bakkerij;
- Slagerij.

Horeca

Eerde heeft twee horecavestigingen:

- Café/zaal Het Hooghuys;
- Café/zaal/snackbar De Driesprong.

Maatschappelijke voorzieningen

In Eerde komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Deze zijn geclusterd rondom de R.K. kerk aan de Kapelstraat. Aan de Valkenbergstraat liggen het dagverblijf voor gehandicapten “de Drie Ghemalen” (Dichterbij), peuterspeelzaal “Kiekeboe” en basisschool “Petrus en Paulus”. Aan de Esdonkstraat is het patronaatsgebouw Eerde gesitueerd. Aan het Sint-Antoniusplein is gemeenschapshuis (met gymzaal) De Brink gelegen. Naast deze gebouwde voorzieningen beschikt Eerde over enkele openbare recreatieve speelvoorzieningen:

- Het grasveld met speeltoestellen, skatebaan en trapveldje langs de Bergweg;
- Het verharde trapveld achter gemeenschapshuis De Brink, het zogenaamde ‘pek-veldje’.

In Eerde is geen sportpark aanwezig en er is geen voorziening voor wedstrijdssport. Voor deze voorzieningen zijn bewoners aangewezen op het aanbod in de omliggende kernen (met name Wijbosch, Veghel, Sint-Oedenrode).

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Aan de Kapelstraat komen verschillende dienstverlenende bedrijven en kantoren voor zoals een architectenbureau, kapsalon, administratiekantoor en adviesbureau.

Bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven:

- Elektrotechnisch bedrijf;
- Waskunstatelier;
- Glasgarage;
- Verkeersschool annex taxibedrijf;
- Installatiebedrijf.

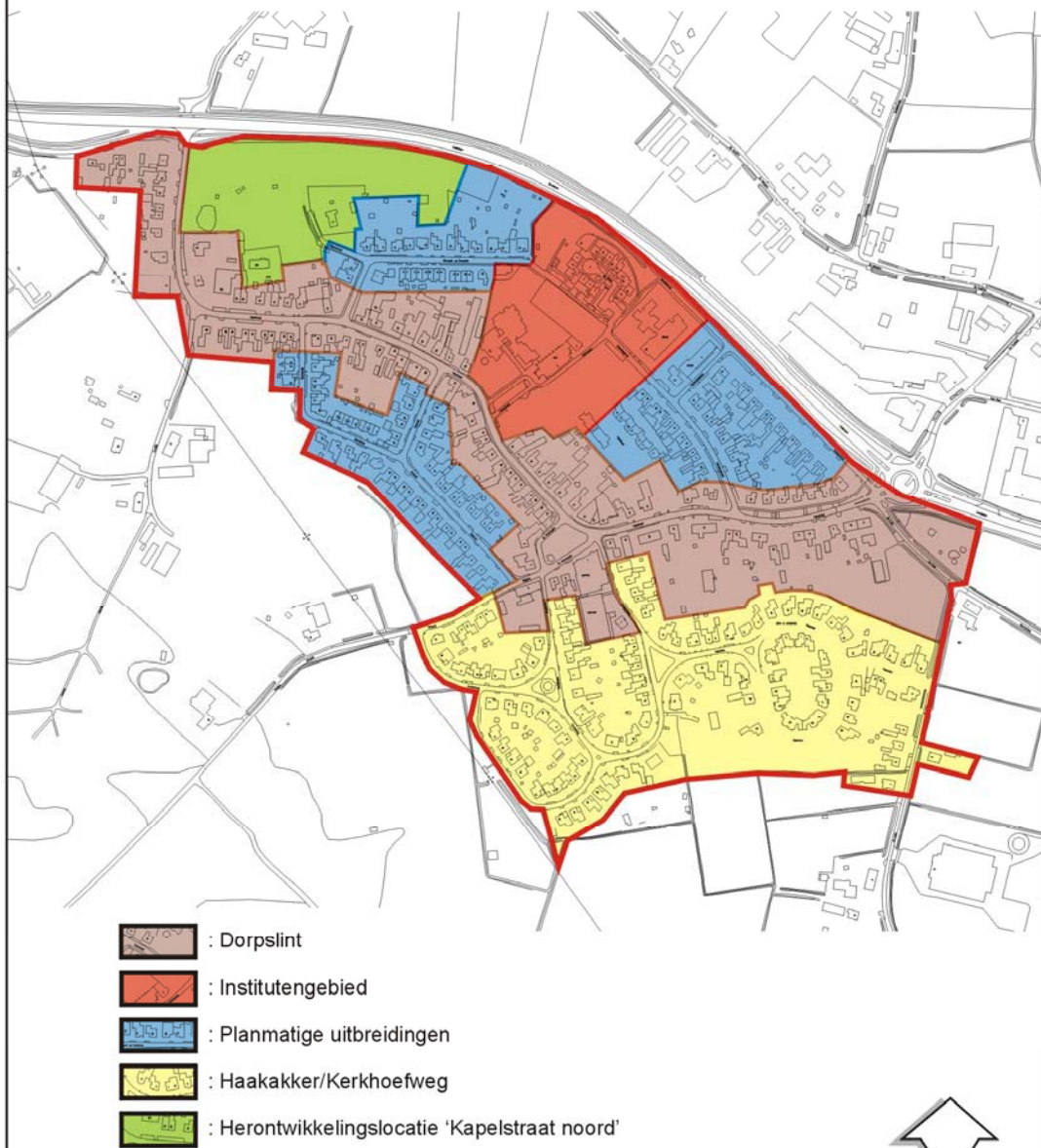
³ Peildatum voor de hier beschreven functionele structuren is 29 augustus 2005

2.3 Deelgebieden

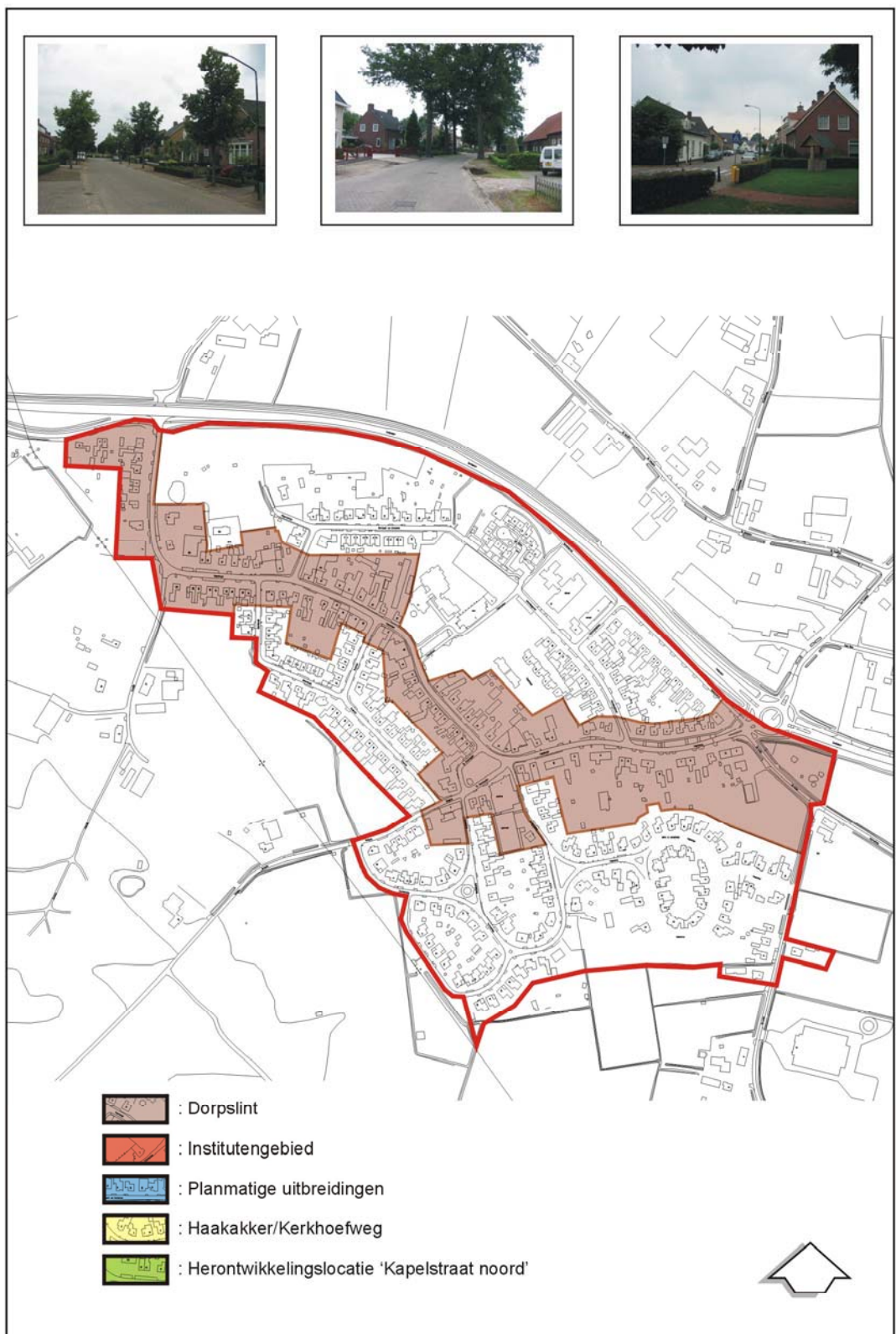
Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. Binnen Eerde zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Dorpslint;
- Institutengebied;
- Planmatige uitbreidingen;
- Haakakker/Kerkhoefweg;
- Herontwikkelingslocatie 'Kapelstraat noord',

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende deelgebieden afzonderlijk ingezoomd. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.



Deelgebieden Kom Eerde



Deelgebieden Kom Eerde

Deelgebied 1: Dorpslint

Het gehele lint Kapelstraat heeft een structurerende functie binnen de kern Eerde. Het lint is vanuit de Eerdsebaan (doorgaande weg aan de noordzijde van de kern) de toegang tot de kern Eerde. Tussen het Sint Antoniusplein en de Bernard van Damstraat is er sprake van een concentratie van niet-woonfuncties. Hoewel men niet kan spreken van een echt 'dorpshart' is er wel sprake van een soort centrumvorming.

Lintstructuur

De kapelstraat heeft een wisselende karakteristiek. De delen van het lint ten zuidoosten van het Sint Antoniusplein en ten noordwesten van de Bernard van Damstraat hebben een breder profiel en de bebouwing ligt op een grotere afstand van het lint. In het 'dorpscentrum' heeft De Kapelstraat een smal profiel en bestaat slechts uit één rijbaan. Het profiel maakt het niet mogelijk om trottoirs langs de rijbaan aan te leggen. Wel wordt de rijbaan op enkele plaatsen begeleidt door solitaire bomen die in de smalle stroken tussen rijbaan en de voortuinen staan. In dit deel liggen voornamelijk kleinschalige bebouwings-elementen. Deze zijn veelal direct aan de gebogen rooilijn gesitueerd. Op enkele plekken liggen voor de panden kleine voortuinen die door middel van hagen van de openbare ruimte worden gescheiden. Ter hoogte van de R.K. kerk wordt de bebouwingswand onderbroken. De bebouwingswanden van de Kapelstraat bestaan voornamelijk uit vrijstaande en half-vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperioden. Vooral in de 'uitlopers' heeft de bebouwing uit de naoorlogse periode de overhand, al vormt de monumentale St. Antoniusmolen⁴, die in onderhavig bestemmingsplan ruime gebruiksmogelijkheden heeft gekregen, hierop een uitzondering. De bebouwing in de 'uitlopers' heeft een 'dorpse' bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap. Het groene karakter in de 'uitlopers' wordt deels bepaald door solitaire bomen die het lint begeleiden en de privé-tuinen die grenzen aan de openbare ruimte. Deze worden veelal door groene hagen van elkaar gescheiden.

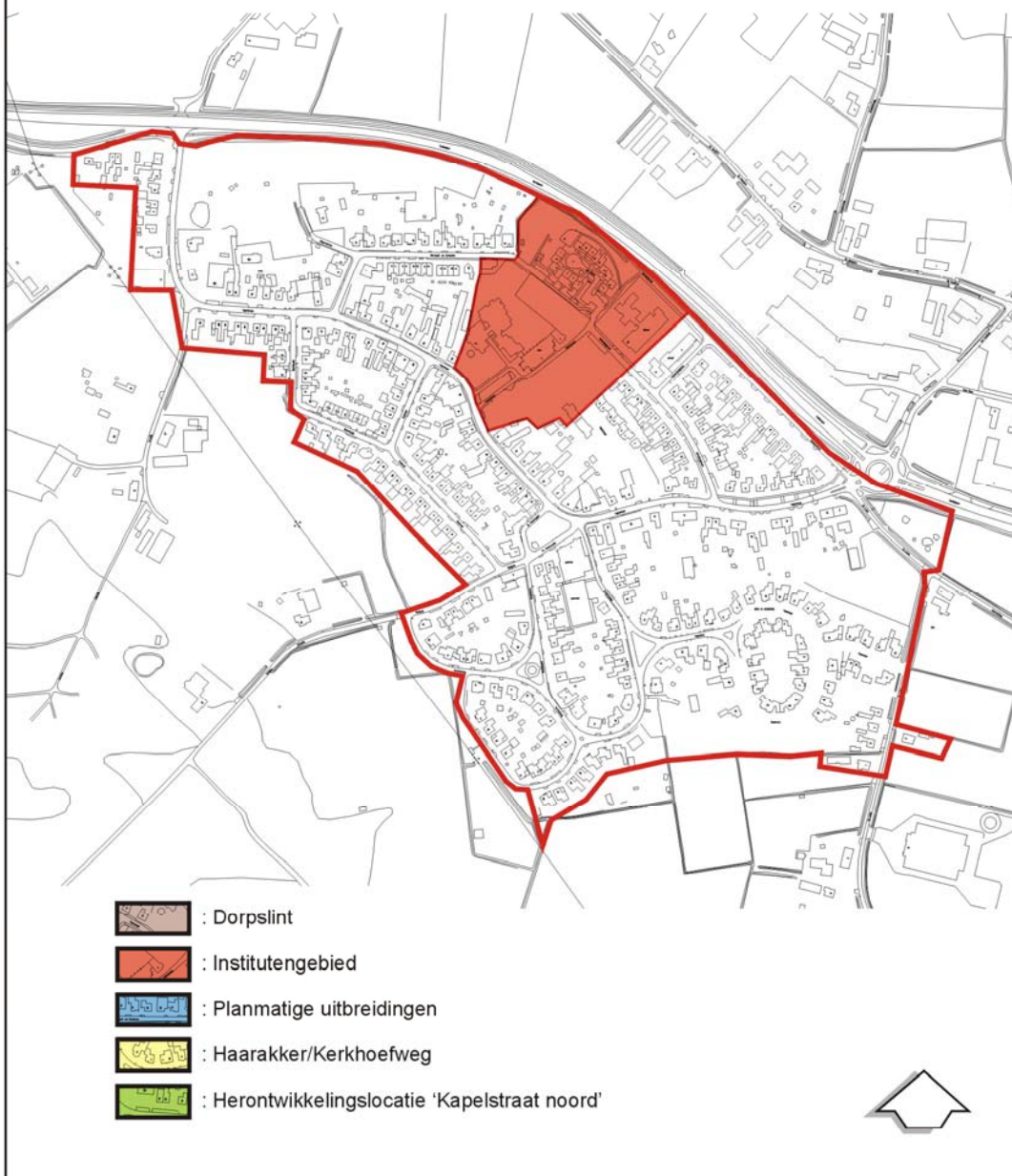
Sint Antoniusplein

Aan de zuidzijde van het deelgebied ligt het Sint Antoniusplein. Op dit plein komen verschillende wegen van het woongebied ten zuiden van de Kapelstraat uit. Het plein is voornamelijk in gebruik als parkeerplaats. Er zijn weinig groenelementen op en rond het plein aanwezig. In de bestrating zijn de contouren van de Eerdse schuurkerk, die op deze plaats lag, zichtbaar gemaakt. De bebouwingswand van het plein wordt gevormd door verschillende vrijstaande panden van één tot twee bouwlagen met en zonder kap. Een opvallende bouwmassa is het gemeenschapshuis 'De Brink'. Dit pand heeft een opvallende vormgeving waarbij het naar binnen gebogen dakvlak direct opvalt.

Parkeren

Parkeren geschiedt zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein. In de openbare ruimte zijn er parkeergelegenheden op het Sint Antoniusplein en in een strook voor Kapelstraat 60-64. Daarnaast wordt er geparkeerd op (on)verharde stroken de tussen rijbaan en de voortuinen. Op enkele plekken ontstaat door parkeren op deze strook op drukke tijden wat parkeeroverlast met als resultaat een tijdelijk rommelig straatbeeld.

⁴ De St. Anthoniusmolen is gelegen aan de Zandvliet maar is goed zichtbaar vanaf de Kapelstraat



Deelgebieden Kom Eerde

Deelgebied 2: Institutengebied

Tussen de Kapelstraat, Bernard van Damstraat en Valkenbergstraat ligt een gebied met voornamelijk grootschalige bebouwingselementen en wooncomplexen. Het zogenaamde 'institutengebied' valt op door zijn afwijkende stedenbouwkundige en functionele structuur.

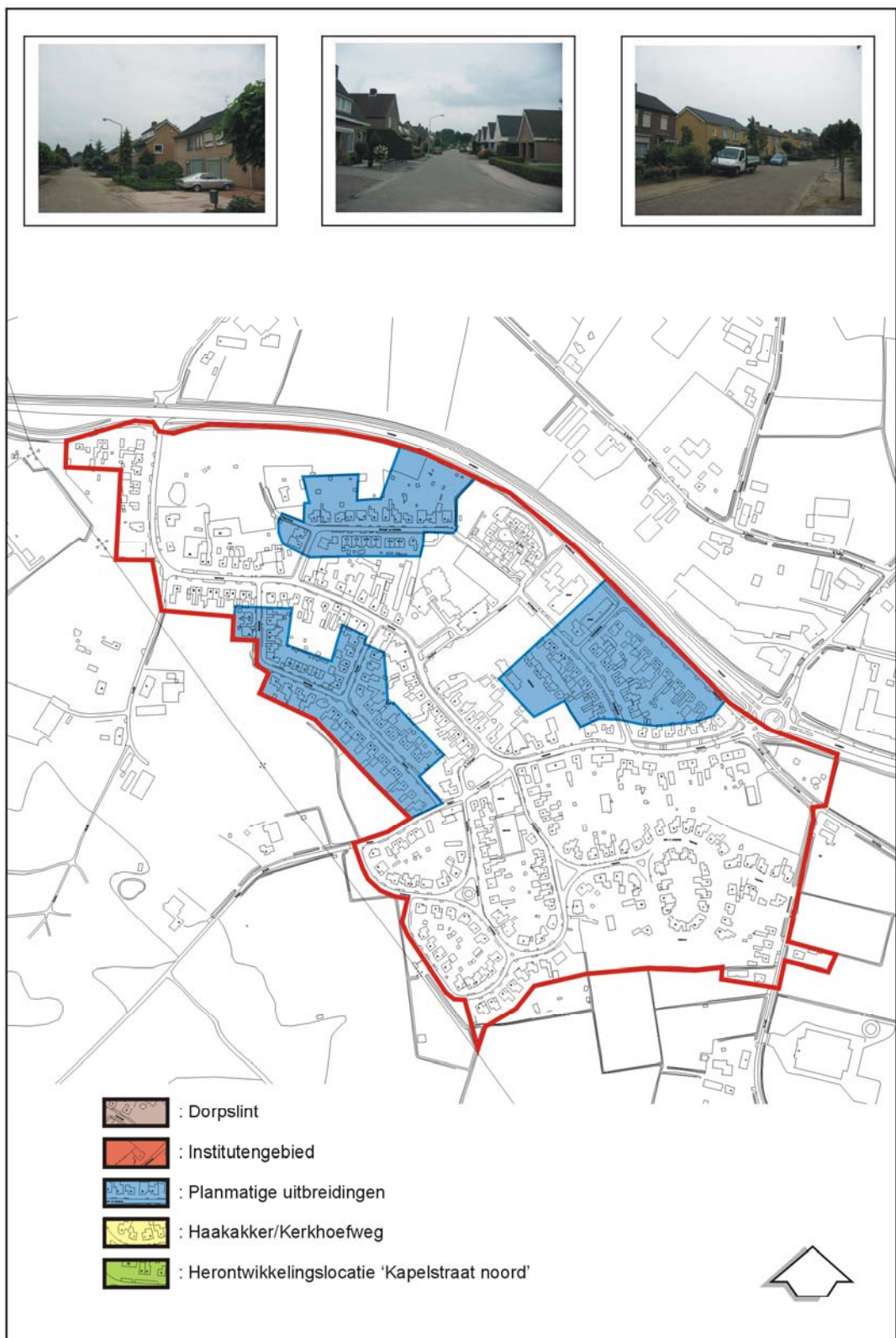
Prominent in het gebied ligt de R.K. Sint Antoniuskerk. De kerkgebouw maakt geen onderdeel uit van het lint Kapelstraat. Een groene vormt de 'toegangsweg' tot het kerkgebouw. Aan de noordwestzijde van deze toegangsweg bevindt zich een pleinruimte met fraaie solitaire bomen en een muziekkiosk. Aan deze ruimte, naast de kerk, ligt een dagverblijf voor geestelijk gehandicapten. Het complex bestaat uit een aantal lage geschakelde massa's. Aan de achterzijde van het complex bevindt zich eveneens een grote groene ruimte die in verbinding staat met de begraafplaats.

De Drie Ghemalen/Petrus en Paulus

Aan de noordzijde van het kerkhof, tussen Valkenbergstraat en Bernard van Damstraat, liggen de gebouwen van het ouderencomplex de Drie Ghemalen en basisschool 'Petrus en Paulus'. Het schoolgebouw bestaat uit eenvoudige massa van één bouwlaag zonder kap. Het schoolterrein wordt omgeven door hekwerken en bomenrijen. Het dagverblijf voor ouderen omvat een gemeenschappelijke ruimte van één bouwlaag zonder kap met kleinschalige bejaardenwoningen van één bouwlaag met flauw hellende kap. Op de hoeken zijn er accenten aangebracht van twee bouwlagen met kap. De bebouwing ligt in een verspringende rooilijn, waardoor een hof ontstaat.

Nieuwbouw

Aan de zuidoostzijde van de kerk wordt tussen de Kapelstraat en de Valkenbergstraat een geheel nieuwe bebouwingwand en pleinruimte aangelegd. De groene ruimte wordt direct aan de zuidoostwand van de kerk aangelegd. Rondom deze ruimte wordt een aantal losse bebouwingselementen gesitueerd. Hierdoor ontstaat er een nieuw 'hart' waarin de kerk een prominente plaats heeft. De vormgeving van de nieuwe bebouwing sluit aan op dorpse karakteristiek van Eerde.



Deelgebieden Kom Eerde

Deelgebied 3: Planmatige uitbreidingen

Onder de planmatig aangelegde gebieden vallen de uitleggebieden aan de linten van Eerde. Dit zijn de Boomstraat, Busstraat, Bernard van Damstraat, Valkenbergstraat, Veerdonkstraat en Helterenbergstraat.

Boomstraat/Busstraat

De Boomstraat en Busstraat liggen ten zuiden van de Kapelstraat. Beide straten lopen in elkaar over en staan in verbinding met de Kapelstraat en het Sint Antoniusplein. Beide straten hebben een breed profiel. De weg bestaat uit een rijbaan met klinkers, met aan beide zijden een kleine strook openbare ruimte. De stroken zijn niet verhard. Wel zijn er aan beide zijden solitaire bomen geplaatst. Op enkele plaatsen wordt er in de stroken geparkeerd, half op de rijbaan. Gezien de beperkte verkeersbewegingen en het profiel van de straat levert dit geen problemen op.

