

Kom Boerdonk
'Partiële herziening
't Veldje'
Gemeente Veghel

Kom Boerdonk Partiële herziening 't Veldje Gemeente Veghel

Rapportnummer:	211x03534.054034_1_2
Datum:	07 juni 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Hendriks Coppelmans Ontwikkeling B.V.
Projectteam BRO:	Chantal Zegers, Eveline Kramer, Pascal Hendriks, Jochem Rietbergen
Concept:	26 augustus 2009
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	4 september 2009, 2 februari 2010
Vaststelling:	22 juli 2010
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Gemeente Veghel
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	3
1.1 Achtergrond en doel van het plan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
 2. PLANOPZET	 5
 3. VERANTWOORDING	 7
3.1 Programmatische en planologische aspecten	7
3.2 Milieuhygiënische aspecten	8
3.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid	17
3.4 Handhaving	18
 4. JURIDISCHE PLANOPZET	 21
4.1 Inleiding	21
4.2 Partiële herziening	21
 5. PROCEDURE	 23
5.1 Inleiding	23
5.2 Inspraak	23
5.3 Overleg	23

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Hendriks Coppelmans heeft het voornemen woningbouw te ontwikkelen in het dorpshart van Boerdonk. Op het voormalige evenemententerrein, lokaal bekend als 't Veldje' worden maximaal 13 grondgebonden woningen gebouwd. Het plan wordt gerealiseerd als "Versneld Bouwen"-project. Dat houdt niet alleen in dat de ontwikkeling van het project versneld aangepakt wordt, het biedt kopers ook extra keuzevrijheden.

Op grond van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen is de voorgenomen planontwikkeling echter niet toegestaan. In de bestemmingsplannen zijn geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen om de planontwikkeling planologisch-juridisch te regelen.

Gelijktijdig met de planvorming voor de invulling van 't Veldje is de gemeente Veghel bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen in de kom van Boerdonk. Oorspronkelijk zou het plan voor de ontwikkeling van 't Veldje in het actualisatieplan worden opgenomen, maar gezien het 'versneld bouwen'-karakter van het plan is ervoor gekozen een afzonderlijke planologische procedure te doorlopen, namelijk een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze procedure is gevoerd op basis van het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Boerdonk", waarin de woningbouwontwikkeling voor 't Veldje was meegenomen. De vrijstelling voorzag echter in de ontwikkeling van rijenwoningen en uitsluitend tweekappers aan de Kapelstraat. Gezien de geringe vraag naar deze rijenwoningen in combinatie met een herijking van het stedenbouwkundige concept, is in gezamenlijkheid (gemeente Veghel en Hendriks Coppelmans) besloten om het planologisch kader voor de ontwikkeling van 't Veldje te veranderen. Doel van deze verandering is een flexibel bestemmingsplan waarbij de hoofduitgangspunten van het stedenbouwkundige ontwerp worden vastgelegd en waarbij voldoende ruimte wordt geboden om adequaat op de wisselende vraag naar de verschillende woningtypen te kunnen inspelen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een regeling om 't Veldje in Boerdonk te kunnen ontwikkelen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het voormalige evenemententerrein ligt centraal in de kern Boerdonk. Het terrein beslaat een open ruimte tussen de bestaande bebouwing aan de Kapelstraat, Tolentijnstraat en Pastoor van Schijndelstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor een groot deel van de gronden binnen het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Kom Boerdonk' 1974. De gronden hebben grotendeels de bestemming 'achtertuin'. De gronden binnen deze bestemming mogen niet worden bebouwd. Bestaande opstallen binnen deze bestemming mogen worden gehandhaafd binnen de regeling van het overgangsrecht.

Naast de bestemming 'achtertuin' heeft een deel van de gronden de bestemming 'woningen, winkels en kleine bedrijven toegestaan met bijbehorende erven'. Aan deze bestemming is goedkeuring onthouden. Voor deze gronden geldt derhalve het 'Uitbreidingsplan Gemeente Erp' (1961).

