

Bestemmingsplan “Kom Mariaheide”

Documentatiepagina

Rapportnummer:	211x00024.023864_1
Datum:	januari 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer M. Wijers
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Jeroen Miellet, Grietje Pepping
Concept:	april 2010
Voorontwerp:	april 2010
Ontwerp:	juli 2010
Vaststelling:	04 november 2010
IMRO-IDN.:	NL.IMRO.0860.MA01aa000000BP2010-VG01
Trefwoorden:	bestemmingsplan, Kom Mariaheide, gemeente Veghel
Beknopte inhoud:	-

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	9
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	11
2.1 Een kenschets van het dorp Mariaheide	11
2.2 Functionele structuren	12
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Visie beheergebied	29
3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	33
3.4 Beleidsinkadering	36
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	41
4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen	41
4.2 Cultuurhistorische structuren	42
4.3 Archeologie	44
5. GROEN EN ECOLOGIE	49
5.1 Groenstructuur	49
5.2 Flora en fauna	49
5.3 Bodem en grondwater	54
6. WATER	55
6.1 Beleid	55
6.2 Watertoets	57
7. FYSIEKE BELEMMERINGEN	61
7.1 Kabels en leidingen	61
7.2 Radarverstoringgebied	61

8. MILIEU-ASPECTEN	63
8.1 Bodemonderzoek	63
8.2 Geluid	64
8.3 Externe veiligheid	65
8.4 Luchtkwaliteit	67
9. WONEN	71
9.1 Beleid en randvoorwaarden	71
9.1.1 Nota In- en bijwoning	73
9.1.2 Niet-woonfuncties in een woonomgeving	75
9.1.3 Woonkeur	76
9.1.3 Seizoensarbeiders en kamerverhuur	77
9.1.4 Beroep en bedrijf aan huis	78
10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	81
10.1 Beleid en randvoorwaarden	81
10.2 Bedrijven en milieuzonering	83
11. VERKEER	85
11.1 Verkeersstructuur	85
11.2 Beleid	85
11.3 Verkeersaantrekkende werking	86
11.4 Parkeren	86
12. JURIDISCHE PLANOPZET	89
12.1 Algemene opzet	89
12.1.1 Inleiding	89
12.1.2 De opzet van het plan	89
12.1.3 Bouwplan past in bouwvlak	90
12.2 Toelichting op de verbeelding	90
12.2.1 Bestemmingen	90
12.3 Bestemmingen op verbeelding	90
12.3.1 Toelichting op de bestemmingen	90
12.4 Toelichting op de regels	91
12.4.1 De systematiek van de regels	91
12.4.2 Artikelsgewijze toelichting	92

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	95
13.1 Exploitatie	95
13.2 Handhaving	95
14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	99
14.1 Inleiding	99
14.2 Inspraak	99
14.3 Wettelijk vooroverleg	99
14.4 Inspraak- en vooroverleg reacties	100
14.4.1 Inspraak reacties	100
14.4.2 Vooroverleg reacties	101
14.4.3 Beantwoording inspraakreacties	103
14.4.4 Beantwoording vooroverleg	104
14.5 Vaststellingsprocedure	105

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

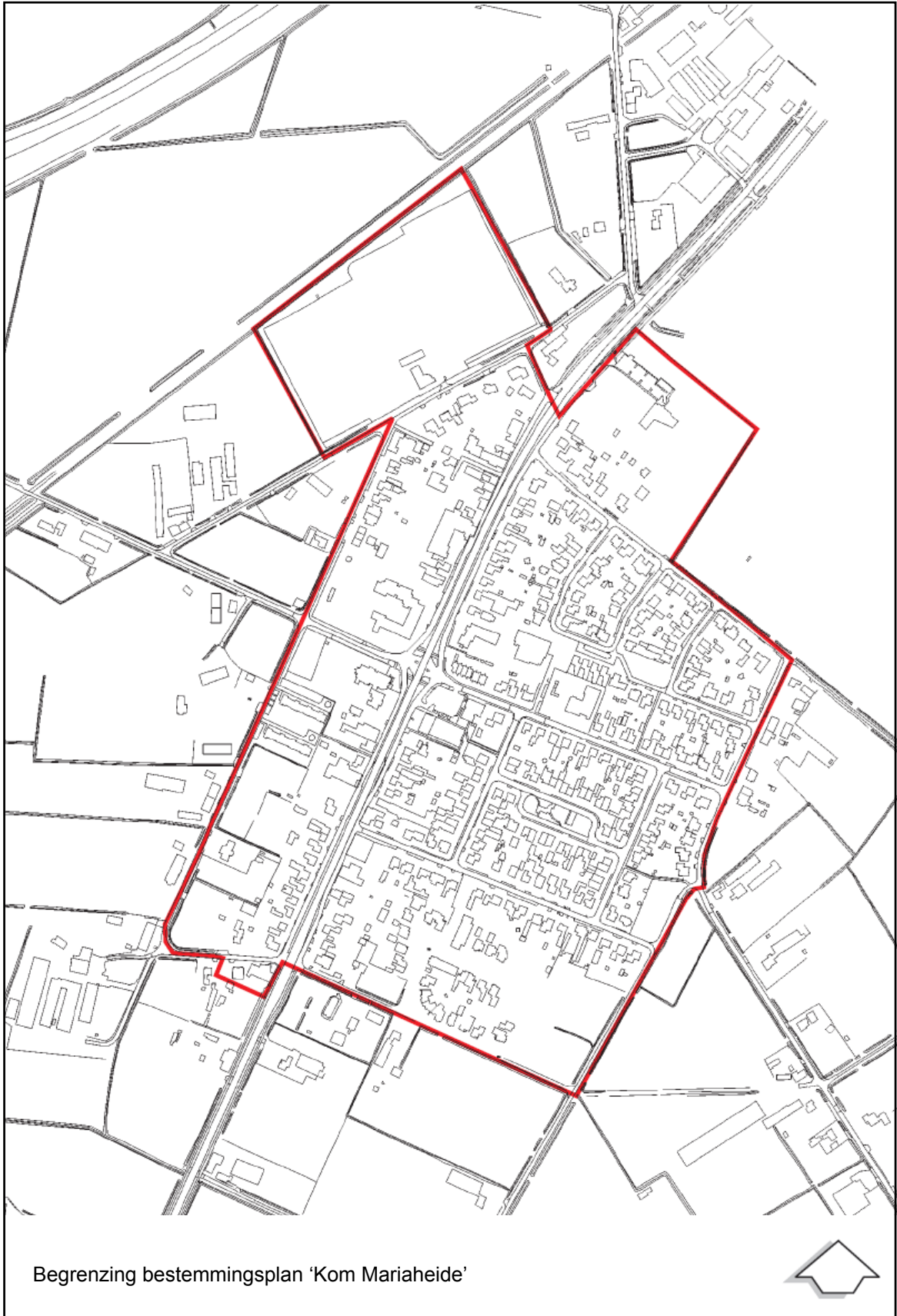
Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' is een actualisatie van tien bestemmingsplannen (en een bestemmingsplanaanvulling) in Mariaheide, waarin de gemeenteraad van Veghel haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd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