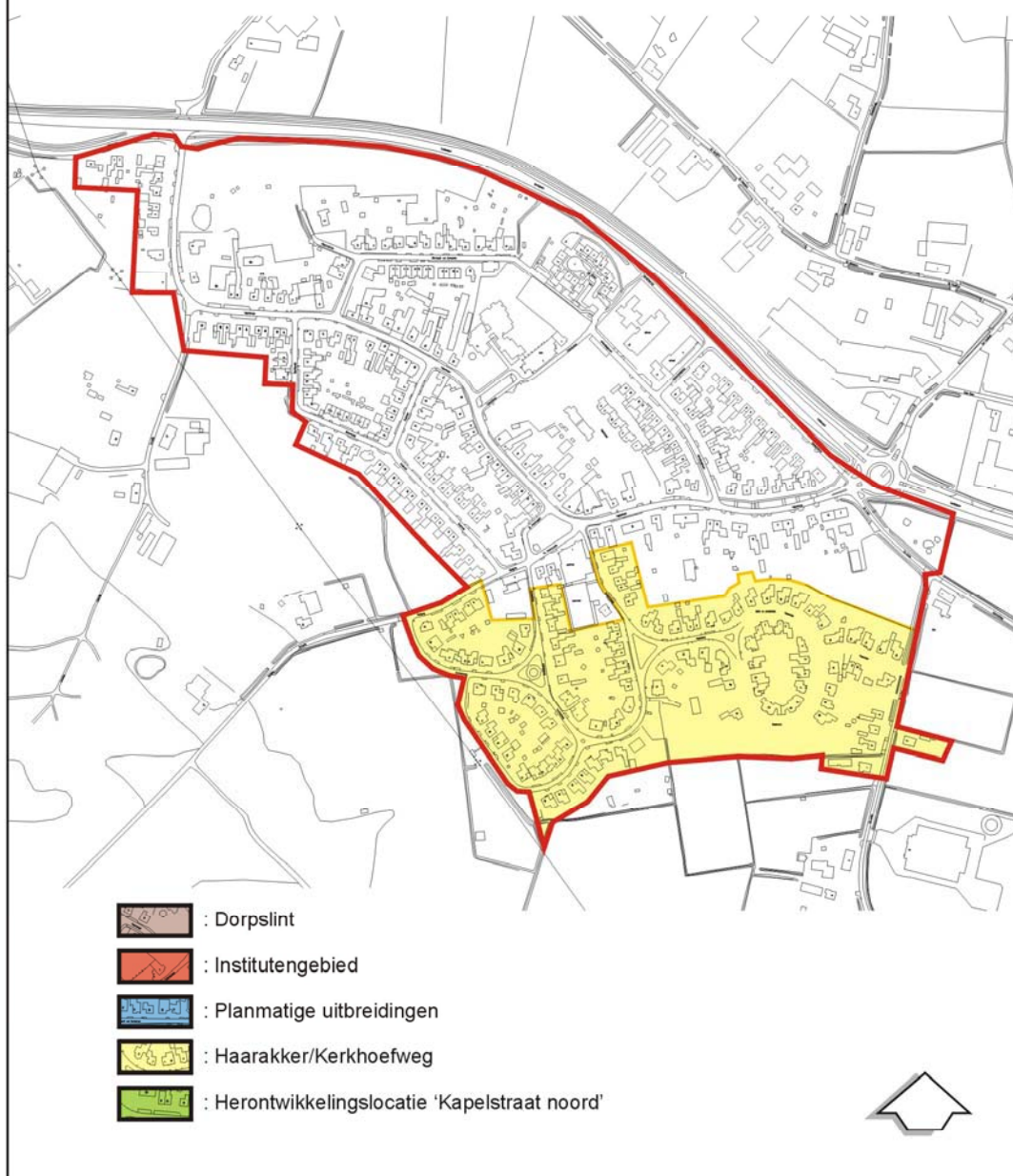
Aan weerszijden van de straten zijn vrijstaande en half-vrijstaande woningen gesitueerd. De woningen hebben een voortuin die grenst aan de openbare ruimte en door middel van hagen en hekwerken van elkaar gescheiden worden. Aan de Boomstraat is een bouwblok met rijenwoningen gesitueerd. Dit blok is een uitzondering op de heersende karakteristiek van beide straten.

De woningen hebben een hoogte van één tot twee bouwlagen met kap. De nok ligt veelal evenwijdig aan de straat. De architectuur van de panden is eenvoudig en er zijn traditionele materialen toegepast als baksteen en hout in een natuurlijke kleurstelling.

Bernard van Damstraat/Valkenbergstraat/Veerdonkstraat/Helterenbergstraat

Deze uitbreiding aan de noordzijde van de kern bevindt zich tussen de Kapelstraat en de Eerdsebaan. De straten lopen in oostwestelijke richting en staan met elkaar en met de Kapelstraat in verbinding. Het bebouwingsbeeld is gedifferentieerd. Er komen verschillende bebouwingstypen voor zoals vrijstaande, half-vrijstaande en rijenwoningen. De woningen hebben een hoogte van één tot twee bouwlagen met kap, waarbij de kaprichting wisselend is. De architectuur van de panden is eenvoudig en er zijn traditionele materialen toegepast als baksteen en hout in een natuurlijke kleurstelling.

Het brede straatprofiel is ook in dit gebied toegepast. De beklinkerde rijbaan wordt aan beide zijden begeleidt door een, veelal niet verharde, strook openbare ruimte. Wel zijn ook hier op verscheidene plaatsen solitaire bomen in de openbare ruimte geplaatst. Aan de noordzijde van de Veerdonkstraat zijn dit grote volgroeide exemplaren waardoor het groene beeld extra versterkt wordt. Op enkele plaatsen wordt er in de stroken geparkeerd, half op de rijbaan. Gezien de beperkte verkeersbewegingen en het profiel van de straten levert dit geen problemen op.



Deelgebieden Kom Eerde

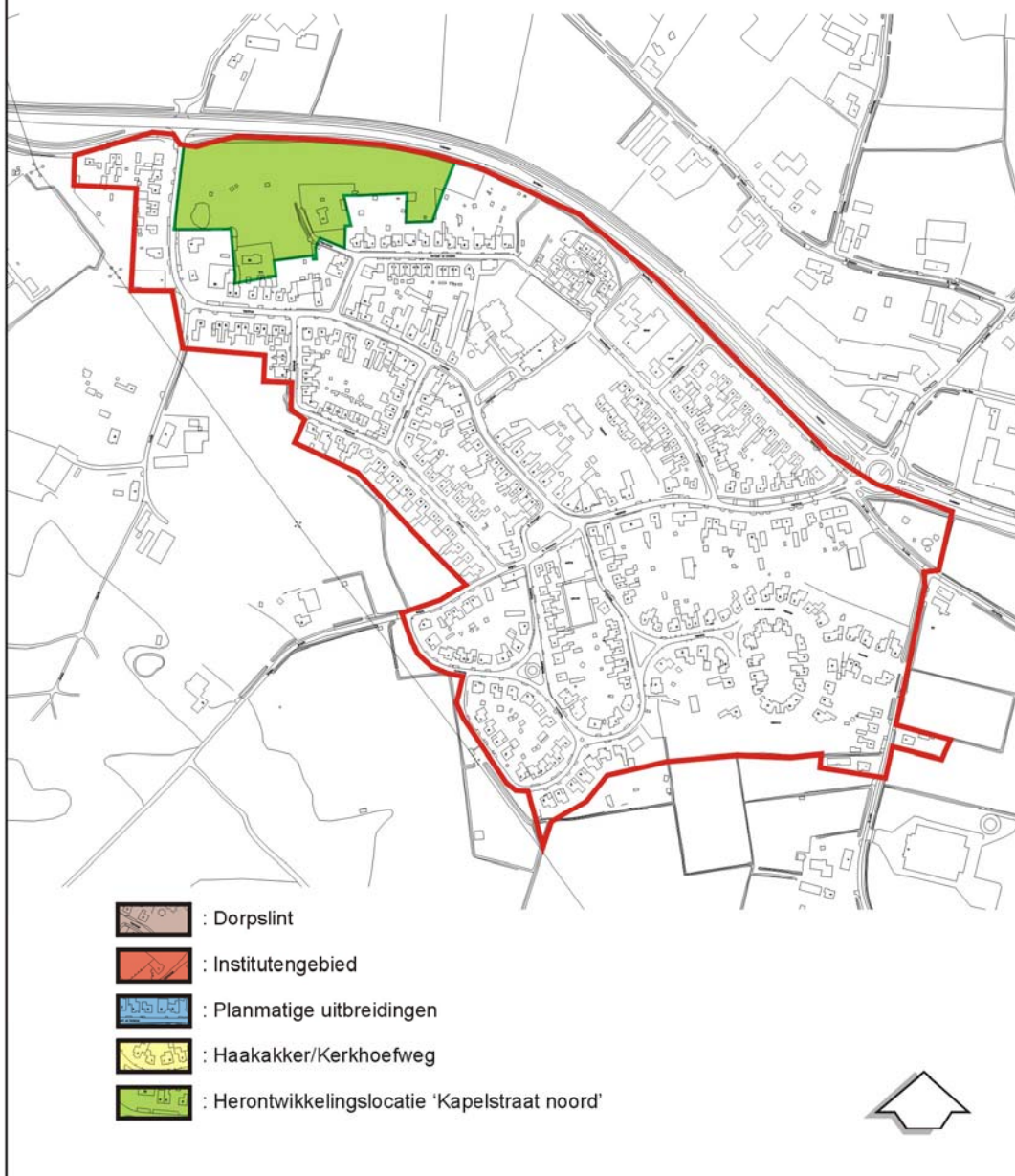
Capellevelt

Parallel aan de Kapelstraat en Valkenbergstraat is tussen de Esdonkstraat en de Kapelstraat een nieuwe woonstraat aangelegd; het Capellevelt. De straat maakt onderdeel uit van de nieuwbouw rondom de kerk. Aan weerszijden van de straat liggen geschakelde en rijenwoningen. De bouwblokken hebben een wisselende hoogte van één tot twee lagen met kap. Opvallend zijn de samengestelde dakvlakken. De gevels van de woningen zijn opgetrokken in een donkerkleurige baksteen. Door het gebruik van doorlopende betonnen lateien en vensterbanken wordt het gevelbeeld onderbroken.

Deelgebied 4: Haakakker/Kerkhoefweg

Aan de zuidzijde van de Kapelstraat, Sint Antoniusplein en Bergweg ligt een nieuw woongebied met grotendeels vrijstaande woningen. Het gebied heeft een karakteristieke organische structuur waarbij de woningen in gebogen rooilijnen liggen. Het brede straatprofiel is ook in deze wijk doorgezet. De weg bestaat uit een rijbaan met klinkers, met aan beide zijden een kleine strook openbare ruimte. De stroken zijn niet verhard. Door de organische structuur ontstaan er op kruispunten van wegen driehoekige plantsoenen. Parkeren vindt plaats op de eigen terreinen of zoals elders in de kern in de stroken, half op de rijbaan. Ook in deze wijk zijn er beperkte verkeersbewegingen en levert dit geen problemen op.

De vrijstaande en half-vrijstaande woningen zijn op ruime percelen gesitueerd. De woningen hebben veelal een royale voortuin, grenzend aan de openbare ruimte. Ook hier zorgen hagen en hekwerken voor de scheiding tussen de privé-terreinen en openbare ruimte. De woningen hebben een hoogte van één tot twee bouwlagen met kap. De kapvorm wisselt sterk. De landelijke architectuur van de panden is eenvoudig en traditioneel. De woningen aan de Haakakker grijpen in architectuurstijl terug naar de villabouw uit de 20-er en 30-er jaren van de 20^e eeuw. Het materiaalgebruik is hier donker van kleur. Bij de overige woningen zijn traditionele materialen toegepast als baksteen en hout in een natuurlijke kleurstelling.



Deelgebieden Kom Eerde

Deelgebied 5: Herontwikkelingslocatie 'Kapelstraat noord'

Het laatste deelgebied heeft anno 2008 voor een groot deel een hobbymatig gebruik als dierenweide. Op verschillende percelen worden herten, geiten en paarden gehouden. Kenmerkend voor het gebied zijn enkele volwassen bomenrijen.

Het gebied is in de Structuurvisie Eerde aangewezen als potentieel herontwikkelingsgebied. In de structuurvisie is het aangeduid als gebied 'D'. In paragraaf 3.3 van dit bestemmingsplan wordt de ruimtelijk-stedenbouwkundige herinvulling van dit gebied getoond.

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 ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse zoals opgenomen in 'deel B - Verantwoording', van deze toelichting.

Het bestemmingsplan 'Kom Eerde' 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 voor.

Binnen het plangebied kom Eerde is momenteel één locatie bekend waar in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden. Het gaat hierbij om de herontwikkelingslocatie 'Kapelstraat noord'. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden van de St. Antoniusmolen vergroot.

In dit bestemmingsplan zijn de locaties waarvoor de planvorming reeds is doorlopen als bestaand bebouwd gebied opgenomen. In paragraaf 3.3 is bovengenoemde ontwikkeling kort beschreven.

3.2 Visie beheergebied

Zowel in ruimtelijk als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van Eerde – 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 sterke- en 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 3.4). De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

Functie	Uitgangspunt
Wonen	• Behouden van het kleinschalige woon- en leefklimaat; • Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen; • Nieuwbouw alleen mogelijk maken binnen de reeds bekende herstructurerings- c.q. Uitbreidingsgebieden (zie paragraaf 3.3); • Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg.
Bedrijven	• Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan; • Op achterpercelen in het centrale deel van de Kapelstraat zijn kleinschalige bedrijven toegestaan; • Logische regeling voor bebouwing op het perceel.
Commerciële voorzieningen	• Om de leefbaarheid in het dorp te behouden is een regeling opgenomen waarbij er in de Kapelstraat functiemenging mogelijk wordt gemaakt. Aan de bestaande detailhandelsfunctie wordt uitbreidingsruimte gegeven en is het mogelijk voor verschillende panden in de Kapelstraat om te 'verkleuren' naar dienstverlening, kantoren, kleine ambachtelijke bedrijven en wonen. Om deze verkleuring mogelijk te maken wordt de bestemming of aanduiding 'Gemengd' toegepast.
Horeca	• Koesteren/handhaven bestaande bedrijven horecabedrijven en specificeren naar type horecavoorziening.
Maatschappelijke voorzieningen	• Bestaande maatschappelijke voorzieningen (kerk, basisschool, dorps huis) worden positief bestemd
Verkeer en parkeren	• Alle wegen binnen de bebouwde kom worden bestemd als 'verblijfsdoeleinden' en krijgen (of hebben reeds) het 30-km/u regime. • Ter hoogte van de Eerdsebaan/Kapelstraat is een rotonde aangelegd om de doorstroom van het verkeer te bevorderen. Het deel tussen de rotonde en de bebouwde kom grens heeft dan ook een 80 km/u-regime. • Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt genomen dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. • Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'verblijfsdoeleinden' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.
Groen	• Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen

Niet woon-functies in woongebieden

In de woongebieden zijn geen nieuwvestigingen van niet-woonfuncties voorzien. In deze gebieden zijn eventuele niet-woonfuncties gedetailleerd vastgelegd met specifieke regels. Er zal 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 gebouw mag worden. 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. Het bouwen van een extra woning wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Verkeer en parkeren

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

3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Het bestemmingsplan 'Kom Eerde' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuren. Echter, een gebied waar gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functionele veranderingen als ruimtelijke ingrepen komen voor binnen de planperiode van dit bestemmingsplan.

Binnen de kom van Eerde is één locatie bekend waar ontwikkelingen plaatsvinden, te weten de herontwikkelingslocatie 'Kapelstraat noord'. Op de pagina hiernaast is een stedenbouwkundige schets van dit gebied te vinden. Daarnaast worden in dit plan ruimere gebruiksmogelijkheden aan de St. Antoniusmolen aan het Zandvliet gegeven.

Herontwikkelingslocatie 'Kapelstraat noord'

Voor dit gebied is een concept stedenbouwkundige schets gemaakt, waarbij de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Voortzetten van de structuur van de Airbornestraat;
- Afmaken van de structuur van het lint, de Kapelstraat;
- Diversiteit in woningtypologieën;
- Ontsluiting op twee punten;
- Ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein, voor ten minste alle vrijstaande en half-vrijstaande woningen;

- Waar mogelijk zoveel mogelijk behoud van bestaande volwassen bomenrijen;
- Bij het opofferen van het speelveldje een gelijkwaardig of beter alternatief bieden binnen het plangebied.

Met bovenstaande uitgangspunten is de stedenbouwkundige schets opgesteld. Nevenstaande schets toont de realisatie van 62 woningen die als volgt verdeeld zijn:

- 12 rijenwoningen;
- 16 twee-onder-één kap woningen;
- 14 geschakelde woningen en
- 20 vrijstaande woningen.



Het gebied wordt ontsloten via de Airbornestraat en de Zandvliet. De ontsluiting van de meest noordoostelijk gelegen woningen gebeurt via een doodlopende ontsluiting die aan de zuidzijde van de Eerdsebaan aangelegd wordt. De woningen worden in een geluidsluwe omgeving gebouwd door de aanleg van een geluidwerende voorziening aan de zuidzijde van de Eerdsebaan. De woningen grenzen met de achtertuinen aan de geluidswal. Het topscherm is ondoorzichtig. De aanwezige volwassen boombeplanting in het gebied kan grotendeels gehandhaafd blijven. Deze stroken zullen uitgedund moeten worden, waarbij de kleine, zieke en minder waardevolle boombeplanting weggehaald zal moeten worden evenals de bodembedekkende struiken en andere kleinschalige beplantingen. Het pleintje in het hart van het plan zal een groene uitstraling krijgen. Het speelveldje voor de buurt krijgt een nieuwe plek hier, waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan het oppervlak van het bestaande veldje.

Het parkeren gebeurt voor iedere woning voor ten minste één plek op eigen terrein. Iedere woning is voorzien van een garage of carport. De rijenwoningen aan het centrale pleintje zijn naar achteren geplaatst zodat er in de voortuin voldoende ruimte is voor de

realisatie van een projectmatige carport met een open constructie. De resterende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd in een strook aan weerszijden van de rijbaan, zoals gebruikelijk is in de kerkdorpen van de gemeente Veghel. Voor wat betreft het straattype wordt aangesloten bij straattype 4 uit de Structuurvisie Eerde.

Kapelstraat 15a/Capellevelt

Tussen de woningen Kapelstraat 15 en 19 is enige jaren geleden een nieuwe weg aangelegd naar het nieuwe woongebied Sint Joseph. Door de aanleg van de nieuwe straat Capellevelt is de achtertuin van de woning Kapelstraat 15 gaan grenzen aan de zijdelingse straat. De ruime achtertuin behorende bij het perceel Kapelstraat 15 is gesplitst. Op het achterste deel wordt een vrijstaande woning gebouwd die dan grenst aan het Capellevelt.

In het ontwerp is de woning aangepast aan de vorm van het perceel. De woning bestaat uit een hoofdmassa met een oppervlak van circa 100 m², waarbij de goothoogte 4,5 m. en de bouwhoogte 7,0 m. bedraagt. De voorgevel heeft een breedte van 13 m. en wordt door middel van een verspringing en kapvariatie geleed in drie delen. De gevels van de massa worden opgemetseld in een donkerbruine baksteen, vergelijkbaar met naastgelegen woningen aan het Capellevelt. Het dak bestaat uit twee kappen haaks op de straat, die worden verbonden met een kap parallel aan de straat. Het dak wordt bedekt met donkergrijze dakpannen. De hoofdmassa wordt doorsneden door een kleinere massa. Deze wordt uitgevoerd in staal en glas en heeft een hoogte van 3 m.

De woning is ontworpen naar de eisen die een minder valide gebruiker daar aan stelt. Dat wil zeggen dat de deuren qua breedte zijn aangepast en dat de meeste vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd. Op de begane grond bevinden zich de woonkamer, keuken, twee slaapkamers en een aangepaste badkamer en toilet. Op de eerste etage zijn twee slaapkamers, een badkamer en een toilet aanwezig. De nieuwe woning sluit in materialisering en vormgeving aan op de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan voor de woningen aan het Capellevelt.

Voor deze locatie is medio 2009 een Projectbesluit opgestart. In onderhavig bestemmingsplan wordt het projectbesluit overeenkomstig opgenomen zodat voldaan wordt aan artikel 3.13 Wro. Volledigheidshalve is in onderhavig bestemmingsplan een motivering voor de met dit plan mogelijk gemaakte ontwikkeling op deze locatie opgenomen.

St. Antoniusmolen

Aan de buitenrand van Eerde staat aan het Zandvliet de 'St. Antonius' molen. De molen is in 1883-1884 gebouwd als windkorenmolen. De molen is zo geplaatst dat de wind vanuit bijna alle windstreken zijn kracht op de zeilen kan uitoefenen. In 1904 is een bedrijfsgebouw opgericht en in 1909 is de molen voorzien van een zuigasmotor zodat de molen ook zonder wind kan malen. In 1933 wordt naast de molen een riant woonhuis gebouwd. Door de onherstelbare beschadigingen van september 1944 wordt in 1946 besloten de molen te ontdoen van zijn gevlucht en wordt de bovenbouw tot aan de steenzolder ge-

sloopt. Omstreeks 1947 wordt de zaak uitgebreid met de verkoop van kunstmest en brandstoffen. Na afloop van de oorlog wordt er in 1945 een dieselmotor geplaatst en wordt de windkracht voorgoed vaarwel gezegd. Op 17 juni 2002 krijgt de St. Antonius molen met behulp van de gemeente Veghel de Stichting Eerdse Molen als eigenaar. Op 3 september 2005 is de St. Antonius molen aangewezen als monument in de zin van de Monumentenwet 1988. De waardering in de omschrijving behorende bij het besluit luidt als volgt:

Molenromp met aanbouw van algemeen belang vanwege:

- cultuurhistorische waarden als onderdeel van de geschiedenis van de graanmaaldrijen in Nederland, de industrieel-agrarische ontwikkeling van Noord-Brabant en de plaatselijke geschiedenis;
- cultuurhistorische waarden als belangrijk oorlogsgedenkteken met betrekking tot de geschiedenis van de Tweede Wereldoorlog in Nederland en wel in het bijzonder tot de Operatie 'Market Garden' in het najaar van 1944;
- cultuurhistorische waarden als representatief gedenkteken van de geschiedenis van de molens in de Tweede Wereldoorlog in Nederland en de plaatselijke geschiedenis;
- situationele waarden betreffende zijn ligging aan de rand van het dorp, nog op de overgang naar het agrarische gebied;
- bouwtechnisch-historische waarden als herkenbaar en representatief relict van een 19e eeuwse stenen bergmolen die deel uitmaakte van de laatste 'generatie' nieuw gebouwde molens;
- ensemblewaarden van molenromp en aanbouwen.

De Stichting wil de molen restaureren en in haar oude staat terugbrengen.

Voor het herbouwen van de molen is een Monumentenvergunning verleend en een vrijstellingsprocedure zoals bedoeld in artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. Het gebruik van de molen zal niet beperkt zijn tot haar oorspronkelijke maalfunctie, maar de Stichting wil de molen tevens gaan gebruiken voor educatieve en culturele doeleinden zoals exposities, excursies en permanente tentoonstellingen over de geschiedenis van de molen. Het toekennen van brede bestemming past binnen het gemeentelijk monumentenbeleid waarbij behoud van cultureel erfgoed door het toegankelijk maken ervan voor een breed publiek centraal staat.