Het Uitbreidingsplan Gemeente Erp kent slechts een beperkt aantal bestemmingen. Voor het projectgebied geldt de bestemming 'gemengde bebouwing'. Binnen deze bestemming mogen agrarische bedrijven en woningen worden opgericht. De voorgenomen planontwikkeling is niet toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen. Ook is het niet mogelijk om het plan te realiseren met in de bestemmingsplannen opgenomen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden.

2. PLANOPZET

De planlocatie wordt ontsloten via de Kapelstraat door nieuw aan te leggen infrastructuur binnen het projectgebied.

Op het terrein worden maximaal 13 woningen gebouwd. De voorkeur gaat uit om de woningen in het plangebied te realiseren als twee-onder-een-kapwoningen met een vrijstaande woning aan de Kapelstraat. Een andere mogelijkheid is om de woningen in het binnengebied te realiseren als rijenwoningen. Deze worden dan verdeeld over meerdere bouwblokken.

De woningen hebben een dorpse architectuur die past bij de bestaande bebouwing in het dorp. De woningen worden casco aangeboden. Door zelf de afbouw te regelen kan aanzienlijk op de kosten bespaard worden. De woningen kunnen daardoor voor aantrekkelijke aankooprijzen aangeboden worden. Project 't Veldje maakt deel uit van een bouwplan van in totaal 23 woningen op de locatie van de oude D'n Hospes en het tegenoverliggende evenemententerrein. Het plan wordt gerealiseerd als "Versneld Bouwen"-project. Dat houdt niet alleen in dat de ontwikkeling van het project versneld aangepakt wordt, het biedt kopers ook extra keuzevrijheden. Bijzonder is ook dat het huidige bouwplan een rechtstreekse vertaling is van de wensen van belangstellende kopers en andere betrokken inwoners van Boerdonk.



Woningen Kapelstraat

De twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woning aan de Kapelstraat worden gerealiseerd in 1,5 - 2 bouwlagen met kap. De goothoogte van de woningen is maximaal 6 meter, de nokhoogte maximaal 11 meter. Deze woningen sluiten in maat en schaal aan op de overige bebouwing in de Kapelstraat, waardoor een te herkennen eenheid ontstaat en er continuïteit is ontstaan in de bebouwingswanden die de centrale dorpsruimte bepalen. De rooilijn sluit eveneens aan op de omgeving.

Woningen Binnenterrein

De twee of maximaal 4 aaneengebouwde woningen op het binnenterrein kunnen gerealiseerd worden in maximaal 1 - 1,5 bouwlaag met kap (goothoogte van maximaal 4 en bouwhoogte van maximaal 9 meter). De woningen sluiten ook hier in maat en schaal aan op de karakteristiek van de Kapelstraat. Op de woningen worden langskappen toegepast. Er is verder gekozen voor dorpse materialisering voor zowel de bebouwing als het openbare gebied.

3. VERANTWOORDING

3.1 Programmatistische en planologische aspecten

Structuurvisie Boerdonk

In de structuurvisie van Boerdonk is een uitgebreide sterkte-zwakte analyse opgenomen. Op een groot aantal thema's is een analyse gemaakt. Het betreft hier zowel sociaal-maatschappelijke thema's als ruimtelijke thema's. Sommige aspecten liggen op het raakvlak van beiden. Wat duidelijk uit de structuurvisie naar voren komt, is de vraag hoe Boerdonk leefbaar gehouden kan worden. Om een dorp in stand te houden is een levende gemeenschap met gevarieerde bevolkingssamenstelling nodig. Een gevarieerde bevolkingssamenstelling vraagt ook om een gevarieerd huizenaanbod. Op dit moment ontbreekt het aan voldoende woningen voor jongeren aan het begin van hun wooncarrière en voor ouderen aan het einde van hun wooncarrière. Er zijn sowieso weinig huurwoningen. Het gevaar bestaat dat de jongeren Boerdonk zullen verlaten, waardoor de vergrijzing alleen maar toeneemt.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van maximaal 13 woningen. De woningvoorraad in Boerdonk is tamelijk eenzijdig en bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Er zijn nauwelijks (sociale) huurwoningen. Met de ontwikkeling van 't Veldje wordt – ondanks het feit dat in het plan voor 't Veldje wederom gekozen voor een invulling met twee (of meer) aaneengebouwde woningen – de bouwruimte benut worden om differentiatie aan de brengen in de woningvoorraad. Daarnaast gaat het om kleine twee-onder-een-kapwoningen die bereikbaar zijn voor de starters op de woningmarkt. De grondgebonden woning worden vormgeven als zogenaamde levensloopbestendige woningen waarin de structuurvisie op wordt ingezet.

