

gemeente Erp.

Toelichting bij het bestemmingsplan "kom Boerdonk".

Inhoud:	I	Inleiding.
	II	Uitgangspunten bij het ontwerp.
	III.	Capaciteit en fasering.
	IV	Voorzieningen.
	V	Het vooroverleg.

Vastgesteld: 23 april 1974.

februari 1973.

I. Inleiding.

De kom Boerdonk is gelegen in het zuidelijk deel van de gemeente Erp, tegen de grens met de gemeente Beek en Donk, op een afstand van plm. 5 km. tot Erp, waarmee het door een goede weg is verbonden. Het ligt op 1 km. afstand van de Zuid-Willemsvaart en beschikt daarmee ook over een goede verbinding met Veghel, Beek en Donk, 's-Hertogenbosch en Helmond.

Door het Provinciaal Opbouworgaan voor Noord-Brabant is in 1970 een onderzoek ingesteld naar de huidige en te verwachten ontwikkelingen in de gemeente in het kader van een op te stellen structuurplan.

Hierbij werd t.a.v. de twee kleinere kernen in de gemeente, Keldonk en Boerdonk, gesteld, dat, al zal de bevolkingstoename voornamelijk terecht komen in Erp, deze enige groei zullen moeten hebben, willen de aanwezige voorzieningen behouden kunnen blijven.

Anderzijds moet niet uit het oog verloren worden dat de leefbaarheid van een dorp niet uitsluitend afhankelijk is van het niveau van de voorzieningen ter plaatse, maar ook van het sociale klimaat.

Dit sociale klimaat is het beste gediend met het behoud van de eigen aard van de bevolking. Het beleid van het gemeentebestuur is er dan ook op gericht, de afvloeiing uit het agrarisch gebied zoveel mogelijk in deze kleine kern te lokaliseren. Door het ter beschikking kunnen stellen in Boerdonk van redelijk grote bouwkavels voor vrijstaande woningen wordt voorkomen dat het landelijk gebied wordt geïnfiltreerd met semi-agrarische bebouwing.

II. Uitgangspunten bij het ontwerp.

In het kader van de ruilverkaveling zijn in deze kom enkele agrarische bedrijven in het centrale gebied beëindigd, waardoor op de meest geëigende plaats mogelijkheden ontstonden voor uitbreiding van de woonbebouwing. Hierin zijn een twee-tal straten geprojecteerd, waaraan uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegelaten.

Rekening is gehouden met de aanwezige boerderijen die als zodanig in het plan zijn gehandhaafd met, waar mogelijk, een groenstrook als scheiding met het woongebied.

In het vigerende plan kwam in ruime mate de bestemming "gemengde bebouwing" voor, die zowel de bouw van vrijstaande woningen als van agrarische bedrijfsgebouwen toeliet.

De wijziging in de aard van de agrarische bedrijfsvoering, waarbij de specialistische bedrijfstakken als varkensmesterijen en kippenhouderijen steeds meer één van de componenten vormen, waaruit het vanouds gemengde bedrijfstype is opgebouwd, maken het gewenst, de, veelal beperkte, ruimte die op de thuiserven aanwezig is, uitsluitend voor agrarische doeleinden te bestemmen, teneinde ontwikkelingen te vermijden die conflicten tussen de bedrijfssituatie en het wonen oproepen. De bedrijven in deze kom, die voldoende levensvatbaarheid bezitten zijn dan ook bestemd voor agrarische doeleinden, de bedrijven met een aflopend karakter, waar geen behoefte bestaat aan bouwmogelijkheid voor agrarische bedrijfsgebouwen, zijn bestemd voor woondoeleinden waarbij aan iedere betrokkene de vrije keuze is gelaten bij het overleg, dat door de gemeente is gevoerd bij de opstelling van het plan.

De directe omgeving van de kom, voor zover niet in gebruik als thuis-erf, is bestemd voor agrarische doeleinden, waar geen bebouwing is toegelaten, teneinde de uit planologisch oogpunt gewenste openheid rond de woonbebouwing te verzekeren.