Hoewel de vigerende bestemmingsplannen in Mariaheide verschillend gedateerd zijn, zijn zij ten opzichte van verschillende andere plannen in de gemeente Veghel relatief gezien nog actueel. Wel gelden ten aanzien van bouwen in de kern Mariaheide verschillende bepalingen en 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 Mariaheide een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen. Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen. Min of meer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan worden voor de andere kerkdorpen in de gemeente Veghel en de kern Veghel een soortgelijk bestemmingsplan opgesteld.

In het plan zijn enkele ontwikkelingslocaties opgenomen waarvoor separate planologische procedures (zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) zijn doorlopen. Dit betreft de locatie Dobbelsesteenplein 1, hoek Krekelshofstraat/Pastoor van Haarenstraat en de locatie Ringoven 20-24. Voor de herontwikkeling van de locatie Mariahof fase 1 is een projectbesluit genomen. Deze ontwikkelingslocaties zijn in onderhavig bestemmingsplan dan ook gezien en bestemd als bestaande bebouwing. Op de volgende locaties zijn in onderhavig plan (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- Mariahof fase 2;
- Dobbelsesteenplein 2 t/m 7 (middels een binnenplanse afwijkingmogelijkheid);

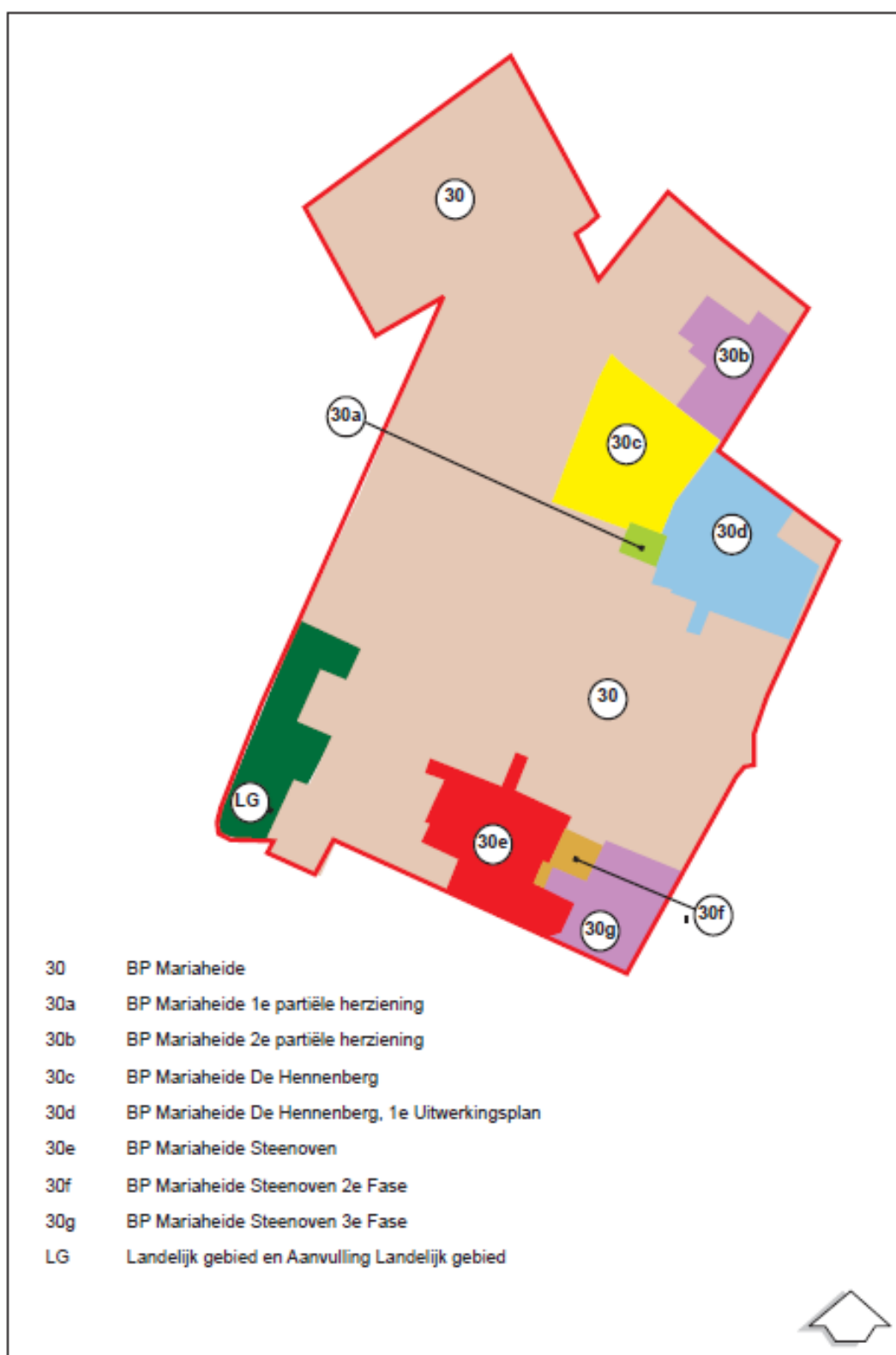
Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorschriften voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven.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



Begrenzing bestemmingsplan 'Kom Mariaheide'

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Mariaheide is één van de kerkdorpen in de gemeente Veghel en ligt direct ten noordoosten van de kern Veghel. De kern wordt in zijn geheel omsloten door het buitengebied. De begrenzing van het plangebied is afgebeeld op nevenstaande pagina.