Afbeelding molen Eerde (bron: www.eerdsemolen.nl)

3.4 Beleidsinkadering

Nota Ruimte

De **Nota Ruimte** (op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer aangenomen) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

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

Het beheerbestemmingsplan 'kom Eerde' 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.

Interim Structuurvisie en Paraplunota

Het streekplan 'Brabant in Balans' is ook in het kader van de invoering van de nieuwe Wro van rechtswege, beleidsneutraal omgezet naar een structuurvisie en heeft de naam 'Interim structuurvisie' gekregen. Het uitvoeringsgedeelte van de structuurvisie is opgenomen in de 'Paraplunota'. Dit betekent dat het beleid zoals het opgenomen was in het streekplan en het uitwerkingsplan Uden-Veghel nog steeds relevant is voor het onderliggende bestemmingsplan.

De Interim Structuurvisie heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te bereiken, heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- Meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- Zonering van het buitengebied, en
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheid tussen stedelijke en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geaccommodeerd in de stedelijke regio's. In de landelijke regio's mag gebouwd worden volgens migratiesaldo nul. Veghel is gelegen in de stedelijke regio Uden-Veghel.

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt de herontwikkelingswijk Kapelstraat Noord enkele op de rol staande ruimtelijke ontwikkelingen binnen de kern Mariaheide mogelijk. Omdat recent gerealiseerde ontwikkelingen, momenteel in ontwikkeling zijnde initiatieven én enkele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zijn meegenomen, draagt dit bestemmingsplan bij aan de hoofdprincipes 2 en 3 van het streekplan.

Het uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.⁵ beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken tot 2015 voor de regio. Om te kunnen bepalen waar in de toekomst nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen mogelijk zijn, is gekeken naar het beleid van de verschillende overheden voor bodem en water, natuur, cultuurhistorie en landschap. Voor de kernen Uden en Veghel geldt tot 2015 een aanzienlijke bouwopgave van circa 4.500 woningen. Daarvan kunnen ongeveer 2.700 woningen middels benutting van bestaande restcapaciteit en van inbreidingslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. Het zoeken naar inbreidings- / herontwikkelingslocaties binnen de bestaande stedelijke structuur wordt dan ook in het uitwerkingsplan als belang-

⁵ Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o., 's-Hertogenbosch, 21 december 2004

rijkste beleidsuitgangspunt gezien. De herontwikkeling die geprojecteerd zijn in onderhavig plan passen binnen dit beleidsuitgangspunt.

StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel'

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

In de StructuurvisiePlus worden voornamelijk uitspraken gedaan over de twee hoofdkeren 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 Eerde

In de structuurvisie van Eerde 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. Eerde is naar omvang het derde kerkdorp van de gemeente Veghel. De parochie Eerde is groter. Daar worden ook de buurtschappen Kempkens, Hoeves, Vlagheide en Eerdse Baan toe gerekend. De mensen die hier wonen zijn grotendeels georiënteerd op Eerde en bepalen mede het draagvlak voor voorzieningen in het dorp. De vraag is of dit ook in de toekomst nog zo is. Zo is de basisschool op dit moment bij de ouders goed aangeschreven. Het gevaar dreigt dat het aantal kinderen in Eerde afneemt waardoor de school haar formele draagvlak verliest. De insteek die het bestemmingsplan kiest is beheer van de bestaande voorzieningen. Daarnaast ontbreekt het op dit moment aan voldoende woningen voor jongeren aan het begin van hun wooncarrière en voor ouderen aan het einde van hun wooncarrière. Er zijn sowieso weinig huurwoningen. Het gevaar bestaat dat de jongeren Eerde zullen verlaten, waardoor de vergrijzing alleen maar toeneemt. Dit bestemmingsplan probeert dit probleem te keren, door flexibel om te gaan met de bestemmingen van de herstructurerings- en inbreidingsopgaven in het dorp.

Concluderend kan gesteld worden, dat het bestemmingsplan de structuurvisie voor Eerde op een correcte manier vertaald in een juridisch kader zonder daarbij het karakter van het dorp te schaden.

4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Monumenten en waardevolle elementen

Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Veghel hecht aan haar monumentale panden. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente.

In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Adres	Nr.	Omschrijving
Bergweg	6	Langgevelboerderij
De Horstjens	2	Langgevelboerderij
De Kuilen	14	Boerderij
Esdonkstraat	2	R.K. Kerk H. Antoniusabt + kruisbeeld
Esdonkstraat	4	Patronaatsgebouw
Kapelstraat	31	Dorpswoning
Kapelstraat	48-50	Horecapand
Kapelstraat	57-59	Dorpswoning
Zandvliet	9	Molenaarswoning

Binnen het plangebied komt één Rijksmonumenten voor; de St. Antoniusmolen. In onderhavig bestemmingsplan is aan de gemeentelijke en rijksmonumenten (aangeduid op de plankaart) een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situatie en hoogte gewaarborgd blijft. Voor de St. Antoniusmolen geldt dat het toegekende bouwvlak en -hoogte zijn gebaseerd op de renovatieplannen.

In het kader van het monumenten inventarisatie project⁶ (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. Deze M.I.P.-objecten zijn op de plankaart specifiek aangeduid als “cultuurhistorisch waardevol bouwwerk” en hieraan is een sloopverbod (met ontheffingsmogelijkheid) gekoppeld. Het gaat om de panden:

- Kapelstraat 39;
- Kapelstraat 57-59;
- Zandvliet 9.

⁶ Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

Naast deze gebouwen zijn er ook (kunst)objecten die bepalend zijn voor het beeld en de identiteit van Eerde. Het gaat om het Airborne monument aan de Kapelstraat, De Put en de Kiosk met parkje tussen Kapelstraat en 3 Ghemalen/kerk, Antoniusmonument bij gemeenschapshuis De Brink, Antoniuscontouren op het Anthoniusplein en het Heilig Hart beeld voor de kerk op het kerkplein.

Waardevolle elementen

Naast bebouwde monumenten hecht de gemeente Veghel ook waarde aan haar natuurlijk erfgoed. Binnen de gemeente komen een aantal waardevolle bomen voor die de status van gemeentelijk monument hebben. Binnen de kern Eerde komen de volgende “natuurmonumenten” voor:

Adres	Omschrijving
Kapelstraat (nabij 49)	Acacia, Kastanje, Esdoorn en Beuken (2 stuks)
Kapelstraat (ong)	Inlandse eiken (8 stuks)
Bergweg 6	Kastanje (4 stuks)

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

4.2 Cultuurhistorische structuren

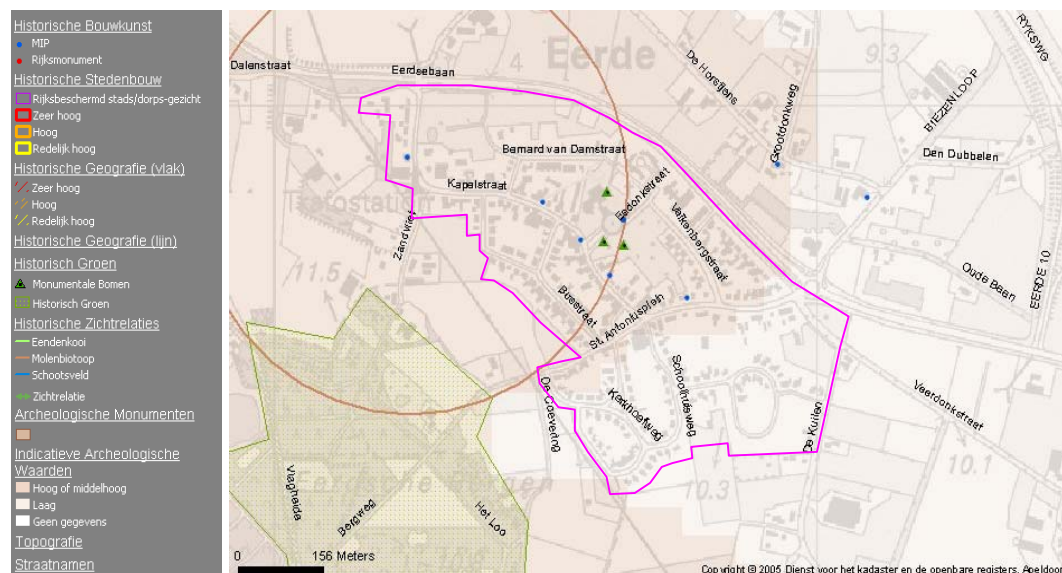
De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken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

De basis van Eerde wordt gevormd door het lusvormig bebouwingslint, Kapelstraat, Zandvliet, De Horstjens en Den Dubbelen. Deze structuur is nu nog duidelijk herkenbaar en deze oude structuurbepalende lijnen en patronen als de Kapelstraat, Zandvliet en Bergweg zijn een weerspiegeling van de ontwikkeling van de kern Eerde. Het onderstaande figuur laat een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zien.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant, versie april 2005

Molenbiotoop

Het westelijke deel van de kern valt binnen de molenbiotoop van de Sint Antoniusmolen. De molen ligt aan de rand van het plangebied. Door oorlogshandelingen bestaat de molen op dit moment alleen uit een romp met bijbehorende gebouwen. Sinds kort is de molen gemeentelijk en rijksmonument en wordt er geld vrijgemaakt voor de restauratie van het gebouw. De restauratie houdt onder meer in dat de molen weer een kap krijgt met wiken en weer maalvaardig wordt gemaakt.

Het is dan ook belangrijk dat rekening gehouden wordt met de molenbiotoop van de Sint Antoniusmolen. Een molenbiotoop kan gedefinieerd worden als het gebied rondom de molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. Om dit gebied te begrenzen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag wat betreft bebouwing en beplanting in het stedelijk gebied de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel). In onderstaand stappenplan is weergegeven over hoe in beginsel om moet worden gegaan met de molenbiotoop. Er heeft overleg plaats gevonden met vereniging 'De Hollandsche Molen'⁷ betreffende de inrichting van enkele binnen de 100 meter contour geplande woningen in de herontwikkelingslocatie Kapelstraat Noord. De vereniging adviseert het volgende:

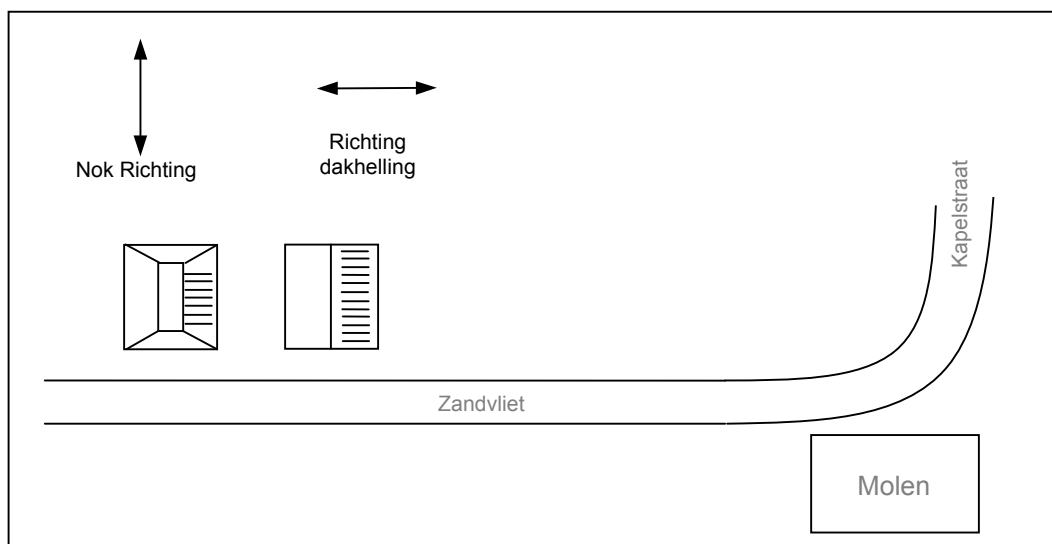
- De bebouwing dient zoveel mogelijk in de lengte richting ten opzicht van de molen geplaatst te worden;
 - De maximale bouwhoogte dient aan te sluiten bij de overige woningen aan Zandvliet;
 - De dakhelling van de woning dient niet steiler te zijn dan 45 graden.
- Bovendien is voorgesteld om ter compensatie enkele bomen weg te halen.

Dit is aanleiding geweest om het bestemmingsplan op de navolgende punten aan te passen:

- de molenbiotoop is niet van toepassing op het deel van de herontwikkelingslocatie 'Kapelstraat Noord' dat op de verbeelding is aangegeven als 'woongebied';
- de molenbiotoop is wel van toepassing op de bestaande woningen binnen de 400 meter contour in het deel van 'Kom Eerde' buiten de herontwikkelingslocatie Kapelstraat Noord;

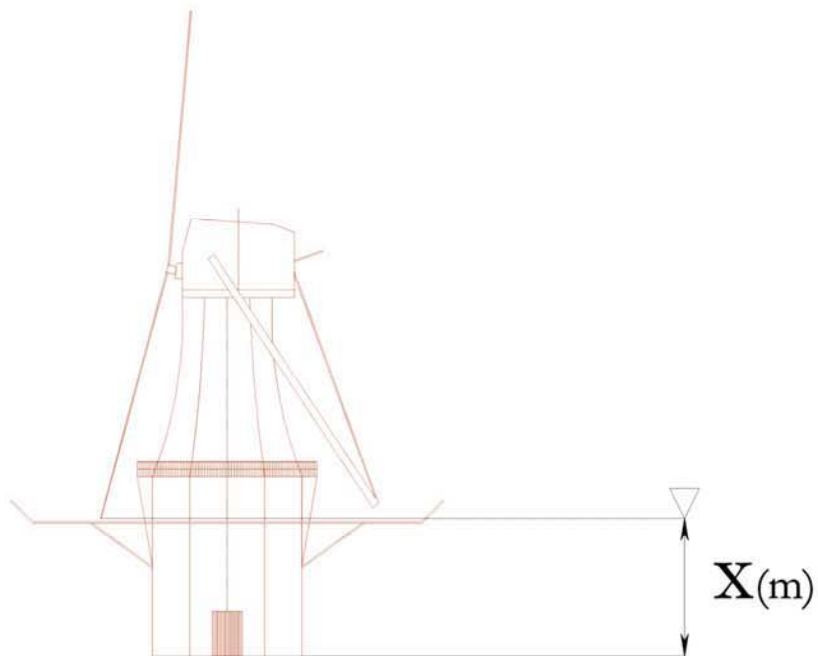
Het ontwerp van de geplande woningen in 'Kapelstraat Noord' die zich binnen de 100 meter contour bevinden dienen aangepast te worden aan de navolgende regels:

- De naar de molen gekeerde gevels van hoofdgebouwen dienen voorzien te zijn van dakvlakken met een dakschuinte van maximaal 45 graden.
- De maximale bouwhoogte dient aan te sluiten bij de overige woningen aan Zandvliet;



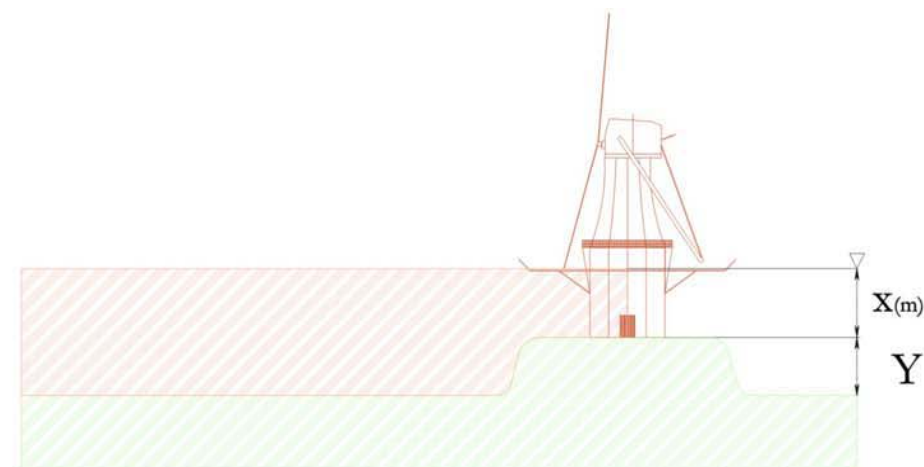
Schets nok- en dakhelling richtingen ten aanzien van de Sint Anthoniusmolen

Stap 1 Bepalen afstand:

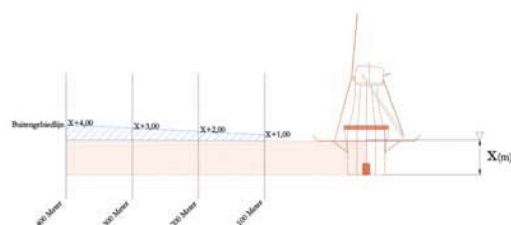


Stap 2 Staat de molen op maaiveldhoogte of is er sprake van een extra hoogteverschil tussen maaiveld en molenromp?

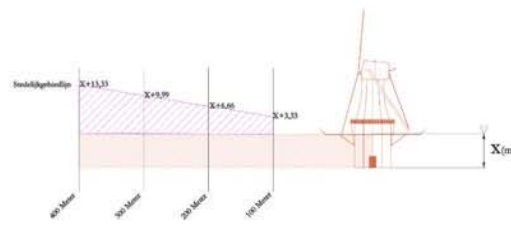
Als er inderdaad sprake is van een extra hoogteverschil, tel dan deze afstand (Y) op bij de afstand X (Stap 1).



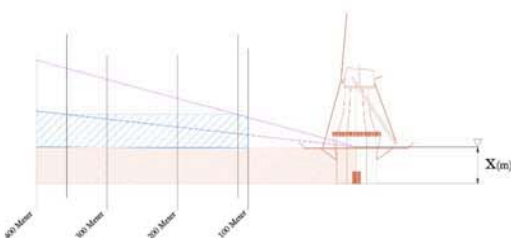
Stap 3 In welk gebied ligt de molen en de nieuw toe te voegen bebouwing?



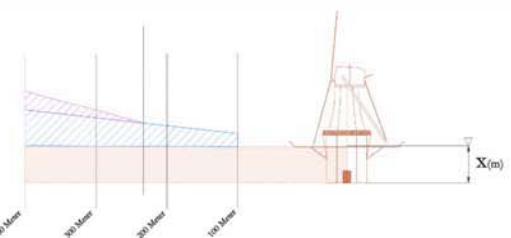
Molenbeschermingszone in buitengebied



Molenbeschermingszone in stedelijk gebied



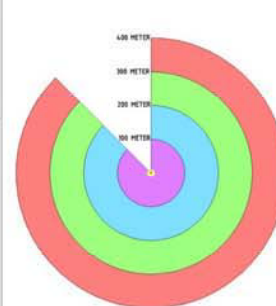
Molen gelegen in stedelijk gebied



Molen gelegen in buitengebied

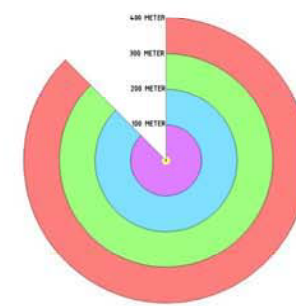
Stap 4 Met welke bebouwingshoogte dient rekening te worden gehouden binnen deze zone?

1. X (stap1) (+gebiedshoogte (stap 3)) + Y (stap2) = Bouwhoogte
2. Bepalen van de afstand waar de bouwhoogte mag voorkomen



Molenbeschermingszone in stedelijk gebied

Afstand	Bouwhoogte
300-400 METER	X+13,33 meter
200-300 METER	X+9,99 meter
100-200 METER	X+6,66 meter
000-100 METER	X+3,33 meter
OPPERVLAKTE MOLEN	



Molenbeschermingszone in buitengebied

Afstand	Bouwhoogte
300-400 METER	X+4,0 meter
200-300 METER	X+3,0 meter
100-200 METER	X+2,0 meter
000-100 METER	X+1,0 meter
OPPERVLAKTE MOLEN	

Bepalen van bouwhoogte bij nieuw toe te voegen bebouwing in een molenbiiotoop

4.3 Archeologie

Het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart, zie beschrijving hierboven) van de provincie Noord-Brabant grotendeels de kwalificatie 'hoge verwachtingswaarde'. Alleen het woongebied ten zuiden van de Bergweg, Sint Antoniusplein, Kapelstraat heeft een 'lage verwachtingswaarde'.

De Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Veghel laat zien dat het gehele gebied binnen de bebouwde kom valt in het gebied met een 'hoge verwachtingswaarde'. Een concrete archeologische vondst is de fundering van de 'Eerdse Kapel' op de locatie Sint Antoniusplein. Rond 1650 worden verschillende kapelletjes opgericht, waaronder de kapel in Eerde. Deze zijn voornamelijk gewijd aan Sint Antonius; de pestheilige.

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en ontheffingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Veghel heeft archeologiebeleid ontwikkeld en het is de bedoeling dat dit beleid een doorvertaling krijgt in verschillende vergunningstrajecten en in ruimtelijk beleid. In onderhavig bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van het archeologisch bodemarchief. Deze regeling is gebaseerd op de volgende principes:

- Gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde op de Cultuurhistorische Waardenkaart hebben een dubbelbestemming 'Archeologische waarde' 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).

Nieuwe ontwikkelingen

Kapelstraat noord

De herontwikkelingslocatie Kapelstraat noord ligt in het gebied met een 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. Op de locatie worden circa 62 nieuwe woningen gebouwd op een nu nog grotendeels onbebouwd terrein. Archeologisch onderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht.

De gemeente Veghel heeft dit onderzoek uit laten voeren. Het gespecialiseerde bureau, RAAP archeologisch adviesbureau, heeft op 19 september 2005 haar definitieve rapport gepresenteerd.⁸ Uit het onderzoek blijkt het volgende:

'Ondanks de hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m Late Middeleeuwen heeft het inventariserend veldonderzoek geen enkele aanwijzing opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische nederzetting, erf of andere resten in het plangebied. Dit is opmerkelijk vanwege de ligging van het plangebied op een dekzandrug en de aanwezigheid van een goed ontwatert esdek. Bovendien wijst de inrichting van de dekzandrug op een kransakkerdorp en derhalve op (laat-)middeleeuwse bewoning. Mogelijk is de dekzandrug wel gebruikt en bewoond in het verleden, maar heeft die buiten het plangebied plaatsgevonden.'

Vervolgens wordt de volgende aanbeveling gedaan:

'Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied niet noodzakelijk geacht.'

Bevoegd gezag in deze is de provinciaal archeoloog van de Provincie Noord-Brabant, dr. M.P.W. Meffert.

Kapelstraat 15a/Capellevelt

Voor de bouw van de woning Kapelstraat 15a/Capellevelt is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek⁹ blijkt dat in het plangebied nog restanten van het oorspronkelijk bodemprofiel aanwezig zijn. Een aanvullend booronderzoek is noodzakelijk om vast te stellen in hoeverre het bodemprofiel nog intact is en of er archeologische waarden in het plangebied te verwachten zijn.

⁸ Inbreidingslocatie Eerde, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP-notitie 1330, Amsterdam, 19 september 2005

⁹ Archeologisch vooronderzoek Kapelstraat 15 a, BILAN Rapport 2006/20, Tilburg, 2 februari 2006

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

De kern Eerde 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 rand langs de Eerdsebaan een groene uitstraling. In het stratenpatroon van Eerde is een aanzet gemaakt om de bestaande lanen te versterken of nieuwe lanen te creëren. In de nieuwe gebieden duurt dit echter nog geruime tijd voordat de bomen een belangrijke rol gaan spelen in het aanzien van de straat.