Volkshuisvesting

De maximaal 13 woningen komen ten laste van het woningbouwprogramma in de kern Boerdonk gedurende de jaren 2010 tot en met 2013. Volgens de afspraken in het vigerend bouwprogramma worden er in Boerdonk gemiddeld 4 woningen per jaar gerealiseerd. Omdat het project 't Veldje is onder de pilot 'versneld bouwen' valt, zullen de woningen bij voorkeur min of meer gelijktijdig worden opgeleverd.

Ontsluiting en parkeren

De planlocatie wordt ontsloten via de Kapelstraat door nieuw aan te leggen infrastructuur binnen het projectgebied.

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. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en in parkeervakken langs de nieuwe ontsluiting.

3.2 Milieuhygiënische aspecten

Met onderhavig bestemmingsplan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt die ruimtelijk-functioneel gezien beperkte of geen impact op de omgeving hebben dat nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiëne niet noodzakelijk zijn.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Door het in werking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan met 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.

De geluidbelasting voor het plangebied als gevolg van wegverkeer is doormiddel van een akoestisch onderzoek¹ bepaald. Alleen de Coxsebaan is van belang voor de geluidbelasting. De Coxsebaan is een weg met twee rijstroken in het buitenstedelijk gebied. De breedte van de geluidzone bedraagt daarmee 250 meter. De overige omringende wegen zijn woonstraten met een beperkte verkeersintensiteit en/of niet gezoneerd vanwege een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Ter plekke van de overgang van de buitenstedelijke Coxsebaan naar een rijsnelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom, loopt de zone door over een lengte gelijk aan de zonebreedte. Het plangebied is (deels) binnen die verlengde zone gelegen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting bedraagt op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder 48 dB; dat wil zeggen dat bij een hogere geluidbelasting niet zonder meer woningbouw plaats mag vinden. De rijsnelheid op het buitenstedelijk deel van de Coxsebaan bedraagt 80 km/uur; de aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt daarmee 2dB. Het wegdek van de Coxsebaan bestaat uit asfalt met een slijtlaag.

Het akoestisch onderzoek omvat een periode van 10 jaar (2017) en gaat uit van de maximale verkeersintensiteit en geluidbelasting in die periode. Voorts is uitgegaan van telgegevens van de gemeente Veghel uit 2004. Hieruit blijkt een spitsuurintensiteit per richting van 58 motorvoertuigen op de Coxsebaan. De hieruit volgende etmaalintensiteit bedraagt 1.014 motorvoertuigen. Conform opgave van de gemeente is uit te gaan van een jaarlijkse autonome groei van 1,5 %. De geprognoseerde etmaalintensiteit in 2017 bedraagt daarmee 1.231 motorvoertuigen. Deze waarde is als worst case nog verhoogd met 150 in verband met de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen zo-

¹ Arcadis, rapportage 140326/BM7/174/000441, d.d. 2 april 2007

dat gerekend is met een etmaalintensiteit van 1.381 motorvoertuigen. Voor de voertuigverdeling is uitgegaan van standaard waarden. Ter plekke van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden. Geconcludeerd kan worden dat er geen akoestische belemmeringen zijn voor de planontwikkeling. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij deze partiele herziening gevoegd.

Industrielawaai

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

Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen de 3% grens niet overschrijdt. Voor deze categorieën van gevallen geldt dat er zonder meer van mag worden uitgegaan dat ze niet in betekenende mate bijdragen.

