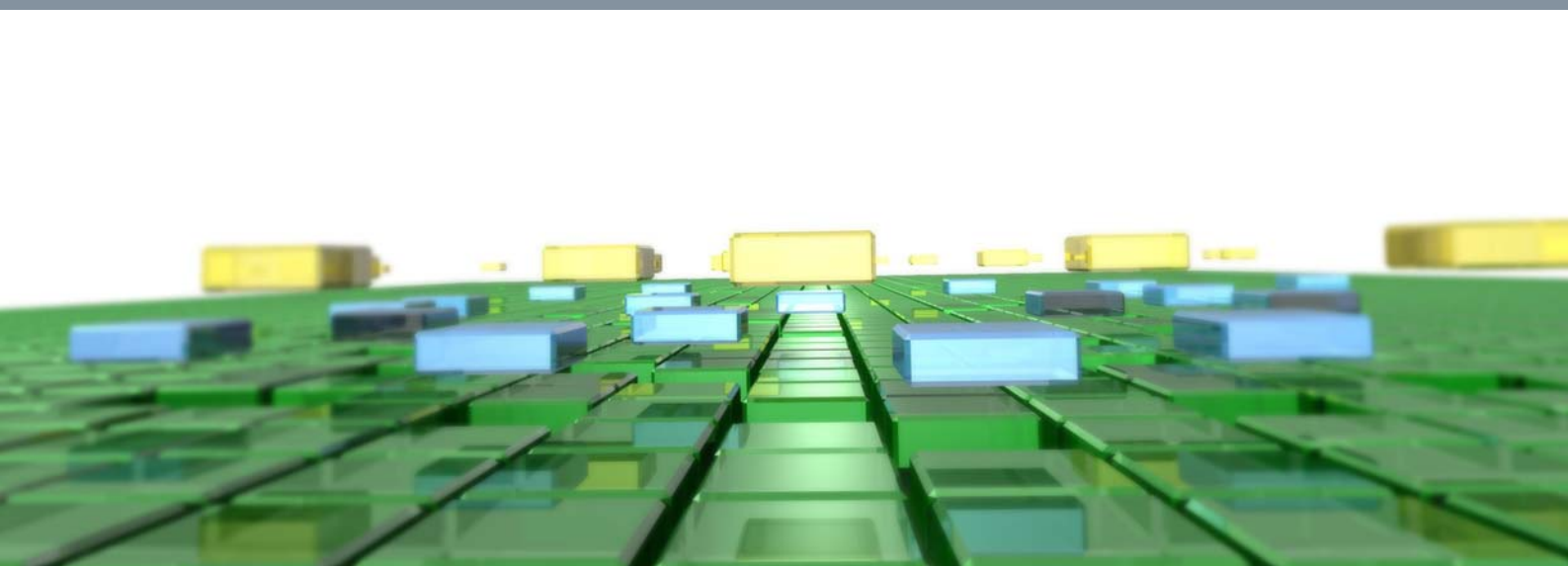


Bestemmingsplan Kom Erp

Gemeente Veghel

Vaststelling



Bestemmingsplan Kom Erp

Gemeente Veghel

Vaststelling

Rapportnummer:	211X00022.023850_3
Datum:	Mei 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Veghel Mevrouw M. van de Graaf
Concept:	26 april 2012
Voorontwerp:	27 april 2012
Ontwerp:	17 december 2012
Vaststelling:	23 mei 2013
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Abstract 4
Beknopte inhoud:	-

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Een kenschets van de kern Erp	9
2.2 Functionele structuren	10
2.3 Deelgebieden	13
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET	27
3.1 Inleiding	27
3.2 Visie Beheergebied	27
3.3 Beleidsinkadering	30
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	39
4.1 Monumenten en waardevolle elementen	39
4.2 Cultuurhistorische structuren	41
4.3 Archeologie	43
5. GROEN EN ECOLOGIE	47
5.1 Groenstructuur	47
5.2 Flora en fauna	47
5.3 Bodem en grondwater	48
6. WATER	51
6.1 Beleid	51
7. FYSIEKE BELEMMERINGEN	55
7.1 Kabels en leidingen	55
7.2 Radarverstoringsgebied	55

8. MILIEU-ASPECTEN	57
8.1 Bodemonderzoek	57
8.2 Geluid	57
8.3 Externe veiligheid	57
8.4 Luchtkwaliteit	60
9. WONEN	63
9.1 Beleid en randvoorwaarden	63
9.1.1 Nota In- en bijwoning	65
9.1.2 Woonkeur	67
9.1.3 Seizoensarbeiders en kamerverhuur	68
9.1.4 Beroep en bedrijf aan huis	70
10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	73
10.1 Beleid en randvoorwaarden	73
10.2 Bedrijven en milieuzonering	77
11. VERKEER	81
11.1 Verkeersstructuur	81
11.2 Beleid	81
11.3 Verkeersaantrekkende werking	83
11.4 Parkeren	83
12. JURIDISCHE PLANOPZET	85
12.1 Algemene opzet	85
12.2 Toelichting op de verbeelding	85
12.3 Bestemmingen op verbeelding	86
12.4 Toelichting op de regels	88
13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	91
13.1 Exploitatie	91
13.2 Handhaving	91

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	93
14.1 Inleiding	93
14.2 Overleg	93
14.3 Inspraak	93
14.4 Vaststellingsprocedure	94

BIJLAGE BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Nota vooroverleg en inspraak

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan 'Kom Erp' is een actualisatie van 34 bestemmingsplannen in Erp, 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 de kern Erp zijn verschillend gedateerd. Dit betekent automatisch dat ten aanzien van bouwen in dit plangebied 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 Erp 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 ook voor de andere kerkdorpen in de gemeente Veghel en de kern Veghel soortgelijke bestemmingsplannen opgesteld. In het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

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



= Plangebied

211x00022/Toelichting

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Erp is één van de kerkdorpen in de gemeente Veghel en ligt circa 4 km ten zuidoosten van de kern Veghel. De kern wordt in zijn geheel omsloten door het buitengebied. Het plangebied omvat naast de bebouwde kom van Erp ook de toekomstige nieuwbouwlocatie aan de noordzijde van de kern.

Aan de zuidzijde loopt de grens langs de achterpercelen van de woningen aan Prinsenveld, Empeldonk, De Steen, Hezelstraat en Hoogstraat. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door Oudveld, Vaansingel, Heuvelberg en het sportpark. Het Oudveld vormt ook aan de noordzijde de begrenzing van het plangebied, tezamen met de Voorbolst. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Voorbolst, Veghelsedijk en de percelen aan Koningsveld en Landweerveld.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Kom Erp' is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen en besluiten:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1	Buitengebied 1978	31-05-1976	06-09-78
1a	Buitengebied 1978, Herziening Rijbeemd 1	05-09-1991	01-06-1992
2	Kom Erp	23-06-1992	01-02-1993
2a	Kom Erp, Herziening Cruijgenstraat 34	26-10-1993	08-02-1994
2b	Kom Erp, Herziening Den Uil 22	08-02-1994	17-02-1994
2c	Kom Erp, Herziening hoek Oudveld / Hesselereind	21-01-2010	-
2d	Kom Erp, Herziening Kerkstraat 28-34	18-09-2008	20-04-2009
3	Steengraaf – Schoolstraat	23-06-1992	20-10-1992
4	Empeldonk	29-01-1975	31-05-1976
4a	Empeldonk, Eerste uitwerking	07-12-1978	-
4b	Empeldonk, Eerste herziening	28-11-1978	19-12-1979
4c	Empeldonk, Herziening Steengraaf	13-02-2003	18-04-2003
5	De Vlaskamp	30-09-1986	04-05-1986
6	De Vlaskamp II	15-09-1987	22-01-1988
7	De Vlaskamp III	28-06-1986	01-02-1989
8	De Vlaskamp IV	23-06-1992	20-10-1992
8a	De Vlaskamp IV, Fase 2	22-09-1998	-
8b	De Vlaskamp IV, Fase 3	25-10-2001	08-04-2002
9	Boterweg	18-06-1974	01-10-1975
9a	Boterweg, Tweede herziening	01-06-1978	11-04-1978
9b	Boterweg, Derde herziening	24-08-1982	-

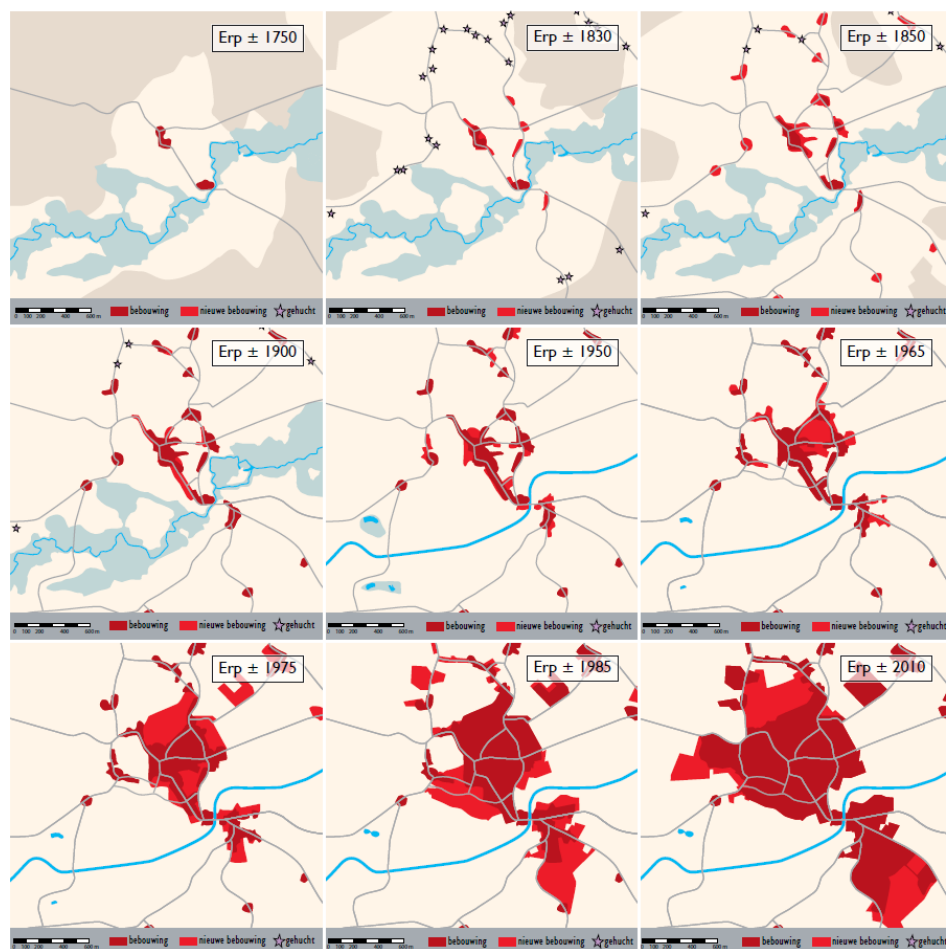
9c	Boterweg, Herziening Watermolenweg 10 e.o.	02-10-2003	11-12-2003
9d	Boterweg, Herziening Mengvoerder Fransen	09-10-1990	05-12-1990
9 ^e	Boterweg herziening Molentiend 39	15-12-2011	-
10	Industrieterrein	13-04-1976	05-10-1977
10a	Industrieterrein, Herziening terrein Van den Bosch	12-12-2002	08-03-2003
10b	Industrieterrein, Herziening Molentiend 26	26-06-2003	23-09-2003
11	Industrieterrein II	30-09-1986	06-05-1987
12	Industrieterrein II, 2 ^e fase	16-05-1989	07-12-1989
12a	Industrieterrein II, 2 ^e fase, Herziening	07-12-1993	10-03-1994
13	Bolst	19-04-2007	24-07-2007
13a	Bolst, Herziening	03-06-2009	-
	Besluiten		
14	Omgevingsvergunning Vaansingel 6	Onherroepelijk	
15	Projectbesluit Voorbolst 1, 1b en 1c	Onherroepelijk	
16	Projectbesluit Simeonshof	Onherroepelijk	
17	Omgevingsvergunning Voorbolst 1c	Onherroepelijk	

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van de kern Erp

Erp is een dorp met een lange geschiedenis. De huidige inrichting van het plangebied is het gevolg van een eeuwenlange ontwikkeling. Erp bestond aanvankelijk uit twee zwaartepunten, één rond de kerk en één bij de brug over de Aa. Begin 19^e eeuw ontstond een nieuwe krans van gehuchten. In de eeuw daarna groeien deze losse bebouwingsclusters aaneen tot een dorp. De bebouwing bestaat dan nog steeds uit min of meer ongeplande lintbebouwing.

Vanaf de jaren '50 werd de agrarische ruimte tussen deze linten opgevuld met kleinschalige woonwijken, waaronder de Oranjewijk. Vanaf eind jaren '80 heeft Erp zich hoofdzakelijk in (zuid)westelijke richting uitgebreid, richting Veghel. Nu de laatste fase van de Vlaskamp voltooid is, zal de uitbreiding van de kern zich de komende jaren richten op de noordflank van de kern, waar de nieuwbouwwijk Bolst reeds in ontwikkeling is. Tevens is een aantal inbreidingslocaties aangewezen voor woningbouw.



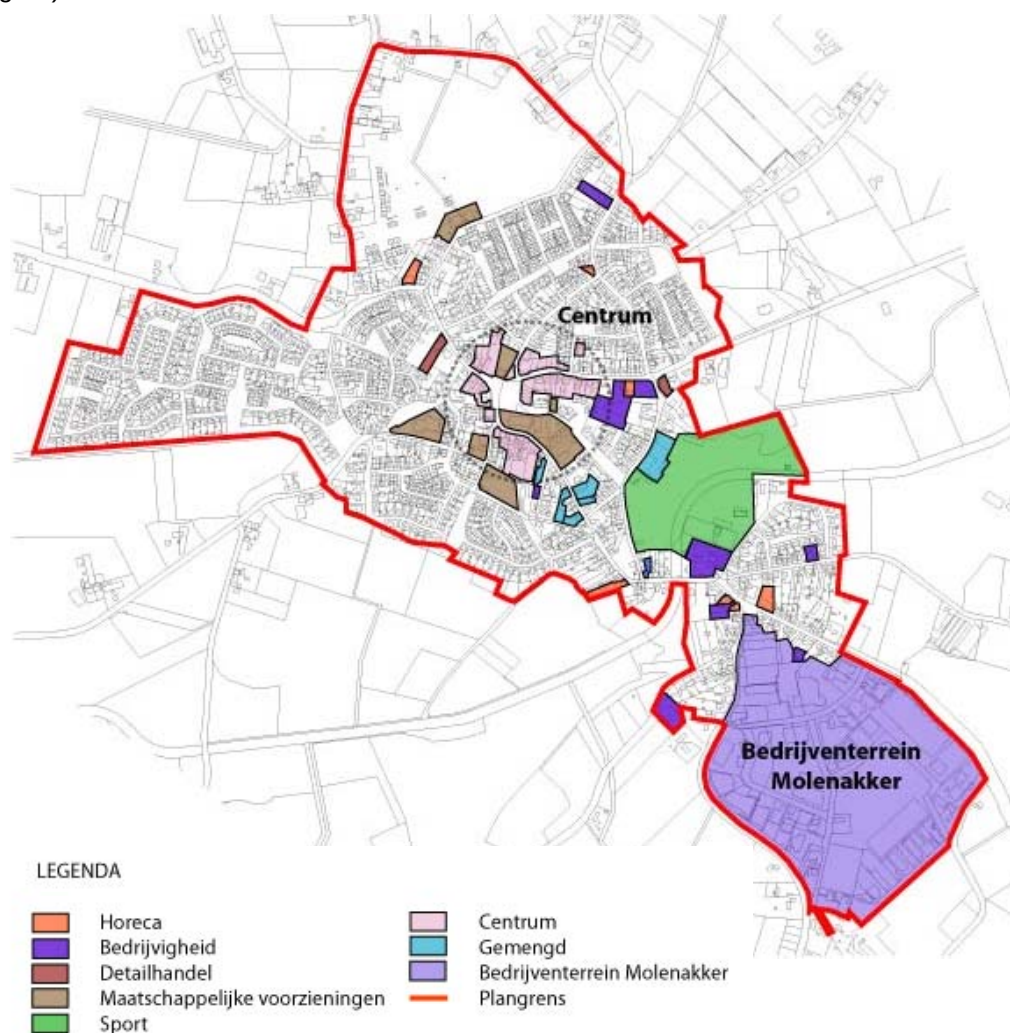
Figuur: ontwikkeling Erp (Bron: structuurvisie Erp).

2.2 Functionele structuren¹

Detailhandel

Binnen het plangebied zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn voornamelijk geclusterd in het centrum van het dorp, hoofdzakelijk langs de doorgaande wegen (Het bebouwingslint Hertog Janplein / Kerkstraat / Hezelstraat / Brugstraat / Molentiend en de Cruijgenstraat). Met name rondom het Hertog Janplein, de Cruijgenstraat en Kerkstraat is sprake van een concentratie aan detailhandelsvestigingen en dan vooral in de levensmiddelenbranche en de woonbranche.

Buiten het hierboven genoemde concentratiegebied is nog een aantal verspreid liggende detailhandelszaken aanwezig. Aan De Wasaa 1 is een woondecoratiewinkel gevestigd, aan de Brugstraat 1 een bakker, aan Schansoord 58 een opticien (zie onderstaande figuur).



¹ Peildata voor de hier beschreven functionele structuren is 17 oktober 2011.

Horeca

De verschillende horecagelegenheden liggen erg verspreid over de kern. De Kom Erp kent de volgende horecazaken:

- Café 't Schansoord, Schansoord 9;
- Cafetaria Erp, Hesselereind 22-24;
- Restaurant De Chinese Muur, Kerkstraat 2;
- Café/ partycentrum van Haandel, Hertog Janplein 20;
- Cafetaria van Haandel, Hertog Janplein 18;
- Club en Café Broadway, Cruijgenstraat 32;
- Café De Paal; Hezelstraat 26;
- Grillroom/ pizzeria De Nijl, Molentiend 8;
- Hotel/restaurant Het Tramstation, Molentiend 12;
- Cafetaria/ restaurant De Kim, Molentiend 19.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied van het bestemmingsplan Kom Erp zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- Brandweer; Ottenstraat 2;
- Verzorgingstehuis Simeonshof; Paus Johanneslaan 5;
- Rooms-Katholieke Kerk; Kerkstraat 1;
- Pastorie, Hertog Janplein 24;
- Basisschool De Empel; Melkerstraat 1;
- MFA 'De Trommel', Horstakker 38;
- Openbare Bibliotheek; Den Uil 1;
- Sport- en ontmoetingscentrum Ter Aa, Den Uil 1a;
- Jeugd- en Jongerencentrum Erp; Ottenstraat 4;
- Oude Raadhuis, Hertog Janplein 9.

Bedrijven

De bedrijvigheid concentreert zich hoofdzakelijk op bedrijventerrein Molenakker, aan de zuidoostzijde van de kern. Het bedrijventerrein wordt vooral gedomineerd door het internationale transportbedrijf Van den Bosch.

De bedrijvigheid binnen het plangebied beperkt zich niet alleen tot het bedrijventerrein, ook elders in de kern komen bedrijven voor. Een deel daarvan past binnen de omschrijving 'aan huis gebonden beroep', het betreft onder meer kappers, fysiotherapeuten en pedicures. Het uitoefenen van deze beroepen is mogelijk binnen de bestemming 'wonen'.

In de kern Erp komen echter ook bedrijven voor die niet passen binnen de omschrijving 'aan huis gebonden beroep'. Deze bedrijven zijn gerelateerd aan de woning en hebben de bestemming 'wonen' met de nadere aanduiding 'bedrijf' of zijn bestemd als zelfstandig bedrijf. Hieronder is een lijst weergegeven van deze bedrijven.

Bedrijf	Bestemming	Adres
Tankstation Elan	Bedrijf	Kerkstraat 42
Hoefs Installatiebedrijf	Gemengd	Kerkstraat 60-62
Fransen-Gerrits Mengvoederbedrijf	Bedrijf	Brugstraat 13
De Heus Mengvoederbedrijf	Bedrijf	Cruijjenstraat 28
Autobedrijf Bijvelds	Bedrijf	Cruijjenstraat 34
Van Rijbroek Terrazo	Bedrijf	Molentiend 26
Van Zutphen Stucadoorsbedrijf	Wonen met bedrijf	Hesselereind 4

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Evenals beroepsmatige activiteiten aan huis, zijn er in het plangebied verschillende dienstverlenende functies en kantoren gevestigd, die zich hoofdzakelijk concentreren aan of nabij het Hertog Janplein en op bedrijventerrein Molenakker.

Daarnaast bevinden zich verspreid over het plangebied nog andere dienstverlenende bedrijven en kantoren, welke zodanig bestemd zijn. Het gaat onder meer om een architectenbureau, kapsalon, kinderdagverblijf, fysiotherapeut, administratiekantoor en adviesbureau.

Sport en recreatie

Binnen het plangebied komen verschillende sport- en recreatievoorzieningen voor. Sportpark Den Uil biedt onder meer ruimte aan de voetbalclub RKVV Erp, tennisclub Hertog Jan, korfbalvereniging De Korfrakkers en handboogvereniging Doele Concordia. Tevens is er op het sportpark een skatebaan gesitueerd. Direct grenzend aan het sportpark bevindt zich sport- en ontmoetingscentrum Ter Aa.

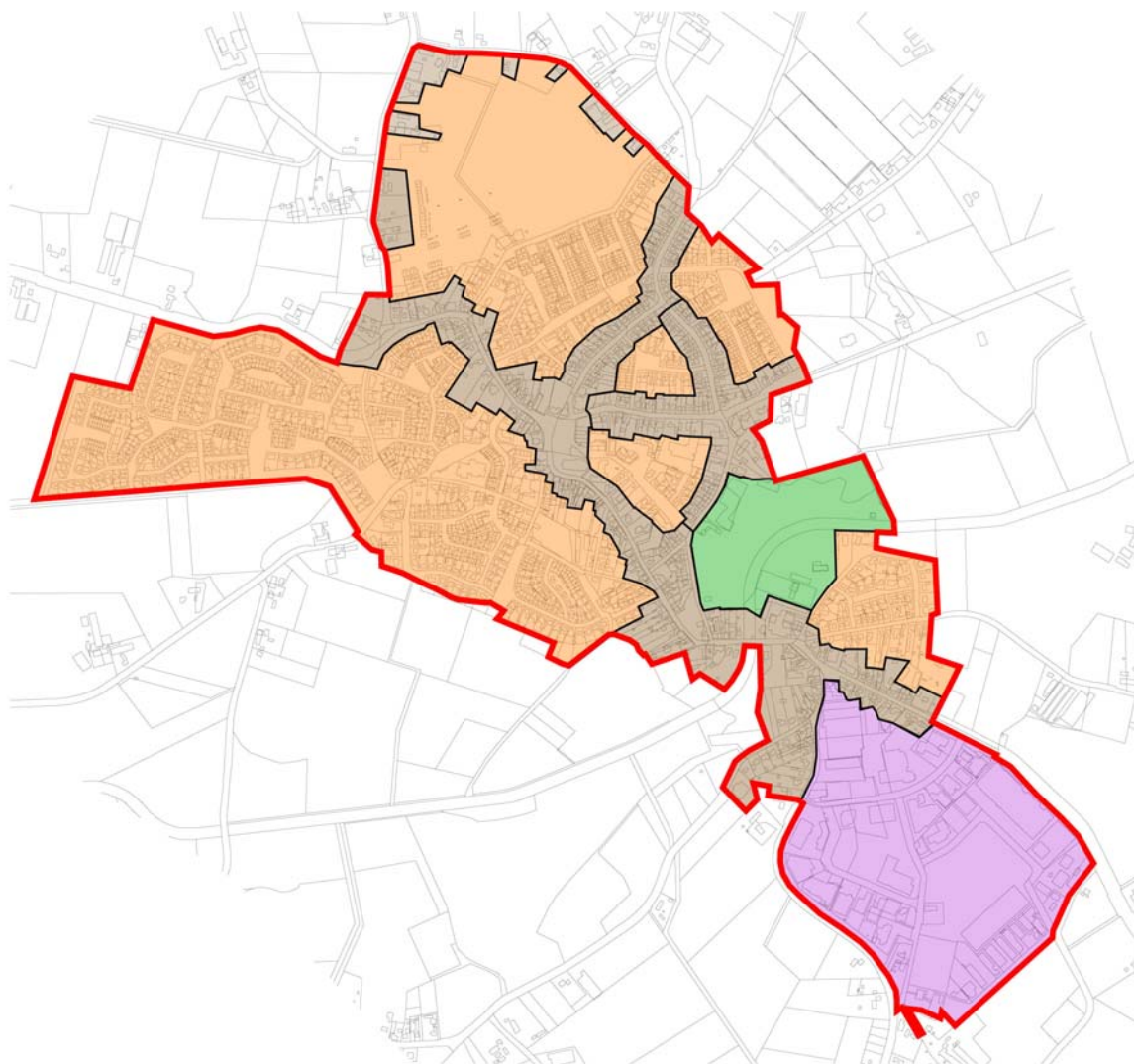
Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied nog een aantal verspreid liggende sportieve voorzieningen. Zo is aan de Mgr. Dr. Meuwesestraat 9 Souplesse Sport & Dance gevestigd en aan de Hoogstraat 3 zwemschool Drie Essen.