Vigerende bestemmingsplannen Mariaheide

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	BP Mariaheide	20-08-1981	21-09-1982
2.	BP Mariaheide, 1 ^e partiele Herziening	21-12-1995	16-02-1996
3.	BP Mariaheide, 2 ^e partiele Herziening	31-09-1995	20-11-1995
4.	BP Mariaheide "De Henneberg"	26-01-1989	25-05-1989
5.	Mariaheide "De Henneberg", 1 ^e uitwerkingsplan	20-02-1990	24-04-1990
6.	BP Mariaheide Steenoven	18-09-1997	08-03-1998
7.	BP Mariaheide Steenoven 2 ^e Fase	13-02-2003	08-05-2003
9.	BP Mariaheide Steenoven 3 ^e Fase	10-11-2005	12-01-2006
10.	BP Landelijk Gebied	12-02-2002	23-10-2002
11.	BP Landelijk Gebied Aanvulling	28-04-2004	03-08-2004

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van het dorp Mariaheide¹

Geschiedenis van Mariaheide

Mariaheide is een jong dorp van nog geen eeuw oud. Toch is er in de omgeving van Mariaheide al eeuwenlang sprake van enkele agrarisch georiënteerde buurtschappen. De huidige inrichting van het plangebied is het gevolg van een eeuwenlange ontwikkeling en kan niet worden begrepen zonder inzicht in de krachten die er in het verleden op zijn uitgeoefend. Daarom wordt hier in grote lijnen de ontwikkeling van het plangebied geschetst, voor zover deze van invloed is op de huidige inrichting.

Abiotisch landschap

Mariaheide ligt op een langgerekte, wat hogere rug in het landschap. Deze dekzandrug is ontstaan in de laatste ijstijd, toen zand werd aangevoerd door de wind. Aan beide zijden van de rug loopt het landschap af. De rug loopt globaal van het noordwesten naar het zuidoosten, evenwijdig aan de Leigraaf en de Peelrandbreuk bij Uden. Ten oosten en ten westen van de rug lag een dekzandvlakte. Mensen vestigden zich op de hoger gelegen delen. Grote delen van het gebied waren tot ongeveer 1900 niet ontgonnen. Deze woeste gronden waren vaak begroeid met heide en werden gebruikt voor het weiden van schapen en het steken van plaggen. Op de hoger gelegen gronden rond Mariaheide werd eeuwenlang een mengsel opgebracht van heideplaggen vermengd met mest. Daardoor zijn deze gronden nog hoger in het landschap komen te liggen en is hierop een dikke humeuze eerdlaag ontstaan, de zogenaamde enkeerdgronden.

Gehucht De Weijhoef

De eerste tekenen van leven van Mariaheide komen uit 1473. Toen lag in de buurt van de huidige Udenseweg en de Wethouder Donkersweg een nederzetting: De Weijhoef. De plaats waar Mariaheide nu ligt werd toen aangeduid als 'aen den Heyde'. In 1648 werd door pastoor Houbraken van Veghel een eerste houten kerkje gebouwd op de grens met Uden, in de tijd dat Mariaheide onderdeel was van Staats-Brabant, waar het Rooms-katholieke geloof verboden was (Uden viel daarbuiten). Eind 19e eeuw wordt gesproken over het gehucht "de Veghelse Hei". De Pastoor van Haarenstraat is in oorsprong een middeleeuwse, recht over de heide getraceerde weg. De heidevelden in de omgeving van Mariaheide werden vooral in de 18e en 19e eeuw ontgonnen, eerst aan de westkant van de huidige provinciale weg en pas eind 19e eeuw aan de oostkant daarvan. Het op grote schaal beschikbaar komen van kunstmest rond 1880 heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Het wegenpatroon van Mariaheide stamt voor een groot deel uit die tijd en is dus vrij recent. Naast het bestaande, oude wegen en verkavelingspatroon, dat nu nog

¹ Bron: Structuurvisie Mariaheide, 18 december 2003, Strootman Landschapsarchitecten / Laagland'advies, bureau voor stedelijke vernieuwing.

goed herkenbaar is ten westen van de Kruisstraat, ontstond een geheel nieuw rationeel wegen en verkavelingspatroon. De ruimtelijke basis voor het huidige Mariaheide is dus gelegd door landmeters, die de rechte lijnen hebben uitgezet voor de ontginning.

Parochie en kerkdorp Mariaheide

In 1906 stichtte pastoor G. Van Haaren de parochie. Met behulp van vele parochianen bouwde hij in 1907/1908 op eigen kosten een kerk, een klooster en een school. De toren van de neogothische kerk werd pas in 1931/1932 gebouwd. In 1931 werd de boerderij van het klooster opgeruimd. De school was gevestigd in het pand van de Pastoor van Haarenstraat dat de afgelopen jaren dienst heeft gedaan als gemeenschapshuis D'n Brak en inmiddels wacht op een nieuwe bestemming. Vanaf 1912 was de school alleen nog voor jongens bestemd; meisjes gingen naar het Liefdesgesticht dat in dat jaar in gebruik was genomen door de zusters Franciscanessen uit Veghel. Later was in het klooster ook een modevakschool gevestigd. In 1960 trokken de zusters zich uit het onderwijs terug. De jongens en meisjes gingen vanaf dat moment samen naar school, vanaf 1968 naar het nieuw gebouwde pand van de Maria ter Heideschool.