Het gebied is gedetailleerd, geïnventariseerd, teneinde bij de uitwerking van het plan zoveel mogelijk op de bestaande situatie te kunnen aansluiten en de aanwezige waardevolle landschappelijke elementen zoveel mogelijk te behouden.

De kaart, waarop deze inventarisatie is uitgewerkt, vormt een onderdeel van de toelichting.

De voormalige boerderijen, die thans in een woonbestemming zijn opgenomen, hebben een afzonderlijke bestemming gekregen, waarbij het mogelijk is, middels een te verlenen vrijstelling, deze te splitsen in twee woningen. Hierdoor kunnen deze voor Boerdonk karakteristieke gebouwen in een zinvolle functie behouden blijven.

III. Capaciteit en fasering.

De capaciteit van het plan bedraagt 30 woningen die alle als vrijstaande woningen zijn geprojecteerd op percelen met een breedte van plm. 20 m. Daarnaast zijn nog 9 particuliere percelen beschikbaar. Dit aantal is voldoende voor de eerstkomende 10 jaren.

In deze kern zijn van 1959 tot 1970 gemiddeld 4 woningen per jaar gebouwd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat in de toekomst hiervan aanmerkelijk zal worden afgeweken.

Enige verhogingen van het bouwtempo zou het gevolg kunnen zijn van de versnelde afvloeiing uit de landbouw. De identiteit van een kern als Boerdonk zal met name op personen uit de agrarische sfeer een grotere aantrekkingskracht uitoefenen dan de meer verstedelijkte grotere dorpen in de omgeving.

Het is dus noodzakelijk de uitvoering van het plan te faseren. Ter vermijding van extra renteverliezen verdient het aanbeveling ook het aankoopbeleid hierop af te stemmen.

Op de kaart is een fasering aangegeven, waarbij die fasen worden onderscheiden met de aanvangsjaren 1975, 1978 en 1981. In elke fase zijn ca. 10 woningen opgenomen. Verwacht wordt, dat de particuliere percelen gespreid over deze perioden bebouwd zullen worden, afhankelijk van b.v. de familie-omstandigheden.

IV. Voorzieningen.

De bestaande voorzieningen aan winkels en scholen behoeven geen uitbreiding.

In de bestemming "bijzondere gebouwen" zijn opgenomen de bestaande kerk, pastorie, het klooster en de scholen.

Als "woningen, winkels en kleine bedrijven toegelaten" is de oostwand van de Kapelstraat bestemd waar de aanwezige bedrijven nu zijn geconcentreerd.

Teneinde, indien gewenst na b.v. bedrijfsbeëindiging van de in het centrum aanwezige boerderijen, andere dan agrarische bedrijfsuitoefening mogelijk te maken, is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen die dit mogelijk maakt.

V. Het vooroverleg.

Ingevolge artikel 8 van het Uitvoeringsbesluit op de Ruimtelijke Ordening is het plan in vooroverleg gezonden aan de volgende instanties:

- de Provinciale Planologische Commissie, subcommissie voor de gemeentelijke plannen;
- de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie;
- de Inspecteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu, in Noord-Brabant;
- het Dagelijks Bestuur van het Waterschap "de Aa".

Van de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie en het Dagelijks Bestuur van het Waterschap "de Aa" werd bericht ontvangen dat geen bezwaren tegen het plan bestonden.

De Provinciale Commissie in haar brief bracht de volgende punten onder de aandacht.

De commissie kan instemmen met de omvang van het plan, mits de fasering zodanig zal zijn dat het plan in de behoefte voor 10 jaar zal voorzien. Dit ware juridisch vast te leggen teneinde een voortijdige realisering te voorkomen.

- In het plan is een fasering aangebracht, waardoor in driejarige perioden telkens een beperkt aantal woningen beschikbaar komt.