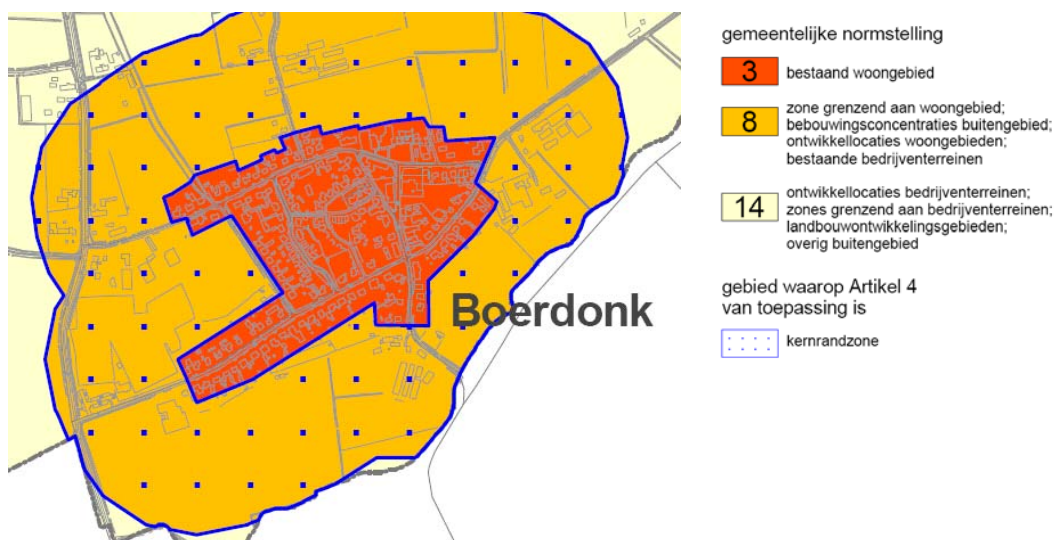
Een plan van 1500 woningen is één van de categorieën waarvan is bepaald dat ze niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderhavig plan maakt maximaal 15 woningen en is daarmee NIBM. Nadere toetsing aan de luchtkwaliteit hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Geur

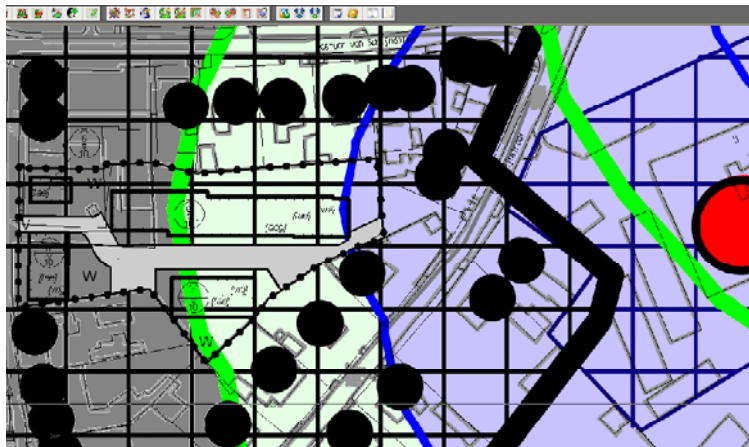
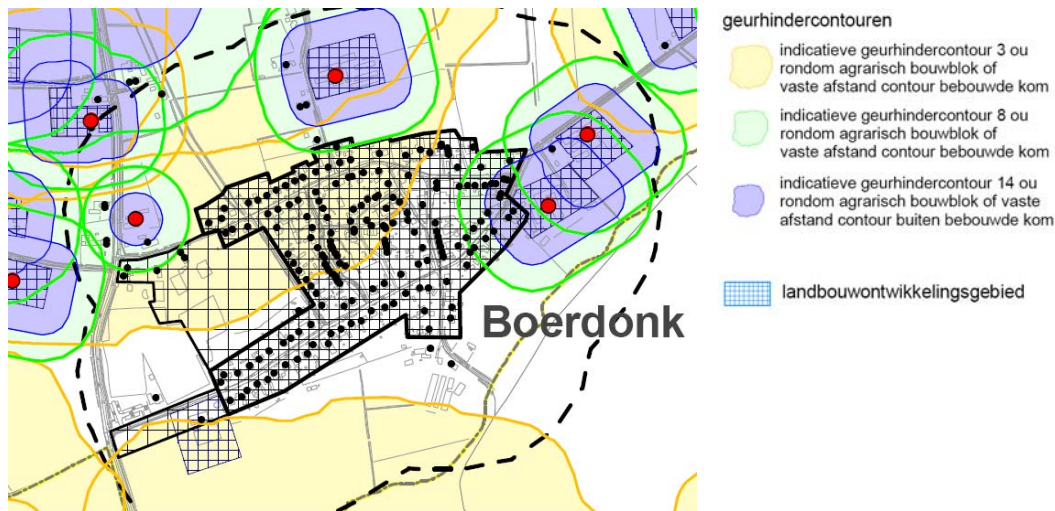
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar