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 de plangrenzen zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

1. Linten;
2. Planmatige woongebieden;
3. Sportpark Den Uil;
4. Bedrijventerrein Molenakker.

Deelgebieden Kom Erp



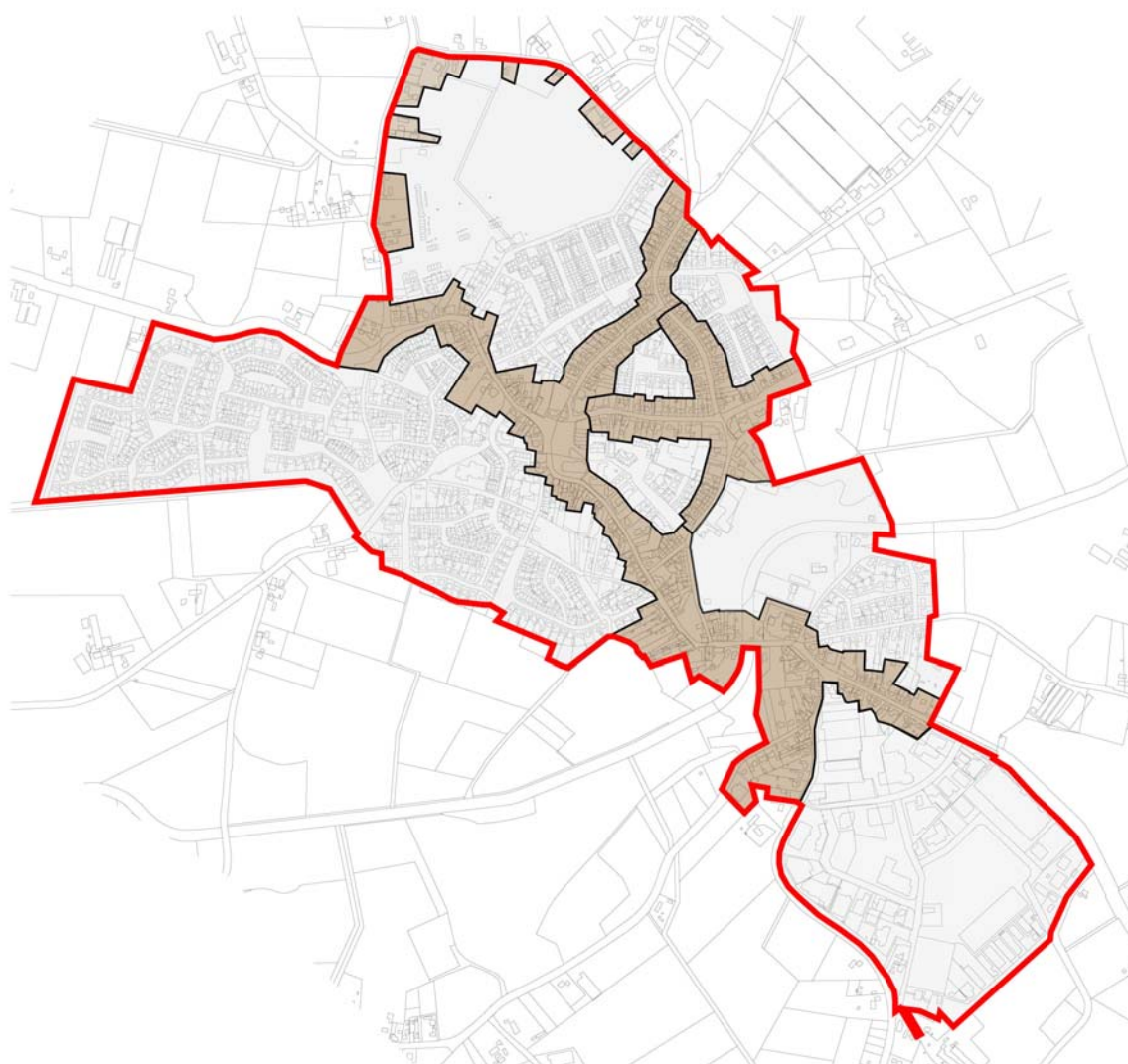
211x00022/BP Toelichting

LEGENDA

-  Linten
-  Planmatige woongebieden
-  Sportpark
-  Bedrijventerrein Molenakker
-  Plangrens

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.

Linten



211x00022/BP Toelichting

LEGENDA

-  Linten
-  Planmatige woongebieden
-  Sportpark
-  Bedrijventerrein Molenakker
-  Plangrens

Deelgebied 1: Linten

Erp bestond aanvankelijk uit twee zwaartepunten, één rond de kerk en één bij de brug over de Aa. Rond 1850 liggen aan de noord- en zuidkant van de huidige kern nog uitgestrekte woeste gronden. Er ontwikkelt zich gaandeweg een krans aan gehuchten, de bestaande kernen bij de kerk en bij de brug over de Aa.

Rond 1900 zijn vrijwel alle gronden in cultuur gebracht en ontstaat een nieuw zwaartepunt aan de overzijde van de Aa (Hoogstraat). De twee zwaartepunten aan weerszijden van de Aa resulteren later in een bebouwingslint. Tot 1950 groeien de kleine en verspreid gelegen bebouwingsconcentraties langzaam naar elkaar toe en ontstaat een netwerk van bebouwingslinten.

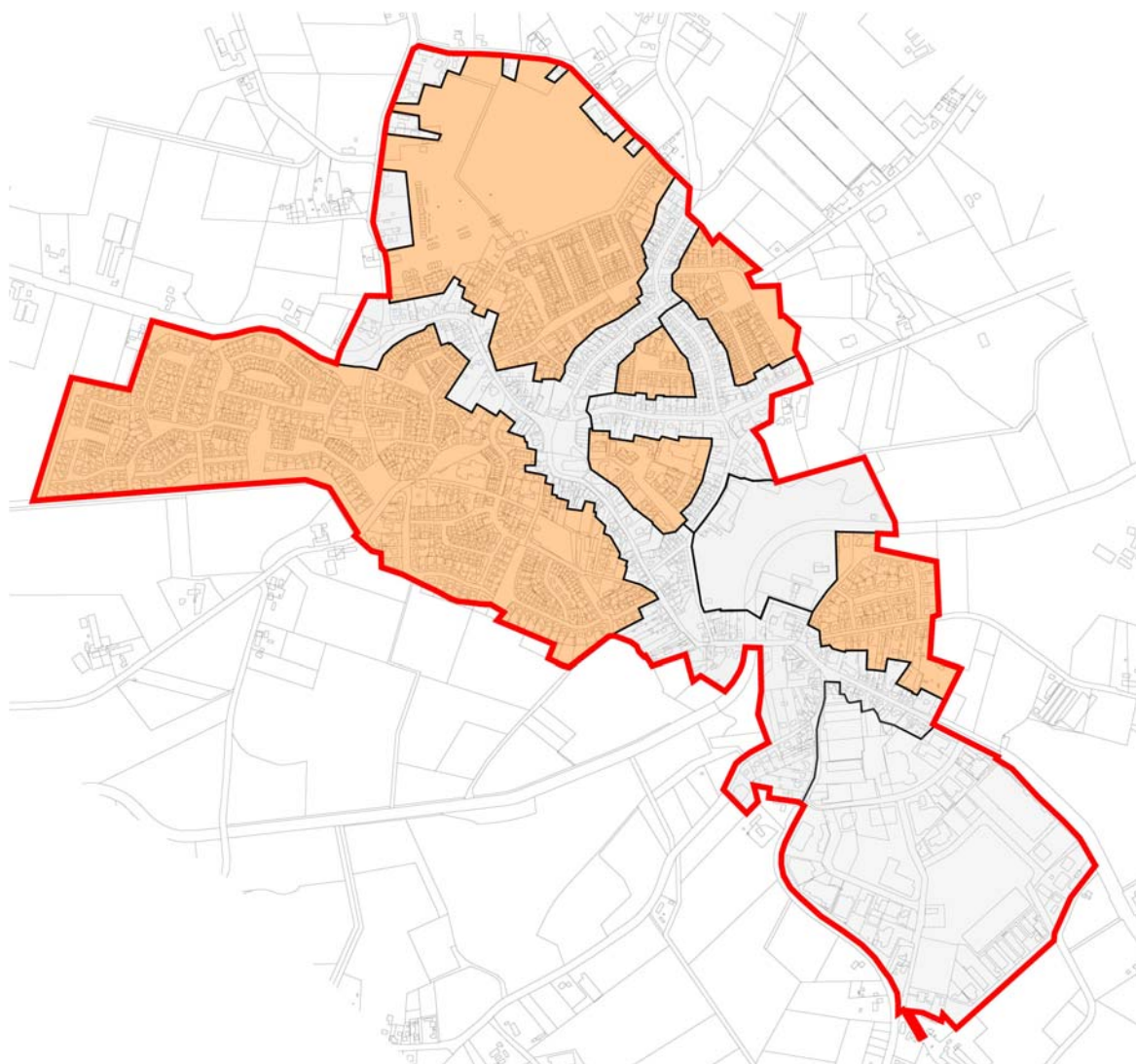
Het voornaamste bebouwingslint is Schansoord – Hertog Janplein – Kerkstraat – Hezelstraat – Brugstraat – Molentiend/Hoogstraat. Een ander lint, dat duidelijk te onderscheiden is in de bestaande structuur van de kern, is het lint Den Uil – Wasaa – Schildstraat. De Cruijenstraat vormde een verbinding tussen beide bebouwingslinten.

De linten zijn het meeste gevarieerde onderdeel van het dorp. In de linten staat een grote variatie aan bebouwingstypen, -leeftijden en -maten. Naast het centrum zijn in de linten vrijwel alle historische gebouwen te vinden en het grootste deel van de voorzieningen. Omdat de linten zo gevarieerd zijn kunnen ze veel veranderingen opnemen mits aan enkele spelregels wordt voldaan, zoals het zorgen voor een duidelijke voorkant aan de straatzijde en het vermijden van te grote afwijkingen van de gangbare rooilijnen, gevelbreedtes en -hoogtes en materiaalkeuzes.



Figuur: bebouwingslinten (Brugstraat, Wasaa, Kerkstraat, Schansoord)

Planmatige woongebieden



211x00022/BP Toelichting

LEGENDA

-  Linten
-  Planmatige woongebieden
-  Sportpark
-  Bedrijventerrein Molenakker
-  Plangrens

Deelgebied 2: Planmatige Woongebieden

Pas na 1950 zijn er in Erp (grootschalige) planmatige woongebieden ontwikkeld. In eerste instantie is de ruimte tussen de historische bebouwingslinten opgevuld, later heeft er verdere uitbreiding plaatsgevonden.

Het meeste centrale deel van Erp, tussen de oudste linten, is de Paus Johanneslaan en omgeving. Het gebied wordt gekenmerkt door een combinatie van ad-hoc-inbreidingen (zoals de ouderenwoningen), vrijstaande woningen, het verzorgingstehuis Simeonshof en een mengvoederfabriek.

Een van de eerste planmatige uitbreidingswijkjes uit de jaren '60 is de Hendrik Herpstraat en omgeving. Het is een eenvoudige wijk met rijwoningen, enkele vrijstaande woningen en tweekappers. De architectuur van de wijk is ingetogen.

Meer noordwestelijk gelegen is de Oranjewijk gesitueerd. Dit is een van de vroegere uitbreidingswijken van Erp die dateert uit de jaren '60. De Oranjewijk wordt gekenmerkt door eenvoudige rijtjeswoningen in een simpel rechthoekig stratenpatroon. De openbare ruimte is een aantal jaren geleden opgewaardeerd.

Ten oosten van de Oranjewijk, grenzend aan het buitengebied, is de Vaansingel en omgeving gelegen. Deze wijk wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door rij- en vrijstaande woningen. Deze vrijstaande woningen zijn met name aan de buitenrand van de wijk gesitueerd, direct grenzend aan het buitengebied. Desondanks is er een goede zichtrelatie met het buitengebied behouden. De wijk is daarnaast vrij ruim opgezet met woningen rond een speelveldje (Mortelkes).

Direct ten noorden van het bedrijventerrein is eind jaren '70, begin jaren '80 een nieuwe woonwijk aangelegd, die vooral bestaat uit vrij royale woningen meestal met één bouwlaag en een kap. De Watermolenweg en omgeving is gelegen op de grens met het buitengebied, waardoor er een hoge mate van interactie bestaat met het aangrenzende landschap.

Nadat ook de ruimte tussen en grenzend aan de bestaande bebouwingslinten groten-deels bebouwd was, heeft de kern zich hoofdzakelijk in zuidwestelijke richting uitgebreid. Empeldonk was in de jaren '80 de eerste grootschalige uitbreidingswijk van Erp. De wijk wordt aan de zuidzijde begrensd door het Aa-dal en heeft een gevarieerd woningaanbod. Aan de buitenrand van de wijk zijn royale vrijstaande woningen gesitueerd, met tuinen direct grenzend aan het achterliggende landschap. Daarnaast beschikt de wijk over veel twee-onder-een-kapwoningen en een aantal kleinschalige appartementencomplexen en rijwoningen.

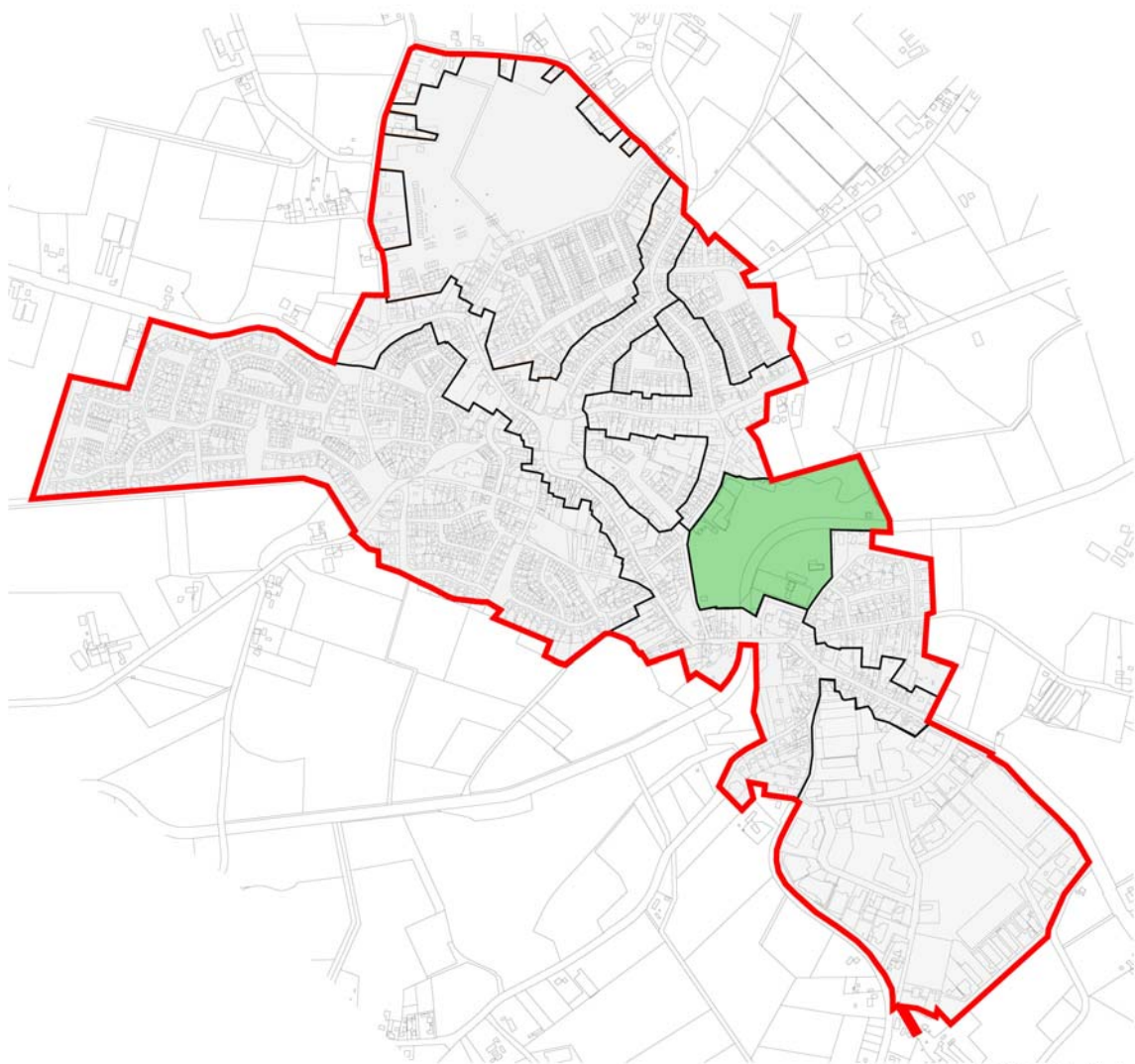
Vlaskamp is de laatste grote uitleglocatie van Erp, die in vier fasen is ontwikkeld. Ook dit gebied kent een variëteit aan bebouwing, er komen zowel rijwoningen, als geschakelde en twee-onder-een-kapwoningen voor. Daarnaast zijn er in het gebied relatief veel vrije kavels uitgegeven, wat heeft geresulteerd in hoog percentage aan vrijstaande woningen. Vlaskamp lijkt daarnaast gebouwd zonder noemenswaardige regie. Het is een wijk met een kakofonie aan bouwstijlen, kleuren, rooilijnen, kapvormen en materialen. De wegen-structuur is bovendien vrij onoverzichtelijk.

De toekomstige uitbreiding van Erp zal aan de noordzijde van de kern plaatsvinden; daar is reeds gestart met de ontwikkeling van de Bolst. Het plan 'Bolst' omvat zowel patio-woningen, alsook vrijstaande, geschakelde en twee-onder-een-kapwoningen en zal in fasen ontwikkeld worden. De woningen worden geïntegreerd in de bestaande structuur van Erp en zullen qua architectuur aansluiten bij de karakteristiek van het dorp. De sfeer en uit-straling van de Bolst is weliswaar modern, maar toont wel respect voor de traditionele bouwstijl van Erp.



Figuur: planmatige woongebieden (Oranjewijk, Empeldonk, Vlaskamp, Bolst)

Sportpark



211x00022/BP Toelichting

LEGENDA

-  Linten
-  Planmatige woongebieden
-  Sportpark
-  Bedrijventerrein Molenakker
-  Plangrens

Deelgebied 3: Sportpark Den Uil

Sportpark Den Uil ligt aan de oostzijde van Erp. Het sportpark acteert als een groene long voor de kern, met rivier de Aa als aorta. Deze rivier loopt dwars door het sportpark en verdeelt het sportterrein in twee, enigszins op zichzelf staande gebieden.

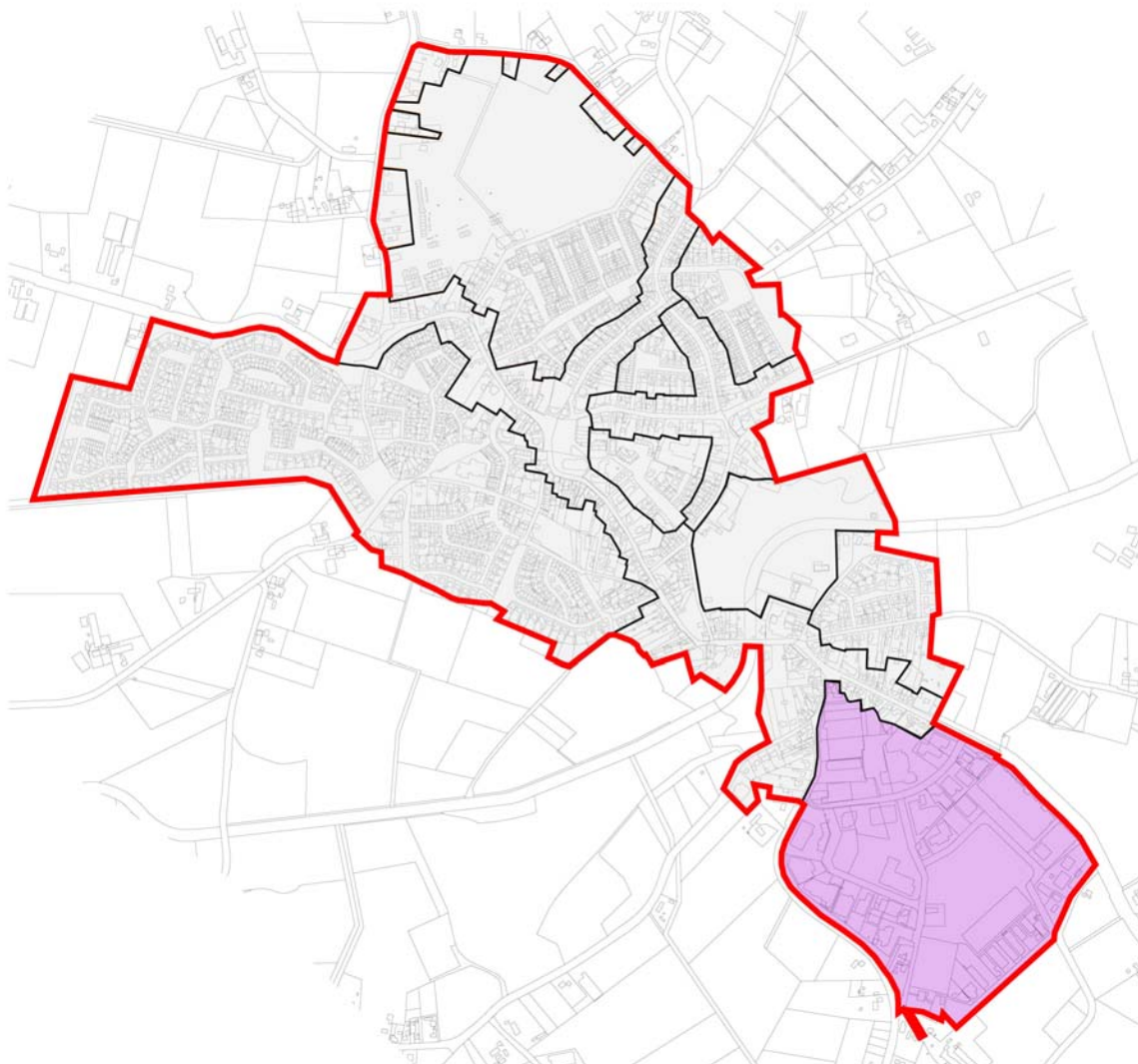
Aan de noordzijde van de rivier zijn de velden van voetbalclub RKVV Erp gelegen, waardoor de bebouwingsdichtheid betrekkelijk laag is. Direct grenzend aan de voetbalvelden is daarnaast het sport- en ontmoetingscentrum Ter Aa gesitueerd, evenals handboogvereniging Doele Concordia. Ten zuiden van rivier de Aa liggen de banen van tennisclub Hertog Jan, evenals de velden van korfbalvereniging De Korfrakkers en een skatebaan. Hier is sprake van een beduidend hogere bebouwingsdichtheid.

Door middel van een fietsbrug wordt het zuidelijke deel van het sportpark verbonden met het noordelijke deel. Voor autoverkeer vindt de ontsluiting plaats via Den Uil en de Watermolenweg.



Figuur: sportpark Den Uil (voetbalvelden, skatebaan, brug over de Aa en de korfbalvereniging)

Bedrijventerrein Molenakker



211x00022/BP Toelichting

LEGENDA

-  Linten
-  Planmatige woongebieden
-  Sportpark
-  Bedrijventerrein Molenakker
-  Plangrens

Deelgebied 4: bedrijventerrein Molenakker

Bedrijventerrein Molenakker is vanaf eind jaren zeventig in verschillende fasen ontwikkeld en is vrij groot in relatie tot de omvang van het dorp. Het terrein wordt hoofdzakelijk gedomineerd door enkele zeer grote bedrijven, die qua maat beter zouden passen op de bedrijventerreinen van Veghel. Naast deze grote bedrijven, biedt het terrein ook ruimte aan meer kleinschalige bedrijvigheid.

Doordat het bedrijventerrein in verschillende fasen is ontwikkeld is er een erg onsamenhangende structuur ontstaan.

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 visie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse.

Het bestemmingsplan 'Kom Erp' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor. In dit plan worden echter geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

3.2 Visie Beheergebied

Zowel in ruimtelijk als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van Erp – 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 worden puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de sterkte-zwakte analyses uit de ruimtelijk-functionele analyse (hoofdstuk 2), de randvoorwaarden vanuit woon-, werk- en leefmilieu (hoofdstukken 4 tot en met 11) en de beleidskaders (paragraaf 3.4). 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; • In aansluiting op Woonvisie 2012-2015, aandacht voor continuïteit mbt realisatie van het woningbouwprogramma; • In aansluiting op de Woonvisie 2012-2015, in nieuwbouwplannen woningen ontwikkelen voor diverse doelgroepen, diverse woningtypologieën en woonmilieus rekening houdend met hun woonwensen; • In aansluiting op de Woonvisie 2012-2015, aandacht voor het behoud en verbeteren van de bestaande woningvoorraad, door aandacht voor het energetisch verbeteren en toekomstbestendig (levensloopbestendig) maken van de bestaande woningvoorraad; • In aansluiting op de Woonvisie 2012-2015, aandacht voor beheer en versterking van de fysieke en sociale woonomgeving; • Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg.
Bedrijven	• Op bedrijventerrein Molenakker worden in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 2, 3, 4 toegestaan. • Op locaties buiten bedrijventerrein Molenakker, in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan, bedrijven in de milieucategorie 3.1 of hoger worden specifiek bestemd. • Logische regeling voor bebouwing op het perceel.
Commerciële voorzieningen	• Commerciële voorzieningen (detailhandel, dienstverlening, kantoren) worden geconcentreerd in het centrum en de aanloopstraten. Tot het centrum behoort het Hertog Janplein en een deel van de Kerkstraat en Cruijenstraat. • De op te nemen regeling voor detailhandel richt zich op het beheer/ behoud van de bestaande commerciële voorzieningen, waarbij concentratie van detailhandel in het centrum voorop staat. • Binnen het centrumgebied wordt detailhandel direct mogelijk gemaakt middels de bestemming Centrum. Daarbuiten wordt detailhandel specifiek bestemd. • Dienstverlening en kantoren worden zowel mogelijk gemaakt in het centrumgebied als in de aanloopstraten (Schansoord / Kerkstraat / Cruijenstraat). Buiten het centrum, in de aanloopstraten krijgen deze de bestemming 'Gemengd'.