Parochiegrens

In 1920 werd er gehoor gegeven aan het verzoek van de parochie om Duifhuis bij Mariaheide te voegen. In een brief van de bisschop wordt duidelijk gemaakt dat de spoorlijn Boxtel-Wesel de grens zal zijn tussen de parochies Uden en Mariaheide. In 1934 wordt de grens verplaatst naar de provinciale weg en de plaats waar de Duifhuizerweg de gemeentegrens met Uden kruist. Daarmee was de huidige parochiegrens een feit. De parochiegrens definieert ook nu nog de gemeenschap.

Industriële revolutie en de twintigste eeuw

Vanaf de stichting van het dorp is het landschap in de omgeving ervan aan grote veranderingen onderhevig. In eerste instantie ging het daarbij om de ontginning van de woeste gronden, waarbij uitgestrekte heidevelden en moerassen werden omgezet in agrarische cultuurgrond. Na de tweede wereldoorlog veranderde de omgeving van Mariaheide vooral door ruilverkavelingen en door de verstedelijking ten westen (Veghel) en ten oosten (Uden) van Mariaheide.

2.2 Functionele structuren²

Detailhandel

De detailhandel in Mariaheide is van oudsher de plek waar de meeste niet-woonfuncties voorkomen, samen met het centrumgebiedje rondom het dobbelsteenplein. De volgende detailhandelsvestigingen zijn aangetroffen:

- bakkerij 'd'n Bakker';
- slaapmeubelwinkel 'cash and carry'.

² Peildatum voor de hier beschreven functionele structuren is 18 november 2005

Horeca

De horeca in Mariaheide is rondom het centrumgebied geconcentreerd en bestaat uit de volgende drie zaken:

- café/zaal 'd'n Brouwer';
- zaal 'de Heidebloem';
- cafetaria Smulder's.

Café 'de Mol' is recent verdwenen als gevolg van de woningbouw ontwikkelingen aan de Mariahof. De horecavoorziening 'd'n Brouwer' is uitgebreid.

Maatschappelijke voorzieningen

Ook de maatschappelijke voorzieningen in Mariaheide zijn gegroepeerd rondom het dorpscentrum. De volgende voorzieningen zijn aangetroffen:

- gemeenschapshuis 'd'n Brak';
- basisschool 'Maria ter Heide';
- rooms-katholieke kerk.

Aan de rand van de kern liggen twee sportverenigingen:

- voetbalvereniging SCMH Mariaheide;
- tennispark de Krekel.

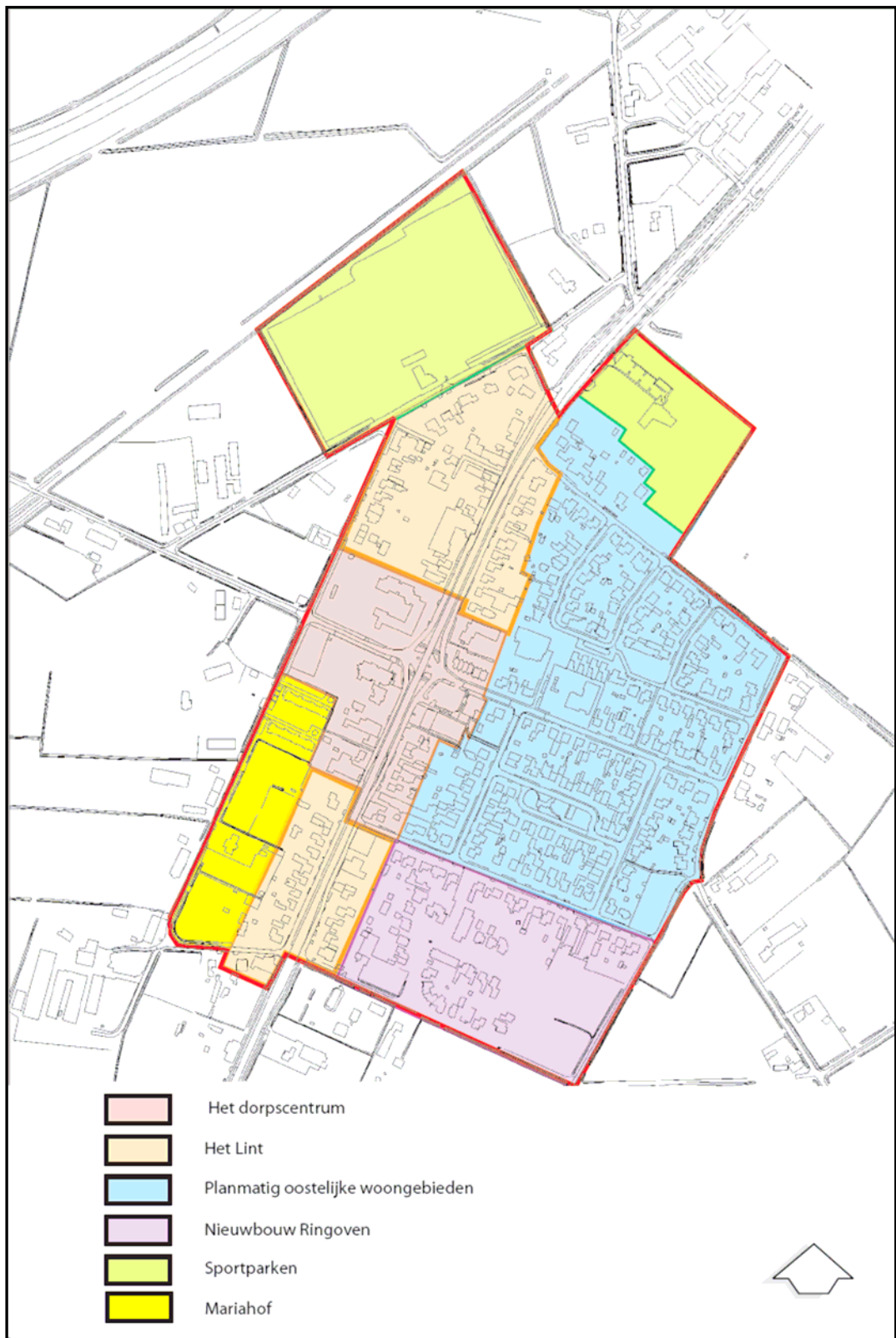
Publieksgerichte dienstverlening

Aan de Pastoor van Haarenstraat is, in de oude pastorie, advocatenkantoor Bernhaege gevestigd.

Bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich 5 kavels met de bestemming 'bedrijf':

- Opslag van slaapkamermeubelen aan de Krekelhofstraat;
- HDB Drukwerk aan de Pastoor van Haarenstraat;
- Installatiebureau P. van de Velden BV aan de Pastoor van Haarenstraat;
- Pastoor van Haarenstraat 23;
- Pastoor van Haarenstraat 52.



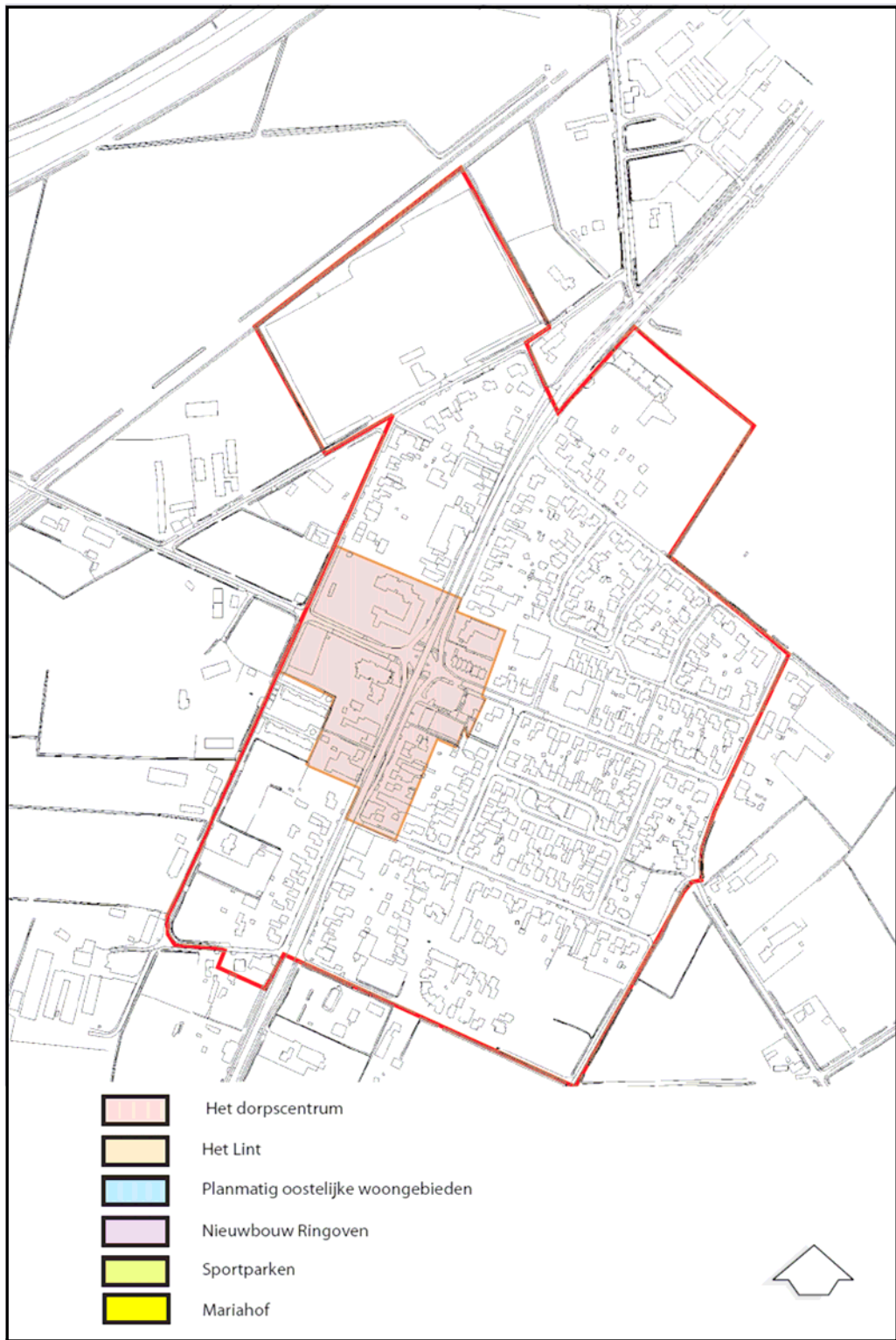
Deelgebieden Mariaheide

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 Mariaheide zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

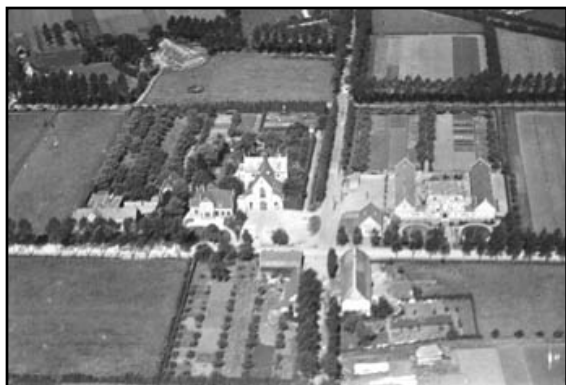
- Het dorpscentrum;
- Het lint (de Pastoor van Haarenstraat en achtergelegen Kruisstraat);
- Planmatige oostelijke woongebieden;
- Nieuwbouw Ringoven;
- Mariahof;
- Sportparken.