het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Een goed woon-, leef en werkklimaat is een voorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Anderzijds is beleid vastgesteld om de agrarische sector ook op de langere termijn in de gelegenheid te stellen de bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden. Beide aspecten hebben wel meegewogen bij het totstandkomen van de 'gebiedsvisie geurverordening', zoals deze op 21 februari 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeente heeft daarbij tot uitgangspunt genomen dat zowel in bestaande als nieuw te ontwikkelen gebieden zo veel mogelijk een balans dient te worden gevonden tussen ontwikkelingen in de agrarische sector (reconstructie) enerzijds, en de situatie in bestaande en nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden. De Geurverordening vormt naast het bestemmingsplan een belangrijk instrument om deze balans te vinden.



Zoals blijkt uit de kaarten behorende bij de 'gebiedsvisie geurverordening' liggen de ontwikkelingslocatie binnen het gebiedstype 'bestaand woongebied'. Binnen deze zone geldt de 3 ou/m³ contour als aan te houden afstand van een eventuele woningbouw tot een agrarisch bedrijf.



Uit bovenstaande kaarten blijkt dat het evenemententerrein niet ligt binnen de geurhinderdiercirkel van het nabijgelegen agrarisch bedrijf Tolentijnstraat 17. Deze inrichting wordt door de toevoeging van woningen niet meer in zijn bedrijfsvoering beperkt dan in de huidige situatie het geval is. Een goed woon-en leefklimaat is gegarandeerd op de positie van de geprojecteerde hoofdgebouwen. Aan de meest oostelijke zijde van het plangebied ligt een gedeelte van de tuinen (bestemd als 'erf') binnen de geurhindercontour. In deze zone is de woonfunctie uitgesloten. Een gebruik van de gebouwen op de betreffende gronden als garage/berging is wel mogelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende transportroutes over water-, spoor- en/of autowegen;

- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid van Inrichtingen (BE-VI). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS²). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Wegtransport

Door en langs Boerdonk zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland.

Inrichtingen

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

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 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Water

In het kader van de planontwikkeling is de procedure van de Watertoets doorlopen. Op 5 april 2007 is het plan besproken met de gemeente Veghel en Waterschap Aa en Maas. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens 18 maart j.l. aan Waterschap Aa en Maas voorgelegd. De opmerkingen van Waterschap Aa en Maas zijn in deze waterparagraaf verwerkt. Het waterschap heeft per mail aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf en de gekozen hemelwateroplossing.

Huidige situatie

Het terrein ten oosten van de Kapelstraat was in gebruik als evenemententerrein. Tevens is er een speeltoestel geplaatst. In de kern Boerdonk is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Ten noorden van de kern is een watergang aanwezig van het waterschap. Uit veldonderzoek is gebleken dat de bodem tot de maximale boordiepte van 3,0 m-mv bestaat

² RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

uit zeer fijn, zwak siltig zand. Daarbij is de bovenste 0,5 à 1,0 m van het profiel (lokaal tot 1,5 m-mv) tevens zwak humeus. Tijdens het veldwerk is in de diepere boringen een veenlaag aangetroffen. Deze veenlaag is 0,1 à 0,2 m dik en bevindt zich tussen 1,0 en 2,0 m-mv. In de zuidelijke punt van het voormalige evenemententerrein is op 2,4 m-mv een zwak zandige leemlaag aangetroffen.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand in het plangebied is gelegen op circa 80 cm beneden maaiveld. In het bodemonderzoek wordt een ontwateringsdiepte (afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel vastgesteld van 70 cm. Hiermee kan zonder ophoging worden voldaan aan een acceptabele ontwatering voor woonfuncties.