Horeca	• Koesteren/handhaven bestaande horecabedrijven en specificeren naar type horecavoorziening. • Als ondergeschikte functie is horeca toegestaan bij maatschappelijke- en sportvoorzieningen. • Winkelondersteunende horeca binnen de bestemming Centrum is mogelijk.
Maatschappelijke voorzieningen	• Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd. • Bouwvlakken krijgen een logische begrenzing, waarbij gekeken wordt naar de bestaande maten.
Verkeer en parkeren	• Alle wegen binnen de bebouwde kom worden bestemd als 'verblijfsdoeleinden' en hebben reeds of krijgen in de nabije toekomst een 30-km/u regime. • Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt genomen dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. • Binnen groen is parkeren in principe niet mogelijk (eventueel mogelijk middels een afwijking) • Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'Verkeer' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.
Groen	• Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen. • Structuurmatig belangrijke groengebieden krijgen een specifieke bestemming. • Monumentale bomen zijn aangeduid op de verbeelding en krijgen planologische bescherming.
Sport	• De voetbalvelden, tennisvereniging, korfbalvereniging en skatebaan krijgen de bestemming 'Sport'. • Het bouwvlak binnen de bestemming 'Sport' wordt dusdanig vormgegeven zodat gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben.

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. Om toch een zekere dynamiek in het plan aan te brengen, kan ervoor gekozen worden in gebieden waar dit wenselijk wordt geacht de aanduiding 'Gemengd' op te nemen. Dit zijn dat met name plaatsen waar verkleuring van functies mogelijk geacht wordt, zoals gemengde (historisch gegroeide) bebouwingslinten (zoals de Cruijjenstraat) en dit is op de verbeelding aangegeven middels een aanduiding 'Gemengd'.

Bouwmogelijkheden op het perceel

In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. 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.

Verkeer en parkeren

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

3.3 Beleidsinkadering

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,
- Duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze criteria zijn leidend voor het formuleren van ruimtelijk rijksbeleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het beheerbestemmingsplan 'Kom Erp' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Bovendien betreft het onderhavige bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan, bevat het geen nieuwe ontwikkelingen en omvat het bestemmingsplan uitsluitend bestaand stedelijk gebied.

Structuurvisie ruimte Noord Brabant

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

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

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

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

De belangrijkste doelstellingen van de provincie Noord-Brabant op het thema stedelijk gebied zijn:

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

De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Daarbij wordt onder andere ingezet op herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de boven-

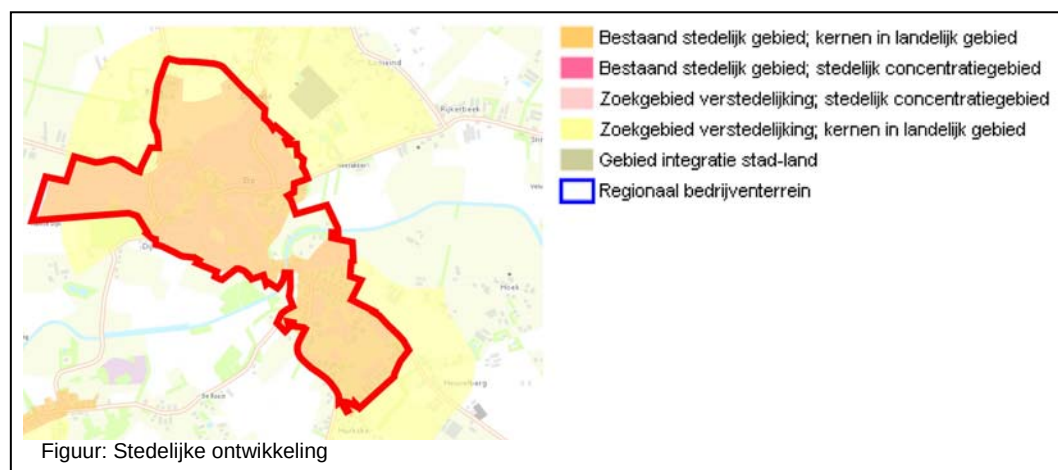
lokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van de stedelijke structuur. De provincie wil in samenwerking met de bewoners zoeken naar mogelijkheden om gemeenschappelijk voorzieningen in de kernen te behouden.

Verordening ruimte Noord Brabant

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

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, de noordzijde van het plangebied is daarnaast aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. Dit gebied is onderdeel van de uitbreidingslocatie 'Bolst', voor de ontwikkeling van dit gebied zal op een later tijdstip een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In dit bestemmingsplan is dit gebied bestemd als 'Agrarisch'.

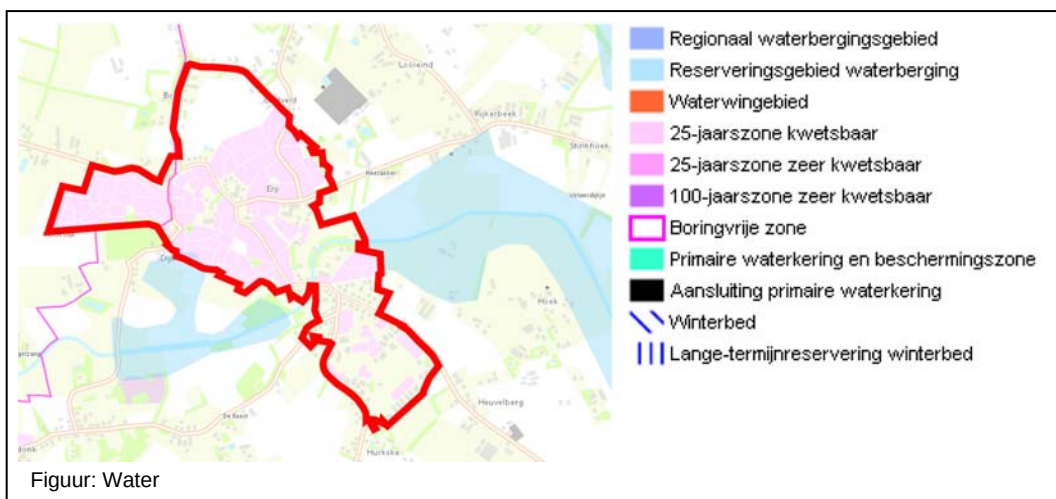


Sportpark Den Uil en een aantal bestaande woningen aan de Brugstraat en Watermolenweg vallen op basis van de Verordening buiten het bestaand stedelijk gebied en zijn evenwel niet aangeduid als toekomstige locatie voor verstedelijking. Omdat de woningen Brugstraat en Watermolenweg in ruimtelijke zin binnen het bestaand gebied zijn gelegen, krijgen deze in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Het sportpark

krijgt de bestemming 'Sport'. Het sportpark en omgeving behoren daarnaast tot de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken en te verbinden.



Een deel van het gebied dat tot de groenblauwe mantel behoort, is tevens aangewezen als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Het gaat hier om de oevers van rivier de Aa. De verordening stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen mede strekt tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Een bestemmingsplan dient in dat geval te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. In het onderhavige bestemmingsplan zal hier rekening mee worden gehouden door bestaande bebouwing 'strak' te bestemmen. Dat betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het zoekgebied worden toegestaan en er tevens geen verdere uitbreidingsruimte voor bestaande bebouwing wordt geboden. Daarmee biedt het onderhavige bestemmingsplan ruimte aan toekomstige initiatieven voor waterherstelwerkzaamheden.



Een deel van de bebouwing aan de Brugstraat en Rijbeemd is in de verordening aangeduid als verwevingsgebied. Dat geldt ook voor het noordelijke deel van het plangebied. Het betreft het gebied waar van de toekomstige uitbreidingslocatie de Bolst, die reeds in ontwikkeling is. In de gebieden die zijn aangeduid als verwevingsgebied is sprake van een menging van functies van onder meer landbouw, wonen en natuur, met dien verstande dat geen nieuwvestiging van intensieve veehouderij mag plaats vinden. In het onderhavige bestemmingsplan zal de locatie Bolst deels de bestemming 'Agrarisch' krijgen en deels de bestemming 'Wonen'. De woningen aan de Brugstraat en Rijbeemd markeren de overgang tussen stad en land en krijgen de bestemming 'Wonen'

Het westelijke deel van het plangebied is gelegen binnen een boringvrije zone. Op grond van de Verordening strekt een bestemmingsplan, dat is gelegen in een dergelijke zone, mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hiervoor is in het onderhavige bestemmingsplan een gebiedsaanduiding opgenomen.

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

De gemeente is bezig met de voorbereiding van de actualisatie van de Structuurvisie voor de kern Veghel, waarin de uitwerkingen voor de kernen ook een plaats krijgen.

Structuurvisie Erp

In de structuurvisie van Erp is een uitgebreide sterkte-zwakte analyse opgenomen. Op een groot aantal thema's is een analyse gemaakt. Het betreft hier zowel sociaal maatschappelijke thema's als ruimtelijke thema's. Sommige aspecten liggen op het raakvlak van beiden. De structuurvisie doet onder meer uitspraken over het woningbouwprogramma en de locaties die daarvoor in aanmerking komen. Diverse locaties in de bebouwde kom zijn in potentie geschikt voor inbreiding en bieden daarmee kansen voor wonen in Erp. Op grond van de provinciale prognose en de daaruit gedestilleerde woningbehoefte, kan geconcludeerd worden dat de gemeente Veghel meer dan voldoende potentiële woningbouwlocaties heeft. De in de structuurvisie Erp aangewezen locaties

zullen dan ook zeker niet of niet allemaal voor bebouwing in aanmerking behoeven te komen, om invulling te geven aan de woningbouwbehoefte van Erp op de korte, middel-lange en lange termijn. Daarom zal er steeds heel kritisch gekeken worden naar de kwaliteiten en potenties van de mogelijke locaties. Vooralsnog zal de nieuwbouw in Erp zich concentreren op het gebied waar dit in het onderliggende bestemmingsplan direct mogelijk is gemaakt.

Mogelijke locaties die in de structuurvisie worden genoemd zijn bijvoorbeeld de sportvelden die vrij zouden komen wanneer op een andere plek een sportcentrum zou worden gerealiseerd, de oude gemeentewerf of wellicht de terreinen van de mengvoederbedrijven De Heus en/of Franssen Gerrits. Met name het terrein van De Heus biedt in de nabije toekomst kansen. Deze gronden zijn onlangs door de gemeente Veghel aangekocht.

Voor de nieuwbouw, maar ook bij bestaande bouw, wordt ingezet op een differentiatie in diverse woningtypologieën en prijscategorieën die ruimte biedt aan diverse doelgroepen. Het woningaanbod is op dit moment nog onvoldoende gedifferentieerd naar doelgroep (senioren, 50-plussers, starters, gehandicapten) en vorm (duur/goedkoop, groot/klein, huur/koop). Met de plannen voor de locatie Simeonshof wordt hier gedeeltelijk aan tegemoet gekomen. De huidige bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor 6 appartementgebouwen voor senioren en een nieuw zorgcomplex. Dit plan is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Betaalbaar wonen is nauwelijks mogelijk en mist een centrale aansturing. Het in 2007 goedgekeurde bestemmingsplan 'Bolst' waar overeenkomstig gemeentelijk beleid ca. 20% huur, 20% sociale koop en 60% overig gerealiseerd zal worden, biedt mogelijkheden om invulling te geven aan een goede differentiatie van woningtypologieën en prijscategorieën hieraan invulling te geven. Bij het invullen van de woningbouwlocaties. In het bepalen van het woningbouwprogramma moet altijd rekening worden gehouden met de specifieke behoefte van Erp als dorpskern. Er moet blijvende aandacht zijn voor kavels voor eigenbouw.

De infrastructuur in het dorp brengt momenteel grote nadelen met zich mee (overlast door teveel (vracht)verkeer op doorgaande wegen, parkeerproblemen, onveilige situaties). Oplossingen voor de nadelen kunnen worden gecreëerd door het bedrijventerrein Molenakker een goede aansluiting te geven op de regionale hoofdwegen en niet-bestemmingsverkeer om Erp heen te leiden, door in en rondom Erp zones met verlaagde maximumsnelheden aan te wijzen. De verkeerssituatie zal verbeteren met de aanleg van een zuidelijke ontsluitingsweg tussen de N279 en N616 en een eventuele noordelijke weg tussen de Boekelseweg en de Veghelsedijk. Verder spreekt de structuurvisie vooral van beheer van de huidige situatie en behoud van het bestaande voorzieningenaanbod. Het bestemmingsplan 'Kom Erp' is een beheerplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Het goedgekeurde bestemmingsplan 'Bolst' en het projectbesluit voor de locaties Simeonshof en Mariaschool worden in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. Concluderend kan gesteld worden, dat het bestemmingsplan de structuurvisie voor Erp op een correcte manier vertaalt in een juridisch kader zonder daarbij het karakter van het dorp te schaden.

4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Monumenten en waardevolle elementen

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 Rijksmonumenten voor:

Adres	Nr.	Omschrijving
Hertog Janplein	9	Voormalig raadhuis
Kerkstraat	1	R.K. Sint Servatiuskerk
Kerkstraat	31	Woonhuis met bedrijfsruimte
Hezelstraat	23	Woonhuis met bedrijfsruimte
Hezelstraat	23	Vrijstaande kerverij
Molentend	2-4	Boerderij met brouwerij 'De Meijbloem'
Voorbolst	5	Kortgevelboerderij
Voorbolst	5	Bakhuis

In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Adres	Nr.	Omschrijving
Brugstraat	22	Voormalige burgemeesterswoning
Brugstraat	13	Voormalige molenaarswoning
De Wasaa	8	Woonhuis
De Wasaa	10-12	Voormalig woonhuis + timmerbedrijf
Den Uil	5	Woonhuis
Franseweg	15	Woonhuis
Hagelkruisstraat	1	Dubbel woonhuis (met nr. 3)
Hagelkruisstraat	2	Dubbel woonhuis (met nr. 4)
Hagelkruisstraat	3	Dubbel woonhuis (met nr. 1)
Hagelkruisstraat	4	Dubbel woonhuis (met nr. 2)
Hertog Janplein	1	Woonhuis
Hertog Janplein	2-3	Voormalig postkantoor met woonhuis
Hertog Janplein	6	Eénlaags burgemeesterhuis uit 1892
Hertog Janplein	24	Pastorie
Hoogstraat	22	Dubbel woonhuis (met nr. 24)
Hoogstraat	24	Dubbel woonhuis (met nr. 22)

Kerkstraat	2	Voormalige boerderij, café, brouwerij
Kerkstraat	6	Voormalig burgemeestershuis
Kerkstraat	48	Woonhuis
Kerkstraat	66	Woonhuis
Kerkstraat	72	Woonhuis
Molentiend	6	Woonhuis
Molentiend	9	Woonhuis, voormalige directeurswoning
Molentiend	13	Voormalige zuivelfabriek St. Joseph
Molentiend	16	Woonhuis, voormalige molenaarswoning
Molentiend	27	Woonhuis
Ottenstraat	19	Calvarieberg op de R.K. Begraafplaats
Ottenstraat	19	Grafmonument (burgemeester Verheijen)
Oudveld	12	Boerderij
Pentelstraat	7	Woonhuis
Pentelstraat	14	Woonhuis
Schansoord	5	Woonhuis
Schansoord	7	Woonhuis
Schansoord	58-58a	Woonhuis/winkel
Schansoord	60	Woonhuis
Voorbolst	7	Landarbeiderswoning
Voordijk	1	Woonhuis

In onderhavig bestemmingsplan zijn zowel Rijks- als gemeentelijke monumenten weergegeven. De gemeentelijke monumenten zijn beschermd op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening. De Rijksmonumenten zijn reeds voldoende beschermd door de monumentenwet.

Aan de rijks- en gemeentelijke monumenten is op de verbeelding een dusdanige bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft in dit plan.

Behoud van historisch-stedebouwkundig waardevolle bebouwing in het Erpse centrumgebied en historisch gegroeide lintbebouwing is belangrijk, daarom krijgen alle als 'historisch-stedebouwkundig waardevolle bebouwing' medebestemde gebouwen een dubbelbestemming. Het *gebruik* van deze bebouwing wordt gereguleerd via enkelbestemmingen en het bouwen voornamelijk door de dubbelbestemmingsregeling.

De bestaande situatie is het uitgangspunt. Bij ver- en herbouwplannen wordt eerst bepaald of het type bouwopgave in bepaalde mate impact heeft op de waardevolle bebouwing. Dit wordt getoetst aan de hand van de dubbelbestemming. De maximale bouwomglijkheden staan vermeld in de enkelbestemming. Deze kunnen slechts worden benut indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de historisch-stedebouwkundig

waardevolle bebouwing. Aan de uitbreidingsmogelijkheden kunnen nadere eisen gesteld worden.

Waardevolle elementen

Naast bebouwde monumenten hecht de gemeente Veghel ook waarde aan haar natuurlijk erfgoed. Binnen de gemeente komen waardevolle bomen voor die de status van gemeentelijk monument hebben. Binnen het bestemmingsplan 'Kom Erp' komen de volgende natuurmonumenten voor:

Natuurmonument	Adres	Kroonprojectie
Leilinde (2)	Voorbolst 5	5 meter
Populier	Oudveld 10	10 meter
Linde	Schansoord 21	25 meter
Rode Beuk	Schansoord 60	25 meter
Linde	Paus Joanneslaan	25 meter

Deze natuurmonumenten zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. Ter bescherming en instandhouding van deze bomen is een beschermingszone ter grootte van de kroon van de boom opgenomen waarbinnen het verboden is zonder 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 tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:

- *Cultuurhistorische waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- *Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);
- *Situationele waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot

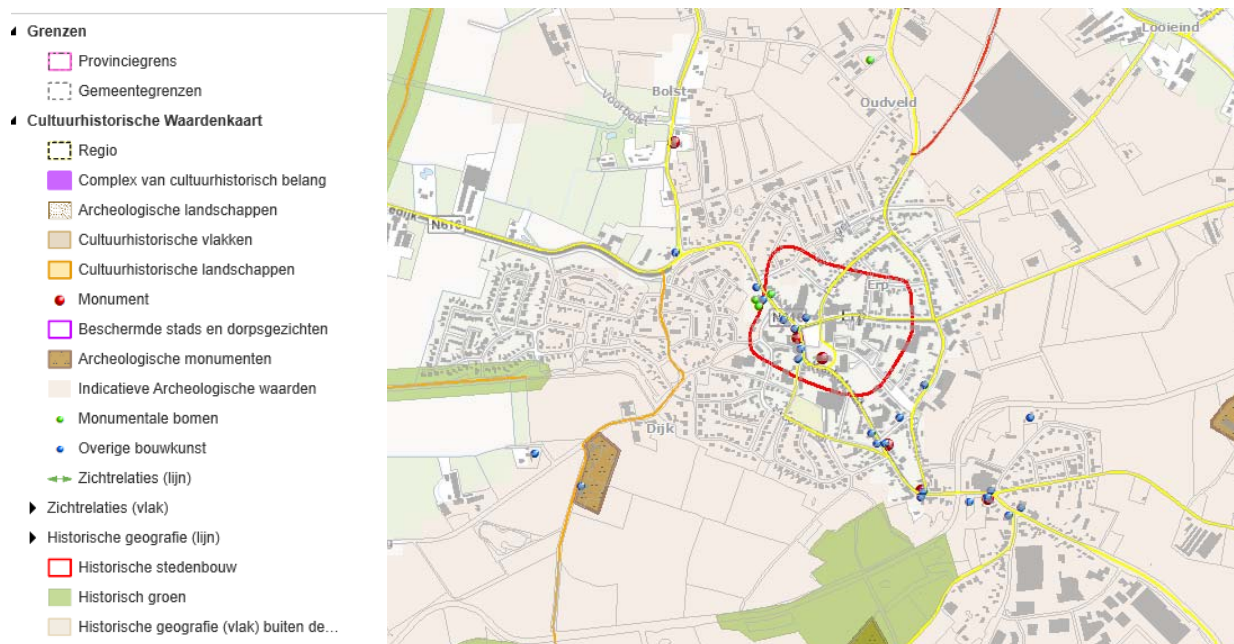
hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groepering;

- *Gaafheid/herkenbaarheid*; het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- *Zeldzaamheid*; het 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.

Op de kaart hieronder is een uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant te zien (versie 2010) met daarop in een rode lijn de plangrens van dit bestemmingsplan. Afgezien van de aanduiding van monumentale panden en bomen, valt in het centrum van de kern een groot gebied op, dat aangegeven is als gebied met een redelijk hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. Tevens blijkt ook uit de cultuurhistorische waardenkaart dat Erp van oorsprong een lintdorp is. Een groot aantal straten in het dorp is namelijk aangeduid als historisch geografisch lijn van redelijk hoge waarde. Het betreft onder meer het lint Schansoord – Hertog Janplein – Kerkstraat – Hezelstraat – Brugstraat – Molentiend / Hoogstraat / Boterweg en het lint Den Uil – Wasaa – Schildstraat - Hesselereind / Pentelstraat. Daarnaast is de Voordijk aangeduid als een historisch geografische lijn van hoge waarde. Deze weg vormt van oudsher een verbindingroute richting Keldonk. In het onderhavig bestemmingsplan zijn zodanige bouwvlakken opgenomen dat de historische lijnprofielen van de bebouwingslinten niet aangetast worden.

Een andere historisch geografische lijn van hoge waarde loopt aan de zuidwestzijde van het plangebied. Het betreft de voormalige Hamse Dijk naar Huize Lankvelt. De laanbeplanting langs deze route is tevens aangewezen als historisch groen. De voormalige Hamse Dijk krijgt in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Groen'.

Daarnaast geldt voor een groot deel van het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde (zie daarvoor paragraaf 4.3). De overige aangegeven waarden, zoals monumentale panden en bomen, zijn in deze paragraaf reeds opgesomd.



Cultuurhistorische waardenkaart 2012

4.3 Archeologie

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

Zones met een hoge archeologische verwachting

Het gaat hierbij om terreinen, waar op grond van de landschappelijke ligging, een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

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

Zones met een middelhoge archeologische verwachting

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

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

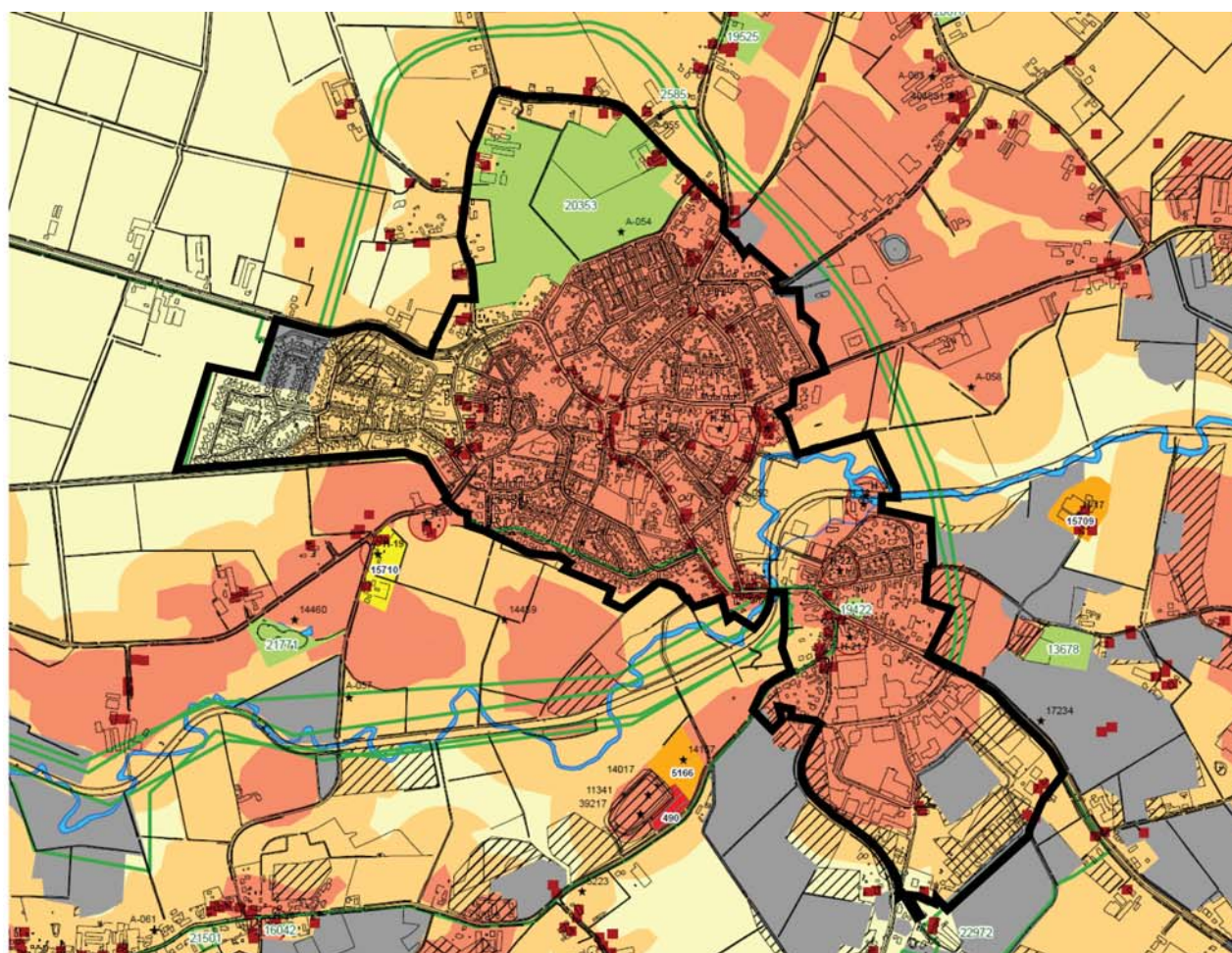
Zones met een lage archeologische verwachting

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van landschappelijke ligging een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- de dekzandvlakten, delen van beekdalen en laagtes.

