



Gemeente Veghel

Raadsvoorstel

Onderwerp:
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Keldonk”

Samenvatting:

Het bestemmingsplan “Keldonk” is een actualisatie en digitalisatie van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Keldonk. De vigerende bestemmingsplannen in dit plangebied zijn veelal zeer verouderd en geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren.

Relatie met programmabegroting en/of Collegewerkprogramma:

Programma 9 Ruimtelijke Ordening; voor ruimtelijke procedures blijft de nadruk de komende jaren liggen op het actualiseren en digitaliseren van bestemmingsplannen. Wettelijk is bepaald dat vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen voor de kern van Veghel, voor de kerkdorpen en voor het landelijk gebied actueel moeten zijn.

Ontwerpbesluit gemeenteraad:

Bestemmingsplan “Keldonk” gewijzigd vast te stellen conform notitie “zienswijzen en beantwoording zienswijzen” en ambtelijke wijzigingen;



Veghel, 31 mei 2011

Gemeente Veghel

Aan de raad,

Waarom naar de raad:

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen is door de Wet ruimtelijke ordening neergelegd bij de raad.

Onderwerp:

Bestemmingsplan "Keldonk" gewijzigd vaststellen.

Aanleiding:

Het bestemmingsplan "Keldonk" is een actualisatie en digitalisatie van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Keldonk. De vigerende bestemmingsplannen in dit plangebied zijn veelal zeer verouderd en geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren.

Argumenten:

1a Ingekomen zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van het ontwerp bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn samengevat in een notitie "Zienswijzen en reactie op zienswijzen", bijgevoegd bij dit voorstel. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:

- Reactie 1; Het vigerend agrarisch bouwblok op perceel P1234 als volgt positief te bestemmen:
 - o De bestemming van de percelen P1234 en P202 blijf Agrarisch;
 - o Het vigerend agrarisch bouwvlak op perceel P1234 wordt nieuw agrarisch bouwvlak, de afstand van het agrarisch bouwvlak tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 5 meter te bedragen;
 - o Binnen het bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van 70%;
 - o In artikel 3.1. sub a van de regels intensieve veehouderijen uitsluiten;
 - o De maximale goot/bouwhoogte wordt 7 meter.
- Reactie 2; paragraaf 2.2 van de toelichting, in tabel agrarische bedrijvigheid de functieomschrijving "vogelkwekerij en opslag" te wijzigen naar "handel in/productie van vogelbenodigdheden en in-/verkoop van vogels".
- Reactie 5.3; paragraaf 3.2 van de toelichting, voorlaatste alinea 2e regel te wijzigen in: ".... is voor de komende paar jaar voldoende.." en 3e regel te wijzigen in: "In de nabije toekomst zal naar nieuwe uitleggebieden..".
- Reactie 5.5; paragraaf 9.1 "Beleid en randvoorwaarden" van de toelichting, onderdeel "Politiekeurmerk Veilig Wonen in de 4e regel de term "de Woonkeur" te vervangen door "een keurmerk".
- Reactie 5.6; paragraaf 11.1 "Verkeersstructuur" van de toelichting, 1e alinea 6e regel "hiermee zou de verkeersdruk in de kernen aanzienlijk verminderen" te wijzigen in: "hiermee zou de verkeersdruk in de kernen moeten verminderen".
- Reactie 5.7; artikel 21.1 "Molenbiotoop" van de regels, artikel 21.1.2 sub b en c samen te voegen.
- Reactie 6, verbeelding; het meest noordelijk punt achter de bestaande loods, deel van perceel P1906, te bestemmen als "Wonen" met de functieaanduiding "erf (e)" behorende bij perceel Bleekweide 19.
- Reactie 6, verbeelding; het agrarisch bouwvlak van Kuilven 30 zodanig te wijzigen dat de achtergrens van het bouwblok, tevens de achtergrens van de bestaande loods, door te trekken tot aan perceel Kuilven 32 en conform de zijdelingse perceelsgrens weer aan te sluiten op het agrarisch bouwvlak uit onderhavig ontwerp bestemmingsplan.
- Reactie 6, verbeelding; conform vigerend bestemmingsplan "Keldonkse Morgen 3e fase" de diepte van het bouwvlak van de woning Bleekweide 19 aan te passen van 12 meter naar 10 meter, zodat de afstand tussen woning en agrarisch bouwblok ten minste 10 meter blijft.
- Reactie 7.1, verbeelding; de bestaande verhoogde verharding aan de voorzijde van het pand Morgenstraat 51-53, tot aan het bijgebouw en de parkeerstrook, te bestemmen met de

functieaanduiding (terras) binnen de bestemming Horeca. Tevens dient artikel 7.1. sub h zodanig gewijzigd te worden dat terrassen slechts mogelijk zijn binnen de functieaanduiding (terras) zoals weergegeven op de verbeelding.