De doorlatendheid van de bodem is gemeten met de omgekeerde boorgat methode. Hieruit is gebleken dat de onverzadigde doorlatendheid laag is: 0,1 à 0,2 m/dag. De huidige ontwatering wordt ingeschat op 0,7 m. In het verkennend bodemonderzoek zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen.

Toekomstige waterhuishouding

Bij de realisatie van het plan worden vuile en schone waterstromen van elkaar gescheiden. Het vuile water (huishoudelijk afvalwater) wordt aangesloten op de bestaande rioleering van Boerdonk.

Wat betreft het schone hemelwater dat valt op daken en verharding is de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd. Voor hergebruik van hemelwater worden geen centrale voorzieningen getroffen gezien de gezondheidsrisico's en de kleinschaligheid van het plan. Bewoners zijn natuurlijk vrij om hemelwater van eigen perceel her te gebruiken voor bijvoorbeeld besproeiing van de tuin.

De retentieoplossing zal worden gevonden in de vorm van een technische oplossing onder de openbare verhardingen. Gedacht wordt aan infiltratie-transportriolen (IT-riolen) onder een lavapakket onder de bestrating.

In onderstaande tabel wordt een berekening gegeven van het verhard oppervlak in de bestaande en nieuwe situatie.

Verharding	Oppervlakte (m²)
Bestaand verhard oppervlak (wat geheel verwijderd gaat worden)	478
Bestaand bebouwd oppervlak (wat geheel gesloopt gaat worden)	134
Totaal bestaand verhard oppervlak	612
Nieuw verhard oppervlak (bestrating, inritten/carport)	1.337
Nieuw bebouwd oppervlak (inclusief garages)	996
Totaal nieuw verhard oppervlak	2.333
Verskil – toename verhard oppervlak	1.721

Uit de tabel is op te maken dat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie zal toenemen met 1.721 m².

Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is berekend dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens per 10 jaar voorkomt (T=10) 89 m³ regenwater tijdelijk geborgen moeten kunnen worden.

Om tot deze berekening te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bruto oppervlak plangebied (circa): 4.430 m²
- Bestaand verhard oppervlak (circa): 612 m²
- Nieuw totaal verhard oppervlak: 2.333 m²
- Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak: 13,2 m + NAP
- GHG: 12,4 m + NAP
- Infiltratiesnelheid bodem: 0,15 m/dag
- Maximale peilstijging (in normaal nat jaar): 0,3 m
- Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario: 0,5 m
- Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario: 0,6 m

Bij extreme neerslag (T=100 bui) vindt een overstort op de riolering plaats.

De voorziening zal bij de uitvoering technisch nader worden uitgewerkt. Hierbij zullen de volgende aandachtspunten van het waterschap meegenomen worden:

- Voorkomen dat vuilwater via de overstort in het IT-riool kan stromen;
- Indien er ruimte is om de infiltratievoorziening ruimer te dimensioneren dan de T=10+10% neerslagsituatie heeft dat sterk de voorkeur van het waterschap. Hiermee wordt de frequentie van de overstorten en daarmee de belasting van het rioolstelsel beperkt;
- Mogelijkheid creëren dat indien er een gescheiden stelsel wordt aangelegd, de overstort probleemloos hierop kan worden aangesloten.

Wateroverlast

Wateroverlast wordt voorkomen door bij de retentievoorziening rekening te houden met een waking ten opzichte van het wegpeil. Daarnaast ligt het bouwpeil minimaal 0,2 m hoger dan het wegpeil. Wanneer de retentievoorziening volledig is gevuld, kan het water overstorten naar de riolering zonder wateroverlast te veroorzaken.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat valt op daken en (secundaire) woonstraten in het plan, is te beschouwen als schoon. Waterkwaliteit wordt binnen de plangrens verder bewaakt door geen uitloogbare materialen (lood, koper, zink) toe te passen. Daarnaast worden binnen de plangrens geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen of strooizout toegepast.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn er, wat het aspect 'water' betreft, geen belemmeringen voor de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige evenemententerrein.