Zones zonder archeologische verwachting

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van diverse bronnen als het AHN en het ontgrondingenbestand van de provincie is vastgesteld dat de originele bodem reeds is ontgraven tot onder het archeologisch niveau.



Archeologische verwachtingskaart
Gemeente Veghel
Bijlage 4

LEGENDA

- Rijksmonumenten**
- beschermde monument (4)
- Overige AMK-terreinen**
- zeer hoge waarde (0)
 - hoge waarde (3)
 - van waarde (1)

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

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

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

Volgens de vastgestelde Archeologische Verwachtingskaart² van de gemeente Veghel ligt een groot deel van het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Het overige deel van het plangebied kent een middelhoge verwachting en enkel het meest westelijke deel slechts een lage archeologische verwachting. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgravingen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep die het bodemarchief kan aantasten gelegen is in een zone met een 'hoge verwachtingswaarde' of 'middelhoge verwachtingswaarde', dient in principe nader onderzoek en/of archeologische begeleiding plaats te vinden. Wanneer deze plaatsvindt in de zone 'lage verwachtingswaarde' kan in principe gesteld worden dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel van uit dat de gemeente haar eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Veghel heeft een archeologiebeleid ontwikkeld dat is doorvertaald naar het onderhavige bestemmingsplan. Deze regeling is gebaseerd op de volgende principes:

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

² Archeologische verwachtingskaart gemeente Veghel, door BAAC d.d. 02-03-2009.

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

De kern Erp 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. Waaronder Oudveld, Voorbolst en de voormalige Hamse Dijk. Vooral de oudere wegen en structuren worden veelal door forse bomen begeleid.

In de kern zijn vooral sportpark Den Uil, het aangrenzende Aa-dal en het gebied rondom Schansoord bepalend voor de groene uitstraling van de dorpskern. In de meer recente uitbreidingsgebieden van Erp is een aanzet gemaakt om nieuwe lanen te creëren. Deze gebieden hebben echter nog geruime tijd nodig voordat de bomen een belangrijke rol gaan spelen in het aanzien van de straat.

5.2 Flora en fauna

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 ont-

heffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode³ 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.

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving zijn opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Indien zich in de toekomst ontwikkelingen voordoen 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.

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. Hoewel het onderhavige plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, dient voor eventuele toekomstige ontwikkelingen een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Indien dit 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 effici-

³ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

entie 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 'Kom Erp' ligt gemiddeld 11 meter boven N.A.P. Het moedermateriaal van de bovenlaag wordt gevormd door dekzand.

Het westelijke deel van het plangebied is op basis van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant gelegen binnen een boringvrije zone. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone strekt mede tot het behoud van de beschermende klei-laag in de bodem. In onderhavig bestemmingsplan worden geen mogelijkheden geboden voor het uitvoeren van werken die een bedreiging vormen voor de boringvrije zone. Er is daarom geen specifieke regeling welke zorgt voor de bescherming van deze zone opgenomen.

6. WATER

6.1 Beleid

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.

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;
- Aasmede 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: 'hergebruikinfiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van waterbeperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBWnorm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Beleid gemeente Veghel

Water wordt beschouwd als een sturend element en dient dus goed verankerd te worden in het bestemmingsplan. A- en B-watergangen, alsmede structurele waterpartijen en vijvers met een waterbergende functie⁴ worden bestemd tot 'Water'. De onderhoudszone van de betreffende watergangen wordt echter niet geregeld door middel van een dubbelbestemming. Deze wordt reeds in voldoende mate beschermd door de Keur. Hiermee wordt voorkomen dat dubbele procedures moeten worden doorlopen om onderhoudszo-

⁴ Per plan zal worden bekeken om welke vijvers het concreet gaat.

nes te gebruiken/te bebouwen. Sloten e.d. die geen A- of B-watergangen zijn, dan wel niet te beschouwen zijn als structurele waterpartijen of vijvers met een waterbergende functie worden niet als water bestemd, maar krijgen de bestemming 'Groen', 'Bos', 'Natuur' of 'Verkeer'.

Samenwerking met waterbeheerder

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN

7.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kables 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 planontwikkelingen.

7.2 Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 kilometer geldt, gemeten vanaf de positie van de radar, is vastgelegd ingevolge artikel 2.4 e.v. van de Rarro.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte van bouwwerken wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne.

Binnen het plangebied is geen nieuwbouw hoger dan 49 meter boven NAP mogelijk gemaakt, waardoor het functioneren van de radar niet in gevaar wordt gebracht.

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.

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.

8.3 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid 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 verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁵ (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen⁶ (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁷ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁸. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁹ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁰.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's, gelet op kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die trans-

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

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

⁷ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.

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

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

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

portroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve). Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personen-dichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Wegtransport

Door en langs Erp zijn geen specifieke routes voor gevaarlijke stoffen aangewezen, noch gepland.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn een aantal inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Eén daarvan is 'Van den Bosch Transport', gevestigd op bedrijventerrein Molenakker. Het betreft een opslagterrein (> 2500m²) voor tankwagens. Vanaf deze bron (opstelplaats tankwagens met ethanol geldt een risicocontour van 75 meter. Daarnaast bevindt zich op het terrein van 'Van de Boom kwaliteitsvlees' een bovengrondse propaantank. Hiervoor geldt een veiligheidscontour op basis van het activiteitenbesluit van 20 meter.

Daarnaast bevindt zich aan de Cruijenstraat 34 een LPG tankstation (Bijvelds) met een jaardoorzet van 500m³. Het ondergrondse reservoir heeft een inhoud van 20 m³. Voor dit reservoir geldt een risicoafstand van 25 meter, evenals voor het vulpunt. Voor de afleveringsinstallatie geldt een risicoafstand van 15 meter.

Voor het groepsrisico (GR) dient in overweging te worden genomen of een bestemmingsplan een toename van het aantal personen in het gebied mogelijk gemaakt wordt. Onderhavig plan is hoofdzakelijk een beheerplan, welke niet voorziet in ontwikkelingen die de personendichtheid zullen verhogen. Er treedt daarom geen verhoging van het groepsrisico op. Bovendien sluit het onderhavige bestemmingsplan kwetsbare groepen

(zoals mantelzorg en kinderopvang) binnen de GR contour uit. Deze contour wordt aangeduid in de verbeelding.

8.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

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 bevoegdheid.¹¹

- 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

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.

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

¹¹ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. 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 betekenende 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.

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheerplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve hoeft er niet aan luchtkwaliteit getoetst te worden.

9. WONEN

9.1 Beleid en randvoorwaarden

Op grond van een analyse van de demografische samenstelling van de Veghelse bevolking tussen 2003 en 2007 en de provinciale prognose 2008 heeft RIGO in de in 2009 uitgevoerde woningmarktverkenning becijferd dat Veghel een fors aantal woningen zal moeten bouwen om aan de vraag te kunnen voldoen. Deze vraag wordt zowel bepaald door de toename van het aantal inwoners als door de toename van het aantal huishoudens. De toename van het aantal huishoudens zal iets sterker zijn omdat de gemiddelde huishoudensgrootte, door individualisering, vergrijzing en extramuralisering kleiner wordt.

De verschillende prognoses zijn hierover niet eenduidig. De provinciale prognose gaat er vanuit dat Veghel de gezinsgemeente blijft die ze nu is. In 2009 bestaat ongeveer 40% van de huishoudens in Veghel uit gezinnen met kinderen. Ongeveer 25% van de huishoudens is alleenstaand (landelijk gezien bestaat ca 35 % van de huishoudens uit gezinnen met kinderen en ca 35% van de huishoudens is alleenstaand). Andere prognoses voorzien meer een verschuiving richting de landelijke trend. Veel eenduidiger zijn de verschillende prognoses over de woningtypologieën behoefte de komende 10 jaar. Hoewel de behoefte aan eengezinskoopwoningen in Veghel en met name in de dorpen onverminderd fors is, is er ook behoefte naar andere woningtypologieën. Juist omdat deze andere typologieën in de dorpskernen minimaal aanwezig zijn.

In de Woonvisie 2030 (vastgesteld 2007) zijn een zestal ambities aangegeven.

- 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 gemeente-overstijgend 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 toekomstvisie 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 eenzelfde 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.

Woonvisie 2012-2015

Voorjaar 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2012-2015 vastgesteld. Hierin wordt het volkshuisvestingbeleid voor de komende jaren beschreven. Uitgangspunt van het volkshuisvestingbeleid is om een aantrekkelijk woonperspectief te bieden aan alle doelgroepen. En ten behoeve daarvan het vergroten van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. Veghel is een woongemeente met verrassend veel woonkwaliteiten. De Woonvisie beoogt om deze woonkwaliteiten te behouden en te versterken. Veghel wil daarom haar aandacht zowel op de nieuwbouw, als op de bestaande voorraad richten. En daarbij de kwaliteiten van de fysieke en sociale woonomgeving behouden en versterken.

Rekening houdend met de rijks- en provinciale beleidskaders wil de gemeente Veghel in haar volkshuisvestingbeleid aandacht geven aan de bijzondere doelgroepen, te weten mensen met lagere (midden)inkomens, starters en senioren, mensen met beperkingen, statushouders en arbeidsmigranten. Daarnaast wil Veghel ook ruimte bieden aan iedereen, jong of oud, meer of minder vermogend, eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens, die een passende woning zoekt in een bijzonder woonmilieu.

Vanuit de provinciale prognose is berekend dat de gemeente Veghel om invulling te geven aan de te verwachte behoefte de woningvoorraad tot 2020 met netto 182 woningen per jaar uit dient te breiden. Veghel heeft ruim voldoende locaties voorhanden waarop dit woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat er kritisch gekeken kan worden naar de kwaliteit van de beoogde ontwikkeling. Zowel voor wat betreft de invulling en inrichting van de woonomgeving als de kosten-/kwaliteitverhouding van de woningen zelf. Nadrukkelijker zal, mede gezien vanuit de wensen van de woonconsument, gekeken worden welke typologieën, in welke prijsklassen op welke locatie het best passend zijn. Om hier zo goed mogelijk op te kunnen participeren is het van belang dat het bestemmingsplan waar mogelijk flexibele kaders geeft.

Woonbehoefte gemeente Veghel (2009)

Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. Inkomen en te verwachten inkomensontwikkeling zijn is eveneens sterk bepalend voor de woonsituatie en woonwensen. De wenselijke toename van woningen in de sociale huursector zal de komende jaren gemeentebreed minimaal 400 woningen bedragen. Onder invloed van stagnerende economische ontwikkeling kan dit aantal verder oplopen. In de (sociale) huursector is vooral vraag naar eengezinswoningen. Ook de vraag naar eengezinswoningen in het koopsegment, met name vrijstaande en 2/1 kapwoningen, overstijgt het beschikbare aanbod. Voor de uitbreiding van de woningvoorraad dient dan ook met name op dit woningtype ingezet te worden. De (latent aanwezige) behoefte aan apparte-

menten overstijgt eveneens het aanbod. Deze behoefte is vooral afkomstig van starters en ouderen, waarbij kwaliteit en ligging, zeker buiten het centrum van de kern Veghel en in de dorpskernen, kritische factoren zijn.

Hierbij vormen de kosten/kwaliteit-verhouding en de ligging, zeker buiten het centrum van de kern Veghel en in de dorpskernen, echter kritische factoren.

9.1.1 Nota In- en bijwoning¹²

Met de beleidsnota 'in- en bijwoning' stelt de gemeente Veghel kaders waarbinnen zorgbehoevenden 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 zorgbehoefstig is, zal aangevoerd moeten worden dat de zorgbehoefstige op de locatie waar hij een afhankelijke woonruimte wil betrekken ook die zorg ontvangt die hij nodig heeft. Bij mantelzorg betreft de zorgbehoefstige een afhankelijke woonruimte in of bij de woning van de mantelzorger.

¹² Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

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

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

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

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

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

Bovenstaande vorm van inwonen is rechtstreeks toegestaan in 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 omgevingsvergunning 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 afwijkingsbepaling opgenomen. De ruimtelijke relevante voorwaarden voor inwoning zijn op de volgende wijze vertaald:

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

Bevoegd gezag zal de omgevingsvergunning intrekken indien de bij het verlenen van de vergunning 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 bevoegd gezag (B&W) gemeld te worden.

9.1.2 Woonkeur

WoonKeur is een certificaat dat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit. Een woning met dit certificaat heeft een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid.

WoonKeur is samengesteld uit de eisen van vier door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. De eisen liggen boven het niveau van het Bouwbesluit. De eisen in het Bouwbesluit vormen namelijk absolute minimumvoorwaarden waaraan woningen moeten voldoen.

WoonKeur bestaat uit een verplicht basispakket dat eisen omvat betreffende de directe woonomgeving (voor zover die onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever valt), het woongebouw en de woning. Daarnaast zijn er drie pluspakketten ontwikkeld:

- veiligheid;
- gebruikskwaliteit;
- toekomstwaarde.

In het basispakket WoonKeur en het Pluspakket Veiligheid zijn eisen opgenomen afkomstig uit het Politie Keurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw (PKVW). In het basispakket zijn de eisen beperkt tot de woonomgeving, het woongebouw en de woning. In het pluspakket veiligheid komen die eisen uit het PKVW naar voren, die niet of niet geheel in het basispakket zijn benoemd. De veiligheidseisen uit het basispakket en de eisen uit het pluspakket veiligheid vormen samen het PKVW.

Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Denk aan eisen rond verlichting in een wijk of eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen rond een gebouw. Tevens vallen goede sloten op de deuren en ramen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, veilig complex en goed beveiligde individuele woningen.

De procedure voor het verkrijgen van het PKVW kent twee toetsingen. Eén op basis van ontwerptekeningen en een opleveringskeuring. De eerste toetsing mondt uit in de voorlopige akkoordverklaring van de Keurmerkcommissie van de Politie. De opleveringskeuring van het project geschiedt voor het pluspakket Veiligheid door een door de Raad voor Accreditatie erkende inspectie-instelling, indien die niet door de certificerende instelling geschiedt.

Voor een blijvende gebruikswaarde van de woning wordt geadviseerd voor het ontwerp van de nieuwbouwwoningen) de richtlijnen van Woonkeur te hanteren en het plan te toetsen aan GPR.

9.1.3 Seizoensarbeiders en kamerverhuur

Doel van het beleid

De laatste jaren is ook in de gemeente Veghel de behoefte aan de huisvesting van mensen, die niet onder de noemer van 'een huishouding' vallen aanzienlijk toegenomen. Het

gaat daarbij in de meeste gevallen om kamerverhuur en logies. Bij kamerverhuur kan gedacht worden aan huisvesting van studenten. Daarnaast kan ook kamerverhuur plaatsvinden aan mensen die om diverse (persoonlijke) redenen tijdelijk dergelijke woonruimte verkiezen alsmede arbeidsmigranten.

Beleidskeuze

Gestreefd wordt naar een eenduidige planologische regeling ten aanzien van huisvesting van mensen die niet vallen onder de noemer van huishouding voor de stedelijke gebieden van Veghel, ofwel de bebouwde kom van Veghel en haar kernen. Hiervoor is gekozen om het volgende begrip voor 'woning' op te nemen: *een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:*

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

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

Voor het wonen in woningen in woongebieden wordt het vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt toelaatbaar gevonden dat in een woning/wooneenheid in plaats van enkel een traditioneel huishouden huisvesting wordt geboden aan twee afzonderlijke personen plus een huishouden. Zo wordt voorkomen dat er grote aantallen personen zich in woningen mogen huisvesten waar dat niet passend is uit het oogpunt van de ruimtelijke ordening en veiligheid. Bij de bewoning van een pand door een te groot aantal personen schuilt namelijk het gevaar voor ontbreken van voldoende brandveiligheid en het ontstaan van overlastsituaties.

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

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

9.1.4 Beroep en bedrijf aan huis

Doel van beleid

Wensen tot het aan huis uitoefenen van beroepen en bedrijven honoreren binnen vooraf gestelde eisen en voorwaarden.

Beleidskeuze

In het onderhavige bestemmingsplan worden beroepsmatige activiteiten (maximaal 40% van vloeroppervlak aanwezig op de begane grond van het totale hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen, tot een maximum van 45, 60 of 75 m² (dit is afhankelijk van het oppervlakte van het bouwperceel. Bij een oppervlakte van 750 m² tot 1.250 m² geldt een maximum van 60 m² en bij een oppervlakte van 1.250 m² en groter van 75 m²) zijn toegestaan binnen een woonbestemming (en in een bedrijfs-/dienstwoning) en worden via een afwijkingsbevoegdheid geregeld. Op deze manier kan er flexibel omgegaan worden met gebruiksvormen die in principe goed bij de woonfunctie passen en worden economische impulsen gestimuleerd, waardoor de leefbaarheid en dynamiek van de kernen bevorderd wordt. Omdat bedrijfsmatige activiteiten onder omstandigheden belemmerend kunnen zijn voor een goede woon- en leefomgeving, is een nadere afweging in de vorm van een afwijkingsmogelijkheid gemaakt. Een omgevingsvergunning kan verleend worden als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
- geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningsplichtig is;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- de activiteit mag niet zodanig verkeersaantrekkend zijn dat er een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel leidt tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- het onttrekken van (een deel van) de bij het hoofdgebouw behorende garage slechts is toegestaan indien op het bijbehorende erf minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- er mag geen onevenredige hinder of gevaar voor omwonenden te verwachten zijn;
- opslag buiten de gebouwen is niet toegestaan;
- de oppervlakte die wordt gebruikt mag niet meer bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van het totale hoofdgebouw met bijgebouwen tot een maximum van 45, 60, 75 m² (afhankelijk van de oppervlakte van het bouwperceel).

In de doeleinden worden expliciet beroepsmatige activiteiten toegestaan met de maximale oppervlaktemaat.

Hieronder wordt nader ingegaan op de hierboven genoemde 'type' activiteiten.

Beroep aan huis

Het gaat hier om een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende (vrijstaande) bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Het betreft hier de zogenaamde 'beroepen aan huis', die volgens vaste jurisprudentie binnen een woonbestemming passen. Voor de parkeernormen wordt getoetst aan de normen uit de bouwverordening die betrekking hebben op 'dienstverlening'.

Bedrijf aan huis

Het betreft hier het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Gelet op de mogelijkheid van hinder voor omwonenden zijn deze activiteiten alleen toegestaan via een procedure voor afwijken van het bestemmingsplan. De voorwaarden voor afwijking hebben o.a. betrekking op de omvang van de bedrijvigheid (hierbij wordt aangesloten bij beroepen aan huis), het behoud van een goed woon- en leefklimaat, het voorkomen van te grote verkeersdruk en parkeeroverlast. Kappers worden gelijkgesteld met aan huis verbonden bedrijven.

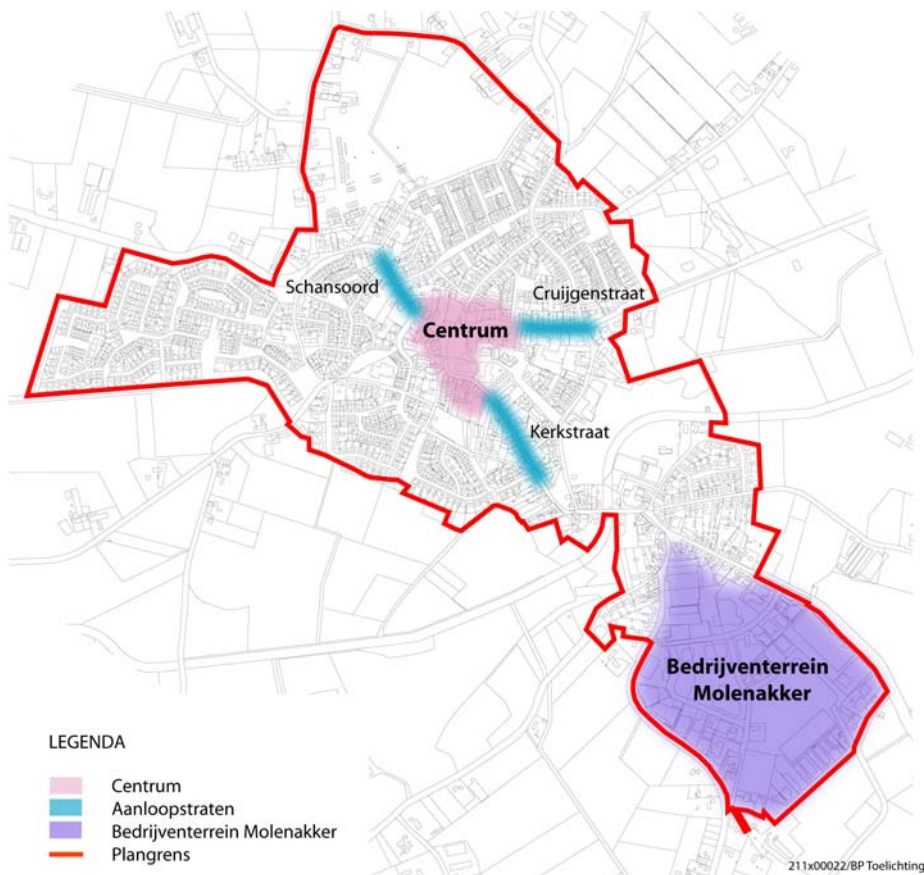
Er wordt geen *extra* bebouwing toegestaan buiten de toegestane omvang van hoofdbouw en bijgebouwen conform de bouwregels.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan 'Kom Erp' 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.

Voor zover gekoppeld aan een (dienst)woning krijgen de aanwezige niet-woonfuncties buiten het 'centrumgebied', 'aanloopstraat' of 'bedrijventerrein' (zie figuur) de bestemming 'Wonen' met een specifieke aanduiding detailhandel, horeca, (kleinschalig) bedrijf, kantoor, etc. al naar gelang de aanwezige functie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze functies zijn dan *naast* de woonfunctie toegestaan. De bestemming 'Wonen' geeft aan dat deze functie als belangrijkste functie in het plangebied gezien moet worden. Om toch een zekere dynamiek in het plan aan te brengen, is ervoor gekozen in gebieden waar dit wenselijk wordt geacht de aanduiding 'Gemengd' op te nemen. Dit zijn dan met name plaatsen waar verkleuring van functies mogelijk geacht wordt, zoals gemengde (historisch gegroeide) bebouwingslinten (zoals de Kerkstraat) is dit op de verbeelding aangegeven middels een aanduiding 'Gemengd'.



Bij percelen en panden die specifiek voor een niet-woonfunctie zijn ontworpen en/of opgericht, zoals een schoolgebouw, restaurant of bedrijfsgebouw, worden deze als zodanig bestemd. Onderstaand is per type voorziening aangegeven welk beleid gevoerd wordt en hoe dit vertaald is in onderhavig bestemmingsplan.

Maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen

In het bestemmingsplan zijn de scholen en een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals de pastorie, het ontmoetingscentrum, MFA 'De Trommel' en de kerk specifiek bestemd. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst. Ook de voetbal-, tennis en korfbalvelden kennen een specifieke bestemming: 'Sportdoeleinden'. Voor de maatschappelijke en sportvoorzieningen is een dusdanig bouwvlak opgenomen dat zij gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Bedrijven

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het (her)vestigen van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger worden specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Uiteraard is een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 ter plaatse wel toegestaan.

Op het bedrijventerrein Molenakker is nieuw en hervestiging van bedrijven in de milieucategorieën 2, 3 en 4 toegelaten.

Het terrein van mengvoederbedrijf De Heus is enige tijd in beeld voor herontwikkeling. Daar de plannen voor dit terrein nog niet bekend zijn wordt dit plan niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Kom Erp'. Om het uitplaatsingsproces te bevorderen biedt het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor de aanwezige veevoederbedrijven.

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 de gehele gemeente Veghel een gedegen onderzoek te komen. Op grond hiervan kan een visie worden opgesteld waarbij een integrale afweging van de vestiging van horeca met andere functies in de gemeente Veghel plaatsvindt. Met het oog op gezonde concurrentieverhoudingen zullen echter wel mogelijkheden blijven bestaan voor de vestiging van nieuwe

horeca. Vestiging van nieuwe horeca zal met name in het Veghelse centrumgebied mogelijk blijven.

De bestemming 'Horeca' wordt onderverdeeld in verschillende horecacategorieën. De indeling komt voort uit de effecten die de horeca heeft op haar directe omgeving (door o.a. openingstijden en geluidsniveau). Op die manier kan beter gestuurd worden op verschillende vormen van horeca en hun invloed op de omgeving. De gemeente Veghel maakt ten aanzien van de bestemming 'Horeca' een onderscheid in verschillende categorieën

horeca, categorie 1 "lichte horeca"

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar/cafetaria;
- shoarma/grillroom;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

1d. Horecabedrijven met overnachtingsmogelijkheden:

- hotel.

horeca, categorie 2 "middelzware horeca"

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

horeca, categorie 3 "zware horeca"

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;

partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

In Erp zijn alle bovengenoemde categorieën horeca vertegenwoordigd. In dit bestemmingsplan is uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie. Dit betekent dat de bestaande horecagelegenheden positief worden bestemd. Daarnaast is horeca als ondergeschikte activiteit toegestaan binnen de kantines van de sportverenigingen.