- Reactie 7.2. verbeelding; de functieaanduiding horeca 3 ($h \leq 3$) voor Morgenstraat 51/53 te wijzigen naar horeca categorie 2 ($h \leq 2$) en voor het onderdeel zalencentrum/partycentrum de functieaanduiding "feestzaal (fz)" toe te voegen aan de verbeelding en de regels.
- Reactie 8, de maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor bedrijven genoemd in paragraaf 10.1 aan te passen aan artikel 13.2.5 lid b van de regels.
- Reactie 9; in artikel 4.1 van de regels de verwijzing naar de functieaanduiding "kantoor (k)" op te nemen.
- Reactie 9; het bouwvlak Kampweg 10 zodanig te verruimen dat zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw binnen het bouwvlak liggen.
- Reactie 10.1 de functieaanduiding ($b \leq 3.1$) voor Oudestraat 5a op de verbeelding en in artikel 4.1 sub b te wijzigen naar ($b \leq 3.2$).

1b Ambtshalve bestaat er aanleiding tot het wijzigen van het ontwerp bestemmingsplan.

- Perceel P1995 ged. op de hoek Kuilven/Groenweide; bouwstrook met voorzijde Groenweide te verleggen naar voorzijde Kuilven. Bestemming "Wonen", bouwaanduiding [vrij] en [tae] en bouwhoogtes handhaven.
- Begrippen en terminologie Wabo overnemen in de regels.
- Reactie 11.3; vigerend bestemmingsplan "Keldonkse Morgen, herziening Bleekweide 15" over te nemen, maximale goot-/bouwhoogte aanpassen naar 6.5 / 10 meter.
- Reactie 11.4; conform vigerende bestemmingsplannen voor Keldonkse Morgen de maximale goot-/bouwhoogten te verhogen naar maximaal 6.5 / 10 meter.

Kanttekeningen:

Geen risico op derving leges

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is bepaald dat vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen voor de kern van Veghel, voor de kerkdorpen en voor het landelijk gebied actueel moeten zijn. Na die datum mag de gemeente geen leges meer heffen voor vergunningen op grond van een bestemmingsplan dat ouder is dan 10 jaar. Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie, hiermee wordt voldaan aan de gestelde wettelijke termijnen.

Communicatie (Burgerparticipatie):

Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op 24 november 2010 en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn 10 reacties ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Bijgevoegd de conceptbrieven ter beantwoording van de ingediende zienswijzen.

Financiële toelichting:

In onderhavig bestemmingsplan worden nieuwe regels vastgelegd ten aanzien van bouwen en gebruik. De vigerende bestemmingsplannen zijn verouderd, waardoor in enkele gevallen nog zeer ruime bouw mogelijkheden bestaan. Inperking van deze bestaande rechten, zou kunnen leiden tot planschade. Het risico dat dergelijke schadeclaims ingediend worden is gering, maar niet geheel uitgesloten. Wanneer de gemeente daadwerkelijk aansprakelijk gesteld wordt, zullen wij uw raad hierover separaat adviseren.

Binnen het plangebied is geen sprake van aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro. waardoor geen exploitatieplan is vereist (artikel 6.12 Wro).

Planning:

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, zal het plan voor beroepstermijn worden gepubliceerd in de Stadskrant en Staatscourant en zal voor eenieder elektronisch raadpleegbaar zijn (in de wettelijk voorgeschreven digitale vorm) op de landelijke website:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0860.KE01bb000000BP2010-VG01>

Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking en wordt tevens onherroepelijk.

Rechtsbescherming:

Na besluitvorming bestaat er een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State voor belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben en voor belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij daar redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest.

Ten aanzien van de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan bestaat ook een beroepsmogelijkheid voor belanghebbenden.

Monitoring en evaluatie:

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen verleend worden.

Bijlagen:

- Notitie "zienswijzen en reacties op zienswijzen" d.d. 31 mei 2011
- Vast te stellen bestemmingsplan "Keldonk"
- Concept uitgaande brief naar reclamanten.


De overige op dit voorstel betrekking hebbende bescheiden zijn op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage gelegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel.

De secretaris,

De burgemeester,



R.E.C. Kleijnen.



mr. I.R. Adema.



Gemeente Veghel

De raad van de gemeente Veghel,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 mei 2011;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

Het bestemmingsplan "Keldonk" gewijzigd vast te stellen conform notitie "zienswijzen en reacties op zienswijzen" met inbegrip van de daarin opgenomen ambtshalve wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 juli 2011.

De raad voornoemd

De griffier,

dr. W. Oosten

De voorzitter,

mr. I.R. Adema.