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



Deelgebieden Mariaheide

Deelgebied 1: Het Dorpscentrum



De ontstaansgeschiedenis van Mariaheide is terug te vinden in het dorpscentrum, waarbij de kerk en het voormalige klooster de belangrijkste (en meest beeldbepalende) gebouwen zijn. Deze kerk en klooster zijn rond 1900 gesticht door Pastoor van Haaren aan de toenmalige (inmiddels beklinkerde) heideweg van Veghel naar Uden. Rondom deze stichtingsruimte heeft zich een centrum met beperkte afmetingen gevormd.

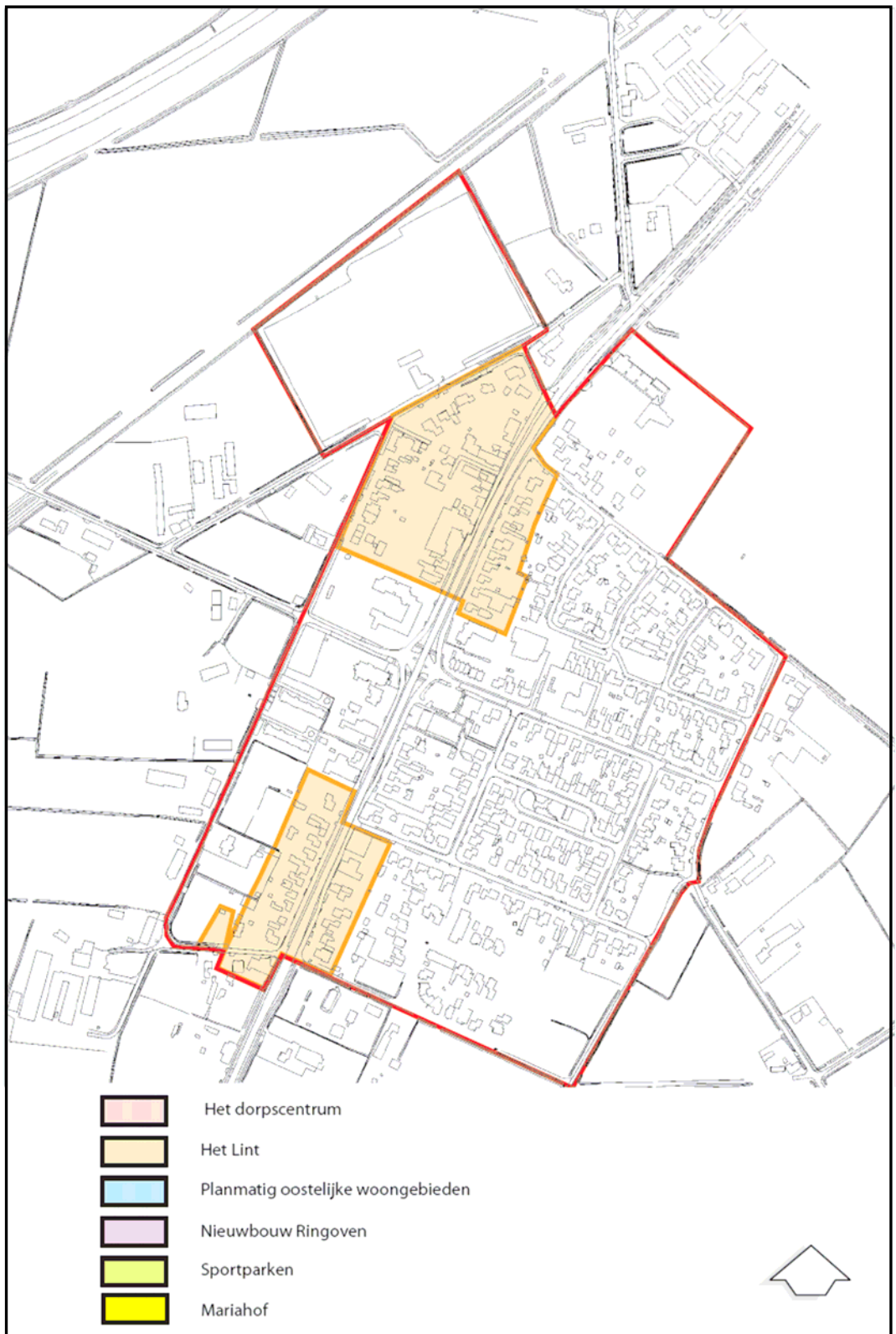
Naast de religieuze bebouwing zijn er enkele horecabedrijven aanwezig, en op korte afstand het gemeenschapshuis en de Maria ter Heideschool. Samen met wat voorzieningen aan het Dobbelsesteenplein vormt deze plek het oude 'hart' van Mariaheide. Het ontstaan van het huidige centrumgebied is mooi terug te zien op bovenstaande foto³.

De kerk is momenteel nog steeds in gebruik. De pastorie naast de kerk is in gebruik als advocatenkantoor. Het oude klooster wordt niet meer gebruikt. Dit pand wordt ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan beheerd door een bedrijf dat gespecialiseerd is in beheer van leegstaand vastgoed. Daarentegen wordt er aan de andere pleinwand (Dobbelsesteenplein) gebouwd aan een complex met woningen en winkelruimte.

Vóór de opening van de A50 was het dorp, en dus ook het centrumgebied, door een intensief gebruikte verkeersader (Pastoor van Haarenstraat) in tweeën gesneden. Met de opening van de A50 is een begin gemaakt met de herinrichting van deze straat zodat straks de beide delen van het centrum beter met elkaar verbonden zijn. De ontsluiting van het centrumgebied zal ook na de herinrichting over de Pastoor van Haarenstraat blijven lopen. Van beide zijden van het centrum wordt het verkeer aangevoerd via de Hintelstraat en de Ericastraat.