Horeca gelegenheid	Adres	Categorie
Restaurant De Chinese Muur	Kerkstraat 2	H 1 c
Café / Restaurant van Haandel	Hertog Janplein 20	H 2
Discotheek Broadway	Cruijgenstraat 32	H 3
Cafetaria Erp	Hesselereind 22	H 1 a
Cafetaria De Kim Sleegers JGH	Molentiend 19	H 1 a
Het Tramstation (Restaurant en Hotel)	Molentiend 12	H 1 d
Café Het Schansoord	Schansoord 9	H 2
Cafe zaal De Paal	Hezelstraat 26	H 2
Grillroom Pizzaria de Nijl	Molentiend 8	H 1 b

Daarnaast komt ondergeschikte horeca voor bij Sporthal Ter Aa en het Jeugd- en Jongeren centrum de Berenhol.

Coffeeshops

Vanwege de bescherming van het woon- en leefklimaat binnen de gemeente Veghel is ervoor gekozen om in de definitie van het begrip 'Horeca' coffeeshops expliciet uit te sluiten.

10.2 Bedrijven en milieuzonering

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

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven. Hieronder vallen onder andere scholen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. Dit kan ertoe leiden dat deze bedrijvigheid ter plaatse moet worden beëindigd. Op het bedrijventerrein Molenakker zijn bedrijven in categorie 3.1 en 3.2 wel rechtstreeks toegestaan en worden bedrijven in milieucategorie 4 specifiek bestemd. Daarnaast dienen horecazaken, detailhandelzaken, dienstverlening en kantoren (categorie 1 en 2) zich zoveel mogelijk te concentreren in (de aanloopstraten naar) het centrum. Daar wordt functiemenging in principe wenselijk geacht.

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.

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 VNG¹³. 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 aan-

¹³ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007

brengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Bedrijven buiten Bedrijventerrein:

Bedrijf	Adres	Milieucontour	Milieucategorie
De Heus Voeders BV	Cruijgenstraat 28	200m	4
Autocentrum Bijvelds	Cruijgenstraat 34	200m	4
Fransen Gerrits Productie BV	Brugstraat 13	200m	4

Bedrijventerrein Molenakker

De categorie 3.2-bedrijven of hoger, voor zover gelegen buiten het bedrijventerrein Molenakker, zijn specifiek op de verbeelding 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 3.2 of hoger is dan echter niet toegestaan.

Bedrijf	Adres	Milieucontour	Milieucategorie
Vd Bosch Transporten BV (10-12)	Hoogven 10 t/m 13 De Beeke 5 Franseweg 13	100m	4



Afbeelding: inrichtingen met een geluidscontour (Bron: Nota Industrielawaai)

Centrum

Commerciële voorzieningen vallen doorgaans binnen milieucategorie 1 of 2. Dergelijke voorzieningen worden passend geacht binnen een gemengd gebied. In het onderhavige plan zijn het centrum en de aanloopstraten (linten) naar het centrum aan te wijzen als gemengd gebied. Commerciële voorzieningen in het centrum krijgen in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Centrum'. In de aanloopstraten (Schansoord / Kerkstraat / Cruijgenstraat) wordt aan commerciële voorzieningen de bestemming 'Gemengd' toegekend, al dan niet met de nadere aanduiding detailhandel. Commerciële voorzieningen, voor zover gelegen buiten het de hierboven genoemde gebieden, zijn specifiek op de verbeelding aangeduid.

Andere inrichtingen met een grotere hindercontour zoals het sportpark zijn specifiek bestemd.

11. VERKEER

11.1 Verkeersstructuur

De ontsluiting van de kern Erp is in de huidige situatie niet optimaal. De kern wordt via de westzijde bereikt via de Veghelsedijk (N616). Deze weg gaat over in Schansoord, Hertog Janplein, Kerkstraat, Hezelstraat, Brugstraat en Molentiend en loopt dwars door de kern, richting Gemert. Omdat de N616 veel verkeer in het dorp genereert, zal er een (zuidelijke) ontsluitingsweg richting de N279 ontwikkeld worden.

Het plangebied wordt daarnaast ontsloten door de route Morschehoef / Kraanmeer (richting Uden), Heesakker / Boekelseweg (richting Boekel), Rijbeemd / Keldonkseweg (richting Keldonk) en Hurkske / Boerdonksedijk (richting Beek en Donk).

Openbaar vervoer

Erp wordt enkel op werkdagen (maandag t/m vrijdag) per openbaar vervoer ontsloten door buslijn 25 van Veghel naar Helmond en Buurtbus 253. In de weekenden rijden er geen bussen.

11.2 Beleid

Nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020

In de nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020¹⁴ zijn wensbeelden voor wegen neergelegd. In het kader van de nota is een onderzoek verricht naar de meest wenselijke verkeersstructuur op hoofdlijnen voor de middellange en lange termijn in de gemeente Veghel. De wensbeelden tonen voor bestaande wegen welke functionele kenmerken deze moeten hebben en hoe dit ingepast wordt in de stedelijke setting.

De doorgaande wegen in Erp (Route Veghel – Gemert en Veghel – Boekel) zijn in de nota aangewezen als 'langzame straat'. Deze wegen worden in de nabije toekomst ingericht als 30km-zone en dienen als verzamelstraat voor het verkeer uit de woonstraten. Aan de zuidzijde van Erp wordt in de toekomst een ontsluitingsweg gerealiseerd die direct aansluit op de N279. Deze weg moet het verkeer van en naar bedrijventerrein Molenaar en het verkeer vanuit Gemert snel afwikkelen richting Veghel.

De 'langzame straten' uit de nota Hoofdwegenstructuur hebben volgens de wensbeelden de functionele kenmerken van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Ze dienen als erftoegangsweg met een verzamelfunctie voor verkeer uit de wijk. Dit type erftoe-

¹⁴ Gemeente Veghel, Hoofdwegenstructuur Veghel 2020, Visie op hoofdlijnen, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 november 2008

gangsweg ligt doorgaans binnen de 30 km-zone, omdat het geen gebiedsvreemd verkeer afwikkelt. Wel kan deze weg worden gebruikt als busroute door de wijk.

De 'ontsluitingswegen' (gebiedsontsluitingswegen) hebben de taak gebieden te ontsluiten en verkeer van en naar die gebieden in een vlot tempo af te wikkelen. De wegen zijn hier op ingericht door gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer te scheiden en voorrangskruisingen toe te passen. Het is de bedoeling dat deze ontsluitingswegen in de toekomst worden ingericht als 'erftoegangswegen'.

Openbaar vervoer

Beleid ten aanzien van het openbaar vervoer is met name gericht op een betere doorstroming van de streekbussen over de bestaande infrastructuur. In de structuurvisie Erp wordt onderstreept dat Erp ook in het weekend per openbaar vervoer bereikbaar moet zijn.

Fietsverkeer

De gemeente Veghel heeft een nieuw Fietsplan vastgesteld. Onderwerpen in het fietsplan zijn het fietsnetwerk, kwaliteitseisen voor het fietsnetwerk, verkeersveiligheid, fietsparkeren, mensgerichte maatregelen en communicatie. Met de vaststelling is het fietsplan een kader geworden bij onderhoudswerkzaamheden aan de weg en bij de uitwerking van projecten en gebieden in Veghel.

Het fietsplan is opgesteld om het fietsgebruik te stimuleren (verleiden van de automobilist) en om het comfort en het gemak voor de fietser te verhogen (bijvoorbeeld door het verbeteren van de verkeersveiligheid en het realiseren van directere fietsverbindingen). Het huidige aandeel van de fiets op afstanden tot 7,5 kilometer is 32%. Het fietsgebruik is de afgelopen jaren in Veghel gedaald. Uit de Fietsbalans, die is uitgevoerd door de Fietzersbond, blijkt dat verbeteringen vooral te behalen zijn bij directheid, concurrentiepositie, verkeersveiligheid en comfort (wegdek).

In Erp vormt de hoofdontsluitingstructuur voor gemotoriseerd verkeer ook de ruggengraat van de regionale fietsverbindingen. De fietsroute vanuit Erp richting Ham/Havelt is vooral lokaal van betekenis. In het fietsplan zijn voor Erp geen grote infrastructurele ingrepen voorgesteld. Wel is aangegeven dat de herkenbaarheid van fietspaden of fietssuggestiestroken op bepaalde plekken verbeterd kan worden. Alle belangrijke fietspaden of fietssuggestiestroken als onderdeel van de rijbaan hebben een verkeersbestemming gekregen zodat de gewenste fietsstructuur en de profielen van deze paden kan worden aangelegd of aangepast/uitgebreid.

11.3 Verkeersaantrekkende werking

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het bestemmen van alle erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen welke is afgestemd op de categorisering van wegen in het kader van Duurzaam Veilig. Er zijn geen functies mogelijk gemaakt die voorzien in een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

11.4 Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Binnen de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden zijn daarnaast openbare parkeervoorzieningen aanwezig.

12. JURIDISCHE PLANOPZET

12.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Erp' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De bestemmingsregels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Deze kunnen niet los van de regels worden gelezen.

De opzet van het plan

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

12.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

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

12.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Agrarisch

Binnen deze bestemming is onder andere agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen toegestaan.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast zijn specifieke functies die niet direct binnen de bestemming Bedrijf passen op de verbeelding aangeduid. En tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden toegestaan.

Bedrijf - Mengvoeder

Binnen deze bestemming is een mengvoederbedrijf toegestaan. Daarnaast is de 'aanwezige bedrijfswoning' aangeduid. En tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden toegestaan.

Bedrijventerrein

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van de categorieën 2 t/m 4.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast zijn specifieke functies die niet direct binnen de bestemming Bedrijventerrein passen op de verbeelding aangeduid. En tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden toegestaan.

Centrum

Binnen deze bestemming is wonen, detailhandel (met uitzondering van een supermarkt), dienstverlening, horeca van categorie 1a, bedrijven van categorieën 1 en 2, kantoren en maatschappelijke voorzieningen rechtstreeks toegestaan. Daarnaast zijn andere specifieke functies, zoals een supermarkt en horeca van een hogere categorie aangeduid. En tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden toegestaan.

Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening, horeca en een kantine. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' wonen toegestaan. De daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn tevens toegestaan.

Gemengd

Binnen deze bestemming is wonen, dienstverlening, bedrijven van categorieën 1 en 2, kantoren en maatschappelijke voorzieningen rechtstreeks toegestaan. Daarnaast zijn andere specifieke functies, zoals een supermarkt en detailhandel aangeduid. En tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden toegestaan.

Groen

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, paden en speelvoorzieningen toegestaan. Het gebruik als 'jongeren ontmoetingsplek' is direct toegestaan. Eventuele bebouwing is uitsluitend via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk.

Horeca

Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven met een bepaalde categorie toegestaan. Deze categorieën zijn op de verbeelding aangeduid. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het gebied. Deze functies zijn nader aangeduid zoals bijvoorbeeld een begraafplaats en zorgwoningen. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Sport

Er zijn uitsluitend sportvoorzieningen toegestaan, die als zodanig zijn benoemd in de bestemmingsomschrijving.

De op de verbeelding opgenomen bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Buiten de bouwvlakken is maximaal 1% aan bebouwing toegestaan.

Verkeer

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

Water

De waterhuishoudkundige voorzieningen zoals watergangen en waterberging zijn bestemd als 'Water'. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, uitoefening van een beroep aan huis. Daarnaast zijn bepaalde functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel, kantoor en dienstverlening aangeduid. Tevens zijn de daarbij

behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. De type woningen zijn op de verbeelding aangeduid.

Dubbelbestemmingen

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

De volgende dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen: Waarde – Archeologie, Waarde – Cultuurhistorie en Waarde – Ecologie om de desbetreffende waarden te beschermen die in dit gebied liggen.

12.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

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

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

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Dubbelbestemmingen

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

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld welke gebruiken in elk geval verboden zijn.

Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van bescherming 'Geluidzone – Industrie' en 'Waardevolle boom'.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

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

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Kom Erp' betreft 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.

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 terinzagelegging 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 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 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Er is vooroverleg gevoerd met provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, de brandweer, de dorpsraad en de heemkundekring. Het resultaat van vooroverleg is verwoord in de notitie 'inspraak en vooroverleg'. Deze is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Voor het standpunt van de gemeente op de reacties en de wijzigingen die hieruit voortvloeien, wordt verwezen naar de bijlage.

14.3 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel is het voorontwerp bestemmingsplan 'Erp' op 30 mei 2012 gepubliceerd en heeft van 31 mei 2012 tot en met 27 juni 2012 voor iedereen ter inzage gelegen.

In deze periode zijn de 14 reacties bij de gemeente ingediend. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag. Deze is als bijlage bij onderhavig bestem-

mingsplan gevoegd. Voor het standpunt van de gemeente op de inspraakreacties en de wijzigingen die voortvloeien uit de inspraakreacties wordt verwezen naar de bijlage.

14.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Er zijn zienswijzen tegen het plan ingebracht. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de standpuntbepaling van de gemeente, wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage bij het raadsbesluit.

Bij amendement heeft de gemeenteraad enkele wijzingen aangebracht ten opzichte van de reactienota op de zienswijzen:

- Het vigerend bouwvlak voor bedrijfspand aan Molentiend 26 (kadastraal bekend E.1727 en E.1549 ged.) over te nemen in de bestemming 'Bedrijventerrein';
- De functieaanduiding 'bedrijf' voor bedrijfspand aan De Wasaa 5 (kadastraal bekend M.2365) toe te voegen aan de bestemming 'Wonen';
- De functieaanduiding 'detailhandel (dh)' voor Schansoord 58a te verplaatsen naar Schansoord 58 binnen het kadastraal perceel M.1413;
- De functieaanduiding 'maatschappelijk (m)' voor vrijstaand bijgebouw aan Hurkske 4a (kadastraal bekend P.1938) toe te voegen aan de bestemming 'Wonen'.

BIJLAGE BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:
Nota vooroverleg en inspraak



Gemeente Veghel

NOTITIE INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voorontwerp
bestemmingsplan 'Erp'

**vastgesteld door B&W
op 11 december 2012**



Gemeente Veghel

Inhoud

Inleiding	3
Inspraakreacties.....	4
1. De heer B.J. van den Hoogen, Hesselereind 2.	4
2. De heer A. van den Hurk, Hesselereind 18	4
3. De heer C. Munsters en de heer J. van Lith, Kerkstraat 28.....	4
4. Avalar Advies namens de heer G.T. Geerts van Inofa Vof.....	5
5. De heer en mevrouw Jans - Biermann, Molentiend 35.....	6
6. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens de heren H.C.M.M. van den Elsen, G.A.J. van den Elsen, E.A.G.A. van den Elsen, Van den Elsen BV en Jan Linders BV	7
7. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens Autobedrijf Van den Elsen BV	8
8. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens de heren H.C.M.M. van den Elsen, G.A.J. van den Elsen, E.A.G.A. van den Elsen, Van den Elsen BV en Jan Linders BV	9
9. Van Houtum architecten BV, Cruijgenstraat 21	10
10. JB Bouwkunst namens de heer L.X. Ying, Kerkstraat 2-4.....	10
11. De heer en mevrouw J.W. Bruekers-Donkers en mevrouw C. Bruekers, Kerkstraat 22.....	11
12. Leenders Makelaardij namens de heer en mevrouw A.A. van Pinxteren, Voordijk 10.....	13
13. De heer A.L.J. van Esch, Achterdijk 11	13
14. De heer A.J.A.M. Munsters, Kerkstraat 14 en 16	14
Vooroverlegreacties.....	17
15. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.	17
16. Waterschap Aa en Maas, afdeling Planadvies en Vergunningen.....	17
17. Veiligheidsregio Brabant-Noord, brandweer district De Leijgraaf.....	17
18. Dorpsraad Erp en Erpse BedrijvenKring (EBK)	17
19. Heemkundekring Erthepe	18
Ambtelijke wijzigingen	23
Conclusie en advies.....	26



Gemeente Veghel

Inleiding

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel is het voorontwerp bestemmingsplan 'Erp' op 30 mei 2012 gepubliceerd en heeft van 31 mei 2012 tot en met 27 juni 2012 voor iedereen ter inzage gelegen.

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

1. De heer B.J. van den Hoogen, Hesselereind 2
2. De heer A. van den Hurk, Hesselereind 18
3. De heer J. van Lith en de heer C. Munsters, Kerkstraat 28
4. Avalar Advies namens de heer G.T. Geerts van Inofa Vof
5. De heer en mevrouw Jans – Biermann, Molentiend 35
6. Advocatenkantoor Van Mierlo namens de heren H.C.M.M. van den Elsen, G.A.J. van den Elsen, E.A.G.A. van den Elsen, Van den Elsen BV en Jan Linders BV
7. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens autobedrijf Van den Elsen bv
8. Advocatenkantoor Van Mierlo namens de heren H.C.M.M. van den Elsen, G.A.J. van den Elsen, E.A.G.A. van den Elsen, Van den Elsen BV en Jan Linders BV
9. Van Houtum architecten bv, Cruijgenstraat 21
10. JB Bouwkunst namens de heer L.X. Ying, Kerkstraat 2-4
11. De heer en mevrouw J.W. Bruekers-Donkers en mevrouw C. Bruekers, Kerkstraat 22
12. Leenders Makelaardij, namens de heer en mevrouw A. A. van Pinxteren, Voordijk 10
13. De heer A.L.J. van Esch, Achterdijk 11
14. De heer A.J.A.M. Munsters, Kerkstraat 14-16

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

Tenslotte bevat deze inspraaknotitie nog een aantal ambtelijke wijzigingen.

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



Gemeente Veghel

Inspraakreacties

1. De heer B.J. van den Hoogen, Hesselereind 2.

Inspreker verzoekt de nieuwe bestemming van zijn boerderij aan te passen aan de geldende rechten zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

De boerderij Hesselereind 2 (kadastraal bekend M.2717 en M.2718) is in het vigerende bestemmingplan 'Kom Erp' bestemd als 'Woondoeleinden klasse A1, B1' ten behoeve van vrijstaande woningen of geschakelde woningen.

In het onderhavig voorontwerp bestemmingsplan is de boerderij bestemd als 'Wonen' met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Er bestaat beleidsmatig geen reden om af te wijken van de vigerende bestemming. Er is in dit geval dus sprake van een verkeerde inventarisatie.

Voorgesteld wordt de boerderij Hesselereind 2 in het ontwerp bestemmingsplan te bestemmen als 'Wonen' met de bouwaanduidingen 'vrijstaand [vrij]' en 'twee-aaneen [tae]'.

2. De heer A. van den Hurk, Hesselereind 18

Inspreker verzoekt de nieuwe bestemming van zijn pand aan te passen aan de geldende rechten zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

Het pand Hesselereind 18 (kadastraal bekend M.1664 en M.1375) is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Erp' bestemd als 'Woon-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden' ten behoeve van wonen – detailhandel – ambachtelijke/kleinschalige bedrijven – publiekverzorgend ambacht – kantoren.

Bij de inventarisatie van het gebied is geconstateerd dat het pand in gebruik is als woning, het oorspronkelijke winkelpand staat leeg. Daarom is in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan het pand bestemd als 'Wonen' met de bouwaanduiding 'vrijstaand [vrij]'.

Inspreker verzoekt om de functies uit het vigerend bestemmingsplan te handhaven. Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie, uitgangspunt is de bestaande situatie opnieuw vast te leggen. In hoofdstuk 10.1 van de toelichting wordt het ruimtelijk beleid voor bedrijven en voorzieningen weergegeven; niet-woonfuncties buiten het centrum en de aanloopstraten worden specifiek bestemd. Aangezien het pand leeg staat, voorziet het onderhavig bestemmingsplan niet in aanvullende functies bij de woonbestemming. Ruimtelijk gezien bestaat op deze locatie echter geen bezwaar tegen het handhaven van de bedrijfsfunctie behorende bij de woning, voor zover de bedrijfsactiviteiten vallen binnen de milieucategorie 1 en 2. De functie detailhandel is ruimtelijk niet gewenst op deze locatie, deze functie is slechts wenselijk in het centrum en de aanloopstraten. Eventuele toekomstplannen om het pand alsnog te gaan gebruiken voor detailhandel, is onvoldoende om de ongewenste functies alsnog positief te bestemmen. Geadviseerd wordt onderhavig voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen voor pand Hesselereind 18 en de functieaanduiding bedrijf (b) toe te voegen aan de woonbestemming.

3. De heer C. Munsters en de heer J. van Lith, Kerkstraat 28

3a. In bouwplan De Twee Torens aan Kerkstraat 28-34 zijn 8 appartementen opgenomen aan de Kerkstraat, op de verdieping boven de commerciële ruimtes. De bouwvergunning is weliswaar onherroepelijk, maar gelet op de huidige markt kan het zijn dat er een gewijzigde bouwvergunning nodig is in de toekomst. In het voorontwerp is slechts de mogelijkheid opgenomen voor realisatie van maximaal 2 bovenwoningen; ingeval van 2 bovenwoningen op Kerkstraat 28 en 2 bovenwoningen op Kerkstraat 30-32 is het bouwplan financieel niet haalbaar. Inspreker vraagt de geldende bouwvergunning over te nemen in het bestemmingsplan.



Gemeente Veghel

Conform de onherroepelijke bouwvergunning is in het voorontwerp bestemmingsplan aan zijde van Kerkstraat een bouwstrook opgenomen met de bestemming 'Gemengd', de functieaanduiding 'detailhandel' en de bouwaanduiding 'onderdoorgang'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen (1 grondgebonden of 2 bovenwoningen) – dienstverlening – bedrijven cat. 1-2 – kantoren – maatschappelijk – detailhandel. In het vigerend bestemmingsplan "Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34" is het aantal woningen niet vastgelegd. In onderhavig bestemmingsplan wordt het aantal woningen sterk ingeperkt. Inspreker stelt terecht dat bij een eventueel gewijzigd bouwplan, het aantal vergunde woningen niet opnieuw vergund kan worden. Geadviseerd wordt voor plangebied van bouwplan De Twee Torens aan Kerkstraat 28-34 het voorontwerp bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- Bestemming 'Gemengd', toevoegen maatvoeringsvlak op de verbeelding voor maximaal 8 gestapelde woningen niet op de eerste bouwlaag
- Bestemming 'Detailhandel', toevoegen maatvoeringsvlak op de verbeelding voor maximaal 30 gestapelde woningen niet op de eerste bouwlaag.

3b Inspreker vraagt zich af of er ook woningbouw mogelijk is op het achterterrein zonder detailhandelsruimte op de begane grond.

Conform de onherroepelijke bouwvergunning is in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan het achterterrein van Kerkstraat 28-34 bestemd als 'Detailhandel' met functieaanduiding 'wonen' en bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel (met ondergeschikt kantoren, dienstverlening, horeca cat. 1, en kantine) en wonen op de verdieping.

Uitbreiding van de woonbestemming naar de begane grond betekent een forse toename van de bouw mogelijkheden op de begane grond. Gelet op de prioritering van de woongebieden in Erp wordt voorkeur gegeven aan uitbreidingsplan De Bolst. Toename van het aantal woningen in de bestaande situatie is alleen mogelijk wanneer er sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Woningbouw ter versterking van het lint is mogelijk, uitbreiding van woningbouw mogelijkheden op achterterreinen wordt niet gezien als kwaliteitsverbetering. Zoals voorgesteld in onderdeel 3a, adviseren wij het aantal gestapelde woningen dat vergund is over te nemen in onderhavig bestemmingsplan, met een uitbreiding van het aantal woningen in het lint aan Kerkstraat met 4 woningen.

4. Avalar Advies namens de heer G.T. Geerts van Inofa Vof

De locatie Molentiend 35a is in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd voor bedrijven categorie 1-2. In de structuurvisie Erp is deze locatie aangemerkt als een potentiële inbreidingslocatie voor wonen. De heer Geerts is initiatiefnemer van een CPO-project op het aangrenzende perceel Molentiend 39 en heeft de gemeente al diverse malen verzocht om aankoop van deze locatie en toe te voegen aan zijn CPO-project. Recent heeft B&W besloten de voormalige gemeentewerf te verkopen in het kader van bezuinigingsmaatregelen. De heer Geerts verzoekt nu om aankoop van deze locatie ten behoeve van woningbouw en deze bestemming op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Inspreker heeft in het verleden diverse initiatieven genomen voor het ontwikkelen van woningbouw op de locatie Molentiend 39 en het achtergelegen landelijk gebied, kadastraal bekend ERP.E.1572 en ERP.S.567. In 2009 heeft het college besloten geen medewerking te verlenen aan deze woningbouwplannen. Uiteindelijk is op verzoek van inspreker een herziening van het bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van twee woningen op de locatie Molentiend 39. Het bestemmingsplan 'Boterweg, herziening Molentiend 39' is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk geworden per 23 februari 2012. Dit bestemmingsplan zal



Gemeente Veghel

volledig overgenomen worden in onderhavig bestemmingsplan. Overigens is ambtelijk geconstateerd dat het maximum aantal van twee vrijstaande woningen niet is opgenomen op de verbeelding, geadviseerd wordt dit aantal alsnog toe te voegen als bouwaanduiding.

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad besloten diverse gemeentelijke eigendommen te verkopen, een van de locaties betreft Molentiend 35a, de voormalige gemeentewerf. Aangezien een deel van de objecten op dit perceel verhuurd zijn, is de locatie ter verkoop aangeboden aan deze huurder. Deze werkwijze is geheel conform de kadernota Vastgoed, zoals vastgesteld door de raad op 4 oktober 2012. Inmiddels is de verkoopprocedure in een vergevorderd stadium. Er is dus geen aanleiding geweest om deze locatie openbaar te verkopen.

De verkoop van de locatie ten behoeve van een bedrijf lijkt in strijd met de structuurvisie Erp, waarin deze locatie is aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie. Echter gelet op de huidige economische situatie in de woningmarkt, geeft de gemeente de voorkeur aan woningbouw op de locatie De Bolst. Bovendien zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 prima te verenigen met de woonfunctie, handhaven van de bedrijfsbestemming is dus ruimtelijk acceptabel.