De aansluiting op de Veerstraat tussen Geluckweg en Kapelstraat zou eventueel kunnen vervallen.

- Deze aansluiting is gehandhaafd, optimale bereikbaarheid is gewenst.

De laaggevel boerderij ten zuiden van de Tolentijnstraat ware mogelijk in een eigen bouwblok op te nemen, waardoor het mogelijk is dit toch wel waardevolle gebouw te handhaven.

- Deze suggestie is gevolgd, terwijl ook enkele andere boerderijen een eigen bouwblok hebben gekregen.

De economische uitvoerbaarheid achtte de commissie genoegzaam aangetoond, zij het dat geen woningwetbouw mogelijk was, gezien de kavelprijs.

Ten aanzien van de voorschriften zijn, behoudens bezwaren tegen de algemene opzet waarbij geen aparte bestemmingen worden gegeven aan voor- en achtererf, doch de verschillen in bebouwingseisen in de voorschriften worden gegeven, welke opzet overigens is gehandhaafd, gezien de voordelen van het samenhangen van de diverse regelingen op één bouwperceel, twee opmerkingen gemaakt welke betreffen:

1. Het verbod van het gebruik als werk-, opslag- en parkeerterrein voor de strook grond ter diepte van 12 m. achter agrarische bedrijfs-woningen, werd te ingrijpend geoordeeld.
2. De vrijstellingsmogelijkheid voor het gebruik van opstallen, geformuleerd conform de tekst van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is niet objectief begrensd, terwijl ook de vrijstelling-methodiek onnodig is.

- In het plan zijn objectieve maatstaven gegeven voor niet hinderlijke gebruiksvormen van opstallen, welke zonder vrijstelling geoorloofd zijn. Gezien de beperkte omvang van sommige kavels is het onder 1 genoemde verbod gehandhaafd.

De Inspecteur voor de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu, in Noord-Brabant.

De Inspecteur constateert dat zowel woonbestemmingen als agrarische bestemmingen in het plan zijn opgenomen, hetgeen aanvaardbaar kan zijn indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan, zoals voldoende ruimtelijke scheiding en passende inrichting en bedrijfsvoering op de betreffende agrarische bedrijven.

Nu echter op de thuiserven de specialistische bedrijven niet onmogelijk worden gemaakt, is deze gang van zaken uit een oogpunt van hygiëne van het milieu niet zonder bedenkingen.

- Het betreft inmiddels slechts een 3-tal bedrijven, waarvan verwacht mag worden dat zij geen grote activiteiten in bovenboelde zin zullen ontwikkelen, zodat dit bij de opzet van het plan geen overwegende bezwaren hoeft op te roepen.

Berlicum, februari 1973,

VI. De Vaststelling.

De bezwaarschriften, welke tegen het ontwerpplan van februari 1973 zijn ingediend hebben geleid tot enkele wijzigingen in het plan van ondergeschikte betekenis.

De bestemming "agrarische doeleinden" op de hoek Kapelstraat-Hospesstraatje is vervangen door de bestemming "woningen, winkels en kleine bedrijven toegestaan", daar het agrarisch bedrijf in verband met de hinderwet is gesloten en het horeca bedrijf, dat reeds in het zuidelijk deel van het gebouw was gevestigd, uitgebreid wordt.

De verkaveling aan de noordzijde van de Veerstraat is gewijzigd in verband met de eigendomsverhoudingen. Er is daardoor een ruimere verkaveling verkregen, waarbij de nieuwe wegmuitmonding tevens wat verder van de bestaande boerderij kon worden gelegd.

De bestemmingsgrens tussen "openbaar groen" en "agrarische doeleinden" ten zuiden van de Pastoor van Schijndelstraat is op de in de praktijk gehandhaafde eigendomsgrens gelegd.

Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel 1176 om bij bedrijfsbeëindiging hier nog enkele woningen te bouwen, zoals ook het vigerende plan aangaf.

Berlicum, april 1974

W.J.J. Croonen, Bureau voor Stedebouw B.V.