5.2 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus

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

- niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bijv. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode¹⁰ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Nieuwe ontwikkelingen: Kapelstraat noord

Tegen deze achtergrond is het ontwikkelingsgebied beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Onderhavig plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Voorgenomen ontwikkelingen

De locatie heeft momenteel verschillende functies welke allemaal gekoppeld zijn aan het groene karakter van de locatie. Het plangebied is deels in gebruik als hertenwei, moestuincomplex, hakhoutbos en grasland. Het is een kleinschalig open gebied dat door dorpsbewoners vooral wordt gebruikt als uitloopgebied. De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in het bouwen van meerdere woonhuizen op deze locatie. Om deze ontwikkeling te realiseren zullen onder andere de volgende activiteiten op het terrein plaats moeten vinden:

- (deels) verwijderen van aanwezige beplanting en rooien van aanwezige bomen;
- bouwrijp maken van het gebied door diverse grondwerkzaamheden;
- overige graafwerkzaamheden voor aanleg van bedrading, riolering etc.;

¹⁰ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

- realisatie van nieuwe woningen en inrichting van openbare ruimte.

Gebiedsbeschrijving en relatie met externe natuurwaarden

De projectlocatie gelegen aan de noordrand van de woonkern Eerde en vormt een overgangsgebied tussen de bestaande woonkern en het omringende landelijk gebied. Het gebied is van west naar oost grofweg in 3 blokken te verdelen. De parkachtige hertenweide omringd met Populieren en ondergroei van Beuken en Vlier. Op dit gedeelte staan diverse solitaire bomen als een Wilde kastanje, Els, Abelen en Treurwilg. Verborgen in de houtopstand aan de Zuidrand van deze weide staat een Beukenlaan verborgen. Het tweede gedeelte wordt gevormd door enkele kleine weilandjes waarop tijdens het veldbezoek paarden stonden. Het derde gedeelte bestaat uit een zone met moestuintjes omringd door hogere opgaande beplanting als coniferen.

Bronnenonderzoek

Natuurloket geeft informatie over de verspreiding van soortgroepen per km² en of daarbij wettelijk beschermde soorten en/of soorten van de Rode Lijst voorkomen. Ook worden hier de begrenzing van de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden weergegeven. Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het plangebied niet binnen of in de nabijheid van Habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. Natuurloket beschikt echter slechts over zeer beperkte gegevens van het plangebied. Uit deze gegevens blijkt dat in het landelijk gebied rond Eerde vier beschermde plantensoorten, één amfibiesoort en vele vogelsoorten voorkomen.

Mogelijke aanwezige natuurwaarden binnen het plangebied

Planten: De lage beplanting binnen het gebied bestaat hoofdzakelijk uit Engels raaigras. Enkel stukken weide zijn minder voedselrijk en daardoor rijker aan kruidenvegetatie. Met name rond de hertenweide staan enkele solitaire - en rijen van bomen. Opmerkelijk hierbij is de verborgen laan van Beukenbomen. Ronde de moestuinen staat ook een kleine houtopstand.

Zoogdieren: Gedurende het veldbezoek zijn geen zoogdieren waargenomen. Het kleinschalige landschap, dat typisch is voor overgangsgebied tussen stad en land, biedt echter geschikt habitat voor verschillende kleine diersoorten als de Mol, Egel, Bosmuis of Veldspitsmuis. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen en inrichting echter een algemene vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Door het intensieve gebruik van het plangebied is naar alle waarschijnlijkheid geen geschikt leefgebied aanwezig voor kwetsbare of bedreigde diersoorten. Uitzondering hierop vormt de diergroep Vleermuizen. Het parkachtige karakter, de aanwezigheid van water, volwassen loofbomen en bebouwing maken het plangebied geschikt als leef en/of fourageergebied van Vleermuizen. Mogelijk voeren ook vaste vliegroutes van vleermuizen over het plangebied. Alle in Nederland voorkomende soorten vleermuizen vallen onder beschermingsniveau 3.



Foto 1: Hertenpark



Foto 2: Kleinschalig landschap



Foto 3: Moestuinen



Foto 4: foerageergebied Groene Specht

Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of:

- binnen het plangebied daadwerkelijk vast rust- of verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn
- het gebied behoort tot het foerageergebied van vleermuizen
- vaste (aan)vliegroutes tussen rustplaatsen in de woonkern en foerageergebieden in het buitengebied aanwezig zijn.

Vogels: De aanwezige opgaande beplanting biedt nestgelegenheid aan diverse kleine zang en struweelvogels. Gedurende het veldbezoek is een foeragerende Groene specht waargenomen. Het is niet duidelijk of de nestlocatie van deze vogel ook binnen het plangebied ligt. Mogelijk bieden de volwassen bomen rond de hertenweide nestgelegenheid aan hollenbroeders. Indien opgaande beplanting wordt gerooid of gekapt moet rekening gehouden worden met eventueel aanwezige broedvogels. Dit houdt in dat vegetatie waarin vogels broeden buiten het broedseizoen moeten worden verwijderd en dat bomen met nesten van hollenbroeders moeten gespaard worden.

Conclusie

Binnen het plangebied komen naar alle waarschijnlijkheid verschillende beschermde zoogdieren voor, welke vallen onder beschermingsniveau 1 van de Flora- en faunawet. Met betrekking tot deze soorten geldt een vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Mogelijk heeft het gebied ook een functie voor een of meerder soorten vleermuizen. Nader onderzoek kan hier duidelijkheid over geven. Als binnen het plangebied holenbroeders als de Groene specht nestelen dient er alles aan gedaan te worden om deze nestlocaties duurzaam te sparen. Ten alle tijden is de algemene zorgplicht ex. artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

Kapelstraat 15a/Capellevelt

Gelijktijdig met het archeologisch vooronderzoek is door het bureau Bilan een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit de quickscan¹¹ blijkt dat in het plangebied een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen ontbreekt. Wel kunnen de groenstroken aan de west- en oostzijde van het plangebied in gebruik zijn als foerageerroute en/of passeerroute.

Vleermuizen genieten een strikte bescherming krachtens de Flora- en Faunawet en de Habitatrichtlijn. Bij aantasting van foerageergebieden en/of passerroutes moet een ont-heffing aangevraagd worden. Het plangebied zelf is vermoedelijk als foerageergebied van ondergeschikt belang.

De lijnelementen in de vorm van de openbare groenstrook en de perceelsscheidingen van de achtertuinen blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd. Een vervolgonderzoek is in dat geval niet noodzakelijk. Indien één of beide elementen verdwijnen is een gerichte veldinventarisatie naar vleermuizen verplicht.

Als binnen het plangebied holenbroeders als de Groene specht nestelen dient er alles aan gedaan te worden om deze nestlocaties duurzaam te sparen. Ten alle tijden is de algemene zorgplicht ex. artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

¹¹ Ecologische quickscan (bureauonderzoek) in het kader van de Flora en Faunawet voor locatie Kapelstraat 15 a, BILAN Rapport 2006/20, Tilburg, 2 februari 2006

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 Eerde ligt gemiddeld 11 m. boven N.A.P. Het moedermateriaal van de bovenlaag wordt gevormd door dekzand.

6. WATER

6.1 Beleid

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 in stand houden 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 aangegeven hoe in beheersituaties wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten.

Waterplan gemeente Veghel

Recent 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 stedelijke 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, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd;
- 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.

In de waterparagraaf (paragraaf 6.2) wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

6.2 Watertoets

Korte karakterisering plangebied en bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan worden de huidige bestemmingsplannen voor de kern Eerde geactualiseerd. Tevens wordt met dit bestemmingsplan de herontwikkeling van de locatie Kapelstraat Noord mogelijk gemaakt. Hier zullen circa 62 woningen ontwikkeld worden. Dit gebied van circa 2,57 ha. heeft momenteel voor een groot deel een hobbymatig gebruik als dierenweide. Op verschillende percelen worden herten, geiten en paarden gehouden. Twee woningen en bijgebouwen worden gesloopt.

Beleidskader en samenwerking met waterbeheerder

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap de Aa, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn 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 het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Waterplan gemeente Veghel

Recent 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 stedelijke 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, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd;
- 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 het Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuil water 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 Ausgangssituatie. 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 m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Samenwerking met waterbeheerder

De waterparagraaf wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas die hierop zal reageren.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

De kom Eerde ligt op een wat hogere dekzandrug. De bovenste 20 meter bestaat uit fijne slibhoudende zanden die plaatselijk onderbroken worden door leemlagen (Nuenen Groep). Hieronder bevindt zich een eerste watervoerend pakket bestaande uit grindhoudende zanden behorende tot de Formaties van Veghel en Sterksel. De regionale stroming van het freatisch grondwater is overwegend noordwestelijk gericht. De bodemopbouw op de locatie Kapelstraat-Noord bestaat tot een diepte van ruim 3 m-mv overwegend fijn siltig zand¹². Lokaal komen dunne leemlagen voor. Tijdens het veldwerk op 12 augustus 2005 werd de grondwaterspiegel op gemiddeld 1,95 m-mv aangetroffen. Volgens de Bodemkaart van Nederland heeft de locatie grondwatertrap VI, dit komt overeen met een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 0,40-0,80 m-mv en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van meer dan 1,20 m-mv. Uit de RLG Atlas Noord-Brabant 2005 blijkt dat kom Eerde in een intermediair gebied ligt.

Centraal over het terrein, in het verlengde van de Airbornestraat, loopt in noord-zuid richting een sloot. Het slootje watert af in noordelijke richting. In het zuidwesten van het plangebied is in de huidige situatie een siervijver aanwezig. In de kern Eerde ligt een gemengd rioolstelsel.

¹² Verkennend NEN-bodemonderzoek, Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, 8 september 2005, MB-5935

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Kapelstraat noord

Voor de inbreidingslocatie tussen Eerdsebaan, het Zandvliet, de Kapelstraat en de Esdonkstraat is een waterparagraaf opgesteld. In kaart is gebracht hoe het verloop van de grondwaterstand ter plaatse is en groot de te bergen hoeveelheid hemelwater moet zijn en hoe dit het beste kan worden afgekoppeld. In de watertoets¹³ is berekend dat de benodigde waterberging ca. 701 m³ is. Het watersysteem en de bergingsbehoefte wordt als volgt ingevuld:

- water dat op particuliere verhardingen en wegen valt zal bovengrond afstromen naar de bermen;
- de bermen worden voorzien van doorlatende halfverharding en een gootachtige constructie met kolken;
- het volume water dat op de bermen zelf valt kan geborgen worden in het zandpakket onder de bermen;
- de kolken zijn aangesloten op een ondergrond bergingssysteem dat zich onder de wegen bevindt. Hierin kan het volume water worden geborgen afkomstig van wegen en particulieren verharding.

Kapelstraat 15a/Capellevelt

Door middel van een watertoets is in kaart gebracht hoe groot de te bergen hoeveelheid hemelwater na de bouw van de woning ter plaatse is en op welke manier dit water het beste kan worden afgekoppeld. In de watertoets¹⁴ is berekend dat de benodigde waterberging ca. 7 m³ is. De aanleg van een vijver op het maaiveld met een overlaat naar het bestaande riool onder het Capellevelt wordt als een reële optie gezien voor het bergen en infiltreren van het water. In dat geval zullen naar verwachting geen noemenswaardige veranderingen in de huidige hydrologische situatie optreden zodat voldaan wordt aan de vereiste hydrologische neutrale inrichting. De oplossing is voorgelegd aan het waterschap in het kader van het overleg ex. Artikel 10 (oude) Bro. In een reactie¹⁵ geeft het waterschap aan in te kunnen stemmen met de bouw van de woning en de voorgestelde waterberging en infiltratie.

¹³ Waterparagraaf Kapelstraat Eerde, Breijn B.V. Vught, 22 mei 2008

¹⁴ Watertoets en doorlatendheidsmetingen en behoefte van nieuwbouwplan aan de Capellevelt te Eerde, Milon Schijndel, 25 januari 2006

¹⁵ reactie in het kader van de watertoets bestemmingsplan 'Kapelstraat 15a' te Eerde, 2006/16086, Waterschap Aa en Maas, 2 november 2006

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN

7.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels 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.

7.2 Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, ten einde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

8. MILIEU-ASPECTEN

8.1 Bodemonderzoek

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.

Nieuwe ontwikkelingen: Kapelstraat-noord

Onderhavig terrein is in verband met geplande woningbouw onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740.¹⁶ Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij in eerste instantie uitgegaan van de hypothese onverdacht (ONV). Naar aanleiding van de waarnemingen in het veld bleek toch sprake van een aantal verdachte aspecten, te weten puinbijmenging in de boring B-07, een stukje asbestverdacht materiaal in B-03, en een sliblaag in een sloot op het perceel.

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft, op basis van het bovenstaande en de voorliggende analyseresultaten, aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen.

In de vaste bodem en het grondwater zijn niet meer dan lichte verhogingen gemeten. Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

In het slootslib zijn ook niet meer dan lichte verhogingen gemeten. Het gaat hier om klasse 2-slib, wat, over een breedte van maximaal 20 meter aan weerszijden van het oppervlaktewater van waaruit de specie afkomstig is, over de direct aan het oppervlaktewater grenzende percelen wordt verspreid.

In de bovengrond van de boring B-03 is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Onbekend is wat de verspreiding van het asbest in de bodem is. Wellicht gaat het hier om een vroeger opgebrachte, met asbest verontreinigde, hafverharding. Aanbevolen wordt een onderzoek naar asbest in de bodem, conform NEN 5707 of NEN 5897, uit te voeren. Op basis hiervan dient dan een eventuele saneringsnoodzaak voor dit terreindeel bepaald te worden.

¹⁶ Verkennend NEN-bodemonderzoek, Locatie aan de Kapelstraat te Eerde, Inpijn-Blokpoel, Son, 8 september 2005 (nummer: MB-5935)

Behoudens deze asbestverontreiniging op een deel van het terrein wordt de bodemkwaliteit aanvaardbaar geacht en zal deze geen belemmering vormen voor de geplande woningbouw.

Kapelstraat 15a/Capellevelt

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens het onderzoeksprotocol NEN 5740. De resultaten uit het onderzoek¹⁷ geven geen aanleiding voor een vervolgonderzoek naar de aangetroffen concentratie xylenen in het grondwater. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering ten aanzien van het huidig en toekomstig gebruik.

8.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

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

Nieuwe ontwikkelingen: Kapelstraat-noord

Het nieuwe woongebied tussen de Eerdsebaan en de Kapelstraat ligt binnen de onderzoekszone van de Eerdsebaan, een provinciale 80 km/uur weg. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting op de geprojecteerde woningen te bepalen en toetsen aan de grenswaarden die in de Wet Geluidhinder zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekening¹⁸ blijkt dat 25 woningen een geluidsbelasting hebben die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gevelbelasting is maximaal 63 dB. Voor deze woningen is bij het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde gevraagd. Deze hogere waarde zal worden verleend alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Er is hier sprake van het opvullen van een open plek ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Het is niet doelmatig om maatregelen aan de bron te nemen. De Eerdsebaan is voorzien van asfalt en geluidsarm asfalt kan de geluidsbelasting niet naar de voorkeursgrens-

¹⁷ Verkennend bodemonderzoek Capellevelt (sectie F, nr. 5329 (ged.)) Eerde, Milon Schijndel, 26 januari 2006

¹⁸ Akoestische verkenning behorende bij de ruimtelijke onderbouwing Kapelstraat te Eerde, Croonen Adviseurs b.v., januari 2008

waarde terugbrengen. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn vanwege de geringe afstand tussen de bron en de geprojecteerde bebouwing alleen mogelijk in de vorm van een scherm. Deze wordt dan ook geplaatst tussen de Eerdsebaan en het overdrachtsgebied. Het scherm heeft een minimale hoogte van 3.50 meter.

Kapelstraat 15a/Capellevelt

De nieuw te bouwen woning ondervindt een relevante geluidbelasting van het wegverkeer van de Kapelstraat. Een akoestisch onderzoek is dan ook uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van het verkeerslawaaï aan de gevels van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, binnen de zone van de bestaande weg. Uit het akoestisch onderzoek¹⁹ blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de nieuwe woning, ten hoogste 49 dB(A) bedraagt (voorgevel). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor nieuwe situaties wordt niet overschreden.

Industrielawaai

Het plangebied Kom Eerde ligt niet binnen een zone rond industrieterrein zodat er ten aanzien van Industrielawaai geen belemmeringen zijn.

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 Inrichtingen²⁰ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen²¹ (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen²² en de Handreiking Verant-

¹⁹ Prinssen en Bus raadgevende ingenieurs, Kapelstraat te Eerde, rapport nr. E96VL001.R01.1, 2 februari 2006

²⁰ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

²¹ 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

²² Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

woordingsplicht Groepsrisico²³. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen²⁴ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen²⁵.

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.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld welke (potentiële) risicobronnen in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden. In het plangebied en de omgeving is geen sprake van bedrijvigheid met gevaarlijke stoffen die het plangebied beïnvloeden. De provinciale weg Veghel-Schijndel ligt op korte afstand van het plangebied. Over deze weg vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Uit de risicoatlas (Risico's Wegtransport Gevaarlijke Stoffen, provincie Noord-Brabant peiljaar 2002. november 2002) volgt dat er geen plaatsgebonden risico (PR) contour buiten de weg is gelegen.

Aan de westzijde van het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding. Er geldt een beschermingszone van 25 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Deze beschermingszone is op de plankaart aangeduid. Op of in de gronden zijn in verband met de dubbelbestemming 'hoogspanningsleiding' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten ten dienste van de genoemde medebestemming. Er geldt een aanlegvergunningplicht voor de volgende werken en werkzaamheden:

- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren.

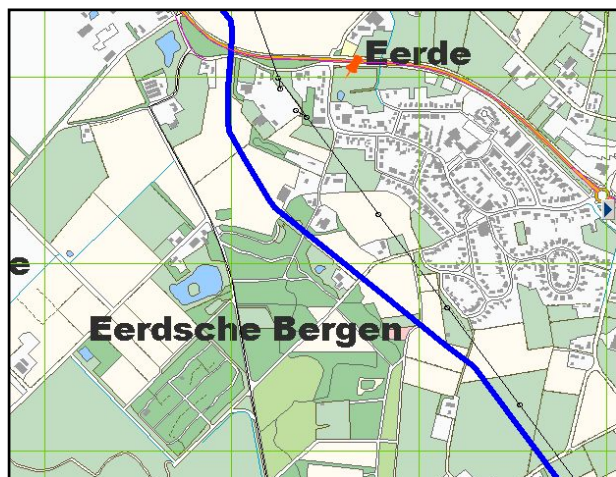
²³ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

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

²⁵ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

Buiten het plangebied aan de oost-westzijde van de kern bevindt zich een hoofdaardgas-transportleiding (36" - 66,2 bar) waarvan de invloedssfeer tot binnen dit plangebied reikt. Gasunie heeft betreffende deze leiding een advies uitgebracht²⁶.

Leiding nr.	Diameter	Ontwerp druk	Belemmerde Strook	1 % letaliteitsgrens	100 % letaliteitsgrens
A-521	36"	66,2 meter	5 meter	430 meter	180 meter



Toelichting 100 % letaliteitsgrens (35 kW/m² - contour):

De contour van de 100% letaliteitsgrens bevindt zich over het plangebied van dit bestemmingsplan. Daar dit bestemmingsplan met name een beheersbestemmingsplan betreft waarin geen veranderingen plaatsvinden is het berekenen van het groepsrisico niet noodzakelijk. De nieuwe wijk Kapelstraat Noord bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. Deze wijk bevindt zich geheel buiten de contour van 180 meter vanaf de buisleiding. Een berekening is ook hier niet noodzakelijk.

Inrichtingen

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

Vanwege de afwezigheid van (potentiële) risicobronnen in het plangebied en in de omgeving hiervan, wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor ontwikkelingen in het plangebied.

²⁶ Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'kom Eerde'. Gasunie. 21 januari 2010.

8.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (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 bevoegdheid²⁷:

- 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

Interim-periode: 1% grens

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

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

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

²⁷ Let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

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

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

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

Conclusie

Aangenomen kan worden dat het de toename van het verkeer als gevolg van bouw mogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan ruim onder de grens van 1.300 motorvoertuigbewegingen per etmaal zit. 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. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook door-
gang vinden.

De uitstoot van bedrijven in de omgeving van het plangebied (waaronder Composte-
ringsbedrijf Den Ouden, houtverwerkingsbedrijf Van Swaay en diverse bedrijven op het
bedrijventerrein De Dubbelen, is gereguleerd middels milieuvergunningen en/of meldin-
gen op basis van de Wet milieubeheer. Deze uitstoot is een gegeven en verandert niet
door de planologische mogelijkheden als geboden in onderhavig bestemmingsplan.

9. WONEN

9.1 Beleid en randvoorwaarden

De komende 10 jaar zal zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in de gemeente Veghel blijven toenemen. De toename van het aantal huishoudens zal daarbij sterker zijn als de bevolkingsgroei omdat de gemiddelde huishoudensgrootte naar verwachting door individualisering en extramuralisering kleiner wordt. Uit de samenstelling van de huishoudens blijkt dat Veghel nog een echte gezinsgemeente is. Ongeveer 40% van de huishoudens bestaat uit gezinnen met kinderen. Ongeveer een kwart van de huishoudens is alleenstaand. (landelijk gezien liggen deze percentages op respectievelijk 35% en 36%). In de in 2009 opgestelde woningmarktverkenning (woonbehoefte gemeente Veghel) wordt de gemeente Veghel de vraagkant van de woningmarkt voor de komende 10 jaar belicht, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hieruit blijkt dat de gemeente Veghel de komende jaren een fors aantal woningen zal moeten realiseren om de huishoudensgroei op te kunnen vangen. Dit betekent dat we in de dorpskernen de komende jaren kunnen blijven vasthouden aan de in het verleden vastgestelde gemiddelde aantallen per jaar te bouwen woningen per jaar. Voor de kern Eerde ligt dit aantal op gemiddeld 7woningen/jaar.

Woonvisie 2030 (vastgesteld 2007)

In 2006 hebben de gemeente Uden en Veghel gezamenlijk de Woonvisie 2030 opgesteld 'Uden-Veghel, Gastvrij Wonen in een Groene Regio'. En hoewel Veghel deze Woonvisie begin 2007 eenzijdig heeft vastgesteld, vormt deze visie de basis om de hierin verwoorde ambities te concretiseren en uit te voeren. Om dit te bereiken dienen de ambities vertaald te worden in concrete doelstellingen.

In de Woonvisie 2030 zijn een zestal ambities omschreven vanuit de visie dat de regio Uden-Veghel in 2030 een van de aantrekkelijkste woongebieden van Noordoost Brabant is, met voldoende kwalitatief goede woningen en woonomgevingen voor alle doelgroepen op de woningmarkt.

De ambities zijn als volgt omschreven:

- Ambitie 1 : Vanuit de ambitie dat 'Uden en Veghel, als één woongebied', behartigen Uden en Veghel hun gezamenlijke woonbelangen bij rijk en provincie gezamenlijk.
- Ambitie 2 : Vanuit de ambitie 'gemeenschappelijke belangen en woonvraagstukken' pakken Uden en Veghel gemeenteovertijgend wonen-beleid gezamenlijk op en stemmen het af.
- Ambitie 3 : Vanuit de ambitie 'leefbare dorpen en wijken', wordt vanuit een integrale gebiedsbenadering van wijken en dorpen op iedere wijk en dorp een toe-

komstvisie ontwikkeld en bij nieuwbouw en verbetering wordt op meer differentiatie gericht.