Bodem

Door Arcadis is een verkennend onderzoek uitgevoerd op de gronden van het voormalige evenemententerrein. De conclusie van dit verkennend bodemonderzoek³ is dat er geen parameters zijn aangetroffen in concentraties welke de zogenaamde 'tussenwaarden' overschrijden. De bodem op de locatie is vanuit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geschikt voor het beoogde gebruik (woningbouw). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt verwacht dat de vrijkomende grond ter plaatse van het voormalige evenemententerrein waarschijnlijk schone grond betreft. Dit dient echter door uitvoering van een zogenaamde 'partijkeuring' (bij voorkeur nadat de vrijkomende grond in depot is gezet) definitief bepaald te worden.

Voor het perceel Kapelstraat 3 is door Promeco een verkennend bodemonderzoek⁴ NEN-5740 uitgevoerd. Uit de organoleptische waarnemingen en de analyseresultaten zijn de volgende conclusies getrokken:

- zowel de bovengrond als de ondergrond van het onderzochte terreingedeelte zijn niet verontreinigd (< S-waarde) met de onderzochte componenten. Organoleptisch zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met arseen. De gehalten van de overige geanalyseerde componenten liggen beneden de S-waarde van de toetsingstabel en/of beneden de detectiegrens van de analyse-apparatuur.

Op basis van de gevonden concentratieniveaus in de grond en het grondwater is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. De verkennende bodemonderzoeken zijn als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ecologie

De planlocatie is beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde en/of zeldzame soorten flora en fauna en op bijzondere vegetatietypen. Er heeft geen soortinventarisatie plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat de planlocatie, onder meer gezien de binnenstedelijke ligging geen geschikte habitat vormt voor beschermde en/of bijzondere soorten. Voorts zijn er geen bijzondere vegetatietypes aangetroffen of te verwachten.

Flora en vegetatie

Gezien de stedelijke ligging van de planlocatie zijn geen bijzondere en/of beschermde planten en vegetatietypen aangetroffen. De begroeiing bestaat vooral uit gecultiveerd plantmateriaal en uitgezaaide tuinplanten.

³ Arcadis rapportage 110501/ZC7/2C5/201475 d.d. 11 juli 2007

⁴ Promeco (rapportnummer 19122007/MB) december 2007

Vogels

Er zijn geen bijzondere soorten broedvogels aangetroffen en te verwachten binnen de begrenzing van de planlocatie. De planlocatie, met name de begroeiing langs het speelterrein, vormt een geschikt broedbiotoop voor algemeen voorkomende vogels van stad en park, zoals Merel, Heggemus, Roodborst en Winterkoning. Voorts vormt het plangebied voor algemene soorten een geschikt broedbiotoop. Gedurende de zomerperiode biedt het dichtbegroeide bosje mogelijk broedplaatsen aan diverse algemeen voorkomende soorten broeden, zoals Gekraagde Roodstaart, Houtduif, Roodborst, Winterkoning, Merel, Heggemus en Koolmees.

Zoogdieren

Het plangebied en de directe omgeving vormen geschikte leefgebieden voor algemeen voorkomende zoogdieren zoals mol, egel en veldmuis. Vanwege de stedelijke ligging is het voorkomen van Dassen en Vossen uitgesloten. De planlocatie vormt tevens een ongeschikt leefgebied voor Steenmarters, vanwege het ontbreken van rommelhoeken, oude schuren en inloopmogelijkheden in gebouwen. Het voormalige evenemententerrein zal sporadisch gebruikt worden als foerageergebied door vleermuizen (Gewone dwergvleermuis), maar vormt geen belangrijk onderdeel van het leefgebied van vleermuizen. Ook maakt het geen deel uit van een belangrijke migratieroute.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vanwege het ontbreken van sloten en poelen op de planlocatie is het voorkomen van beschermde soorten amfibieën en vissen uit te sluiten. Mogelijkerwijs vormt de begroeiing langs het speelterrein overwinteringsgebied voor algemene soorten als de Gewone Pad.