5. De heer en mevrouw Jans - Biermann, Molentiend 35

Inspreker heeft bezwaar tegen de bestemming 'Bedrijf' voor de locatie Molentiend 35a, de voormalige gemeentewerf. Dit perceel is slechts bereikbaar door middel van een erfdienstbaarheid via de gezamenlijke inrit van Molentiend 35 en 37. Inspreker is niet blij met deze situatie en ervaart veel overlast van de verkeersaantrekkende werking van het huidig bedrijf (Empella), de smalle inrit veroorzaakt een onveilige verkeerssituatie op de openbare weg en de privacy wordt aangetast.

Inspreker verzoekt de bestemming 'Bedrijf' er af te halen of te wijzigen naar 'Wonen', zoals voorgesteld wordt door de heer Geerts (zie inspreker 4 van deze notitie). Verkoop met bedrijfsbestemming is inconsequent gelet op de aankoop van een ongewenst bedrijf cq. mengvoeder aan Cruijgenstraat. Wanneer de bestemming 'Bedrijf' gehandhaafd wordt, verzoekt inspreker om inperking van de toegestane bedrijven, alleen zonder verkeersaantrekkende werking. Wanneer het perceel verkocht wordt aan Empella, verzoekt inspreker om de inrit tussen Molentiend 35 en 37 op te heffen en te verplaatsen naar het huisperceel van de heer Van Empel aan Molentiend 29. In een aanvullende brief van 9 november 2012 verzoekt inspreker bovendien om het verkoopproces stil te leggen totdat de raad onderhavig bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Een bestemmingsplan is een juridisch planologisch instrument binnen het publiekrecht, een bindend kader tussen overheid en burgers. Erfdienstbaarheid is een zakelijk recht dat een ander dan de eigenaar kan hebben op een onroerende zaak. Een erfdienstbaarheid zit dus vast aan een onroerende zaak. De wetgeving rondom erfdienstbaarheid valt onder het privaatrecht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen. De ontsluiting van Molentiend 35a (kadastraal perceel ERP.E.1649) is geregeld middels een erfdienstbaarheid over gronden van Molentiend 35 en 37. De bestemming en de regels in onderhavig bestemmingsplan staan de uitvoerbaarheid van de erfdienstbaarheid niet in de weg, wij zijn daarom van mening dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd.

Zoals gesteld in reactie op onderdeel 4 van deze inspraaknotitie, is de locatie Molentiend 35a verhuurd met een optie tot koop ten behoeve van een bedrijf in reparatie en opslag van fietsen. Inspreker stelt overlast te ervaren van het huidig gebruik en verzoekt om opheffing of verplaatsing van de erfdienstbaarheid over zijn eigendom. Tevens hebben de bewoners van Molentiend 37 een brief gestuurd met betrekking tot overlast van het bestemmingsverkeer van en naar de locatie Molentiend 35a. Naar aanleiding van deze klachten heeft de



Gemeente Veghel

gemeente een periodieke controle uitgevoerd ter plaatse. De conclusie van dit onderzoek is '*..dat zeer aannemelijk is dat Empella aan zowel de maximale- als de gemiddelde geluidsniveaus als bedoeld in het Activiteitenbesluit voldoet. Daarnaast hebben wij geconcludeerd dat geen detailhandelsactiviteiten op het perceel plaatsvinden, zodat Empella voldoet aan de bestemmingsplanvoorschriften. Ook zijn er geen mogelijkheden om de inrit te verplaatsen naar het perceel op huisnummer 29...*'. Aangezien het huidige gebruik voldoet aan de wetgeving op gebied van ruimtelijke ordening en milieu, bestaat er geen aanleiding om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming en medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de erfdienstbaarheid ten behoeve van de ontsluiting van locatie Molentiend 35a. Wanneer inspreker van mening is dat zijn belangen en privacy onaanvaardbaar worden geschaad door deze erfdienstbaarheid, kan inspreker een beroep doen op de burgerlijke rechter.

Tenslotte stelt inspreker dat een bedrijfsbestemming voor Molentiend 35a niet strookt met de aanpak voor de locatie Cruijenstraat, waar de gemeente een locatie van een mengvoeder heeft aangekocht ten behoeve van toekomstige woningbouw. Aan Cruijenstraat is echter sprake van een mengvoederbedrijf met een zware milieucategorie 4, dat niet verenigbaar is met de omliggende woonwijk. Aan Molentiend 35a is sprake van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 die prima verenigbaar zijn met de woonfunctie. Overigens is voor de locatie Cruijenstraat de vigerende bedrijfsbestemming gehandhaafd in onderhavig bestemmingsplan, om reden van de huidige economische situatie op de woningmarkt en het feit dat prioriteit wordt gegeven aan woningbouw in plan De Bolst. In reactie op onderdeel 4 van deze inspraaknotitie is gemotiveerd waarom de gemeente de locatie Molentiend 35a wenst te verhuren of te verkopen voor bedrijfsdoeleinden. Gelet op de huidige economische situatie op de woningmarkt is het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming niet wenselijk.

6. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens de heren H.C.M.M. van den Elsen, G.A.J. van den Elsen, E.A.G.A. van den Elsen, Van den Elsen BV en Jan Linders BV

Insprekers zijn eigenaar van pand aan Kerkstraat 40a en verhuren dit pand als supermarkt. Insprekers zijn van mening dat de bestaande en vergunde situatie niet correct is vertaald naar het voorontwerp bestemmingsplan.

6a. Bijgevoegd is een kopie van de verbeelding waarop met een kruis de bestaande en vergunde uitbreiding van de supermarkt is aangeduid, die niet als zodanig is bestemd.

Het pand Kerkstraat 40a is in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd' met de functieaanduiding 'supermarkt (su)'. Insprekers hebben op kaart met een kruis de achtertuinen aangeduid behorende bij de woningen Kerkstraat 36 en 38, deze gronden zouden behoren tot de supermarkt. Het pand Kerkstraat 36 (kadastraal bekend M.1916) is in gebruik als woning en in eigendom van een derde. De vigerende bestemming is 'Woondoeleinden klasse AB'. Dit perceel maakt op geen enkele wijze onderdeel uit van de supermarkt. Voorgesteld de woonbestemming voor dit perceel in het voorontwerp bestemmingsplan te handhaven.

Het pand Kerkstraat 38 (kadastraal bekend M.1649) is in eigendom van insprekers en is in gebruik als woning. De inrit naast deze woning (kadastraal bekend M.1650) is ook in eigendom van insprekers en wordt gebruikt voor stalling van winkelwagens. De vigerende bestemming van beide percelen is 'Woon- en bedrijfsdoeleinden' met een aanduiding voor een verkooppunt motorbrandstoffen.

Op 25 maart 2008 is een gebruiksvergunning verstrekt voor de supermarkt. Op de bijbehorende schets is het bijgebouw behorende bij de woning Kerkstraat 38 op het kadastraal perceel M.1649 toegevoegd aan het



Gemeente Veghel

gebruik als supermarkt. Perceel M.1650 is niet meegenomen in het gebruik als supermarkt. Conform deze gebruiksvergunning adviseren wij onderhavig bestemmingsplan aan te passen. Voorgesteld wordt het bijgebouw op perceel M.1649 te bestemmen als 'Gemengd' met de functieaanduiding 'supermarkt (su)'.

Uit ambtelijk bureauonderzoek is gebleken dat op 28 juni 2007 bouwvergunning is verstrekt voor een overkapping aan de voorzijde van de supermarkt. Voorgesteld wordt de overkapping toe te voegen aan onderhavig bestemmingsplan en te bestemmen als 'Gemengd', het bouwvlak blijft ongewijzigd.

Tenslotte wordt ambtelijk geconstateerd dat de gebouwde situatie van Kerkstraat 36 en 38 niet overeenkomt met de kadastrale situatie. In dit geval wordt de gebouwde situatie als uitgangspunt gehanteerd en planologisch vertaald. Het is aan betreffende eigenaren om de eigendomssituatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Zie verder ambtelijke reactie 28 van deze inspraaknotitie.

6b. Bijgevoegd is een kopie van de verbeelding waarop met een kruis de bestaande bovenwoning is aangeduid, die qua maatvoering niet correct is aangeduid.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is een hoogtescheidingslijn aangebracht, aan de zijde van Kerkstraat is de maximale goot-/bouwhoogte 7-11 meter en op het achterterrein 5-8 meter.

Inspreker stelt terecht dat de bestaande bebouwing op de verdieping niet overeenkomt met de voorgestelde hoogtescheidingslijn in onderhavig bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de bestaande bebouwing op de verdieping als uitgangspunt te nemen en de hoogtescheidingslijn hierop aan te passen.

7. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens Autobedrijf Van den Elsen BV

Inspreker is van mening dat de bestaande en vergunde luifel met een hoogte van 5,75 meter niet correct is vertaald naar het voorontwerp bestemmingsplan.

Het pand Kerkstraat 42 (kadastraal bekend M.2187) is in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd' met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg (vm)' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – luifel [lu]'. In artikel 9.2.4 sub f van de bestemming 'Gemengd' is bepaald dat een overkapping tot een hoogte van maximaal 5,50 meter is toegestaan binnen de 'specifieke bouwaanduiding overkapping'.

Inspreker stelt terecht dat de regels en de verbeelding op dit punt niet overeenkomen; op de verbeelding staat de 'specifieke bouwaanduiding – luifel [lu]' en in de regels staat de 'specifieke bouwaanduiding – overkapping'. Bovendien stelt inspreker terecht dat de vergunde hoogte hoger is dan 5,50 meter.

Voorgesteld wordt het voorontwerp bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- Verbeelding, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – luifel [sba-lu]' te vervangen door 'specifieke bouwaanduiding – overkapping'.
- Regels artikel 9.2.4 sub f ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' de maximale hoogte te verhogen van 5,50 meter naar 6 meter.

Het voorstel van inspreker om de 'specifieke bouwaanduiding – luifel [lu]' te vervangen door de bouwaanduiding 'bijgebouwen [bg]' is ruimtelijk niet wenselijk en is bovendien niet noodzakelijk voor het voortzetten van de bedrijfsvoering van het tankstation.



Gemeente Veghel

8. Advocatenkantoor Van Mierlo, namens de heren H.C.M.M. van den Elsen, G.A.J. van den Elsen, E.A.G.A. van den Elsen, Van den Elsen BV en Jan Linders BV

Insprekers hebben in het kader van het projectbesluit 'Simeonshof' een vaststellingsovereenkomst getekend met Area en de gemeente Veghel d.d. 21-10-2011, waarin afspraken zijn gemaakt over de planologische verankering van het projectbesluit. Onderhavig voorontwerp bestemmingsplan vormt het nieuw planologisch kader voor Erp, waarin deze afspraken vastgelegd dienen te worden.

8a. Insprekers verzoeken conform artikel 3 van de vaststellingsovereenkomst, de bestemmingsomschrijving in artikel 12.1 sub b van de regels en paragraaf 12.3 van de toelichting behorende bij de bestemming 'Maatschappelijk' aan te scherpen door de aanduiding 'wonen' te vervangen door 'uitsluitend zorgwoningen'. In artikel 3 van de vaststellingsovereenkomst is bepaald dat a) de gemeente in 2011 zal starten met een herziening van het bestemmingsplan Kom Erp, b) de gemeente voor de woningen B-C-D-E uit het projectbesluit Simeonshof een gebruiksbeperking ter zake van de woningen opneemt in het nieuwe bestemmingsplan zodat alleen zorg-/aanleunwoningen zijn toegestaan en c) de begrippen zorg-/aanleunwoningen nader worden gedefinieerd in het bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Erp, hiermee wordt voldaan aan afspraak 3 sub a van deze anterieure overeenkomst.

In artikel 1 van de regels sub 1.89 wordt de term 'zorgwoning' gedefinieerd, waarmee voldaan wordt aan afspraak 3 sub c van deze anterieure overeenkomst.

Inspreker stelt terecht dat conform afspraak 3 sub b van deze anterieure overeenkomst, in de begripsbepaling in artikel 12.1 sub b van de regels de term 'tevens' verwijderd dient te worden en in paragraaf 12.3 van de toelichting bij beschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' de term 'wonen' aangepast moet worden naar 'zorgwoningen'. Voorgesteld het voorontwerp bestemmingsplan op deze onderdelen aan te passen.

8b. Insprekers verzoeken de gronden binnen het projectbesluit Simeonshof die ingericht worden voor parkeren, voor zover bestemd als 'Wonen' met functieaanduiding 'tuin (t)', uitsluitend te bestemmen voor parkeren en niet tevens als tuin.

In artikel 1 van de vaststellingsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de aanleg van 10 extra parkeerplaatsen binnen het project Simeonshof. Inspreker stelt dat de functieaanduiding 'tuin (t)' en het parkeren niet met elkaar verenigbaar zijn. Wij zijn het niet eens met deze stelling. De bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'tuin (t)' beperkt de mogelijkheid van het realiseren van de aangewezen parkeerplaatsen niet. Op grond van artikel 16.1 sub j kunnen er parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de gehele woonbestemming, daar waar de functieaanduiding 'tuin (t)' is aangeduid tevens tuinen met bijbehorende bouwregels. Op deze manier leven we de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst na. Wanneer de parkeerplaatsen in de praktijk niet aangelegd zullen worden, kan inspreker op grond van de vaststellingsovereenkomst naleving vorderen. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het geëigende juridisch instrument.

Voorgesteld wordt het voorontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel niet aan te passen en de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'tuin (t)' voor gebouwen F en G uit het projectbesluit te handhaven.



Gemeente Veghel

9. Van Houtum architecten BV, Cruijjenstraat 21

Inspreker heeft het pand Cruijjenstraat 21 in 2011 aangekocht. Op dit moment is het pand in gebruik als kantoor op de begane grond en op de verdieping. In de toekomst is de partner van inspreker voornemens om er een detailhandel of horecazaak te vestigen, de bovenverdieping blijft kantoor. Inspreker verzoekt de vigerende bestemming te handhaven.

Het pand Cruijjenstraat 21 (kadastraal bekend M.1318 en M.1319) is in eigendom van 'Vereniging van Eigenaars gebouw Cruijjenstraat 21'. Aangenomen wordt dat inspreker optreedt namens deze VvE. In het vigerend bestemmingsplan 'Kom Erp' is het pand Cruijjenstraat 21 bestemd als 'Centrumvoorzieningen, deelgebied b'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel – ambachtsbedrijven – horeca – publiekverzorgend ambacht – kantoor – wonen en aan huis gebonden beroepen.

De onderbouwing van deze nieuwe bestemming staat in paragrafen 3.2 en 10.2 van de toelichting. Commerciële voorzieningen (detailhandel, dienstverlening en kantoren) worden geconcentreerd rondom Hertog Janplein en de aanloopstraten (deel van Kerkstraat en Cruijjenstraat). Commerciële voorzieningen worden rechtstreeks mogelijk gemaakt binnen de bestemming Centrum, daarbuiten wordt bestaande detailhandel specifiek bestemd. Bestaande horeca wordt positief bestemd naar type horecavoorziening, uitbreiding winkelondersteunde horeca mogelijk binnen de bestemming Centrum.

Op 6 juli 2011 is een omgevingsvergunning verstrekt voor de verbouw van het winkelpand/woonhuis Cruijjenstraat 21 naar kantoor met woonhuis.

Conform de ruimtelijke uitgangspunten en de verstrekte omgevingsvergunning is het pand Cruijjenstraat 21 in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd' met een bouwaanduiding 'bijgebouwen [bg]'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen (1 woning of 2 woningen op de verdieping) – dienstverlening – bedrijven cat. 1/2 – kantoor – maatschappelijk. De functies detailhandel en horeca worden op dit moment niet gebruikt en zijn daarom niet positief bestemd. Inspreker stelt in de toekomst alsnog gebruik te willen maken van deze functies. Dit voornemen is echter niet concreet gemaakt, de verwachting is dus niet dat inspreker op korte termijn deze functies alsnog gaat gebruiken. Eventuele toekomstplannen om het pand te gaan gebruiken met een ongewenste functie als detailhandel of horeca, vormen geen reden om de ongewenste functies alsnog positief te bestemmen. Voorgesteld wordt het onderhavig bestemmingsplan niet aan te passen op deze eventuele toekomstplannen, de bestaande functies zijn maatgevend.

Wat betreft de bouwhoogten is ambtelijk geconstateerd dat de maximale goot-/bouwhoogte binnen de bouwaanduiding [bijgebouwen] wordt ingeperkt van 6/8,5 meter naar 4/7 meter. In de eerder genoemde omgevingsvergunning is een deel van de bijgebouwen opgenomen met een goothoogte van 5,5 meter. Deze bijgebouwen vallen onder de werking van het overgangsrecht, opgenomen in artikel 27.1 van de regels en kunnen als zodanig behouden worden, gedeeltelijk worden vernieuwd of worden veranderd.

10. JB Bouwkunst namens de heer L.X. Ying, Kerkstraat 2-4

Inspreker is architect van een uitbreidingsplan van het chinees restaurant aan Kerkstraat 2-4 in Erp en spreekt namens zijn opdrachtgever. Inspreker verzoekt de aanvraag omgevingsvergunning op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor Erp.

Het restaurant aan Kerkstraat 2-4 is gevestigd op de kadastrale percelen M.2452, M.2704, M.2682 en M.2681, allen in eigendom van familie Ying.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de kadastrale percelen M.2704 en M.2452 bestemd als 'Centrum' en de percelen M.2681 en M.2682 als 'Wonen'.



Gemeente Veghel

In 2005 is medewerking verleend aan uitbreiding van de restaurantkeuken aan Kerkstraat 2 (kadastraal perceel M.2704) met toepassing van vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 1 WRO. In 2011 heeft inspreker het naastgelegen perceel Kerkstraat 4 (kadastraal perceel M.2452) aangekocht ten behoeve van uitbreiding van het restaurant. Inspreker vraagt om de omgevingsvergunning voor uitbreiding van het restaurant mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Er blijkt op dit moment nog geen sprake te zijn van een aanvraag omgevingsvergunning, er heeft slechts vooroverleg plaatsgevonden. Het pand Kerkstraat 4 is nog in gebruik als woning. Er bestaan ruimtelijk geen bezwaren om de bijgebouwen op de percelen M.2681 en M.2682 te gebruiken voor de functies in de centrumbestemming. Voorgesteld wordt conform de gewenste nieuwe situatie de percelen M.2681 en M.2682 te bestemmen als 'Centrum' met de bouwaanduiding [bijgebouw].

Daarnaast is in 2001 medewerking verleend aan uitbreiding van het restaurant en realisatie van een bovenwoning aan Kerkstraat 2 (kadastraal perceel M.2704) met toepassing van vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 1 WRO. Uit GBA is gebleken dat de bovenverdieping sinds april 2003 bewoond wordt (geadresseerd aan Hertog Janplein 12). Bij controle ter plaatse is gebleken dat echter sprake is van twee bovenwoningen. Het gebruik als twee woningen is niet in overeenstemming met de BAG, er dient sprake te zijn van een voldoende woningscheidende wand voordat het kan worden opgenomen als een zelfstandige wooneenheid. De vraag is nu of de feitelijke situatie gelegaliseerd kan worden.

In onderhavig voorontwerp bestemmingsplan zijn de panden Kerkstraat 2 en 4 bestemd als 'Centrum'. Binnen deze bestemming is per bouwperceel één grondgebonden woning of twee bovenwoningen toegestaan. De term 'bouwperceel' is gedefinieerd als *'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'*. Op dit moment is Kerkstraat 2 in gebruik als restaurant en Kerkstraat 4 als woning. Beide adressen beschikken dan ieder over een eigen bouwperceel met de mogelijkheid voor ieder 2 bovenwoningen, dus in totaal 4 bovenwoningen. Inspreker geeft te kennen dat een omgevingsvergunning wordt voorbereid om in de toekomst beide panden met elkaar te verbinden, de begane grond gaat gebruikt worden als restaurant en de verdieping als wonen. Door deze verandering van gebruik, worden juridisch gezien de twee bouwpercelen samengevoegd naar één bouwperceel, waardoor nog maar twee bovenwoningen mogelijk zijn voor gehele pand Kerkstraat 2-4. In dit geval heeft een functieverandering binnen de centrumbestemming een ongewenst neveneffect dat het aantal bovenwoningen ingeperkt wordt. Deze inperking is niet gebaseerd op ruimtelijke argumenten en daarom ongewenst. Geadviseerd wordt de gewenste 3 bovenwoningen juridisch te verankeren in onderhavig bestemmingsplan. Voorgesteld wordt voor het gehele pand Kerkstraat 2-4 (kadastrale percelen M.2704, M.2452, M.2681 en M.2682) een maatvoeringsvlak op de verbeelding op te nemen voor maximaal 3 gestapelde woningen niet op de eerste bouwlaag.

11. De heer en mevrouw J.W. Bruekers-Donkers en mevrouw C. Bruekers, Kerkstraat 22

Insprekers constateren dat de bestemming van de gronden achter de woningen Kerkstraat 12-16-18-20-22-24 is gewijzigd, hiermee kunnen zij niet instemmen.

Op de percelen Kerkstraat 20-22-24 rust op een strook grond van 8 meter een erfdienstbaarheid tbv bewoners Kerkstraat 20-22-24 en 28 voor het in- en uitrijden van de eigen percelen naar Steengraaf vv. Op perceel Kerkstraat 18 rust op een strook grond van 5 meter een erfdienstbaarheid tbv bewoners Kerkstraat 16-18-20-20-24-28 (zie tekening in bijlage). Deze stroken grond met erfdienstbaarheid moeten vrij blijven van parkeren. Insprekers hebben een praktijk voor fysiotherapie in een bijgebouw in de achtertuin en dienen hiervoor te



Gemeente Veghel

voorzien in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Met ontwikkelaar van project De Twee Torens aan Kerkstraat 28-34 is overeengekomen dat een strook grond gekocht en ingericht wordt voor 3 parkeerplaatsen. Tot aan het moment van realisatie van dit bouwplan, is afgesproken dat tijdelijk parkeren mogelijk is op een deel van perceel M.1684 (aangeduid op bijlage). Insprekers maken bezwaar tegen de nieuwe bestemming 'Gemengd (GD)' voor de achtertuinen van percelen Kerkstraat 12-16-20-22-24, deze bestemming is strijdig met de gevestigde erfdienstbaarheden. Insprekers vragen om handhaving van de vigerende bestemmingen Tuin/erf 1 en Tuin/erf 2 en de vigerende aan-huis-gebonden-beroepenregeling uit de erfbebouwingsregeling met parkeren op eigen terrein.

De woningen aan Kerkstraat 12-16-20-22-24 zijn in het vigerende bestemmingplan 'Kom Erp' bestemd als 'Centrumvoorzieningen deelgebied C' tot aan circa de helft van de diepte van de percelen. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel – ambachtelijke bedrijven – horeca – publiekverzorgend ambacht – kantoren – aan huis gebonden beroepen – wonen. De maximale goot-/bouwhoogte bedraagt 6/8,5 meter.

De achterste delen van de betreffende percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Erp' bestemd als 'Tuin/erf 1' met een bebouwingspercentage van 10% per bouwperceel en een goot-/bouwhoogte van 2,5/4,5 meter of een bestemming 'Tuin/erf 2'.

In onderhavig bestemmingsplan zijn percelen Kerkstraat 8-10-12-16-18-20-22-24 bestemd als 'Gemengd (GD)' met bouwaanduiding 'bijgebouwen [bg]'. Het perceel Kerkstraat 18 voor zover dieper dan de rest van de percelen is bestemd als verkeer. Deze gronden zijn bestemd voor hoofdgebouwen met een maximale goot-/bouwhoogte van 7/11 meter en bijgebouwen met een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximale goot-/bouwhoogte van 4/7 meter.

Inspreker kan niet instemmen met het voorontwerp op dit punt en vraagt de verruiming van de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen op het achterterrein te schrappen en terug te brengen naar de vigerende (bouw)mogelijkheden van de bestemming Tuin/erf, de regeling voor aan-huis-gebonden-beroepen en bedrijven en parkeermogelijkheden. Reden hiervoor is de strijdigheid van de bouwmogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan met de gevestigde erfdienstbaarheden tussen de eigenaren van de betreffende percelen onderling.

Een bestemmingsplan is een juridisch planologisch instrument binnen het publiekrecht, een bindend kader tussen overheid en burgers. Erfdienstbaarheid is een zakelijk recht dat een ander dan de eigenaar kan hebben op een onroerende zaak. Een erfdienstbaarheid zit dus vast aan een onroerende zaak. De wetgeving rondom erfdienstbaarheid valt onder het privaatrecht.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen. Insprekers zijn van mening dat de bestaande erfdienstbaarheid een belemmering vormt voor de bestemmingswijziging. Wij zijn van mening dat de erfdienstbaarheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Zowel in het vigerende als in het onderhavige bestemmingsplan zijn bouwmogelijkheden opgenomen op het achterterrein. De vigerende bouwmogelijkheden worden gehandhaafd in onderhavig nieuw bestemmingsplan, echter het bebouwingspercentage wordt verhoogd en de functionaliteit van de bijgebouwen is gelieerd aan de gemengde bestemming en niet alleen aan tuin of erf. De gewijzigde bestemming staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de erfdienstbaarheid. Wanneer inspreker van mening is dat zijn erfdienstbaarheid geschonden wordt ingeval er bouwactiviteiten plaatsvinden die de naleving van de erfdienstbaarheid belemmeren, kan inspreker een beroep doen op de burgerlijke rechter.