Ambitie 4 : Vanuit de ambitie 'optimaal benutten van wat er al is' wordt de gewenste omvang van de huurwoningvoorraad voor de komende jaren vastgesteld, en wordt voor Uden en Veghel gestreefd naar een zelfde verdeelsysteem voor zowel huur- als koopwoningen.

Ambitie 5 : Vanuit de ambitie 'duurzaam investeren in wonen' wordt gestreefd naar een kwalitatieve verdeling van de nieuwbouw (inbreiding, uitbreiding en bouwen in de kerkdorpen), die aansluit bij woningmarktontwikkelingen.

Ambitie 6 : De ambitie 'woningmarktontwikkelingen basis voor afspraken' omschrijft de ambitie om de woningmarktontwikkelingen periodiek te volgen en vanuit deze basis afspraken te maken met de woningcorporaties.

Deze ambities zullen periodiek verder uitgewerkt worden in concrete doelstellingen en maatregelen, zoals de uitvoering van de hiervoor genoemde woningmarktverkenning

De gemeente Veghel is voornemens soepel om te gaan met bouwregels inzake woon-werkpanden, waardoor de mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen verruimd worden. In dit bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen opgenomen, zodat indien een ondergeschikt deel van de woning voor een aan huis gebonden beroep gewenst is, dit mogelijk is, 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.

Nota Inwoning (gemeente Veghel, 7 oktober 2004)

Met de beleidsnota 'in- en bijwoning' stelt de gemeente Veghel kaders waarbinnen zorg-behoevenden bij mantelzorgers gehuisvest kunnen worden. In het bestemmingsplan "1^e herziening erfbebouwingsregeling bij woningen" is een regeling voor inwoning- en mantelzorg opgenomen. Deze regeling vormt, samen met de regeling voor mantelzorg zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied, aanvulling 1" de basis voor nieuwe bestemmingsplannen.

Doel van het bewoningsbeleid 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.

Beleidskeuze

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

Mantelzorg in een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een zorgbehoefte waarin geheel of voor een belangrijk deel wordt voorzien door de mantelzorger(s) die mantelzorg aanbieden. De zorgbehoefte wordt geconcretiseerd door via een medische indicering door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie te bepalen aan welke zorg- en ondersteuningsfuncties in een concreet geval behoefte is. De indicatiestelling wordt in principe verricht door Argonaut BV conform het door de gemeente Veghel gehanteerde protocol. Nadat vast is komen te staan dat een aanvrager zorgbehoefte is, zal aange- toond moeten worden dat de zorgbehoefte op de locatie waar hij een afhankelijke woonruimte wil betrekken ook die zorg ontvangt die hij nodig heeft. Bij mantelzorg be- trekt de zorgbehoefte een afhankelijke woonruimte in of bij de woning van de mantel- zorger.

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 bijge- bouw voor mantelzorg:

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

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

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

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

- het gedeelte, dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aan te sluiten bij de zorgbehoefte van de zorgbehoefte en hier eventueel op te worden aangepast.

Bovenstaande vorm van inwonen is rechtstreeks toegestaan in bestemmingsplannen. 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. Van zwaarwegende belemmeringen of onredelijk bezwarende omstandigheden kan bijvoorbeeld sprake zijn indien voor de inwoning in de hoofdmassa dermate grote investeringen gedaan moeten worden dat deze in redelijkheid niet van de aanvrager zijn te verwachten, terwijl een vrijstaand alternatief voorhanden is.

De vrijstaande bijgebouwen dienen ingevolge de Nota In- en bijwoning te voldoen aan de volgende eisen:

- per woning kan maar één ontheffing 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 ontheffingsbepaling opgenomen. De ruimtelijke relevante voorwaarden voor inwoning zijn op de volgende wijze vertaald:

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

Burgemeester en Wethouders zullen de ontheffing intrekken indien de bij het verlenen van de ontheffing 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.

Duurzame woonomgeving

De gemeente Veghel hecht aan duurzame woningen in een duurzame woonomgeving. Deze duurzaamheid kan gekwantificeerd worden in een groot aantal elementen, zoals onder meer toekomstwaarde en gebruikswaarde. Door woningen en de woonomgeving te ontwerpen op grond van de richtlijnen van Woonkeur en te toetsen aan de GPR –norm kan een duurzame woonomgeving en woning gerealiseerd worden.

Woonkeur omvat namelijk richtlijnen vanuit het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Verder biedt Woonkeur richtlijnen om bereikbaarheid, toegankelijkheid, bedieningsgemak, gebruiksveiligheid, sociale veiligheid en inbraakpreventie te optimaliseren. In specifieke pluspakketten worden richtlijnen gegeven voor specifieke wensen gericht op zorg en toekomstwaarde. De richtlijnen van Woonkeur gaan verder dan de eisen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt prestatie-eisen, minimumeisen waaraan voldaan dient te worden. De toekomstwaarde en de gebruikswaarde van een woning en woonomgeving kan door het toepassen van de richtlijnen van Woonkeur sterk verbeterd worden. Ook op structuurniveau wordt hiermee al een begin gemaakt. Bij nieuwbouwwontwikkelingen speelt bij de inrichting van de openbare ruimte verlichting een belangrijke rol. De openbare verlichting in Eerde 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 in de achtertuin en soms in de zijtuin.

9.2 Plancapaciteit

Plancapaciteit

In onderhavig bestemmingsplan is de mogelijkheid tot realisatie van het plan 'Kapelstraat' te Eerde opgenomen. Dit plan behelst de realisatie van circa 62 woningen in de kom van Eerde. De woningen worden ingepast in het woningbouwprogramma voor Eerde. Woningbouw op inbreidingslocaties heeft voorkeur op woningbouw op uitbreidingslocaties. De locatie Kapelstraat is in de Structuurvisie Eerde (vastgesteld d.d. 12 december 2002) reeds aangewezen als potentiële inbreidingslocaties in de kern van Eerde. Inpassing van de plannen in het woningbouwprogramma is derhalve wenselijk.

De 62 woningen komen ten laste van het woningbouwprogramma in de kern Eerde gedurende de jaren 2007 tot en met 2018. Volgens de afspraken in het vigerende bouwprogramma worden er 7 woningen per jaar gerealiseerd. Omdat er feitelijk pas in 2011 gebouwd zal kunnen worden, zullen de woningen voor 2007 tot en met 2010 opschuiven naar 2011 en verder. Onderstaand wordt dit schematisch weergegeven voor de komende periode.

In het schema is rekening gehouden met eventuele andere initiatieven in de kern.

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kapelstraat-noord	62												
Programma		0	0	0	0	15	15	7	5	5	5	5	5
Overige initiatieven	27	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	5

In dit schema wordt ook de fasering van het project duidelijk. De 62 woningen zijn allen grondgebonden en kunnen gedifferentieerd worden naar 8 à 9 starterswoningen en 5-8 senioren woningen. De overige woningen zullen gerealiseerd worden door middel van projectbouw of door uitgifte van vrije kavels. Van dit aantal zullen 6 woningen aangeboden worden ter realisatie van sociale huurwoningen aan Woonbelang Veghel. Deze woningen kunnen dan na realisatie door hen verhuurd worden in het sociale segment. Het gedifferentieerde aanbod, dat op deze wijze in Eerde tot stand komt, sluit aan bij de wensen en behoeften van de inwoners van Eerde, zoals naar voren komt in de Structuurvisie Eerde, om veel verschillende doelgroepen in woonruimte te voorzien.

Kapelstraat 15a/Capellevelt

De bouw van de woning aan de Kapelstraat leidt tot een toename van de woningvoorraad met één woning. Deze toename past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Voor overige initiatieven is jaarlijks immers rekening gehouden met een te realiseren aantal van 2 woningen.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan “Kom Eerde” 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 is de school en een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals de kerk, het gemeenschapshuis en dagverblijf voor ouderen specifiek bestemd. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst.

Bedrijven en commerciële voorzieningen

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het (her)vestigen van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Op achterpercelen in het centrale deel van de Kapelstraat zijn kleinschalige bedrijven toegestaan. Dit om de mogelijkheid te bieden aan met name startende ondernemers die in de kern een bedrijf willen opstarten. De bouw mogelijkheden voor deze kleinschalige bedrijven zijn beperkt (loods van maximaal 200 m², tenzij in de huidige situatie reeds een groter bedrijfsgebouw aanwezig is).

Om de leefbaarheid in het dorp te behouden is een regeling opgenomen waarbij er in de Kapelstraat functiemenging mogelijk wordt gemaakt. Aan de bestaande detailhandelsfunctie wordt uitbreidingsruimte gegeven en is het mogelijk voor verschillende panden in de Kapelstraat om te ‘verkleuren’ naar dienstverlening, kantoren, kleine ambachtelijke bedrijven en wonen. Om deze verkleuring mogelijk te maken wordt de bestemming of aanduiding ‘Gemengd’ toegepast.

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 gede-

gen 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.

De gemeente Veghel maakt ten aanzien van de bestemming Horeca een onderscheid in vijf categorieën:

Horeca, categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

Horeca, categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse. Daaronder worden begrepen: café, bar, pubs, juice- en healthbar;

Horeca, categorie 3: een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede op het bieden van gelegenheid tot dansen, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar. Daaronder worden begrepen: grand-café, eetcafé, danscafé;

Horeca, categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het beiden van vermaak en ontspanning (niet zijde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café (met nachtvergunning);

Horeca, categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt horeca alleen in de categorieën 1 en 3 binnen de bebouwde kom van Eerde toegestaan waarbij 't Hooghuys categorie 3 is en 'De Driesprong' categorie 1 en 3.

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 er toe leiden dat deze bedrijvigheid ter plaatse moet worden beëindigd.

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

Ontwikkelingen

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG²⁸. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel (met bedrijven), die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Voor de toegestane functies in dit plan gelden de volgende indicatieve afstanden:

Functie	Indicatieve afstand (VNG)	Milieucategorie	Bepalend aspect
Horeca (café)	30	2/3	Geluid
Horeca (herberg)	30	2	Geur
Detailhandel	10	1	Geluid

²⁸ Bedrijven en milieuzonering, tweede druk, VNG, 2001

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 Eerde staat op twee plaatsen in verbinding met de Eerdsebaan, de doorgaande weg van Veghel naar Schijndel. De Kapelstraat is de hoofdonthoudingsweg door de kern Eerde.

Openbaar vervoer

Eerde is goed per openbaar vervoer bereikbaar. Op werkdagen rijdt er ca. 10x per dag de buslijn 159 naar Veghel en Schijndel/s-Hertogenbosch.

11.2 Beleid

In het door Haskoning opgestelde concept Verkeersveiligheidsplan 2001²⁹ worden de beleidskaders ten aanzien van verkeer en vervoer beschreven. In dit document wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën wegen voor gemotoriseerd verkeer. Discussiepunten zijn die wegen die afhankelijk van de invalshoek een verkeersfunctie of een verblijfsfunctie toegewezen krijgen. Binnen enkele jaren is een besluit van het ministerie van Verkeer en Waterstaat te verwachten om alle erfdoegangswegen in de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/uur te geven. In de verblijfsgebieden wordt voorgesteld om de wegen in die gebieden uniform te voorzien van de strikt noodzakelijke maatregelen zoals poorten aan de randen van deze gebieden, maatregelen die noodzakelijk zijn om ongevallenconcentraties op te heffen of te voorkomen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden conform de hierboven geschetste beleidskaders. Binnen de bebouwde kom van Eerde geldt op dit moment voor alle wegen een 30 km/uur regime.

Openbaar vervoer

Beleid ten aanzien van het openbaar vervoer is met name gericht op een betere doorstroming van de streekbussen over de bestaande infrastructuur. De provincie onderzoekt samen met regionale partners en met marktpartijen hoe het openbaar vervoer in Noord-oost Brabant kan worden verbeterd. De resultaten van een marktverkenning moeten leiden tot een samenhangend Hoogwaardig Openbaar Vervoerconcept (HOV), dat bijdraagt aan duurzame bereikbaarheid, leefbaarheid en economische ontwikkeling. HOV betekent snelle, comfortabele en betrouwbare openbaar vervoerlijnen met een hoge frequentie. HOV draagt bij aan een duurzame bereikbaarheid en leefbaarheid van de regio, door meer plaatsen dan nu rechtstreeks en snel te verbinden met het landelijk spoornet. Hoe het HOV er uit gaat zien staat dus nog niet vast. De marktverkenning zal hierop een ant-

²⁹ Concept Verkeersveiligheidsplan 2001, Haskoning Ingenieurs- en architectenbureau, Nijmegen, juni 2001

woord moeten geven. Zo kan het spoor tussen Boxtel, Veghel en Uden nieuw leven worden ingeblazen. Denkbaar is ook een (snel)tram of het uitbreiden en verbeteren van het busvervoer. Een combinatie van rail en bus behoort eveneens tot de mogelijkheden. Vooral in de kleine kernen zoals gedeeltelijk ook op Eerde van toepassing is, is openbaar vervoer nu geen alternatief voor de auto. Voor de kern Eerde is daarom het behoud van de streekbuslijn van groot belang.

Fietsverkeer

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

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

11.3 Verkeersaantrekkende werking

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden welke is afgestemd op de categorisering van wegen in het kader van Duurzaam Veilig.

Nieuwe ontwikkelingen

Kapelstraat Noord

Het nieuwe woongebied wordt ontsloten op de Zandvliet en de Airbornestraat. Deze twee straten kunnen de beperkte toegevoegde verkeersbewegingen goed aan. De nieuw aan te leggen wegvakken worden ingericht als 30 km/h zone conform het concept van Duurzaam Veilig.

Kapelstraat 15a/Capellevelt

De nieuwe woning wordt aan de bestaande ontsluiting Capellevelt gesitueerd. Deze weg kan de beperkte toegevoegde verkeersbewegingen goed aan. De weg is ingericht als 30 km/h zone conform het concept van Duurzaam Veilig.

11.4 Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het bepaald 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 bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk.

Nieuwe ontwikkelingen

Kapelstraat Noord

Alle woningen in het inbreidingsgebied zullen worden voorzien van ten minste één parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeervraag zal worden opgelost in de rabatstroken aan weerszijden van de rijbaan. Gezien het 30 km/h regime is het parkeren aan de rand van de rijbaan of gedeeltelijk op de rijbaan geen probleem.

Kapelstraat 15a/Capellevelt

De woning wordt voorzien van ten minste één parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeervraag zal worden opgelost in de rabatstroken aan weerszijden van de rijbaan. Gezien het 30 km/h regime is het parkeren aan de rand van de rijbaan of gedeeltelijk op de rijbaan ook hier geen probleem.

12. PLANOPZET

12.1 Inleiding

Het onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het betreft een beheerregeling voor de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van de kom Eerde. Deze structuur dient te worden beschermd. De regeling in dit bestemmingsplan legt de functie van de gronden vast door middel van een specifieke bestemming.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de regels het de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

12.2 De regels

Opbouw van de regels

De indeling van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk omvat drie artikelen:

- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepaling

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- *Bestemmingsomschrijving*: een omschrijving van de doeleinden binnen de bestemming.
- *Bouwregels*: in deze bepaling zijn regels opgenomen omtrent de maximale goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede de be-

bouwingsdichtheid van de percelen. Binnen de woondoeleindenbestemming zijn bouwbepalingen voor aan- en bijgebouwen (garages, bergingen e.d.) opgenomen;

- *Ontheffing bouwregels*: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om van bepaalde regels ontheffing te verlenen. Onder andere gaat het om de bouw van extra bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden (binnen de bestemming 'Wonen');
- *Nadere eisen*: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen t.a.v. de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- *Ontheffing gebruiksregels* Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om van bepaalde regels ontheffing te verlenen. Onder andere gaat het om:
 - (1) het gebruik als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg (binnen de bestemming 'Wonen');
 - (2) de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen of beroepsmatige activiteiten in het aangebouwde bijgebouw (binnen de bestemming 'Wonen');
 - (3) de vestiging en/of uitoefening van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijven/bedrijfs-activiteiten de vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2 van de Lijst met bedrijfsactiviteiten. De milieubelasting op de omgeving dient gelijk te blijven (binnen bestemming 'Bedrijven');
- *aanlegvergunning*
Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.
- *wijzigingsbevoegdheid*
Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding.

Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouw aanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouw aanvraag. De anti-dubbeltelbepaling is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Ondergrondse (bouw)werken*: deze bepaling regelt de mogelijkheid van ondergronds bouwen. Bij de berekening van bebouwingspercentages wordt het grondoppervlak van ondergrondse gebouwen, mede in aanmerking genomen.
- *Bescherming van het plan*: Dit artikel bepaalt dat bebouwing niet mag worden opgericht, indien daardoor een andere bebouwing met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.
- *Overeenstemming met het plan*: Dit artikel bepaalt dat bebouwing, die hetzij bestond ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, hetzij is of wordt gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die qua maatvoeringseisen afwijkt van het plan, maar in overeenstemming is met de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming, geacht wordt in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan.
- *Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening*.
- *Algemene gebruiksbeepalingen*: In deze bepaling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Het is dus een aanvulling op de doeleindenomschrijving in de verschillende bestemmingen. Vormen van gebruik waarvan op voorhand niet (geheel) duidelijk is of er sprake is van strijdig gebruik, worden in deze bepaling opgesomd. Een algemene gebruiksbeepaling is niet opgenomen omdat deze in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen.
- *Algemene ontheffingsbeepalingen*: Algemene ontheffing voor alle bestemmingen
- *Algemene wijzigingsbevoegdheid*: Enerzijds betreft het algemene wijzigingsbevoegdheden o.a. ten behoeve van een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien dit bij de uitvoering van bouwplannen noodzakelijk mocht zijn. Ook is wijziging van de Lijst met bedrijfsactiviteiten mogelijk indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven. Daarnaast is een gebied aangewezen waarop door middel van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid het plan (bestemmingen) gewijzigd kan worden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

- *Overgangsrecht*: In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij is een hardheidsclausule opgenomen. De standaard overgangsbepaling bevat de

mogelijkheid om eenmalig ontheffing te verlenen van het daarin opgenomen verbod om de afwijking van een bouwwerk van het nieuwe bestemmingsplan te vergroten.

- *Slotbepaling*. Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan: "Kom Eerde"

12.3 Beschrijving per bestemming

Bedrijf

Gebruik

Bedrijven genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Hiernaast zijn ter plaatse van nadere aanduidingen bedrijfswoningen, nutsvoorzieningen en cultuur en ontspanning toegestaan. Tot slot zijn bijgebouwen bij bedrijfswoningen toegestaan.

Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij een goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen te zorgen voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals wonen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een milieuzonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

Om het begrip 'milieuzonering' hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.³⁰ Een belangrijk onderscheid dat hierin gehanteerd wordt is het onderscheid tussen functiescheiding en functiemenging.

Bij functiescheiding worden richtafstanden gegeven tussen bedrijven en de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten (bijlage 1 van de VNG-publicatie).

Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies van ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix aan wonen, werken, winkels, horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Daarom is een nieuwe 'regeling voor functiemenging' geïntroduceerd.

In dit geval gaat het om een woongebied, waar functiescheiding voorop staat.

Richtafstandenlijst

In de VNG-publicatie is een zogenaamde richtafstandenlijst opgenomen (bijlage 1 van de VNG-publicatie). In deze lijsten is voor allerlei soorten bedrijvigheid aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur worden aangehouden. Naast richtafstanden zijn ook andere kenmerken vermeld, zoals de verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstypen

De VNG-publicatie maakt voor de toepassing van de richtafstandenlijsten onderscheid in de omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'³¹ en 'gemengd gebied'.³² De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Als er sprake is van

³⁰ Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 16 april 2007.

³¹ Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stilte- of een natuurgebied, Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 16 april 2007, p. 26.

³² Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend, Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 16 april 2007, p. 26.

het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden vermindert.

Milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven

Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of juist uit te sluiten. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/of meldingen. Op deze wijze krijgt men inzicht in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

Toepassing op het plangebied 'Eerde'

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat uit van de huidige situatie. Vestiging van nieuwe bedrijven is uitsluitend mogelijk indien de bedrijven/ bedrijfsactiviteiten passen binnen de woonomgeving. Derhalve kunnen alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zich vestigen in een woongebied. Ontheffing mag worden verleend voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijfsactiviteiten.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is wonen in een op de plankaart aangeduide bedrijfswoning toegestaan.

Bouwen

Binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken mag worden gebouwd c.q. uitgebreid. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Op de plankaart zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen. Voor de bedrijfswoning is een bouwvlak opgenomen.

Gemengd

Gebruik

Op de gronden aangewezen met de bestemming 'Gemengd' zijn verschillende functies toegestaan. Het betreft:

- detailhandel met een maximum brutovloeroppervlakte van 150 m² op de begane grond;
- wonen in de vorm van 1 bedrijfswoning en 2 appartementen;
- diensverlening en kantoren;
- voorzieningen voor parkeren, groen, algemeen nut en wathuishouding.

Bouwen

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. De bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden, tenzij er een bebouwingspercentage op de plankaart is opgenomen. Op de plankaart is de maximale bouwhoogte aangegeven.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Groen

Gebruik

Grotere groenstroken zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen alsmede (fiets- en voet)paden. Ter plaatse van een nadere aanduiding zijn een kiosk en een volkstuin toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken, met een maximale hoogte van 3,5 meter, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor verlichtingsarmaturen wordt een uitzondering gemaakt. De hoogte van lantaarnpalen e.d. mag namelijk maximaal 8 meter bedragen. Ter plaatse van de nadere aanduiding zijn kiosken toegestaan met een maximale hoogte van 7 meter.

Horeca

Gebruik

Binnen de bestemming zijn ter plaatse van de nadere aanduiding horecabedrijven toegestaan uit de eerste en derde categorie. Hiernaast zijn één bedrijfswoning en twee appartementen in het bestemmingsvlak toegestaan.

Bouwen

Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen. Deze mogen volledig worden bebouwd, tenzij een bebouwingspercentage op de plankaart is aangeduid. In dat geval mag het bouwvlak maximaal tot het op de plankaart aangeduide bebouwingspercentage worden bebouwd. Daarnaast is op de plankaart de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing.

Kantoor

Gebruik

In het bestemmingsplan is een aantal kantoren toegestaan.

Bouwen

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Tevens is op de plankaart de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Maatschappelijk

Gebruik

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van een nadere aanduiding zijn een sporthal en –terrein en een begraafplaats toegestaan.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn op de plankaart bouwvlakken opgenomen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd met gebouwen. De maximale bouwhoogte is op de plankaart opgenomen.

Voor de aanduiding 'begraafplaats' geldt dat ook buiten het bouwvlak gebouwd mag worden tot een maximum van 30 m² waarbij de maximale hoogte van 3,5 meter geldt.

Verkeer

Gebruik

De wegen met een ontsluitingsfunctie zijn bestemd voor "Verkeer". Hiernaast zijn paden, waterlopen, waterpartijen en voorzieningen voor groen, parkeren en de waterhuishouding toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken, met een maximale hoogte van 3 meter, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor verlichtingsarmaturen wordt een uitzondering gemaakt. De hoogte van lantaarnpalen e.d. mag namelijk maximaal 8 meter bedragen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Hiernaast kan middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming omgezet worden in Wonen met de nadere aanduiding 'tuin of onbebouwd erf'.

Verkeer en verblijf

Gebruik

Alle wegen, en de meeste fiets- en voetpaden in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer en verblijf'. Het betreft hier wijkontsluitingswegen, verblijfsgebied en parkeerplaatsen.

Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken, met een maximale hoogte van 3,5 meter, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor verlichtingsarmaturen wordt een uitzondering gemaakt. De hoogte van lantaarnpalen e.d. mag namelijk maximaal 8 meter bedragen. De oppervlakte van een voorziening van openbaar nut mag ten hoogste 15 m² bedragen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Hiernaast kan middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming omgezet worden in Wonen met de nadere aanduiding 'tuin of onbebouwd erf'.