Vlinders, libellen en andere soorten ongewervelden

In het plangebied komen geen bloemrijke vegetaties voor die geschikt foerageergebied vormen voor bijzondere dagvlinders en andere ongewervelden. Door het ontbreken van een deze vegetaties is het onwaarschijnlijk dat het plangebied gebruikt wordt als voortplantingsgebied voor beschermde en/of zeldzame soorten. Binnen de begrenzing en in de omgeving van het plangebied zullen voornamelijk algemeen voorkomende soorten vlinders en andere ongewervelden voorkomen. Vanwege het ontbreken van sloten en poelen is het voorkomen van beschermde soorten libellen uit te sluiten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor de gehele planlocatie geen knelpunten te verwachten zijn ten aanzien van de Flora- en faunawet. Daarmee is ook een ontheffingsaanvraag niet aan de orde. Voor de overige beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet. Om verstoring ten aanzien van (amfibieën en) reptielen te verminderen wordt aangeraden om de vegetatie te verwijderen in de periode begin maart - eind maart.

Archeologie

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta is het behouden van het Europees archeologische erfgoed door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden in de bodem en onder water. Het Verdrag van Malta wordt geïmplementeerd in de Monumentwet. Op grond van de Archeologische Verwachtingskaart Gemeente Veghel geldt voor de planlocatie een hoge archeologische verwachting.

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 verwachting

hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern

hoge verwachting

middelhoge verwachting

lage verwachting

geen archeologische verwachting (als gevolg van bodemverstoringen)

mogelijke bodemverstoringen

Archeologische onderzoeken

archeologisch onderzoek (met nummer; zie catalogus bijlage 6)

geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk (met nummer; zie catalogus bijlage 6)

Overig

archeologische vindplaats / historisch element (met nummer; zie bijlage 5)

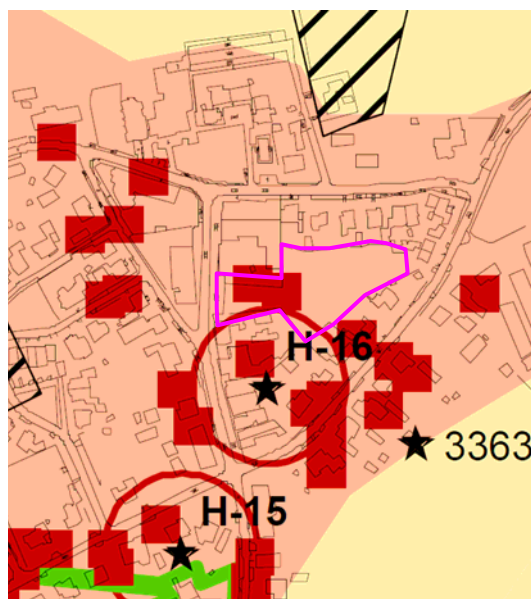
archeologische vindplaats met administratieve plaatsing

verspreide bebouwing in 1832

water in 1832

gemeentegrens

topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)



Vanwege de hoge verwachtingswaarde is de kans aanwezig dat er in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Nader archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. Om het gebied de nodige bescherming te bieden wordt voor de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

3.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen planontwikkeling is een initiatief van Hendriks Coppelmans Ontwikkeling BV en heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Veghel. Om de woningbouw juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de initiatiefnemer een herziening van het bestemmingsplan "Kom Boerdonk" opgesteld. Afspraken over onder welke condities de planherziening dient te worden opgesteld zijn in een samenwerkingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veghel vastgelegd. In deze overeenkomst zijn tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels, leidingen, groen, opstellen plannen etc.) vastgelegd.

3.4 Handhaving

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

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstallen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: *elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen*.

Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Veghel dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen

en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een "uitgebreide" inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied, teneinde deze, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet". In onderhavig bestemmingsplan is gekeken naar de bestaande en vergunde situatie en zijn geen illegale activiteiten aangetroffen. De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van het voormalige evenemententerrein.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

4.2 Partiële herziening

Bij het opstellen van de partiële herziening voor 't Veldje wordt aangesloten bij het 'concept - handboek bestemmingsplannen' van de gemeente Veghel. De bestemmingen 'Wonen', Verkeer en de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie' zijn voor zover mogelijk overgenomen en aangepast aan de specifieke situatie.

5. PROCEDURE

5.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

5.2 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 reeds gevoerde artikel 19, lid 2 WRO-procedure is het planvoornemen gepubliceerd en is aan eenieder gelegenheid geboden zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar te maken.

5.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.

Regels