Het centrumgebied heeft een redelijk groene uitstraling, in tegenstelling tot de rest van de Pastoor van Haarenstraat waar in verband met de herinrichting al het groen gerooid is. Rondom de kerk en het klooster staan nog enkele forse bomen die te herleiden zijn naar de ontstaansgeschiedenis van Mariaheide. Enkele bomen zijn door de gemeente aangegeven als Natuurmonument. Meer hierover is verderop te lezen in deze toelichting.

³ bron: <http://www.mariaheide.nl>



Deelgebieden Mariaheide

Deelgebied 2: Het Lint

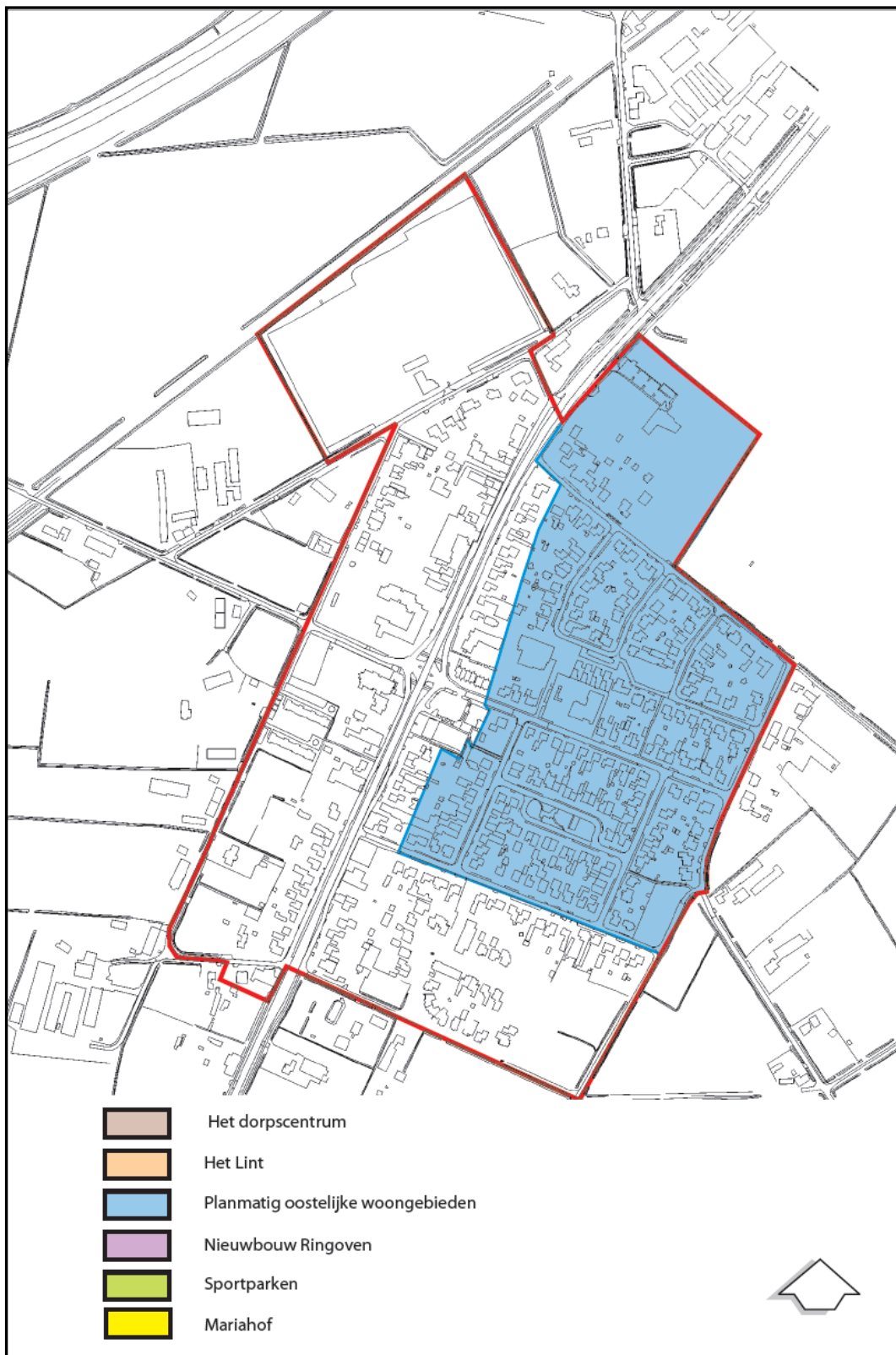


De pastoor van Haarenstraat is niet alleen de meest besproken straat van Mariaheide, maar is tevens medeverantwoordelijk voor het ontstaan van het dorp. Deze weg bestond in 1500 al en bestond toen uit een smal, uiteraard onverhard, weggetje dat de huidige dorpen Veghel en Uden met elkaar verbond. In 1855 werd deze weg verhard en groeide in de jaren daarna uit tot een verkeersader buiten alle maat en schaal voor het dorp Mariaheide. Vanwege het ontbreken van een alternatief, kwam ontzettend veel (vracht)verkeer door het dorp (zie foto). Met de opening van de snelweg A50 in 2003 is de rust in Mariaheide weergekeerd. De weg wordt van een verkeersader omgetoverd tot een dorpsstraat.

De ontwikkeling van het dorp aan een doorgaande weg is wel aanleiding geweest voor allerlei bedrijvigheid aan de weg. De zichtbaarheid van verschillende bedrijven langs deze weg was natuurlijk goed te noemen. Het resultaat is dat verschillende functies nog steeds zijn vertegenwoordigd in het lint. Het gaat hierbij voornamelijk om bedrijfsmatige activiteiten, waarbij Heijzoo waarschijnlijk de meest bekende is.

Ook qua woningtypologieën is de geschiedenis van de straat af te lezen. Van de periode voor de stichting van de parochie Mariaheide (voor 1900) is nauwelijks bouwkunst meer terug te vinden, buiten de kerk, pastorie en klooster. Uit de periode 1920 – 2000 zijn van iedere bouwstijl wel voorbeelden te vinden, hoewel de meeste woningen naorlogs zijn.