Water

Gebruik

Als zodanig is bestemd binnen het plangebied gelegen water en oevers. De regels zijn o.m. gericht op het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud van het watersysteem met de daarbij behorende werken.

Bouwen

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m¹ bedragen.

Voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden is een aanlegvergunning benodigd.

Wonen

Gebruik

Eerde is een woongebied. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft derhalve de bestemming 'Wonen'. Binnen de woonbestemming wordt op de plankaart door middel van aanduidingen aangegeven welke woningen, waar zijn gesitueerd c.q. mogen worden gebouwd.

De volgende differentiatie is aangebracht:

Aanduiding	Type woning
W(v)	vrijstaande woning(en)
W(va)	vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen
W(a)	3 of meer aaneengebouwde woningen
W(st)	gestapelde woningen
W(gs)	geschakelde woningen

In de doeleindenomschrijving is specifiek aangegeven waar de gronden en bouwwerken voor bestemd zijn: wonen, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinen, brandgangen, in- en uitritten, groen- en speelvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in het hoofdgebouw, de woning (ingevolge de vroegere Kroonjurisprudentie) te allen tijde is toegestaan, dit omdat in de praktijk blijkt dat het gemeentebestuur een ontheffing niet snel zal weigeren. Als beroepsmatige activiteit kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Echter ook andere maatschappelijke activiteiten, zoals een kleinschalige kinderopvang, vallen eronder. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten.

Voor de uitoefening van deze beroepen in bijgebouwen is evenwel ontheffing vereist, evenals voor het uitoefenen van activiteiten in de ambachtelijk sfeer (bedrijfsmatige activiteiten). Ten aanzien van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten geldt als voorwaarde dat de woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor de woonfunctie. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw in gebruik mogen zijn tot een maximum van:

- (1) 45 m²;
- (2) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
- (3) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m².

Seksinrichtingen zijn in het geheel niet toegelaten.

Ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen geldt als uitgangspunt dat bijgebouwen voor woonfuncties in gebruik mogen zijn, behalve vrijstaande bijgebouwen. Onder woonfuncties verstaan we een woonkamer, een keuken, een badkamer e.d. Een berging en een garage zijn dat bijvoorbeeld niet. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen voor die functies in gebruik zijn.

Bouwen

Hoofdgebouwen

Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen deze bouwvlakken dient het hoofdgebouw (woning) te worden gesitueerd en mogen de bijgebouwen worden gerealiseerd. De woning dient met de voorgevel in de bouwgrens die naar de gronden met de

aanduiding 'tuin of onbebouwd erf' dan wel direct naar de weg is toegekeerd. Bij een hoekperceel waar twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin of onbebouwd erf' dan wel naar de weg zijn gekeerd, dient de te worden gebouwd in de bouwgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft te worden gebouwd. Binnen de bouwvlakken is aangegeven welk type woning is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte is op de plankaart aangegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn binnen het bouwvlak of de bestemming 'achtertuin of bebouwd erf' toegestaan. Omtrent de locatie van het bijgebouw zijn voorwaarden in de planregels opgenomen. Eveneens in de planregels is de oppervlakte en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Binnen de gronden met de nadere aanduiding 'tuin of onbebouwd erf' zijn entrees of erkers toegestaan waarvan de nadere specificatie in de regels is opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Hiernaast kan ontheffing verleend worden van de bouwregels voor het gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen. Ontheffing van de gebruiksregels is mogelijk ten behoeve van gebruik van een deel van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte (inwoning) en aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten.

Dubbelbestemmingen

In het plan zijn vijf dubbelbestemmingen opgenomen, te weten 'Molenbiotoop', 'Leiding – hoogspanningsleiding', 'Cultuurhistorisch waardevol bouwwerk', 'Natuurmonument' en 'Waarde – archeologie'. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals 'Wonen' of 'Bedrijven'. 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. Bebouwing (anders dan ten dienste van de dubbelbestemming zelf) is op deze gronden alleen toegestaan na ontheffing. Voor bouwwerken die al aanwezig zijn ten tijde van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de ontheffing geacht te zijn verleend. Ontheffing wordt overigens alleen verleend na advisering door de ter zake deskundigen. Ten slotte zijn in de artikelen een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de functie van de molen en de waarde als het archeologisch bodemarchief en/of landschapsbepalende elementen, op de instandhouding van de hoogspanningsleiding als werktuig of op de bescherming en instandhouding van monumentale en beeldbepalende bomen.

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Kom Eerde' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Veghel geen kosten in de exploitatie sfeer. De ontwikkelingslocatie Kapelstraatnoord betreft een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin de afwenteling van eventuele planschadeclaims is geregeld en waarin afspraken zijn vastgelegd over verdeling van kosten en opbrengsten.

13.2 Handhaving

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

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning 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 leken term: "gemeentelijke wet".

In onderhavig bestemmingsplan is gekeken naar de bestaande situatie en zijn geen illegale activiteiten aangetroffen. De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

14.1 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. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

14.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan “Kom Eerde” heeft in het kader van de inspraakprocedure, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende 4 weken van 3 juli 2008 tot en met 30 juli 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk en mondeling een reactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 8 inspraakreacties ontvangen.

Tevens heeft in de periode 19 oktober tot en met 15 november 2006 het voorontwerp bestemmingsplan “Kom Eerde, herziening Kapelstraat 15a” in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen. Dit plan betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan ter realisatie van een woning aan het Capelleveld achter Kapelstraat nr.15 te Eerde. Dit bestemmingsplan is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan “Kom Eerde” en zal niet als zelfstandig bestemmingsplan worden voortgezet.

In bijlage 1 is de inspraaknotitie opgenomen. In deze nota is ingegaan op de reacties en zijn deze van een standpunt van de gemeente voorzien.

De reacties hebben aanleiding gegeven om het plan op diverse onderdelen aan te passen. Op hoofdlijnen gaat het om de volgende punten:

- Aanpassing bestemmingsregeling voor het perceel Kapelstraat 49 waarbij aan een gedeelte van het perceel een woonbestemming wordt toegekend en waarbij de aanduiding ‘bouwbedrijf’ vervalt;
- Aanpassing bouwblok Dalenstraat 4 zodat recht gedaan wordt aan verleende bouwvergunningen;
- Aanpassing bouwvlak en bouwhoogten van de geprojecteerde woning aan het Capelleveld/Kapelstraat 15a;
- Actualisering bestand gemeentelijke monumenten en monumentale bomen.

Voor een compleet en meer gedetailleerd overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 1.

14.3 Wettelijk (voor)overleg

In het kader van de voorbereiding op de formele bestemmingsplanprocedure is overleg gevoerd met betrokken instanties. Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn de volgende adviezen ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Handhaving;
- Waterschap Aa en Maas, afdeling Integraal Beleid.

De VROM-Inspectie Regio Zuid is wel om advies gevraagd, maar heeft niet op het plan gereageerd.

Als bijlage 1 is de notitie inspraak en (voor)overleg opgenomen. In deze notitie zijn de reacties van deze instanties samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. Naar aanleiding van het (voor)overleg is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Het in ontwikkeling zijnde gemeentelijke archeologiebeleid wordt geïmplementeerd in het plan. Dit houdt in dat ter bescherming van gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde geboden wordt door aan deze gebieden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen met hieraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel;
- De waterparagraaf wordt aangepast aan de opmerkingen die het waterschap heeft gemaakt. Daarnaast is in de planregels zal bij alle relevante doeleindenomschrijvingen bij bestemmingen de term 'waterhuishoudkundige werken' worden toegevoegd.

Voor een compleet en meer gedetailleerd overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 1.

14.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Notitie inspraak en (voor)overleg

NOTITIE INSPRAAK- EN (VOOR)OVERLEG

Bestemmingsplan “Kom Eerde”.

december 2008

In de periode 3 juli 2008 t/m 30 juli 2008 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Kom Eerde” in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen.

Het betreft een actualisatie van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de kom Eerde. Tevens is de ontwikkeling van de inbreidingslokatie Zandvliet/Kapelstraat-noord en de bouw van een vrijstaande woning aan het Capelleveld in het plan positief opgenomen.

In deze periode zijn de volgende inspraakreacties bij de gemeente ingediend:

1. A.J. van Geffen, Kapelstraat 75, 5466 PB Eerde;
2. Vissers Advocatuur, Willem van Oranjelaan 2, 5211 CT 's-Hertogenbosch;
3. A. Kronenburg, Dalenstraat 4, 5466 PM Eerde;
4. L.A.F.M. Kwinten, Airbornestraat 3, 5466 PX Eerde;
5. B.H.J. Mober, Bernard van Damstraat 29, 5466 PV Eerde;
6. K. Verouden contactpersoon SIR-55, Busstraat 42, 5466 PJ Eerde;
7. W. Steenbakkers, Kapelstraat 98, 5466 PD Eerde;
8. Stichting Dorpsraad Eerde, Haakakker 30, 5466 NA Eerde.

Tevens heeft in de periode 19 oktober t/m 15 november 2006 het voorontwerp bestemmingsplan “Kom Eerde, herziening Kapelstraat 15a” in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen.

Het betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan ter realisatie van een woning aan het Capelleveld achter Kapelstraat nr.15 te Eerde. Dit bestemmingsplan is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan “Kom Eerde” en zal niet als zelfstandig bestemmingsplan worden voortgezet.

In deze periode zijn de volgende inspraakreacties bij de gemeente ingediend:

9. W.J. van Geffen, Valkenbergstraat 6, 5466 RT Eerde;
10. J.M. van Geffen – v.d. Meijden, Valkenbergstraat 4, 5466 RT Eerde;
11. M.A. de Poorter, Valkenbergstraat 2a, 5466 RT Eerde;
12. Fam. Van Hooft, Kapelstraat 19, 5462 PA Eerde;
13. Ploegmakers Food Ingredients, Den Dubbelen 3, p.a. De Amert 401, 5460 AL Veghel.

Deze ingediende inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Kom Eerde, herziening Kapelstraat 15a” worden integraal overgenomen in deze ‘Inspraaknotitie’.

Tevens is in het kader van de voorbereiding op de formele bestemmingsplanprocedure overleg gevoerd met betrokken instanties. Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn de volgende adviezen ontvangen:

1. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (ingekomen 1 september 2008);
2. Waterschap Aa en Maas, afdeling Integraal Beleid, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch;

3. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven (ingekomen 16 juni 2008).

Tenslotte bevat deze inspraaknotitie nog enkele ambtelijke opmerkingen en wijzigingen.

Onderstaand worden achtereenvolgens de ontvangen inspraakreacties, de (voor)overlegreacties en de ambtelijke wijzigingen kort samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien.

Inspraakreacties

1. A.J. van Geffen, Kapelstraat 75, 5466 PB Eerde.

Samenvatting reactie

Inspreker de heer A.J. van Geffen richt zijn inspraakreactie met name tegen de toekomstige uitbreiding(inbreiding) van Zandvliet-Kapelstraat. Betreffende gebied is volgens inspreker het laatste restant van een kransakkerdorp en een groene buffer tussen de Eerdsebaan en de Kapelstraat. Het betreffende gebied heeft volgens inspreker een niet onbelangrijke flora en fauna met o.a. de zeer zeldzame *Oryctes nasicornis*, hetgeen bij de gemeente bekend moet zijn.

De geplande metalen geluidvoorziening van circa 300 meter lang en 3,5 meter hoog zal de Eerdsebaan(N622) scheiden van deze ontwikkeling, terwijl een vorige wethouder van de gemeente Veghel verklaarde dat een afscherming van het dorp middels een geluidscherm onaanvaardbaar werd geacht omdat hierdoor het dorpse karakter teniet zou worden gedaan.

Tevens vraagt inspreker zich af wat de gevolgen van het toenemende verkeer op de N622 zijn voor de omgeving voor wat betreft fijnstof en stikstofdioxide.

Inspreker geeft aan dat door de situering van starterswoningen direct achter de tuin van inspreker het uitzicht, woongenot en privacy sterk verminderen.

Met betrekking tot het verkennend archeologisch onderzoek geeft inspreker aan dat dit geen garantie geeft dat er geen belangrijke vondsten gedaan worden. In het verleden en recentelijk ongeveer 1 km verderop zijn belangrijke vondsten gedaan.

Gemeentelijk standpunt

De toekomstige uitbreidings-/inbreidingslocatie van Zandvliet-Kapelstraat is nu voor een groot deel hobbymatig in gebruik als dierenweide voor herten, geiten en paarden. Deze locatie was reeds in het Dorpenplan Eerde van maart 1982 opgenomen als toekomstige woonlocatie. Ook in de Structuurvisie Eerde is deze locatie als de meest geschikte locatie voor woningbouw in Eerde benoemd.

Onderhavig plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop een gebiedsbescherming als gevolg van de aanwezigheid van natuur of landschapswaarden van toepassing is. Er hoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Binnen het plangebied komen naar alle waarschijnlijkheid verschillende beschermde zoogdieren voor, welke vallen onder beschermingsniveau 1 van de Flora- en faunawet. Met betrekking tot deze soorten geldt een ontheffing voor ruimtelijke ingrepen. Indien er aanwijzingen bestaan dat er vleermuizen, hollenbroeders als de groene specht nestelen dient hier naderonderzoek naar worden gedaan.

Ten alle tijden is de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing, hetgeen inhoudt dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

De geplande geluidswerende voorziening is noodzakelijk om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Dat in het verleden hier (politiek) anders over werd gedacht, betekent niet dat na verloop van tijd in verband met voortschrijdend inzicht hierop terug kan worden gekomen. Ook een deel van Den Binnen heeft immers een geluidafscherming.

Aangezien de niet alleen de gemeente, maar zeker ook de provincie inbreiding prevaleert boven uitbreiding van kerkdorpen ligt het beleidsmatig in de lijn deze locatie te onderzoeken op haalbaarheid voor woningbouw. In goed overleg met de Dorpsraad Eerde is gekozen voor deze locatie waarbij bekend was dat een geluidswerende voorziening noodzakelijk was. Overigens dient te worden vermeld dat als deze geluidvoorziening niet noodzakelijk zou zijn, er nog altijd de mogelijkheid bestond om terreinafscheidingen van 2 meter hoog aan de Eerdsebaan op te richten.

In paragraaf 8.4 'Luchtkwaliteit' van de toelichting van het bestemmingsplan wordt omschreven hoe om te gaan met de Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007. Hieruit kan geconcludeerd worden dat aangenomen kan worden dat de toename van het verkeer als gevolg van bouwmogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan ruim onder de grens van 1.300 motorvoertuigbewegingen per etmaal zit. 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.

Op 35 meter afstand van de woning van inspreker zijn woningen gepland. Ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien is dit een courante afstand tussen onderlinge woonbebouwing. Er is derhalve geen sprake van onacceptabele stedenbouw vanuit oogpunt van lichttoetreding e.d. Indien inspreker van mening is dat zijn uitzicht, woongenot en privacy ver-

minderen kan hij beroep doen op een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeente Veghel heeft het gespecialiseerde bureau, RAAP archeologisch adviesbureau, een onderzoek uit laten voeren zoals in paragraaf 4.3 'Archeologie' staat omschreven. Uit dat onderzoek blijkt dat, ondanks de hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m late Middeleeuwen, het inventariserend veldonderzoek geen enkele aanwijzing heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische nederzetting, erf of andere resten in het plangebied. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Eventuele toevalsvondsten dienen op grond van de Monumentenwet 1988 gemeld te worden bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).

2. Vissers Advocatuur, Willem van Oranjelaan 2, 5211 CT 's-Hertogenbosch.

Samenvatting reactie

Namens de heer en mevrouw Groenendaal, wonende aan de Kapelstraat 51, 5466 Pb te Eerde heeft de heer mr. A.H.H.M. Roelofs van Vissers Advocatuur een inspraakreactie ingediend inzake het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Eerde".

Inspreker geeft aan dat in het voorontwerp het perceel Kapelstraat 49 de bestemming "Bouwbedrijf" heeft gekregen met daarbij een dienstwoning en geeft aan dat naar zijn mening ten onrechte is gebeurd. De eigenaar van het perceel, de heer Mobers, heeft zijn bedrijfsactiviteiten volgens inspreker namelijk reeds in december 2006 gestaakt en sindsdien vinden er geen zodanige bedrijfsactiviteiten meer plaats dat men kan spreken van een bouwbedrijf. Inspreker baseert deze stelling op een uittreksel uit het handelsregister van de Kamers van Koophandel voor Brabant. Volgens inspreker moet het huidige gebruik van het perceel dan ook in strijd worden geacht met de voorgestelde toekomstige bestemming en de bestemming "Bouwbedrijf" in de gegeven omstandigheden niet zinvol c.q. wenselijk is.

Inspreker geeft tevens aan dat de broer van de heer Mobers, B.A.J. Mobers eigenaar is van het pand Bernard van Damstraat 29 te Eerde, kad. Gemeente Veghel F 4797 alsmede van het achterliggende perceel, kad. Gemeente Veghel F 4909. De heer Mobers drijft een onderneming, te weten "B. Mobers Bouwadviseur". Ook hier concludeert inspreker dat hier geen sprake is van een bouwbedrijf.

Inspreker geeft aan dat de Kapelstraat zich in het historisch dorpslint van Eerde bevindt en de bebouwing dan ook grote invloed heeft op het historische karakter van het dorpslint. Gezien de vele woningen en de nabijgelegen kerk vormt volgens inspreker het perceel aan de Kapelstraat 49 met de bestemming "Bouwbedrijf" een vreemde eend in de bijt, zodat een herbestemming tot woondoeleinden gewenst zou zijn. Inspreker verzoekt namens zijn cliënten tot aanpassing van de bestemming in "Woondoeleinden".

Inspreker geeft aan dat de cliënten zich bewust zijn van het feit dat er gebouwen op het perceel aanwezig zijn die enkel bij een woonbestemming niet toegestaan zouden zijn.

Naar mening van inspreker kan de gemeente deze situatie legaliseren, zodat de huidige bebouwing behouden kan blijven. Volgens inspreker hebben cliënten geen problemen met de huidige bebouwing en het gebruik ervan, echter zijn zij wel van mening dat hieraan een juiste bestemming dient te zijn gekoppeld.

Gemeentelijk standpunt

Inspreker geeft aan dat het perceel Kapelstraat 49 in het voorontwerp de bestemming “Bouwbedrijf” heeft. Dit is echter niet juist. Op het perceel Kapelstraat 49 alsmede op een deel van het perceel Bernard van Damstraat 29 rust de bestemming ‘Bedrijf’ met de nadere aanduiding ‘bouwbedrijf’.

Binnen deze bestemming ‘Bedrijf’ zijn bedrijven toegestaan die opgenomen zijn in de bijlage ‘Lijst van bedrijfsactiviteiten onder categorieën 1 en 2. Op deze lijst staat o.a. ook aannemersbedrijven vermeld. Het betreffende perceel heeft als nadere aanduiding ‘bouwbedrijf’ gekregen hetgeen vergelijkbaar is met aannemersbedrijf. Overigens zal de nadere aanduiding komen te vervallen en blijft de bestemming ongewijzigd en kunnen alleen bedrijven worden gevestigd die zijn opgenomen in de bijlage ‘Lijst van bedrijfsactiviteiten onder categorieën 1 en 2. Tevens is het gebruikelijk dat kleinschalige bedrijven (max. categorie 1 en 2) onderdeel uitmaken van kerkdorpen, waar functiemenging juist gewenst is.

Het feit dat de heer Mobers zich heeft laten uitschrijven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel zegt niets over de status van het bedrijf. Op het perceel en de panden rust nog steeds een milieuvergunning. Vanaf 1 januari 2008 valt de inrichting aan Kapelstraat 49 onder het Activiteitenbesluit, type A. Op het perceel is op dit moment een klusbedrijf en een schildersbedrijf gevestigd.

Van oudsher is in Eerde, zoals in oudere bebouwingslinten in vele kerkdorpen, een menging van (overwegend) wonen met kleinschalige detailhandel en bedrijvigheid gevestigd. Ook het bedrijf aan de Kapelstraat is al vele generaties oud en is, gezien zijn omvang, passend in de structuur van het (historisch)dorpslint, zoals dit ook is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Eerde”.

Gezien de rechten in het vigerende bestemmingsplan zou het ongevraagd aanpassen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming kunnen leiden tot het indienen van een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In overleg met de eigenaar van Kapelstraat 49 is besloten de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming.

3. A. van Kronenburg, Dalenstraat 4, 5466 PM Eerde.

Samenvatting reactie

Inspreker geeft aan dat hij bezwaar heeft het bestemmingsplan "Kom Eerde", met name tegen het bouwblok Dalenstraat 4 te Eerde.

Gemeentelijk standpunt

Abusievelijk is met de bepaling van het betreffende bouwblok aan de Dalenstraat 4 geen rekening gehouden met de verleende bouwvergunning van inspreker. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze inspraakreactie worden aangepast.

4. L.A.F.M. Kwinten, Airbornestraat 3, 5466 PX Eerde.

Samenvatting reactie

Inspreker merkt op dat door dit bestemmingsplan de belangen van inspreker worden geschaad en op dit moment niet duidelijk is of en hoe dit wordt gecompenseerd. Met de ontwikkelaar Van Boxmeer (Boxma) is gesproken over verkoop van de woning van inspreker, echter zijn er tot op heden geen harde afspraken gemaakt. Volgens inspreker gonzen de geruchten door Eerde dat Boxma het hele plan heeft doorverkocht.

Bij aankoop van de huidige woning in 1989 is volgens inspreker door de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Veghel toen aangegeven dat er in het huidige plangebied Zandvliet/Kapelstraat-Noord nooit gebouwd zou worden omdat de Wet Geluidhinder zulks niet toestond en men Eerde niet achter een geluidswal wilde verstoppen. Inspreker kan zich met name niet verenigen met de hoeveelheid bebouwing op deze locatie, die leidt tot aantasting van het uitzicht, vermindering van de privacy, verkeersoverlast en als gevolg hiervan waardevermindering van het onroerend goed.

Daarnaast is de aanwezige hertenweide volgens inspreker een fraaie entree naar de dorpskom en onderscheidt Eerde zich hierdoor in positieve zin van de andere kerkdorpen. Volgens inspreker betekent de verdwijning van de hertenweide zonder een groen alternatief een verarming voor Eerde en wordt er door inspreker gepleit voor behoud van groene plekken in de bebouwde kom van Eerde.

Inspreker geeft aan dat op blz.8 van de toelichting functies staan omschreven die in het verleden hier aanwezig waren, echter in de huidige situatie niet meer aanwezig zijn. Tevens wordt op blz.28 van de toelichting melding gemaakt van zoveel mogelijk behoud van volwassen bestaande bomenrijen, echter kan inspreker deze op de plankaart niet terugvinden en worden aantallen niet genoemd.

Inspreker wijst erop dat op blz.42 wordt gesteld 'dat nader onderzoek nodig is om vast te stellen of binnen het plangebied daadwerkelijk vaste rust- of verblijfplaatsen van vleer-

*muizen aanwezig zijn, etc.’ Uit eerder onderzoek door BTL in opdracht van de gemeente Veghel zou blijken dat in ieder geval de *Pipistrellus Pipistrellus* in dit gebied foerageert. Tevens staat op blz.43 ‘als binnen het plangebied holenbewoners als de groene specht nestelen....’*

Volgens inspreker zijn zowel de groene als de bonte specht in dit gebied aangewezen voor hun voedsel. Ook komen er in het najaar frequent eekhoorns voor.