Daarnaast vraagt inspreker om de regeling voor aan-huis-gebonden-beroepen en bedrijven en parkeren te handhaven. In onderhavig bestemmingsplan is binnen de woonbestemming een erfbebouwingsregeling opgenomen en een regeling voor aan-huis-gebonden-beroepen en bedrijven. In situatie van inspreker is sprake



Gemeente Veghel

van een gemengde bestemming, waarin de mogelijkheden voor o.a. wonen, bedrijven categorie 1 en 2 en parkeren zijn geregeld. Een aparte regeling voor aan-huis-gebonden-beroepen en bedrijven is dus overbodig. Wij adviseren het voorontwerp bestemmingsplan voor de percelen Kerkstraat 12-16-18-20-22-24 niet aan te passen.

12. Leenders Makelaardij namens de heer en mevrouw A.A. van Pinxteren, Voordijk 10

Inspreker verzoekt namens de heer en mevrouw Van Pinxteren om de vigerende bestemming voor hun boerderij aan Voordijk 10 te handhaven.

In het vigerend bestemmingplan 'De Vlaskamp III' is de boerderij aan Voordijk 10 (kadastraal bekend P.803 en P.804) bestemd als 'Woondoeleinden in de klasse woonboerderij'. Deze gronden zijn bestemd voor een woonboerderij met maximaal 2 woningen en een maximale goot-/bouwhoogte van 3,5/9 meter.

In onderhavig bestemmingsplan is het perceel Voordijk 10 bestemd als 'Wonen' met de bouwaanduiding [vrijstaand] en een maximale goot-/bouwhoogte van 6,5/11 meter.

Inspreker stelt terecht dat de planologische mogelijkheid voor 2 woningen is komen te vervallen. Hier is sprake van een omissie in de inventarisatie van het gebied. Wij adviseren onderhavig bestemmingsplan te wijzigen en aan het perceel Voordijk 10 de bouwaanduiding twee-aaneen [tae] toe te voegen.

13. De heer A.L.J. van Esch, Achterdijk 11

Ten aanzien van de vertaling van het projectbesluit Simeonshof in onderhavig bestemmingsplan merkt inspreker de volgende zaken op:

13.1. Op pagina 33, regel 1-2 en pagina 40 4^e alinea wordt ten onrechte gesteld dat de doorgaande weg door Erp een 30 km weg is, zie tussenuitspraak rechtbank d.d. 17 aug. 2011 (punt 33).

In hoofdstuk 11.2 van de toelichting wordt het beleidskader voor verkeer beschreven. In de Nota Hoofdwegenstructuur 2020 is het wensbeeld opgenomen dat de doorgaande wegen in Erp (route Veghel-Gemert en Veghel-Boekel) in de nabije toekomst ingericht gaan worden als een 30km-zone. Inspreker stelt terecht dat op pagina 33, regel 1-2 ten onrechte vermeld staat dat in de gehele bebouwde kom van Erp een 30km/u regime geldt, voorgesteld wordt de tekst hierop aan te passen. In de beschrijving van de structuurvisie Erp op pagina 40 van de toelichting wordt geen foutieve tekst geconstateerd. De voorgestelde tekstuele aanpassing heeft geen consequenties voor de verkeersbestemming in de regels en de verbeelding.

13.2. Tussen gebouwen B-C, D-E, F-G, zijn respectievelijk 14, 14 en 16 parkeerplaatsen geprojecteerd die onder voorwaarden openbaar toegankelijk zijn. Daarom hoort hier een verkeersbestemming aangegeven te worden, zoals wel aan de voorzijde voor gebouw A, is gebeurd, alwaar 18 parkeerplaatsen zijn gepland.

Het projectbesluit is direct doorvertaald naar onderhavig bestemmingsplan, met uitzondering van de gebouwen B, C, D en E die voortaan bestemd worden als Maatschappelijk met de functieaanduiding wonen in plaats van de bestemming Wonen. De gronden met een verkeersbestemming aan de voorzijde van gebouw A zijn te allen tijde openbaar toegankelijk en zullen ingericht worden voor (kort) parkeren en doorgaande route voor halen en brengen van mensen. De parkeerplaatsen op het achterterrein van de woongebouwen zijn afgesloten met een slagboom en deels openbaar te gebruiken. De aard van beide parkeerzones zijn zo verschillend dat een andere bestemming gerechtvaardigd is. Zie voor de overige beantwoording van inspraakreactie 8 in deze notitie.



Gemeente Veghel

13.3. In de tussenuitspraak van de rechtbank, zoals eerder genoemd, is eveneens bepaald dat de appartementen in blokken D en E slechts als aanleunwoning mogen worden gebruikt en alleen voor mensen ouder dan 55 jaar met een zorgindicatie. Bij het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen is daarom rekening gehouden met een parkeernorm van 0.6 pp per woning. Op pagina 68 van de toelichting wordt de Nota in- en bijwoning genoemd. Inspreker stelt dat er in de toekomst een toenemende vraag zal zijn naar zelfstandige wooneenheden, gelet op de grotere mobiliteit van ouderen, nieuwe technieken en voortschrijdende inzichten. Inspreker stelt voor een vrijstellingsbevoegdheid voor college van B&W op te nemen om zorgwoningen om te kunnen zetten naar zelfstandige woningen.

Binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan wordt niet voorzien in een verandering van de zorgwoningen naar reguliere woningen. Wanneer er toch sprake van is in de toekomst, zal hiervoor een zelfstandige ruimtelijke procedure gevoerd worden.

14. De heer A.J.A.M. Munsters, Kerkstraat 14 en 16

14.1 Inspreker is bewoner en eigenaar van Kerkstraat 16. In zijn achtertuin staat een bijgebouw dat in gebruik is als woning (adres Kerkstraat 14). Inspreker wil op termijn de woning Kerkstraat 14 slopen en herbouwen aan voorzijde van Kerkstraat. In het huidige bestemmingsplan is dat niet mogelijk. Inspreker vraagt deze mogelijkheid op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

De woning Kerkstraat 16 (kadastraal bekend M.1682) is in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Erp' bestemd als 'Centrumvoorzieningen deelgebied C'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel – ambachtelijke bedrijven – horeca – publiekverzorgend ambacht – kantoren – aan huis gebonden beroepen – wonen. De maximale goot-/bouwhoogte bedraagt 6/8,5 meter.

De woning Kerkstraat 14 (kadastraal bekend M.1683) is in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Erp' bestemd als 'Centrumvoorzieningen deelgebied C' echter zonder bouwvlak. Het achterste deel van perceel M.1683 is bestemd als 'Tuin/erf 1' met een bebouwingspercentage van 10% per bouwperceel en een goot-/bouwhoogte van 2,5/4,5 meter of een bestemming 'Tuin/erf 2'. Het gebouw Kerkstraat 14 is dus bestemd als bijgebouw behorende bij Kerkstraat 16, het gebruik als woning valt onder het overgangsrecht van het vigerend bestemmingsplan Kom Erp. Volgens vaste jurisprudentie is het niet toegestaan twee maal overgangsrecht toe te passen, tenzij hiervoor zwaarwegende redenen bestaan of binnen de planperiode zicht is op beëindiging van het strijdig gebruik. Van beide redenen is in onderhavige situatie geen sprake. In onderhavig bestemmingsplan dient voor de woonfunctie in het bijgebouw dus een keuze gemaakt te worden tussen legalisatie van het bijgebouw tot woning, de woonfunctie in het bijgebouw te beëindigen of het toepassen van persoonsgebonden overgangsrecht.

De wens van inspreker om de woonfunctie te verplaatsen van het bijgebouw naar de hoofdmassa aan Kerkstraat is ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien de meest gewenste oplossing. Echter inspreker kan nog niet aangeven op welke termijn deze sloop en nieuwbouw zal plaatsvinden, dit is afhankelijk van de toekomstplanning van zijn kinderen. In dit geval biedt artikel 3.2.3 Bro de mogelijkheid voor het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht: 'Indien toepassing van het overeenkomstige artikel 3.2.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.' Het gaat volgens de Nota van Toelichting om situaties waarin gemeenten "graag veranderingen zouden willen bewerkstelligen in het planologisch regime, maar daarvan noodgedwongen afzien



Gemeente Veghel

omdat onvoldoende aannemelijk is dat deze veranderingen ook werkelijk kunnen worden gerealiseerd binnen de planperiode, omdat de bestaande ruimtelijke situatie niet van gemeentewege kan worden beëindigd zonder relatief ernstige schade toe te brengen aan de (rechts)persoon van de rechthebbende ter plaatse, terwijl onteigening geen oplossing kan bieden. Dit uitgangspunt is inmiddels vastgelegd in jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State.

Op 29 september 2011 is omgevingsvergunning verstrekt voor het slopen van twee schuren en het oprichten van een nieuwe schuur op het kadastrale perceel M.1683. In deze vergunning is al rekening gehouden met de wens van inspreker om de bewoning van bijgebouw Kerkstraat 14 in de toekomst te beëindigen en een nieuwe woning te bouwen in de bouwstrook. Zoals eerder gesteld, kan inspreker nog niet aangeven op welke termijn dit gaat plaatsvinden. Op verzoek van inspreker adviseren wij, in aanvulling op de enkelbestemming Gemengd voor de percelen Kerkstraat 14 en 16 (kadastraal bekend M.1682 en M.1683) persoonsgebonden overgangsrecht ex. artikel 3.2.3 Bro op te nemen voor gebruik van een bijgebouw als woning en een wijzigingsbevoegdheid voor het moment dat de woonfunctie in het bijgebouw beëindigd wordt en verplaatst wordt naar de bouwstrook aan Kerkstraat. Voorgesteld wordt onderhavig bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Aanpassen verbeelding, toevoegen functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht' voor bijgebouw Kerkstraat 14 op kadastraal perceel M.1683 ged.
- Aanpassen verbeelding, toevoegen 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' ter plaatse van kadastrale percelen M.1682 en M.1683;
- Toevoegen regels, artikel 9.1 Gemengd, toevoegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht', persoonsgebonden overgangsrecht zoals nader geregeld in artikel 27.3
- Toevoegen regels, artikel 27.3 Specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden
- Toevoegen regels, artikel 27.3.1; Voor de gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht" geldt dat deze gebouwen in strijd met het bestemmingsplan in gebruik zijn genomen als woning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene die het gebouw gebruiken als woning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als woning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van deze gebouwen als woning.
- Toevoegen regels, artikel 27.3.2; Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Veghel als hoofdbewoner, diens partner en thuiswonende kinderen staan ingeschreven op het betreffende adres.
- Hernummeren regels, artikel 27.3 Hardheidsclausule naar artikel 27.4
- Toevoegen regels, artikel 26.2 wro-zone-wijzigingsgebied 1; burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de woonfunctie uit het persoonsgebonden overgangsrecht ex. artikel 27.3 te verplaatsen naar een nieuw te bouwen woning in het bouwvlak van Kerkstraat 16 op kadastraal perceel M.1682 onder de volgende voorwaarden:
 - Aangevoerd dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving
 - Het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak bedraagt twee woningen
 - Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - De financieel-economische uitvoerbaarheid dient te zijn verankerd
 - Voor het overige is het bepaalde in artikel 9 Gemengd van overeenkomstige toepassing.



Gemeente Veghel

14.2 Een zoon van inspreker is mede-eigenaar van de woning Kerkstraat 12 (kadastraal bekend M.2746 – M.2747 – M.2748). Inspreker vraagt naar de mogelijkheden om op kadastraal perceel M.2748 vier garageboxen op te richten voor opslag van zijn oldtimers. De ontsluiting zal geregeld worden via zijn kadastraal perceel M.1683.

De woning Kerkstraat 12 (kadastraal bekend M.2746) is in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Erp' bestemd als 'Centrumvoorzieningen deelgebied C'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel – ambachtelijke bedrijven – horeca – publiekverzorgend ambacht – kantoren – aan huis gebonden beroepen – wonen. De maximale goot-/bouwhoogte bedraagt 6/8,5 meter.

De achtertuin behorende bij de woning Kerkstraat 12 (kadastraal bekend M.2747 en M.2748) is in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Erp' bestemd als 'Tuin/erf 2' met een bebouwingspercentage van 10% per bouwperceel en een gezamenlijke oppervlakte van 25 m² per bouwperceel en een goot-/bouwhoogte van 2,5/4,5 meter. In onderhavig bestemmingsplan zijn de kadastrale percelen M.2746 en M.2747 bestemd als 'Gemengd (GD)' met bouwaanduiding 'bijgebouwen [bg]'. Het kadastraal perceel M.2748 ligt het meest achteraan en is bestemd 'Gemengd (GD)' zonder bouwvlak of bouwaanduiding. Op deze gronden mogen slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde opgericht worden.

De bouw mogelijkheden op het achterterrein zijn fors toegenomen, perceel M.2747 had een tuinbestemming en heeft nu een bouwaanduiding voor bijgebouwen. Op deze manier is een zone van circa 45 meter achter het bouwvlak beschikbaar voor bijgebouwen behorende bij de gemengde bestemming. Het kadastraal perceel M.2748 heeft een vigerende tuinbestemming en wordt in onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd. Ruimtelijk gezien is het ongewenst om ook dit perceel te herbestemmen van tuin naar gemengd. Het totale perceel Kerkstraat 12 heeft een diepte van circa 95 meter. De gronden die verder dan 45 meter liggen van het bouwvlak voor het hoofdgebouw, zijn niet meer functioneel inzetbaar voor het realiseren van bijgebouwen die behoren bij het hoofdgebouw. Geadviseerd wordt onderhavig bestemmingsplan voor dit perceel niet te wijzigen..

14.3 Inspreker heeft aan de achterzijde van zijn woning een ontsluiting naar Steengraaf. Deze rechten zijn vastgelegd middels een erfdienstbaarheid. In het kader van project 'De Twee Torens' aan Kerkstraat 28-34 is hierover veel discussie gevoerd. Inspreker verzoekt de gemeente om de ontsluiting tot aan Steengraaf goed te regelen met ontwikkelaars en bewoners van de woningen aan Kerkstraat 14-24.

In het kader van het project De Twee Torens heeft de gemeente afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Op dit moment is zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning voor dit bouwplan onherroepelijk. Voordat ontwikkelaars het bouwplan gaan realiseren, gaat de gemeente met ontwikkelaars in overleg over de benodigde grondtransactie en het toekomstig beheer van de nieuwe (semi) openbare ruimten die gaat ontstaan. In deze gesprekken zullen wij inzetten op het behoud van de een goede toegang naar de begraafplaats en het behoud van de achterom van de woningen aan Kerkstraat 16-24 naar Steengraaf. Op welke termijn deze gesprekken gaan plaatsvinden is nog niet duidelijk, dit hangt af van de planning van de ontwikkelaar voor wat betreft de start van de bouwactiviteiten.



Gemeente Veghel

Vooroverlegreacties

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

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorliggend voorontwerp bestemmingsplan geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerp bestemmingsplan.

16. Waterschap Aa en Maas, afdeling Planadvies en Vergunningen.

Het waterschap kan instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan, de belangen van het Waterschap zijn goed opgenomen in de plantoelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerp bestemmingsplan.

17. Veiligheidsregio Brabant-Noord, brandweer district De Leijgraaf

De veiligheidsregio adviseert over het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Binnen het plangebied zijn drie risicobronnen aanwezig, te weten transportbedrijf Van den Bosch, een propaantank bij Van de Boom en het LPG-tankstation Bijvelds. Aangezien in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, zijn er geen wijzigingen voor de zelfredzaamheid en hulpverlening.

Ten aanzien van het groepsrisico vormt het LPG-tankstation met in de nabijheid een discotheek een aandachtspunt. Uit recente berekeningen in juni 2011 blijkt dat het groepsrisico ruim wordt overschreden. Binnen dit invloedsgebied is de zelfredzaamheid goed, de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid zijn goed mits de tankwagon uitgevoerd is conform de maatregelen uit het LPG-convenant. Geadviseerd wordt de maatregel "venstertijden voor verlading" toe te passen en de tankwagens conform het bedoelde convenant uit te voeren. Beide maatregelen zijn echter ruimtelijk niet relevant en daarmee niet te vertalen naar de regels van onderhavig bestemmingsplan. De veiligheidsregio adviseert daarom over genoemde punten in overleg te treden met betreffende exploitant.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerp bestemmingsplan. In het kader van de vergunningprocedures voor het betreffende tankstation zal getracht worden de voorgestelde maatregelen te implementeren.

18. Dorpsraad Erp en Erpse BedrijvenKring (EBK)

18a. Insprekers zien graag mogelijkheden rond het Hertog Janplein voor het vestigen van kleine bedrijfjes en detailhandel om het plein levendiger van opzet te maken. Door het opnemen van deze mogelijkheid hebben de her en der in de kom gevestigde ondernemers meer mogelijkheden om zich te concentreren rond het plein. Een combinatie van (dag)horeca en detailhandel vergroot de verblijfsmogelijkheden op en rond het plein.

De bedrijven en voorzieningen in en rond het centrum van Erp zijn bestemd als Gemengd of Centrum. In paragrafen 3.2 en 10.2 van de toelichting wordt het onderscheid tussen beide bestemmingen Gemengd en Centrum beschreven. De wanden van het Hertog Janplein en de aanlooproutes van dit centrale plein zijn bestemd als 'Centrum'. Deze bestemming geeft mogelijkheden voor wonen – detailhandel – dienstverlening – horeca cat. 1a – bedrijven cat. 1-2 – kantoren – maatschappelijk. De bestaande horecazaken uit categorie 1b, 1c en 2 zijn specifiek aangeduid. Binnen deze centrumbestemming is dus uitwisseling van de genoemde



Gemeente Veghel

functies mogelijk, wij zijn van mening dat er voldoende mogelijkheden zijn voor nieuwe en bestaande ondernemers.

Uitzondering hierop is de wand Hertog Janplein 2-10, die is bestemd als 'Gemengd'. Deze bestemming geeft mogelijkheden voor wonen – dienstverlening – bedrijven cat. 1-2 – kantoren – maatschappelijk. In vergelijking met de centrumbestemming geeft de gemengde bestemming dus geen mogelijkheden voor detailhandel en horeca. Vigerende bestemming van deze panden is 'Centrumvoorziening deelgebied C'. Alle gebieden met deze vigerende bestemming zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd'. Geadviseerd wordt voor dit deel van het Hertog Janplein geen uitzondering te maken en de gemengde bestemming in het voorontwerp bestemmingsplan te handhaven.

18b. Insprekers stellen voor de woonblokken aan de kop van Paus Joanneslaan 1-37 op termijn niet meer te bestemmen als Wonen maar te herbestemmen voor detailhandel en kleinere bedrijven. Dit pas beter in de omliggende bestemmingen, zeker nu in project Simeonshof nog meer zorgvoorzieningen worden gebouwd. Inspreker bedoelt de huurwoningen van AREA aan Paus Joanneslaan 5-41. Binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan wordt niet voorzien in een herontwikkeling van deze locatie. Wanneer in de toekomst plannen ontstaan voor herontwikkeling van deze locatie, zal hiervoor een zelfstandige ruimtelijke procedure gevoerd worden.

18c. Voor wat betreft de bestemming van het voormalige De Heus terrein aan Cruijgenstraat stelt inspreker voor om samen met de omwonenden een plan te ontwikkelen op welke wijze hier een tijdelijke invulling aan kan worden gegeven. Inspreker verzoekt aan dit terrein voorlopig geen beperkende bestemmingen toe te kennen. In 2009 heeft de gemeente het terrein van het mengvoederbedrijf aangekocht. Inmiddels zijn alle opstallen gesloopt en is het terrein tijdelijk ingericht. In afwachting van een definitieve invulling wordt de vigerende bestemming Mengvoederbedrijf gehandhaafd in onderhavig bestemmingsplan. In overleg met dorpsraad en omwonenden zal te zijner tijd een definitieve invulling gemaakt worden.

18d. Na bestudering van de vier kaarten van onderhavig bestemmingsplan is inspreker van mening dat er sprake is van een onevenredige verdeling van groenvoorzieningen in de verschillende wijken. Er zijn wijken waar veel en wijken waar nauwelijks groenvoorzieningen aanwezig zijn. Voor de minder groene wijken, zoals het centrum van Erp, verzoeken wij u om hier waar mogelijk meer aandacht aan te schenken. Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestaande situatie, er worden geen nieuwe projecten gerealiseerd of andere werken aangelegd. Het bestemmingsplan vormt een juridisch planologisch kader van de ruimtelijke mogelijkheden. In alle bestemmingen is de mogelijkheid opgenomen om groenvoorzieningen aan te leggen. Op die plaatsen waar sprake is van essentiële groenstructuren is de bestemming Groen opgenomen. Het ruimtelijk kader zegt dus niets over de feitelijke aanwezigheid van groen in de wijken en straten. Inspreker kan hiervoor het beste contact leggen met de gemeentelijke wijkbeheerder en middels een wijkshouw kijken waar mogelijkheden bestaan om bestaande groenstructuren te versterken of nieuw groen aan te leggen.

19. Heemkundekring Erthepe

19.1. Overzicht vigerende bestemmingsplannen op pagina 11-12 is niet volledig.

Inspreker stelt terecht dat het overzicht met vigerende bestemmingsplannen onvolledig is. Geadviseerd wordt onderhavig voorontwerp bestemmingsplan te wijzigen en een compleet overzicht van de vigerende bestemmingsplannen en besluiten op te nemen.



Gemeente Veghel

19.2. De dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie zijn onvolledig op de verbeelding.

Onduidelijk is welke aanduidingen inspreker bedoelt. Geadviseerd wordt de waardes voor Archeologie en Cultuurhistorie op de verbeelding af te stemmen op de aangewezen monumenten en waardevolle elementen in het plangebied, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van onderhavig bestemmingsplan. Zie verder reactie op onderdeel 19.9 en 19.11 van deze inspraaknotitie.

19.3. Het pand Molentiend 13 (voormalige zuivelfabriek) is geen fietsenwinkel meer, zoals beschreven op pagina 14 van de toelichting, maar wordt op korte termijn gewijzigd in kantoor/representatieruimte.

Inspreker stelt terecht dat deze fietsenwinkel recent is verhuisd naar een andere locatie en dus niet meer bestaat op deze locatie aan Molentiend. Geadviseerd wordt de tekst in paragraaf 2.2 van de toelichting hierop aan te passen.

19.4. Bij de opsomming van maatschappelijke voorzieningen op pagina 15 van de toelichting hoort ook de heemkamer en het oude Raadhuis (Hertog Janplein 9). Ook toevoegen op pag. 78. Dit past bij de begripsbepaling van maatschappelijke voorzieningen in artikel 1 van de regels (nr. 1.54).

Inspreker stelt terecht dat het oude raadhuis aan Hertog Janplein 9 ontbreekt in de opsomming van maatschappelijke voorzieningen in paragraaf 2.2. van de toelichting, geadviseerd wordt dit pand hieraan toe te voegen.

Op pagina 78 van de toelichting worden alleen de maatschappelijke voorzieningen genoemd die ook specifiek Maatschappelijk bestemd worden. Het oude Raadhuis is bestemd als Gemengd en past dus niet als zodanig in deze alinea. Geadviseerd wordt dit onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan niet te wijzigen.

19.5. De Heus Mengvoederfabriek is (bijna geheel) gesloopt, daarom verwijderen uit opsomming op pagina 16, 2^e alinea op pagina 23 en de kaart op pagina 82 uit de 'Nota Industrielawaai' van april 2011.

De gemeente heeft het terrein juist gekocht om te voorkomen, dat het een bedrijventerrein van categorie 4 blijft, daarom een andere bestemming geven in plaats van B-MV (bijv. Groen of Woongebied of Winkelbestemming).
Inspreker stelt terecht dat de gemeente het terrein van De Heus heeft gekocht met de bedoeling om het te herontwikkelen. Echter op dit moment is nog geen enkele duidelijkheid over een nieuwe invulling van dit gebied, er is dus geen nieuwe bestemming mogelijk met een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie, daarom is geadviseerd de vigerende bestemming te handhaven. Een herontwikkeling van dit gebied zal mogelijk gemaakt worden met een separate ruimtelijke procedure. Het risico dat een nieuw mengvoederbedrijf zich vestigt op deze locatie is nihil, aangezien de gemeente zelf eigenaar is. Geadviseerd wordt de genoemde onderdelen van het voorontwerp bestemmingsplan niet te wijzigen.

19.6. Pagina 33 onderdeel 'verkeer en parkeren'; de doorgaande wegen door de bebouwde kom hebben geen 30 km/u regime, graag aanpassen.

Zie de beantwoording van inspraakreactie 13.1 in deze notitie.

19.7. Pagina 43; Molentiend 2 moet zijn Molentiend 2-4

Inspreker stelt terecht dat dit rijksmonument geadresseerd is aan Molentiend 2 en 4, geadviseerd wordt de adressering in paragraaf 4.1 van de toelichting aan te passen.

19.8 Inspreker vindt het jammer dat de geschiedenis en het ontstaan van Erp niet of nauwelijks aan bod komt.



Gemeente Veghel

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de cultuurhistorie en archeologie van Erp. Deze toelichting is voldoende om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing van onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is niet het instrument om gedetailleerde informatie hierover op te nemen. In bijvoorbeeld de structuurvisie van Erp wordt de ontstaansgeschiedenis van Erp volledig beschreven en vervolgens doorvertaald naar een ruimtelijk wensbeeld. Onderhavig bestemmingsplan is conform deze structuurvisie, zie paragraaf 3.3 van de toelichting.