Inspreker maakt opmerking over hetgeen geschreven staat op blz.47 met betrekking tot de afwatering van het gebied. Tevens wordt melding gemaakt van rioolproblemen in de Airbornestraat sinds er riolering is aangelegd.

Inspreker stelt dat de wettelijke beschermingszone van de hoogspanningsleiding danwel 25 meter is, maar dat dit niet zonder risico is voor de toekomstige bewoners. Uit onderzoek zou zijn gebleken dat binnen 200 meter een verhoogd risico met name voor kinderen aanwezig is. Inspreker stelt voor de beschermingszone te vergroten.

Inspreker maakt melding van het aanwezige ‘kerkepad’ en wil dit behouden.

Inspreker geeft aan dat de omschrijving inzake luchtkwaliteit voor ondergetekende als gewone burger abacadabra is. Met name wil inspreker inzicht hebben over de huidige luchtkwaliteit.

Inspreker merkt op dat het voorontwerp-bestemmingsplan “Kom Eerde” in de vakantieperiode ter inzage heeft gelegen en dat dit had moeten via internet en geschreven in begrijpelijke taal. Door inspreker wordt verwezen naar artikel 3.8 lid 1, sub b en c van de WRO.

Gemeentelijk standpunt

Wij gaan er vanuit dat een definitieve overeenstemming tussen Boxma en inspreker tot stand komt. Indien onverhoopt dit niet het geval zal zijn bestaat de mogelijkheid dat inspreker in de bestaande woning kan blijven wonen. De betreffende woning is in het bestemmingsplan opgenomen binnen op de plankaart aangegeven bouwvlak met de bestemming ‘Wonen’ met de nadere aanduiding ‘vrijstaand of twee aaneengebouwde woningen’. In dat geval zou een groot deel van de voortuin noodzakelijk zijn voor de ontsluiting van het woongebied.

Indien sprake is van overdracht van het project van Boxma naar een andere partij, worden alle verplichtingen die zijn aangegaan door Boxma overgenomen door de nieuwe ontwikkelaar.

In maart 1982 is het Dorpenplan Eerde vastgesteld, waarin de betreffende locatie is aangemerkt als uitbreiding 1. Hierbij is geconcludeerd dat uitbreiding op deze locatie goed aansluit op bestaande voorzieningen en de reeds geplande uitbreidingen. Wel is vermeld dat het aanbrengen van een wal of scherm een inbreuk op het zicht op het dorp vanuit de

Eerdsebaan teweeg zal brengen. De stelling dat op deze locatie nooit gebouwd zou worden is bij ons niet bekend.

De geplande geluidswerende voorziening is noodzakelijk om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Dat in het verleden hier (politiek) anders over werd gedacht betekend niet dat na verloop van tijd in verband met voortschrijdend inzicht hierop terug kan worden gekomen. Ook een deel van Den Binnen heeft een geluidafscherming.

Aangezien de niet alleen de gemeente, maar zeker ook de provincie inbreiding prevaleert boven uitbreiding van kerkdorpen ligt het beleidsmatig in de lijn deze locatie te onderzoeken op haalbaarheid voor woningbouw. In goed overleg met de Dorpsraad Eerde is gekozen voor deze locatie waarbij bekend was dat een geluidswerende voorziening noodzakelijk was. Overigens dient te worden vermeld dat als deze geluidvoorziening niet noodzakelijk zou zijn, er nog altijd de mogelijkheid bestond om terreinafscheidingen van 2 meter hoog aan de Eerdsebaan op te richten.

Indien inspreker van mening is dat door deze gewijzigde planologische situatie waarde vermindering ontstaat van zijn woning kan hij, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of planologisch de bouw van deze woning op een andere wijze onherroepelijk is verankerd, beroep doen op een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De door inspreker genoemde hertenweide is gesitueerd op particuliere grond. Indien de betreffende eigenaar besluit aan deze gronden een andere invulling te geven komt deze hertenweide eveneens te vervallen. Deze hertenweide maakt geen onderdeel uit van de recreatieve voorzieningen of structurele (openbare) groenstructuur van Eerde.

De tekst op blz.8 van de toelichting zal worden aangepast.

De tekst op blz.28 zal worden aangevuld welke bomen het betreft.

Met betrekking tot de opmerkingen op blz.42 en blz.43 van de toelichting verwijzen wij naar hoofdstuk 5.2 Flora en fauna.

Onderhavig plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Binnen het plangebied komen naar alle waarschijnlijkheid verschillende beschermde zoogdieren voor, welke vallen onder beschermingsniveau 1 van de Flora- en faunawet. Met betrekking tot deze soorten geldt een ontheffing voor ruimtelijke ingrepen. Indien er

aanwijzingen bestaan dat er vleermuizen, holenbroeders als de groene specht nestelen dient hier naderonderzoek naar worden gedaan.

Ten alle tijden is de algemene zorgplicht ex.artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing, hetgeen inhoudt dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

Met betrekking tot de opmerkingen op blz.47 van de toelichting verwijzen wij naar hoofdstuk 6. Water.

Hierin staat vermeld op welke wijze met de verwerking van water en riolering wordt omgegaan in het te ontwikkelen gebied. In het kader van de watertoets vindt er overleg plaats met het waterschap Aa en Maas die hiermede dienen in te stemmen.

De wettelijke beschermingszone voor bovengrondse hoogspanningsleidingen is aan weerszijden 25 meter. Inderdaad zijn er onderzoeken uitgevoerd die wijzen op risico's voor bewoning nabij hoogspanningskabels en UMTS-antenne-installaties. Andere onderzoeken (o.a.TNO) hebben deze stelling weerlegd. Tot op heden is het verband op verhoogde leukemie binnen de invloedssfeer van hoogspanningsleidingen wetenschappelijk niet aangetoond.

Indien de stelling zou kloppen dat op 200 meter van de hoogspanningsleiding 69 procent meer risico wordt gelopen om bloedkanker te krijgen dan kinderen die op 600 meter hiervan zijn gelegen, zou meer dan de helft van Eerde niet bewoond kunnen worden. De huidige inbreidingslocatie is minimaal 80 meter gelegen van de betreffende hoogspanningsleiding.

Het door inspreker genoemde Kerkepad blijft gehandhaafd zover mogelijk. Er blijft een directe voet-/fietsverbinding tussen de nieuwe woonlocatie en De Binnen gehandhaafd.

In hoofdstuk 8.4 Luchtkwaliteit van de Toelichting van het bestemmingsplan wordt omschreven hoe om te gaan met de Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007. Hieruit kan geconcludeerd worden dat aangenomen kan worden dat de toename van het verkeer als gevolg van bouwmogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan ruim onder de grens van 1.300 motorvoertuigbewegingen per etmaal zit. 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.

Dat dit niet voor een ieder is te begrijpen kunnen wij ons voorstellen, echter zijn er instanties die erop toezien dat dit voldoet aan de daarvoor geldende normen.

Gezien de periode van ter inzage legging van 4 weken (op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening) is het wettelijk toegestaan plannen ter inzage te leggen, ook indien dit in een vakantieperiode valt. Plannen zouden in dat geval immers maar beperkte tijd van het jaar ter inzage gelegd kunnen worden.

Een bestemmingsplan dient met betrekking tot opzet en indeling te voldoen aan de wettelijke eisen. Naar onze mening voldoet het onderhavige bestemmingsplan hieraan en indien hier voor inspreker niet alles in begrijpelijke taal is verwoord betreuren wij dit. Inspreker verwijst naar artikel 3.8 van de Wro, echter dit artikel ziet toe op de publicatie van een *ontwerp* bestemmingsplan. Het plan dat vanaf 2 juli 2008 ter inzage heeft gelegen betrof een voorontwerp bestemmingsplan. Bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Kom Eerde" wordt hieraan voldaan.

5. B.H.J. Mobers, Bernard van Damstraat 29, 5466 PV Eerde.

Samenvatting reactie

Inspreker reageert mede namens zijn broer H.A.M. Mobers, wonende aan de Kapelstraat 49, op het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Eerde". De bezwaren richten zich tegen de wijziging van het bouwblok met de bestemming 'Bedrijven B(bb)' en de binnen dat bouwblok toegestane maximale goothoogte. Met name de vergroting van het bouwblok tot tegen de achtergevel van de bedrijfswoning aan de Kapelstraat 49 ten koste van beschikbare bebouwingsruimte op het perceel 4909 is bezwaarlijk voor insprekers. De bedrijfswoning kan volgens insprekers nooit worden vastgebouwd aan de bedrijfsgebouwen, zodat de bebouwingsmogelijkheid op die plaats daarom niet bruikbaar is.

Ook de wijziging van de maximale toegestane bouwhoogte is voor insprekers niet acceptabel. In het vigerende bestemmingsplan is de maximaal toegestane goothoogte 7 meter, terwijl in het voorontwerp van het bestemmingsplan "Kom Eerde" deze maximaal 6,50 meter bedraagt.

Insprekers wijzen verder nog op een feitelijke onjuistheid in de tekst op blz.67, 1^e alinea, waar wordt geschreven over het garagebedrijf, en andere garagebedrijven. Dit dient volgens insprekers het bouwbedrijf, en andere bouwbedrijven te zijn.

Verder missen de insprekers een aantal gemeentelijke monumenten op de plankaart, met name de panden Kapelstraat 31 en Zandvliet 9. Insprekers verzoeken de lijst van gemeentelijke monumenten met het onderhavige bestemmingsplan te vergelijken en de ontbrekende monumenten alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

Ook de monumentale bomen en met name de monumentale rode beukenbomen nabij het kerkhof, die gesitueerd zijn in de tuin van Kapelstraat 47 (De Drie Ghemalen). Het bouwblok dat is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dient naar mening van insprekers te worden aangepast, zodat deze monumentale bomen buiten het bouwblok staan.

Insprekers verzoeken de lijst van monumentale bomen met het voorontwerp bestemmingsplan te vergelijken en de ontbrekende bomen alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

Het bouwblok in het vigerende bestemmingsplan is inderdaad niet goed vertaald in het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Eerde". In overleg met insprekers wordt het bouwblok aangepast overeenkomstig het bouwblok in het vigerende bestemmingsplan, waarbij de bestaande bedrijfswoning buiten het bouwblok zal komen te liggen en deze als woonbestemming zal worden opgenomen.

Tevens is met insprekers overeengekomen dat de goothoogte in het voorontwerp bestemmingsplan zal worden gehandhaafd, daar deze toereikend is voor de voorgestane verbouw/nieuwbouw van hun bedrijfspand.

De opmerking van insprekers met betrekking tot de feitelijke onjuistheid in de tekst op blz.67, 1^e alinea van de toelichting is juist. Het hier genoemde garagebedrijf dient vervangen te worden door bouwbedrijf.

De opmerkingen van insprekers met betrekking tot de gemeentelijke monumenten en monumentale bomen zal worden nagegaan en indien noodzakelijk worden aangepast. Dit geldt tevens voor het bouwvlak van De Drie Ghemalen in relatie tot de rode beukenbomen aan de Kapelstraat 47.

6. K. Verouden, contactpersoon SIR-55, Busstraat 42, 5466 PJ Eerde.

Samenvatting reactie

Het spreekt inspreker aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan de bouw van seniorenwoningen mogelijk maakt. In de toelichting staat vermeld dat 11 rijenwoningen, 8 twee-onder-een kapwoningen, 18 geschakelde woningen en 20 vrijstaande woningen worden gebouwd.

Niet duidelijk voor inspreker is onder welk type woning de seniorenwoningen vallen.

Verder maakt inspreker duidelijk dat medioren en senioren het liefst zo dicht mogelijk bij de voorzieningen wonen, zoals ouderensociëteit Den Binnen, de kerk, gemeenschaps-huis De Brink en winkels.

Inspreker merkt op dat in het plan particulier opdrachtgeverschap niet wordt genoemd, terwijl hierbij SIR-55 daar ervaring en kennis mee heeft en een rol wil en kan spelen.

Gemeentelijk standpunt

Het merendeel van de te bouwen woningen worden gerealiseerd door de projectontwikkelaar in projectvorm. Zoals aan inspreker eerder is medegedeeld staat het SIR-55 vrij om in overleg te treden met de projectontwikkelaar om te onderzoeken of en waar de bouw van seniorenwoningen tot de mogelijkheden behoort. Binnen het bestemmingsplan met de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding va (vrijstaand of twee aaneengebouwd) en gs (geschakelde woningen) staat de bouw van seniorenwoningen toe. Er is voldoende flexibiliteit met betrekking tot de breedte van de kavels zoals deze op de Stedenbouwkundige visie staan aangegeven.

Indien bij eventuele realisatie van seniorenwoningen in het betreffende plangebied gebruik gemaakt kan worden van de kennis en ervaring van SIR-55 zou dat een plus zijn.

7. W. Steenbakkers, Kapelstraat 98, 5466 PD Eerde.

Samenvatting reactie

Inspreker vraagt met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan "Kom Eerde" voor de volgende punten aandacht: Aantasting luchtkwaliteit Eerde; Steeds grotere aantallen verkeersbewegingen in de gemeente en ook Eerde; De ontwikkelingen met betrekking tot de aanleg zuidelijke rondweg Schijndel; De maximale belasting van het gebied binnen het Masterplan Vlagheide en de gevolgen van verkeers(overlast) en fijnstof; Ontwikkelingen rondom aanleg aftakking van de N267-A50 verkeers(overlast) en fijnstof; Ontwikkelingen in het kader van de zogenoemde lightrail en de gevolgen voor Eerde.

Volgens inspreker is in het voorontwerp bestemmingsplan voorbijgegaan aan voornoemde ontwikkelingen. Bij de rubriek 8.3 Geluid-Wegverkeerslawaaï wordt volgens inspreker de Eerdsebaan als bron van de akoestische belasting gezien; voor een aantal interne ontsluitingswegen waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur wordt geen akoestisch onderzoek uitgevoerd; het uitgevoerde akoestisch onderzoek beperkt zich tot de ruimtelijke onderbouwing van de Kapelstraat te Eerde.

De ontwikkelingen van Vlagheide, rondweg Schijndel, aftakking van de N267-A50 en de lightrail worden niet benoemd.

Met betrekking tot rubriek 8.4 Luchtkwaliteit-Conclusie geeft inspreker aan dat het luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht omdat in het bestemmingsplan het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal onder de grens van 1300 zit. Ook hier geen woord over de ontwikkelingen van Vlagheide, rondweg Schijndel, aftakking van de N267-A50 en de lightrail.

Kortom geen rekening gehouden met redelijk vaststaande en daardoor nagenoeg recente toekomstplannen.

Gemeentelijk standpunt

Het onderhavige bestemmingsplan "Kom Eerde" is hoofdzakelijk een actualisatie van de bestaande dorpskern en waarbij twee nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Deze nieuwe ontwikkelingen dienen te worden beoordeeld op hun ligging en de invloeden die hierop worden uitgeoefend.

Met betrekking tot de inbreidingslocatie Zandvliet/Kapelstraat is op dit moment, zowel geluidtechnisch als luchtkwaliteit, de Eerdsebaan (N-622) van invloed.

Met betrekking tot het geluidaspect wordt er een geluidvoorziening getroffen zodat de geplande woningbouw in de betreffende inbreidingslocatie kan worden gerealiseerd. Wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt zijn niet onderzoeksplchtig.

In hoofdstuk 8.4 Luchtkwaliteit van de Toelichting van het bestemmingsplan wordt omschreven hoe om te gaan met de Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007. Hieruit kan geconcludeerd worden dat aangenomen kan worden dat de toename van het verkeer als gevolg van bouwmogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan ruim onder de grens van 1.300 motorvoertuigbewegingen per etmaal zit. 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.

Zowel de onderzoeken met betrekking tot geluid en luchtkwaliteit voldoen aan de daarvoor gestelde eisen en er zijn instanties die erop toezien dat dit voldoet aan de daarvoor geldende normen.

Met betrekking tot de door inspreker genoemde toekomstige ontwikkelingen, waaronder de lightrail, dient er onderzoek te worden verricht in het kader van deze mogelijke ontwikkelingen. Op dit moment bestaat daar nu te weinig zicht om daar rekening mee te houden in dit bestemmingsplan.

8. Dorpsraad Eerde, Haakakker 30, 5466 NA Eerde.

Samenvatting reactie

Insprekers maken opmerkingen over tekst op blz. 11, 29, 37, 40, 43 en 52.

Insprekers geven aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan niet overeenkomt met de structuurvisie Eerde. Met name de seniorenwoningen worden niet vermeld.

Ook de basisstructuur van Eerde, het historische lint als basis voor toekomstige ontwikkelingen, wordt niet besproken. Onder andere een betere verbinding met het noordelijk deel is volgens insprekers een opdracht uit de structuurvisie Eerde.

Met betrekking tot luchtkwaliteit vinden insprekers dat de in de nabije omgeving aanwezige bedrijven zoals Compostering Den Ouden en houtverwerking Van Swaay hierin dienen te worden betrokken.

Insprekers vragen wat voor suggestie wordt gewekt met de zin over de Light-rail verbinding.

Door insprekers wordt gevraagd naar de relatie met het Buitengebied en met name de ontwikkelingen rondom de Bed en Breakfast plannen aan het Zandvliet.

Insprekers missen in het voorontwerp-bestemmingsplan het Beeld en Kwaliteitsplan. In het vorige exemplaar stonden vermeld uit welke materialen en met welke kleurstelling gebouwd zou worden.

Gemeentelijk standpunt

De opmerkingen op de blz. 11, 29, 37, 40, 43 en 52 zullen worden meegenomen en zo nodig worden aangepast.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van seniorenwoningen mogelijk. Binnen het bestemmingsplan met de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding va (vrijstaand of twee aaneengebouwd) en gs (geschakelde woningen) staat de bouw van seniorenwoningen toe.

Het onderhavige bestemmingsplan "Kom Eerde" is hoofdzakelijk een actualisatie van de bestaande dorpskern en waarbij twee nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Toekomstige ontwikkelingen noordelijk van de Eerdsebaan en de daarmee samenhangende ontsluiting hebben geen betrekking op het onderhavige bestemmingsplan.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit richt het onderzoek zich inderdaad op de ontwikkeling van de inbreidingslocatie aan Zandvliet/Kapelstraat. De genoemde bedrijven in de nabije omgeving dienen te voldoen aan de gestelde milieueisen. Indien hieraan niet zou worden voldaan dient de betreffende gemeente c.q. bedrijf daarop te worden aangesproken. Vanuit de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan speelt dit geen rol.

Met betrekking tot openbaar vervoer wordt alleen aangegeven dat met name dit gericht is op een betere doorstroming van de streekbussen over de bestaande infrastructuur. De light-railverbinding wordt alleen genoemd als kansen voor de ontsluiting van het gebied mits dit tot stand komt.

De ontwikkeling van het Bed en Breakfast plannen aan het Zandvliet vallen buiten het plangebied en zullen te zijner tijd worden opgenomen in een herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

Het Beeldkwaliteitsplan zal worden toegevoegd aan het ontwerp-bestemmingsplan "Kom Eerde" en gelijktijdig ter inzage worden gelegd.

9. W.J. van Geffen, Valkenbergstraat 6, 5466 RT Eerde.

Samenvatting reactie

Inspreker heeft ernstige problemen met het oprichten van het woonhuis aan het Capellevelt achter Kapelstraat 15a direct grenzend aan zijn achtertuin. Met name de geringe afstand en de hoogte ontnemt naar zijn mening het vrije uitzicht naar het zuid-westen en zal in het voor- en najaar en in de winter de zonnewarmte in zijn achtertuin en doorzonwoning tegen houden. De afstand van het hoofdgebouw(2 lagen hoog) tot de achterste perceelsgrens is 5 meter, hetgeen aanmerkelijk kleiner is dan de toegestane afstand ter plaatse van het Capellevelt. Bovendien zal de inspreker, indien bouwvergunning wordt verleend aan dit bouwplan, beroep doen op planschadevergoeding omdat naar zijn mening hierdoor waarde vermindering ontstaat van zijn woning.

Tevens herinnert hij aan het besluit van het college d.d. 30 november 2004 om geen medewerking te verlenen aan het toen ingediende principe verzoek op hetzelfde perceel.

Gemeentelijk standpunt

De door inspreker genoemde afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens (5 meter) is op het perceel Capellevelt 2 planologisch gezien ook toegestaan, zodat dit een direct vergelijkbare situatie is. Bijgebouwen met een maximale goot- cq. boei-boordhoogte van 3.50 meter zijn er op basis van het geldende bestemmingsplan "Erfbebouwingsregeling bij woningen" nu reeds op de perceelsgrens toegestaan.

Indien inspreker van mening is dat door deze gewijzigde planologische situatie waardevermindering ontstaat van zijn woning kan hij, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of planologisch de bouw van deze woning op een andere wijze onherroepelijk is verankerd, beroep doen op een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bij het besluit van het college d.d. 30 november 2004 heeft meegewogen dat het bouwplan en met name de hoofdbouw te kort op de perceelsgrenzen was gesitueerd hetgeen ruimtelijk niet acceptabel was. Bij het huidige bouwplan, zoals dit ook is vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan, zijn de afstanden tot de perceelsgrenzen aangepast en afgestemd op het bestemmingsplan "St. Joseph te Eerde". Met dit aangepaste bouwplan heeft het college op 20 september 2005 in principe ingestemd.

Ook de goothoogte (max. 4,5 meter) en de nokhoogte (max. 7 meter) zijn aangepast, waardoor in de achtergevel gericht naar inspreker geen ramen worden gesitueerd.

De maatvoering op de plankaat van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

10. J.M. van Geffen – van de Meijden, Valkenbergstraat 4, 5466 RT Eerde.

Samenvatting reactie

Inspreker heeft bezwaar tegen het voorliggende bestemmingsplan/bouwplan aan het Capellevelt achter Kapelstraat 15a dat direct grenst aan de achtertuin van inspreker. Tevens vraagt inspreker zich af of de voorliggende woning voldoet aan de omschrijving van de bestemming betreffende het aantal woningen. Binnen de betreffende bestemming is een woning toegestaan en volgens inspreker betreft het verzoek twee woningen, waarbij de breedte van de woning erg ruim wordt bevonden. De geringe afstand en de hoogte ontnemt naar de mening van inspreker het vrije uitzicht naar het zuid-westen hetgeen invloed zal hebben op de bezonning c.q. licht in de woonkamer en op de verdieping van de woning, waarbij dit tevens gevolgen zal hebben voor de energierekening. Tevens geeft de voorgestelde bebouwing een beklemmend gevoel bij inspreker en zou laagbouw nog enigszins aannemelijk zijn.

Inspreker geeft tevens aan dat het bouwverzoek binnen de stankcirkel van Ploegmakers Cultuurtechniek BV is gelegen. De inspreker doet, indien bouwvergunning wordt verleend aan dit bouwplan, bij deze beroep op planschadevergoeding omdat naar mening van inspreker hierdoor waardevermindering ontstaat van zijn woning.

Gemeentelijk standpunt

De door inspreker genoemde afstand van de bebouwing tot de achterste perceelsgrens(hoofdgebouw op 5 meter) is op het perceel Capellevelt 2 planologisch gezien ook toegestaan, zodat dit een direct vergelijkbare situatie is. Bijgebouwen met een maximale goot- cq. boeiboordhoogte van 3.50 meter zijn er op basis van het geldende bestemmingsplan "Erfbebouwingsregeling bij woningen" nu reeds op de perceelsgrens toegestaan.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het oprichten van een woning mogelijk. Het gepresenteerde bouwplan, met op de begane grond een woonkamer, keuken, hal, badkamer, toilet en slaapkamer, voldoet aan de bestemmingsplanregels zoals omschreven in artikel 12 'Wonen'. Deze woning is zodanig ingericht dat naast bewoning door de verzoeker de heer en mevrouw Van Breugel, tevens hun gehandicapte zoon op de begane grond een woonruimte tot zijn beschikking kan krijgen. Door deze inrichting kan men niet spreken van een dubbele woning.

Bij het huidige bouwplan, zoals dit ook is vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan, zijn de afstanden tot de perceelsgrenzen aangepast en afgestemd op het bestemmingsplan "St. Joseph te Eerde". Met dit aangepaste bouwplan heeft het college op 20 september 2005 in principe ingestemd. Ook de goothoogte (max.4,5 meter) en de nokhoogte (max.7 meter) zijn aangepast, waardoor in de achtergevel gericht naar inspreker geen ramen worden gesitueerd.

De maatvoering op de plankaart van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Bij beoordeling of een (geplande)woning binnen een hindercontour van een bedrijf(Ploegmakers) valt dienen de volgende aspecten te worden bekeken; Externe veiligheid, Geluid en Geur.

Externe veiligheid: Bij Ploegmakers is een ammoniakkoelinstallatie aanwezig, die echter geen aanleiding geeft voor het stellen van randvoorwaarden aan de geplande woningbouw. De afstanden die conform het REVI(Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dienen te worden aangehouden bedragen gezien de uitvoering en inhoud van de koelinstallatie 0 meter.

Geluid: Bij de laatste revisievergunning is een akoestisch rapport ingediend en bij de laatste veranderingsvergunning zijn verder nog maatregelen getroffen om eventuele geluidshinder verder tegen te gaan. Conform het rapport voldoet de geluidsproductie van Ploegmakers op de dichtstbij gelegen woningen. Door de gewijzigde productiemethode/vervanging van apparatuur zijn de indertijd geuite klachten opgelost.

Geur: Een dergelijk bedrijf(groente- en fruit conservenfabriek met koolsoorten) heeft voor wat betreft geurhinder een mogelijke cirkel van 100 meter(bedrijven en milieuzonering versie 2007). Het voorliggende bestemmingsplan/bouwplan is gelegen op ruim 200 meter afstand van Ploegmakers, zodat geur hierop geen invloed heeft.

Indien inspreker van mening is dat door deze gewijzigde planologische situatie waarde vermindering ontstaat van zijn woning kan hij, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of planologisch de bouw van deze woning op een andere wijze onherroepe-

lijk is verankert, beroep doen op een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

11. M.A. de Poorter, Valkenbergstraat 2a, 5466 RT Eerde.

Samenvatting reactie

Inspreker vraagt zich af of de voorliggende woning voldoet aan de omschrijving van de bestemming betreffende het aantal woningen. Binnen de betreffende bestemming is een woning toegestaan en volgens inspreker betreft het verzoek twee woningen, waarbij de breedte van de woning erg ruim wordt bevonden. Tevens geeft inspreker aan dat de aanvrager van de woning nooit met hem heeft overlegd. Volgens de tekening komt er een laagbouw van 3 meter hoog plus hek op de grens. Door het verschil van het maaiveld van de tuin van inspreker en verzoeker van ongeveer 0,40 meter wordt de bouw vanuit de tuin van inspreker gezien 3,40 meter hoog. Inspreker voelt zich door het voorliggende bestemmingsplan/bouwplan erg in de privacy aangetast. Indien dit bouwvoornemen op deze hoogte door gaat wordt er veel licht in de achtertuin van inspreker gemist. Tevens geeft de voorgestelde bebouwing een beklemmend gevoel bij inspreker.

De inspreker doet, indien bouwvergunning wordt verleend aan dit bouwplan, bij deze beroep op planschadevergoeding omdat naar mening van inspreker hierdoor waarde vermindering ontstaat van zijn woning.

Gemeentelijk standpunt

Het voorliggende bestemmingsplan "Kapelstraat 15a, Eerde" maakt het oprichten van één woning mogelijk. Het gepresenteerde bouwplan, met op de begane grond een woonkamer, keuken, hal, badkamer, toilet en slaapkamer, voldoet aan de bestemmingsplanregels zoals omschreven in artikel 12 'Wonen'. Deze woning is zodanig ingericht dat naast bewoning door de verzoeker de heer en mevrouw Van Breugel, tevens hun gehandicapte zoon op de begane grond een woonruimte tot zijn beschikking kan krijgen. Door deze inrichting kan men niet spreken van een dubbele woning.

Overleg met de burens over een bouwvoornemen is geen verplichting.

Op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Erfbebouwingsregeling bij woningen" zijn nu reeds bijgebouwen met een maximale goot- c.q. boeiboordhoogte van 3.50 meter op de perceelsgrens toegestaan. De hoogte van het peil van bebouwing wordt bepaald aan de hand van de hoogte ligging van de aangrenzende weg en/of gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. In de voorliggende situatie zal het peil worden bepaald door de hoogte van de weg aan het Capelleveld.

Indien inspreker van mening is dat door deze gewijzigde planologische situatie waarde vermindering ontstaat van zijn woning kan hij, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of planologisch de bouw van deze woning op een andere wijze onherroepelijk is verankert, beroep doen op een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bij het huidige bouwplan, zoals dit ook is vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan, zijn de afstanden tot de perceelsgrenzen aangepast en afgestemd op het bestem-

mingsplan "St. Joseph te Eerde". Ook de goothoogte (max.4,5 meter) en de nokhoogte (max.7 meter) zijn aangepast, waardoor in de achtergevel gericht naar inspreker geen ramen worden gesitueerd.

De maatvoering op de plankaart van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

12. Familie Van Hooft, Kapelstraat 19, 5466 PA Eerde.

Samenvatting reactie

Mondelinge afspraak: Volgens de Fam. Van hooft is bij de ontwikkeling van bestemmingsplan "St. Joseph te Eerde" door de gemeente indertijd mondeling toegezegd dat op de betreffende locatie aan het Capellevelt daar nooit gebouwd kan c.q. zal worden omdat het perceel te ondiep is. De diepe tuinen van de panden aan de Kapelstraat zouden een transparante buffer zijn tussen de sfeer Kapelstraat/Valkenbergstraat en inbreiding van het plan 'St. Joseph'. Dit wetende, dat volgens inspreker hier nooit gebouwd zou worden, hebben zij destijds geen bezwaar ingediend tegen het bestemmingsplan "St. Joseph te Eerde".

Motief: Het voorliggende plan wordt o.a. gebouwd ten behoeve van de gehandicapte zoon. Inspreker stelt dat normaal gesproken gekeken wordt of een woningaanpassing aan de reeds bestaande woning toereikend is. Hierover wordt aan een derde instantie advies gevraagd of de bestaande woning hierop kan worden aangepast en indien noodzakelijk uitgebreid. In dit geval komt er echter een tweede woning in de achtertuin van de woning Kapelstraat 15 (voorheen eigendom van de Fam. Van Breugel).

Volgens inspreker is in het onderhavige geval geen advies gevraagd, zodat niet kan worden beoordeeld wat voor aanpassingen noodzakelijk zijn voor de handicap van de zoon. Inspreker vraagt zich dan ook af in hoeverre de handicap van de zoon een gegronde reden is om in een achtertuin een nieuwe woning toe te staan. Zonder deze gegronde reden zou immers iedereen wel een woning in zijn achtertuin extra willen bouwen voor zoon of dochter, waarvoor in Eerde diverse vergelijkbare situaties voor handen zijn.

Volgens inspreker zijn er volgens de bouwtekening mogelijkheden om bij realisering van dit bouwplan meerdere wooneenheden te realiseren, terwijl binnen het bouwvlak maar een woning is toegestaan. Het bouwplan heeft twee bouwlagen, zodat bij het dichtmaken van de vide op de verdieping een luxe appartement gemaakt kan worden. Inspreker wil de zekerheid hebben dat als de zoon elders gaat wonen de woning niet wordt opgesplitst en het in meerdere wooneenheden wordt opgedeeld. De inspreker spreekt zijn zorg uit over het gebruik van de woning en in de toekomst met welke bewoners.

Milieu: Volgens inspreker zijn er (bedrijfs)activiteiten met hinderzones aanwezig die hun invloed hebben op de voorgestelde woonlocatie.

Stedenbouwkundig/architectonisch:

Het verbaast inspreker dat voor deze ontwikkeling de algemene aan- en bijgebouwenregeling zoals de gemeente die kent niet van kracht is.

Volgens inspreker heeft de stedenbouwkundige nagenoeg geen rekening gehouden met de omgeving, namelijk erg kort gesitueerd op bestaande woningen met kleine tuinen aan de Valkenbergstraat en het nog te bouwen kantoor met woning Kapelstraat 17 zoals deze

is opgenomen in het bestemmingsplan “St. Joseph te Eerde”. Er is naar de mening van inspreker in het voorliggende bestemmingsplan onvoldoende aangegeven waar de huidige weg Capellevelt is gelegen en zijn de perceelsgrenzen niet overal ingetekend, zodat bij ter inzage van het plan de juiste situatie niet kan worden ingeschat. Volgens inspreker kloppen planschadetoetsing, stedenbouwkundige invulling e.d. niet of zijn niet zorgvuldig met betrekking tot de werkelijkheid ter plaatse afgewogen, waardoor inspreker eist dat de procedure zorgvuldig wordt overgedaan.

Inspreker geeft aan dat het bouwka­vel 12 meter diep is en de voorgevelrooilijn op 1,50 meter is gelegen uit de voorste perceelsgrens, hetgeen naar zijn mening absurd weinig is in het dorp Eerde verder nergens voor komt en het een meer een stedelijke dan een dorps situatie betreft.

Op deze rooilijn op 1,5 meter uit de perceelsgrens komt vervolgens een gevelwand met en breedte van 17 meter (wat buitenproportioneel breed is voor een vrijstaande woning) met een (goot)hoogte van 5,5 meter en een steil dak. Het geveloppervlak (93,5 m²) staat in geen enkele verhouding met de omliggende bebouwing, die qua schaal veel verfijnder en dorps aandoet. Als naastgelegen belending kijken insprekers recht op een enorm blok, waarbij de geringe diepte (5,5 meter) niet wordt ervaren. Dit geeft voor betrokkenen een absolute waardevermindering m.b.t. privacy en vooral horizonvervuiling.

Inspreker vindt de verhouding hoogte – zijgevel – voorgevel m.b.t. de zeer minimale afstand tot de weg/perceelsgrens alsmede overblijvende achtertuin absurd en zou normaal gesproken tot een afkeuring/weigering moeten leiden bij de stedenbouwkundige en bij de welstandscommissie.

Volgens inspreker vraagt het kavel en de omgeving om een zorgvuldig bestudeerde invulling in plaats van de voorliggende compromisloze invulling, waarbij met de voorliggende situatie de plank volledig wordt misgeslagen en willen betrokkenen uitleg van de stedenbouwkundige alsmede de welstandscommissie waarom dit plan voldoet aan de gestelde eisen. Volgens inspreker is bij het voorgestelde bouwplan de aangegeven goot cq. nokhoogte absoluut niet noodzakelijk voor een woning die wordt bewoond door iemand die alles gelijkvloers wil hebben i.v.m. zijn handicap.

Beroep: Inspreker zal gezien het bovenstaande elke mogelijkheid om in beroep te gaan aangrijpen om dit voorliggende bestemmingsplan/bouwplan te voorkomen.

Door deze ontwikkeling, als deze doorgaat, zal er planschade ontstaan door voornoemde feiten aan de panden Kapelstraat 16, 17 en 19 en zal verzoeker een planschadeverzoek indienen.

Gemeentelijk standpunt

Mondelinge afspraak: In het bestemmingsplan “St. Joseph te Eerde” is het betreffende perceel niet opgenomen en is woningbouw ter plaatse niet mogelijk gemaakt. De nu voorgestelde en gevraagde bebouwing was bij de vaststelling en goedkeuring van het bestemmingsplan “St. Joseph te Eerde” nog niet aan de orde en is op dat moment dan ook niet overwogen. Dat op deze locatie, buiten het plangebied van het bestemmingsplan “St. Joseph te Eerde”, nooit gebouwd zou worden staat niet in de toelichting van voor-

noemd bestemmingsplan vermeld. De afweging om daar woningbouw toe te staan is op basis van het verzoek bekeken en vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan.

Motief: Het voorliggende verzoek is beoordeeld of op deze locatie ruimtelijk bebouwing is gewenst, waarbij de handicap van de zoon heeft meegewogen. Ruimtelijk/stedenbouwkundig is geoordeeld dat op deze locatie bebouwing inpasbaar is, waarbij aan een aantal ruimtelijke en functionele randvoorwaarden in acht dienden te worden genomen. Deze betroffen: parkeren op eigen erf (min. 2 parkeerplaatsen), afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter, minimaal 3 meter tot voorgrens en minimaal 5 meter tot de achtergrens, woningen dienen zich te oriënteren op de straat. Bij het huidige bouwplan, zoals dit ook is vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan, is de goothoogte (max. 4,5 meter) en de nokhoogte (max. 7 meter) aangepast, waardoor in de achtergevel geen ramen worden gesitueerd.

De maatvoering op de plankaart van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Zoals in de regels van het bestemmingsplan is aangegeven is er binnen het bouwvlak en hoofdgebouw niet meer dan een woning toegestaan. De extra ruimte op de begane grond is ten behoeve van de gehandicapte zoon (bijwoning) en is beslist geen zelfstandige woning en kan dat in de toekomst ook niet worden, daar anders strijdigheid met het voorliggende bestemmingsplan ontstaat. Overigens is in de regels van het bestemmingsplan onder art. 12 lid 3a de nadere aanduiding (v) vrijstaande woningen omschreven zodat er geen misverstand kan bestaan over het aantal toegestane woningen.

Indien de gehandicapte zoon elders gaat wonen zal erop worden toegezien dat het aantal woningen op deze locatie één blijft.

Milieu: Er zijn geen (bedrijfs)activiteiten met hinderzones aanwezig die van invloed zijn op de voorliggende ontwikkeling. Ook het groenteverwerkingsbedrijf van Ploegmakers valt buiten de invloedssfeer van de betreffende locatie (zie onder punt 2).

Stedenbouwkundig/architectonisch: De aan- en bijgebouwenregeling zoals de gemeente Veghel deze kent zijn in grote lijnen in de regels opgenomen. Zo is de oppervlakte berekening van de bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw (100% regeling), de goothoogte (3,50 meter) en de bouwhoogte (5 meter) opgenomen, zodat de bijgebouwen in de gegeven situatie voldoen aan de uitgangspunten van de aan- en bijgebouwenregeling.

Stedenbouwkundig is geoordeeld, met in acht name van de hiervoor genoemde ruimtelijke en functionele randvoorwaarden, dat op deze locatie bebouwing inpasbaar is. Het bouwplan is eveneens voorgelegd aan de welstandscommissie, die heeft geoordeeld dat het plan voldeed aan de gestelde eisen. De bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoet aan hetgeen in het plan 'St. Joseph' is gehanteerd. De afstand tot de voorste perceelsgrens dient te worden aangepast naar een afstand van 3 meter zoals dit op diverse situaties in het plan 'St. Joseph' is gehanteerd.

Het ontwerp-bestemmingsplan zal worden aangepast zodat inzichtelijk is waar de weg Capellevelt is gelegen, de toekomstige bebouwing van kantoor en woning aan de Kapelstraat 17 en de juiste kadastrale gegevens dienen als ondergrond te worden aangebracht.

Beroep: Het plan zal hierna als ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de ter inzage legging kan op het ontwerp-bestemmingsplan worden gereageerd door middel van een zienswijze.

Indien inspreker van mening is dat door deze gewijzigde planologische situatie waarde vermindering ontstaat van zijn eigendommen kan hij, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of planologisch de bouw van deze woning op een andere wijze onherroepelijk is verankert, beroep doen op een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

13. Ploegmakers Food Ingredients BV, Postbus 467, 5460 AL Veghel.

Samenvatting reactie

Inspreker de heer Ploegmakers merkt op dat het voorliggende bestemmingsplan/bouwplan is gelegen binnen de milieucirkel(geur) van het bedrijf Ploegmakers Food Ingredients BV. Volgens de SBI-Code 1532/1533 punt 6 - Groente- en fruitconservenfabrieken met uienconservering (zoutinleggerij) bedraagt de milieucirkel 300 meter. Inspreker heeft er geen moeite mee dat er een extra woning aan de Kapelstraat/Capellevelt wordt gebouwd, mits het bedrijf nu en in de toekomst niet belemmerd wordt in de uitoefening van de bedrijfsvoering ten gevolge van deze woonbebouwing.

Gemeentelijk standpunt

Bij beoordeling of een (geplande)woning binnen een hindercontour van een bedrijf(Ploegmakers) valt dienen de volgende aspecten te worden bekeken; Externe veiligheid, Geluid en Geur.

Externe veiligheid: Bij Ploegmakers is een ammoniakkoelinstallatie aanwezig, die echter geen aanleiding geeft voor het stellen van randvoorwaarden aan de geplande woningbouw. De afstanden die conform het REVI(Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dienen te worden aangehouden bedragen gezien de uitvoering en inhoud van de koelinstallatie 0 meter.

Geluid: Bij de laatste revisievergunning is een akoestisch rapport ingediend en bij de laatste veranderingsvergunning zijn verder nog maatregelen getroffen om eventuele geluidshinder verder tegen te gaan. Conform het rapport voldoet de geluidsproductie van Ploegmakers op de dichtstbij gelegen woningen. Door de gewijzigde productiemethode/vervanging van apparatuur zijn de indertijd geuite klachten opgelost.

Geur: Een dergelijk bedrijf(groente- en fruit conservenfabriek met koolsoorten) heeft voor wat betreft geurhinder een mogelijke cirkel van 100 meter(bedrijven en milieuzonering versie 2007). Het voorliggende bestemmingsplan/bouwplan is gelegen op ruim 200 meter afstand van Ploegmakers, zodat geur hierop geen invloed heeft.

Extra beperkingen/belemmeringen levert de bouw van de voorgestelde woning aan het Capellevelt niet op vanwege het feit dat bestaande woningbouw in de gegeven situatie aanmerkelijk dichter is gelegen bij de inrichting, zodat deze bepalend zijn voor eventuele beperkingen/belemmeringen.

Vooroverlegreacties

14. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

Samenvatting reactie

De provincie deelt mede dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Kom Eerde" een duidelijke opbouw en een heldere plansystematiek heeft.

De provincie constateert dat het plan een goed onderbouwde beheersvisie voor het plangebied bevat. De beleidskeuzes en ambities voor het plangebied zijn helder uiteengezet en concrete visies op het gebied (zoals de structuurvisie Eerde) zijn doorvertaald.

De directie ROH heeft bekeken hoe het voorontwerp-bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn voor het plangebied. De directie kan in hoofdlijnen instemmen met het plan, echter op het onderdeel archeologie is naar de mening van de directie nog onvoldoende geborgd.

De directie geeft aan dat het archeologisch vooronderzoek Kapelstraat 15a wel restanten van een oorspronkelijk bodemprofiel aantoonde. Aanvullend archeologisch booronderzoek naar de daadwerkelijk aanwezige waarden moet nog worden uitgevoerd. De directie dringt er op aan het aanvullende archeologische onderzoek af te ronden vóór de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. De provincie gaat ervan uit dat het plan op dit punt wordt aangepast.

Gemeentelijk standpunt

De waardering wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bescherming van eventuele archeologische waarden in het plangebied wordt voortsnog geboden door een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen voor alle gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde. Werken en werkzaamheden met een omvang groter dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter zijn aanlegvergunningsplichtig. Er dient uit archeologisch onderzoek te blijken of de werkzaamheden een (negatief) effect hebben op het archeologisch bodemarchief. Voor de nieuwbouw locatie Kapelstraat/Zandvliet is uit gevoerd archeologisch onderzoek gebleken dat, ondanks de hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m late Middeleeuwen, er geen enkele aanwijzing is voor de aanwezigheid van een archeologische nederzetting, erf of andere resten in het onderzoeksgebied. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Eventuele toevalsvondsten dienen op grond van de Monumentenwet 1988 gemeld te worden bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Voor de locatie Kapelstraat 15a geldt dat uit nader proefsleuvenonderzoek moet blijken of het gebied archeologisch gezien bescherming behoeft, begeleiding bij bodemwerkzaamheden benodigd is, dan wel dat de waarde moet worden bijgesteld.

15. Waterschap Aa en Maas, afd.Integraal Beleid, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch

Samenvatting reactie

Naar aanleiding van het schrijven van 12 oktober 2006 in het kader van het overleg ex.artikel 10 BRO (watertoets) geeft het Waterschap Aa en Maas hun reactie op het bestemmingsplan "Kapelstraat 15a, Eerde" en maken de volgende opmerkingen. Het hemelwater wordt opgevangen in een vijver alwaar dit vervolgens infiltreert. Deze infiltratie- en bergingsvoorziening dient wel boven de GHG te worden aangelegd.

Bij de aan te leggen overloopvoorziening naar het bestaande riool onder het Capellevelt moet vermeden worden dat rioolwater in de vijver terecht kan komen. Toepassing van een terugslagklep kan dit probleem oplossen. Het Waterschap vraagt de gemaakte keuzes in de toelichting te verankeren en mogelijk te maken door middel van de aanpassing van de planregels. Zij adviseren om bij artikel 3.1 de term 'waterhuishoudkundige werken' toe te voegen.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient daarnaast aandacht te worden besteed aan de andere uitgangspunten die het Waterschap hanteert bij het proces van de watertoets.

Gemeentelijk standpunt

De infiltratie- en bergingsvoorziening zal boven de GHG worden aangelegd.

Bij de aan te leggen overloopvoorziening naar het bestaande riool onder het Capellevelt zal vermeden worden dat rioolwater in de vijver terechtkomt. Op dit moment is nog niet duidelijk op welke wijze dit zal worden bewerkstelligd. In de toelichting zullen de aanbevelingen op dit aspect worden opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal daarnaast in algemene zin aandacht besteedt worden aan de andere uitgangspunten die het Waterschap hanteert bij het proces van de watertoets.

In de planregels zal bij alle relevante doeleindenomschrijvingen bij bestemmingen de term 'waterhuishoudkundige werken' worden toegevoegd.

Met betrekking tot de inbreidingslocatie Zandvliet/Kapelstraat heeft Breijn BV met betrekking tot de waterparagraaf rechtstreeks overleg gevoerd met Waterschap Aa en Maas.

Ambtelijke opmerkingen en wijzigingen.

Plankaart:

De plankaart dient te worden aangepast zodat een juiste situatie wordt weergegeven van kadastrale gegevens en wegbeloop van bestaande wegen.

De plankaart dient te voldoen aan de IMRO normen en tevens te worden afgestemd op de voor de gemeente Veghel van toepassing zijnde Dummy.

Tevens dient het bouwvlak van de geprojecteerde woning aan de Kapelstraat 15a op minimaal 3 meter uit de voorste perceelsgrens te worden gesitueerd.

Planregels:

De planregels dienen te worden aangepast aan de IMRO normen en de in de gemeente Veghel van toepassing zijnde Dummy.

Plantoelichting:

Paragraaf 'Externe veiligheid': Aandacht voor het groenteverwerkingsbedrijf Ploegmakers en de volgende tekst toevoegen:

Bij Ploegmakers is een ammoniakkoelinstallatie aanwezig, die echter geen aanleiding geeft voor het stellen van randvoorwaarden aan de geplande woningbouw. De afstanden die conform het REVI(Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dienen te worden aangehouden bedragen gezien de uitvoering en inhoud van de koelinstallatie 0 meter.

Wet milieubeheer: De eerste zin aanvullen als volgt; Er zijn in de omgeving geen (bedrijfs)activiteiten met hinderzones die van invloed zijn op de voorliggende ontwikkeling.