19.9. De gegevens van de rijks- en gemeentelijke monumenten op pagina 43-45 van de toelichting zijn niet volledig op de kaarten verwerkt, de waarde WR-C ontbreekt voor:

- Brugstraat 13 (=Brugstraat 15) en 22
- Molentiend 2 (=Molentiend 2-4), 6, 9, 13, 16, 27
- Franseweg 15
- Hoogstraat 22-24
- tabaksschuur Hezelstraat 23 achter (Den Uil) toevoegen
- Hagelkruisstraat 2-4
- Hertog Janplein 9 (oude Raadhuis)
- Ottenstraat 19 (Calvarieberg)
- Oudveld 12
- St. Servatiuskerk (Kerkstraat 1)
- Voordijk 1
- Voorbolst 7 (woonhuis / boerderij) toevoegen
- Wasaa dient te zijn De Wasaa,

In hoofdstuk 4.1. staat een overzicht van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. In de 1^e en 2^e alinea wordt aangegeven dat rijksmonumenten beschermd worden door de Monumentenwet en gemeentelijke monumenten beschermd worden door de gemeentelijke Monumentenverordening. Beide soorten monumenten krijgen in onderhavig bestemmingsplan een verklaring in de vorm van een schildje, maar geen dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Daarnaast kent Erp ook nog historisch-stedenbouwkundig waardevolle bebouwing. Deze bebouwing kent geen bescherming vanuit andere wetgeving, alleen een aanduiding in de vigerende bestemmingsplannen. Deze waardevolle bebouwing krijgt in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Inspreker stelt terecht dat de genoemde systematiek niet volledig correct is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Geadviseerd wordt de volledige lijst met rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten na te lopen en in onderhavig bestemmingsplan aan te duiden met een verklaring.

19.10. Pagina 45, de Linde aan de Paus Joanneslaan is een gedenkboom

De linde aan Paus Joanneslaan is als zodanig opgenomen in het overzicht van waardevolle natuurmonumenten in paragraaf 4.1 van de toelichting. In de toelichting wordt geen nadere omschrijving gegeven per monument, hiervoor wordt verwezen naar de betreffende omschrijving van de monumenten in de betreffende beleidsvisies en de website van de gemeente Veghel.

19.11. Toevoegen vanwege cultuurhistorische waarde, ook al zijn het geen rijks- of gemeentelijke monumenten:

Molentiend 12 (Het Tramstation) – Watermolenweg 2 en 7 – Hezelstraat 28 – De Wasaa 5-7 – Hertog Janplein (2-6) – Kerkstraat west (8-34) – Hezelstraat west (8-28) – Brugstraat noord (1-7) – Brugstraat zuid (2-14) – straatwand De Uil 2-12 – Kerkstraat 19 – Oudveld 10 – Hesselereind 2 – Cruijenstraat 6-10 – Cruijenstraat 17 – Cruijenstraat 26 – Schildstraat 33 – voormalige jongensschool aan de Ottenstraat – voormalige lijkenhuisje kerkhof (Steengraaf 19) – Melkerstraat 11 en 13 – Vlaandershof 3-5 – Wethouder Donkersstraat 2.

Zoals gesteld in antwoord op reactie 19.9. wordt historisch-stedenbouwkundig waardevolle bebouwing beschermd door een bestemmingsplan en niet door andere wetgeving. Panden die in het vigerend bestemmingsplan Kom Erp beschermd worden met een aanduiding voor historisch stedenbouwkundig waardevol, dienen in onderhavig bestemmingsplan aangeduid te worden met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Wij adviseren de dubbelbestemming niet toe te voegen aan panden die op dit moment geen beschermde status hebben in het vigerend bestemmingsplan.



Gemeente Veghel

Inspreker stelt terecht dat de aanduiding historisch-stedenbouwkundig waardevolle bebouwing uit het vigerend bestemmingsplan Kom Erp niet voor alle panden correct is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het vigerend bestemmingsplan na te lopen en de aanduiding historisch-stedenbouwkundig waardevolle bebouwing over te nemen als dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

19.12. In de opsomming van waardevolle natuurmonumenten op pagina 45 staat de oude monumentale paardenkastanje in de tuin van Schansoord 60 genoemd, deze is echter dood en verwijderd. Of herplant heeft plaatsgevonden is onbekend.

Inspreker stelt terecht dat deze boom verwijderd is, in 2008 is hiervoor een kapvergunning verleend. De vraag of herplant heeft plaatsgevonden is niet relevant omdat hiermee het waardevolle natuurobject niet terug komt. Geadviseerd wordt het betreffende object te verwijderen uit de tabel natuurmonumenten in paragraaf 4.1 van de toelichting en de functieaanduiding 'waardevolle boom (wm)' op de verbeelding.

19.13. Inspreker wenst de boerderijen in het Oudveld voldoende zichtbaar te houden (beeldkwaliteit) door het perceel tussen Oudveld 12 (gemeentelijk monument) en de Kerisakkerstraat een groenbestemming te geven en het perceel tussen 10 en 12 te verkleinen tot één vrijstaande woning, passend bij de twee naastliggende boerderijen.

De percelen aan Oudveld 8 (kadastraal bekend R.1105), Oudveld 10 (kadastraal bekend R.1104 en R.1096) en Oudveld 12 (kadastraal perceel R.1188) maken onderdeel uit van het nieuwe woongebied Bolst. In het vigerend bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Bolst' zijn genoemde percelen opgenomen met een woonbestemming, onderdeel van dit bestemmingsplan is tevens een beeldkwaliteitplan. Onderhavig bestemmingsplan is een actualisatie, de bestaande rechten en bestemmingen worden dus gehandhaafd. De suggestie van inspreker betreft een beeldkwaliteit die verder gaat dan het geldende beeldkwaliteitplan, hiervoor bestaat geen aanleiding of onderbouwing. Geadviseerd wordt geen uitvoering te geven aan het voorstel van inspreker en het onderhavig bestemmingsplan hierop niet aan te passen.

19.14. Op pagina 47-49 van de toelichting wordt vermeld dat de gebieden met een middelhoge en hoge archeologische waarde (het grootste deel van het onderhavige bestemmingsplan, zie de AWK van 2009) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Volgens inspreker is dit niet consequent op de plankaarten aangegeven.

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie geldt voor alle gebieden die een middelhoge of hoge verwachtingswaarde hebben. Uitgezonderd zijn de gebieden met een lage verwachtingswaarde, gebieden zonder archeologische verwachtingswaarde en gebieden waarvoor reeds onderzoek heeft plaatsgevonden. Wij zijn van mening dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' correct is opgenomen op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

19.15. Op pagina 49 van de toelichting wordt vermeld dat de voor bodemverstoringen dieper dan 30 cm en groter dan 100 m2 archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is, inspreker ondersteunt deze maatregel. Dit uitgangspunt staat echter niet in de regels artikel 18.2 sub c3 en artikel 18.3.1 sub a en sub g, hier staat nog 50 cm in plaats van 30 cm. Voor het bestemmingsplan Zijtaart wordt op dit moment een zienswijze ingediend om te bereiken, dat 50 cm gewijzigd wordt in 30 cm. Een zienswijze die inspreker steunt. De argumenten voor die keuze zijn bij de gemeente bekend. Inspreker verzoekt conform deze zienswijze de diepte van 50 cm aan te passen naar 30 cm.

De gemeente Veghel is bevoegd gezag voor de archeologie en heeft daartoe beleid vastgesteld. Het meest recente beleid dateert uit juli 2009, toen de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart geactualiseerd is en het beleid ten aanzien van archeologie nader uitgewerkt is. Hierin staat een diepte vanaf 50 cm opgenomen



Gemeente Veghel

waarbij archeologisch onderzoek uitgevoerd zou moeten worden. Bijlage 3 van dit document is door de gemeenteraad niet vastgesteld en wordt daarom niet toegepast.

In de praktijk is sinds 2010 echter de richtlijn van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (tegenwoordig de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) van een bescherming van de archeologische waarden vanaf 30 cm onder maaiveld opgenomen in het Handboek Bestemmingsplannen. Deze diepte is ook op vrijwel alle bestemmingsplannen die sindsdien zijn opgesteld toegepast, waaronder de meeste kerkdorpen, enkele wijken binnen Veghel en in Veghels Buiten. In jurisprudentie wordt deze werkwijze bevestigd.

Aangezien er voor de bebouwde kom van Erp geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de dikte van het aanwezige esdek (met uitzondering van woongebied De Bolst), kan niet bij voorbaat gezegd worden dat eventuele archeologisch resten niet verstoord zullen worden. Er bestaat dus geen aanleiding om in dit geval af te wijken van de richtlijn van de Rijksdienst. Conform verzoek van inspreker, adviseren wij daarom voor het gehele plangebied met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' een diepte van 30 cm onder maaiveld te hanteren. Voorgesteld wordt onderhavig bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Aanpassing van Artikel 18 Waarde - Archeologie, lid 18.2 Bouwregels, sub c. onder '3', de zinsnede '50 cm' vervangen door '30 cm';
- Aanpassing van Artikel 18 Waarde - Archeologie, lid 18.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning, sub a. en sub g. de zinsnede '50 cm' vervangen door '30 cm'

19.16. Inspreker verzoekt in artikel 19.3.1 sub a van de regels de term 'hoofdgebouw' te vervangen door '(deel)gebouw'. Nu maken de regels het mogelijk bij een ensemble (boerderij, schuur, bakhuis, put etc.) van monumentale waarden bijvoorbeeld een bakhuis te slopen en een hoofdgebouw te laten staan. Dit is niet wenselijk.

Inspreker stelt terecht dat de regels niet correct zijn opgesteld. Geadviseerd wordt onderhavig bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Aanpassen van artikel 19 Waarde – Cultuurhistorie, lid 19.2.1 de term 'Nadere eisen' te wijzigen in 'Algemene bouwregel';
- Aanpassen van artikel 19 Waarde – Cultuurhistorie, lid 19.3.1 Verbod sub a de term 'hoofdgebouw' te wijzigen in 'bouwwerk';
- Aanpassen van artikel 19 Waarde – Cultuurhistorie, lid 19.3.2 Uitzondering als volgt wijzigen: Het bepaalde in lid 19.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.



Gemeente Veghel

Ambtelijke wijzigingen

1. **Hezelstraat 23 – Den Uil 46/48 (kadastraal perceel E.1379)**; conform vigerend bestemmingsplan Kom Erp het achtererf van de woningen als volgt opsplitsen;
 - Het gedeelte van de tuin behorende bij de woningen, gemeten vanaf het bouwvlak tot en met het bestaande bijgebouw, aanduiden met de functieaanduiding erf (e).
 - Op het gedeelte van de tuin, gemeten vanaf het bestaande bijgebouw tot aan de naastgelegen woning Hezelstraat 11, dienen bijgebouwen uitgesloten te worden, bouwwerken geen gebouwen zijnde toe te staan met een bebouwingspercentage van 10% en een totale maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale goot-/bouwhoogte van 2,5/4,5 meter, en erfafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog.
2. **Molentiend 40**; conform bouwvergunning van 3-11-2010 de bedrijfswoning behorende bij bedrijf aan Hoogven 13 bestemmen als "Bedrijventerrein BT" met functieaanduiding 'bedrijfswoning (bw)'.
3. **Paus Joanneslaan ongenummerd (kadastraal perceel M.2462)**; staat een nutsvoorziening ter grootte van circa 23 m² en is in eigendom van de gemeente Veghel, te bestemmen als 'Bedrijf' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'nutsvoorziening (nv)'.
4. **Vlaandershof 3-5**; overnemen vigerende bestemming voor een vrijstaande woning of twee woningen twee-onder-een-kap binnen de woonboerderij op perceel M.2749 en twee woningen twee-onder-een-kap op perceel M.2478. Daarnaast heeft het college op 20 november 2012 besloten in principe medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de voorgevelrooilijn op perceel M.2749 naar 3 meter. Initiatiefnemers geven op korte termijn duidelijkheid of ze deze verplaatsing van het bouwvlak daadwerkelijk willen realiseren. In dat geval zal bij de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan ambtelijk voorgesteld worden het nieuwe bouwvlak over te nemen.
5. **Voordijk 17 (kadastrale percelen M.1636, M.2342, M.2343)**; overnemen vigerende bestemming Wonen, een bouwvlak rondom de hoofdmasa, de bouwaanduiding vrijstaand [vrij] en een maximale goot-/bouwhoogte van 6,5/11 meter.
6. **Woonvisie 2012-2015**; als gevolg van ons nieuw volkshuisvestelijk beleid worden diverse tekstuele aanpassingen voorgesteld voor paragraaf 3.2. Wonen, paragraaf 3.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, paragraaf 3.3 StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel', paragraaf 3.3 Structuurvisie Erp en hoofdstuk 9 Wonen.
7. **Toelichting, paragraaf 3.2 Visie bedrijventerrein**; conform vigerend bestemmingsplan "Industrieterrein" en concept Ruimteplanner Veghel (regionale afspraken Stedelijke Regio Uden-Veghel-Schijndel) op bedrijventerrein Molenakker bedrijven toestaan binnen de milieucategorieën 2-3-4. Tevens de bestemming 'Bedrijventerrein' in artikel 6 van de regels als volgt wijzigen:
 - Artikel 6 Bedrijventerrein lid 6.1 sub a bedrijven categorieën wijzigen naar 2, 3 en 4
 - Artikel 6 Bedrijventerrein lid 6.1 sub b verwijderen.
8. **Toelichting, paragraaf 5.3 Bodem en grondwater**; het westelijk deel van het plangebied ligt binnen een boringvrije zone, zoals geregeld in de Verordening Ruimte artikel 5.4. Aanwijzing en begrenzing van beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening. In artikel 5.5 lid 4 van Verordening Ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan binnen de boringvrije zone mede strekt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In onderhavig bestemmingsplan worden geen mogelijkheden geboden voor het uitvoeren van werken die een bedreiging vormen voor de boringvrije zone.



Gemeente Veghel

Daarom wordt voorgesteld de boringvrije zone niet op te nemen in de regels en de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

9. **Toelichting, paragraaf 8.3 Externe Veiligheid;** toevoegen PR-contouren (plaatsgebonden risico) in de toelichting en op de verbeelding van bedrijven:
 - Cruijenstraat 34, tankstation Bijvelds: 25 meter vanaf vulpunt in bestaande situaties
 - Hoogven 10, transportbedrijf Van den Bosch: 75 meter vanaf opstelplaats tankwagens met etahanol.
 - Franseweg 8, Van de Boom kwaliteitsvlees BV; géén PR-contour maar wel een veiligheidscontour op grond van het activiteitenbesluit. Alleen beschrijven in de toelichting, géén contour weergeven op de verbeelding.
10. **Toelichting, paragraaf 8.4 Luchtkwaliteit;** laatste alinea 'bedrijvigheid' verwijderen, het Besluit luchtkwaliteit is komen te vervallen met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit.
11. **Toelichting, hoofdstuk 11 Verkeer;** diverse tekstuele aanpassingen
12. **Regels, artikel 7.1 sub a – artikel 9.1 sub a – artikel 11.1 sub c;** de term 'grondgebonden woning' vervangen door 'woning' en de term 'bovenwoning' vervangen door 'gestapelde woning uitgezonderd op de eerste bouwlaag'.
13. **Regels, artikel 8.1 sub b;** de term 'wonen op de verdieping' vervangen door 'gestapelde woning uitgezonderd op de eerste bouwlaag'.
14. **Regels, artikel 10 Groen;** als volgt te wijzigen:
 - Artikel 10.1 sub h de term 'ter plaatse van de aanduiding jop' vervangen door 'jop'.
 - Artikel 10.2.2. sub c: bebouwingsmogelijkheden voor jops verwijzen naar de algemene afwijkingsregels in artikel 25.
 - Artikel 25.5 Jongeren ontmoetingsplaats toevoegen; Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
 - De oppervlakte per jongeren ontmoetingsplaats niet meer mag bedragen dan 15 m²
 - De hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter
15. **Regels, artikel 13 Sport;** als volgt te wijzigen:
 - Artikel 13.1 sub a; lijst van sportvoorzieningen in bijlage 3 toevoegen aan de bestemmingsomschrijving en niet in een aparte bijlage.
 - Artikel 13.2.2 Gebouwen sub a; verwijderen
 - Artikel 13.2.2 Gebouwen sub b; bebouwingspercentage binnen bouwvlak 100% en buiten bouwvlak 1%. De zinsnede '..met dien verstande dat dit berekend wordt over beide bestemmingsvlakken die gekoppeld zijn met een relatieteken..' verwijderen.
 - Verbeelding; toevoegen bouwvlakken rondom bestaande gebouwen en figuur 'relatie' verwijderen.
16. **Regels, artikel 16.2.5 'aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijvigheid';** artikel verwijderen. In artikel 16.2.6 is een regeling opgenomen voor bedrijf binnen de woonbestemming.
17. **Regels, artikel 17;** verwijderen
18. **Regels, artikel 18.2 Bouwregels sub a;** verwijderen.
19. **Bijlage 2, lijst van horecavoorzieningen;** lijst verwijderen als bijlage en toevoegen aan regels, artikel 1 Begrippen, sub 1.50 horeca. Tevens in regels artikel 11.1 sub a tm c, de verwijzing naar bijlage 2 verwijderen.
20. **Verbeelding;** Hurkske ongenummerd (kadastraal perceel ERP.P.315 gedeeltelijk); aan achterzijde van de bedrijven aan De Beeke, ligt een driekhoekje met de bestemming Groen, te wijzigen naar bestemming Verkeer in verband met aansluiting op het aangrenzend bestemmingsplan Landelijk Gebied.



Gemeente Veghel

21. **Verbeelding;** functieaanduidingen erf (e) en tuin (t) volledig coderen binnen de bestemming 'Wonen'.
22. **Verbeelding;** bouwvlakken toevoegen rondom gebouwde nutsvoorzieningen op kadastrale percelen M.1069 en E.1406 binnen de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding nutsvoorziening (nv).
23. **Verbeelding;** kadastraal perceel M.2648 betreft geen nutsvoorziening maar dient bestemd te worden als 'Wonen' met de functieaanduiding erf (e) behorende bij de woning Kerkstraat 72.
24. **Verbeelding;** bouwvlakken voor nieuw te bouwen woningen aan Steengraaf 1 en 3 aanpassen aan vigerend bestemmingsplan "Kom Erp, herziening Steengraaf 1-3".
25. **Verbeelding;** toevoegen bouwvlakken ter plaatse van de woningen Steengraaf 31 en 33.
26. **Verbeelding;** de waardevolle groenelementen en natuurmonumenten binnen het plangebied (zie toelichting paragraaf 4.1) bestemmen als dubbelbestemming "Waarde – Natuur" in plaats van een functieaanduiding "waardevolle boom (wm)"
27. **Verbeelding;** conform de feitelijke situatie ter plaatse van de voorgevels van Kerkstraat 8 tot en met 38 even, de gronden tussen de bouwvlakken en de bestemming 'Verkeer' toe te voegen aan de bestemming 'Verkeer'.



Gemeente Veghel

Conclusie en advies

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

Reactie 1a; Hesselereind 2 (kadastraal bekend M.2717 en M.2718) te bestemmen als 'Wonen' met de bouwaanduidingen 'vrijstaand [vrij]' en 'twee-aaneen [tae]'.

Reactie 2; Hesselereind 18 (kadastraal bekend M.1664 en M.1375) de functieaanduiding 'bedrijf (b)' toe te voegen aan de woonbestemming.

Reactie 3a; Kerkstraat 28-34, plangebied van bouwplan De Twee Torens, als volgt aan te passen:

- Bestemming 'Gemengd, toevoegen maatvoeringsvlak op de verbeelding voor maximaal 8 gestapelde woningen niet op de eerste bouwlaag;
- Bestemming 'Detailhandel', toevoegen maatvoeringsvlak op de verbeelding voor maximaal 30 gestapelde woningen niet op de eerste bouwlaag.

Reactie 4; Molentiend 39 (kadastraal bekend ERP.E.1572 en ERP.S.567); toevoegen maatvoeringsvlak voor maximaal 2 vrijstaande woningen.

Reactie 6; De locatie van de supermarkt aan Kerkstraat 40a als volgt aan te passen:

- Het bijgebouw behorende bij de woning Kerkstraat 38 (kadastraal perceel M.1649) te bestemmen als 'Gemengd' met de functieaanduiding 'supermarkt (su)';
- De overkapping aan de voorzijde van de supermarkt te bestemmen als 'Gemengd', het bouwvlak blijft ongewijzigd.
- Ter plaatse van de woningen Kerkstraat 36 en 38 de gebouwde situatie als uitgangspunt te hanteren in plaats van de kadastrale situatie.
- De hoogtescheidingslijn aan te passen aan de bestaande bebouwing op de verdieping.

Reactie 7; De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – luifel [sba-lu]' op de verbeelding te vervangen door 'specifieke bouwaanduiding – overkapping'. In de regels artikel 9.2.4 sub f ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' de maximale hoogte te verhogen van 5,50 meter naar 6 meter.

Reactie 8; De locatie van project Simeonshof aan Kerkstraat/Paus Joanneslaan als volgt aan te passen:

- De begripsbepaling in artikel 12.1 sub b van de regels de term 'tevens' te verwijderen
- In paragraaf 12.3 van de toelichting, bij beschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk', de term 'wonen' aan te passen naar 'zorgwoningen'.

Reactie 10; De locatie Kerkstraat 2-4 (kadastrale percelen M.2704, M.2452, M.2681 en M.2682) als volgt aan te passen:

- De bijgebouwen op de kadastrale percelen M.2681 en M.2682 te bestemmen als 'Centrum' met de bouwaanduiding [bijgebouw];



Gemeente Veghel

- Voor de gehele locatie een maatvoeringsvlak op de verbeelding op te nemen voor maximaal 3 gestapelde woningen niet op de eerste bouwlaag.

Reactie 12; Op het perceel Voordijk 10 (kadastraal bekend P.803 en P.804) de vigerende bestemming Wonen overnemen met bouwaanduiding twee-aaneen [tae] en vrijstaand [vrij] binnen de woonboerderij en een maximale goot-/bouwhoogte van 6,5/11 meter.

Reactie 13; Toelichting, paragraaf 3.2 onder verkeer en parkeren, aan te passen dat de gehele bebouwde kom van Erp nu of in de nabije toekomst een 30km/u regime krijgt of zal krijgen.

Reactie 14; De locatie Kerkstraat 14 en 16 (kadastraal bekend M.1682 en M.1683) als volgt aan te passen:

- Aanpassen verbeelding, toevoegen functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht' voor bijgebouw Kerkstraat 14 op kadastraal perceel M.1683 ged.
- Aanpassen verbeelding, toevoegen 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' ter plaatse van kadastrale percelen M.1682 en M.1683;
- Toevoegen regels, artikel 9.1 Gemengd, toevoegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht', persoonsgebonden overgangsrecht zoals nader geregeld in artikel 27.3
- Toevoegen regels, artikel 9.4 wro-zone-wijzigingsgebied 1; burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de woonfunctie uit het persoonsgebonden overgangsrecht ex. artikel 27.3 te verplaatsen naar een nieuw te bouwen woning in het bouwvlak van Kerkstraat 16 op kadastraal perceel M.1682 onder de volgende voorwaarden:
 - Aangeetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving
 - Het maximum aantal woningen binnen het bouwvlak bedraagt twee woningen
 - Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - De financieel-economische uitvoerbaarheid dient te zijn verankerd
 - Voor het overige is het bepaalde in artikel 9 Gemengd van overeenkomstige toepassing.
- Toevoegen regels, artikel 27.3 Specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden
- Toevoegen regels, artikel 27.3.1; Voor de gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht" geldt dat deze gebouwen in strijd met het bestemmingsplan in gebruik zijn genomen als woning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene die het gebouw gebruiken als woning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als woning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van deze gebouwen als woning.
- Toevoegen regels, artikel 27.3.2; Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Veghel als hoofdbewoner, diens partner en thuiswonende kinderen staan ingeschreven op het betreffende adres.
- Hernummeren regels, artikel 27.3 Hardheidsclausule naar artikel 27.4

Reactie 19; ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie de volgende onderdelen aan te passen:

- Toelichting paragraaf 1.3, overzicht van de vigerende bestemmingsplannen en besluiten aanvullen;



Gemeente Veghel

- Toelichting paragraaf 2.2, pand Molentiend 13 (voormalige zuivelfabriek) als detailhandel verwijderen.
- Toelichting paragraaf 2.2, pand de heemkamer en het oude Raadhuis (Hertog Janplein 9) toevoegen als maatschappelijke voorziening.
- Toelichting paragraaf 4.1, Molentiend 2 moet zijn Molentiend 2-4.
- Toelichting paragraaf 4.1, lijst van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten nalopen en in onderhavig bestemmingsplan aan te duiden met een verklaring.
- Toelichting paragraaf 4.1, alle panden met een aanduiding historisch-stedenbouwkundig waardevolle bebouwing in vigerend bestemmingsplan Kom Erp overnemen in onderhavig bestemmingsplan met dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.
- Toelichting paragraaf 4.1, paardenkastanje bij Schansoord 60 verwijderen uit de tabel natuurmonumenten en de functieaanduiding 'waardevolle boom (wm)' verwijderen op de verbeelding.
- Regels, artikel 18 Waarde - Archeologie, lid 18.2 Bouwregels, sub c. onder '3', de zinsnede '50 cm' vervangen door '30 cm';
- Regels, artikel 18 Waarde - Archeologie, lid 18.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning, sub a. en sub g. de zinsnede '50 cm' vervangen door '30 cm';
- Regels, artikel 19 Waarde – Cultuurhistorie, lid 19.2.1 de term 'Nadere eisen' te wijzigen in 'Algemene bouwregel';
- Regels, artikel 19 Waarde – Cultuurhistorie, lid 19.3.1 Verbod sub a de term 'hoofdgebouw' te wijzigen in 'bouwwerk';
- Regels, artikel 19 Waarde – Cultuurhistorie, lid 19.3.2 Uitzondering als volgt wijzigen: Het bepaalde in lid 19.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

Ambtelijke wijzigingen onderdeel 1 tot en met 27.

Ω

Regels