Achter de Pastoor van Haarenstraat, ten westen ervan om precies te zijn, liggen kleine stukjes oud lint, in de vorm van de Kruisstraat. Vooral in het stuk tussen de Schendelerstraat en de Hintelstraat is dit lint nog zichtbaar.



Deelgebieden Mariaheide

Deelgebied 3: Planmatige oostelijke woongebieden

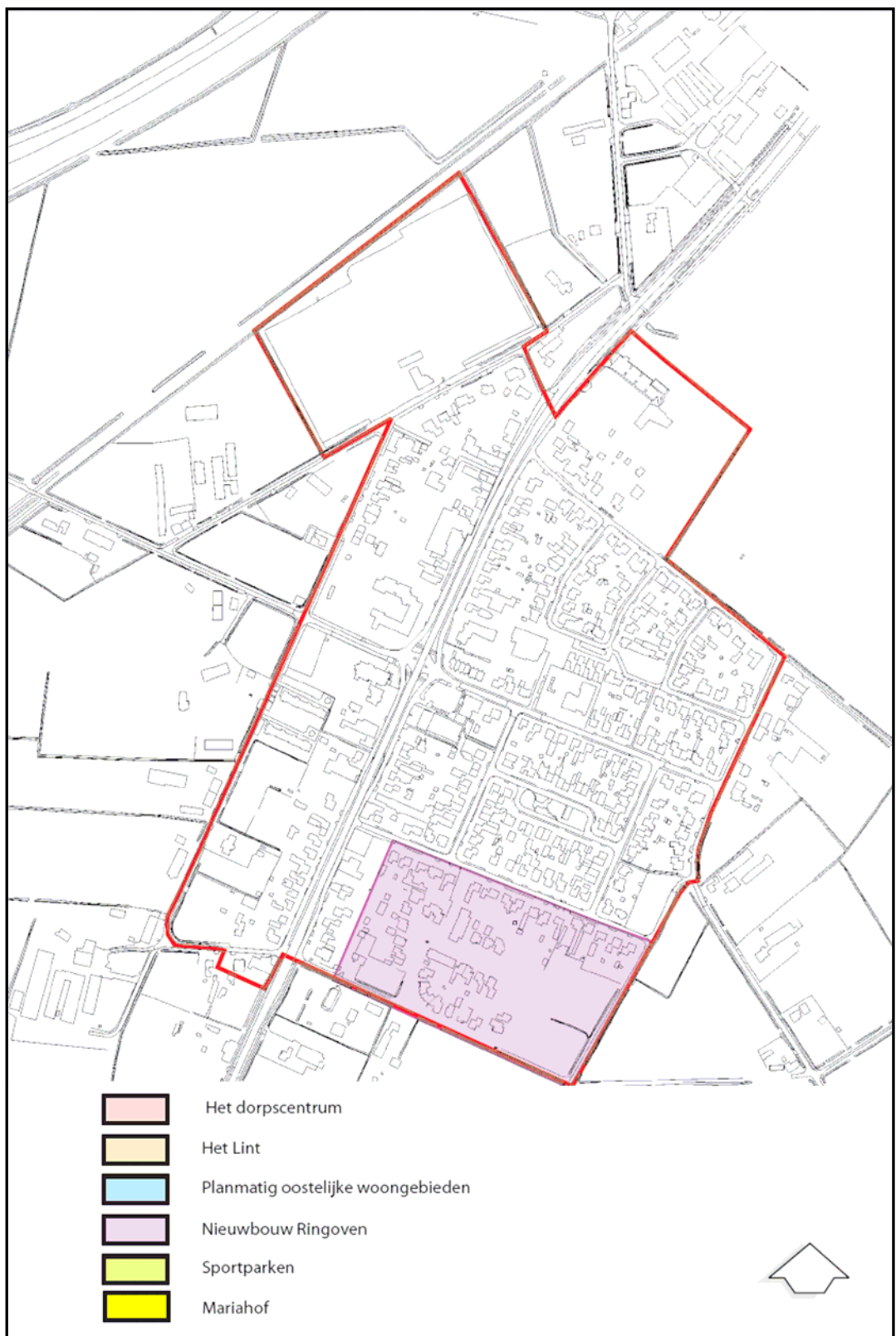


De ontwikkeling van Mariaheide heeft zich, buiten het lint, voornamelijk afgespeeld aan de oostzijde van de Pastoor van Haarenstraat. Hier bevinden zich de meeste planmatig aangelegde woongebieden. Mariaheide heeft nauwelijks planmatig aangelegde woongebieden van voor de oorlog. De grote uitbreidingen zijn geruime tijd na de oorlog pas begonnen. De meeste woongebieden zijn gerealiseerd in de periode 1970 tot nu.

Opvallend is dat voor alle woongebieden gekozen is voor hetzelfde stedenbouwkundige concept, namelijk dat van rechte straten en gesloten bouwblokken. Dit is te herleiden naar de ontstaansgeschiedenis van het dorp, namelijk de heideontginningen waardoor lange tijd geen ontginning mogelijk was zodat ook oude lijnen of patronen niet aanwezig zijn geweest. Zoals in de 'Structuurvisie Mariaheide' te lezen is, is het stratenpatroon van Mariaheide bepaald door landmeters, die rechte lijnen hebben uitgezet voor de uiteindelijke ontginning van het gebied. Deze rechte lijnen zijn de enige aanknopingspunten geweest voor het ontwikkelen van de 'moderne' wijken.

Qua woningtypologie is Mariaheide vergelijkbaar met de andere kerkdorpen in de gemeente Veghel. Er komen voornamelijk vrijstaande en geschakelde woningen voor. De rijwoning is schaars in Mariaheide.

Het stratenpatroon in de woongebieden is traditioneel: smalle rijbanen, met aan weerszijden een goot en een multifunctionele strook. Deze strook heeft verschillende functies, gras, parkeren of onverhard met boombeplanting.



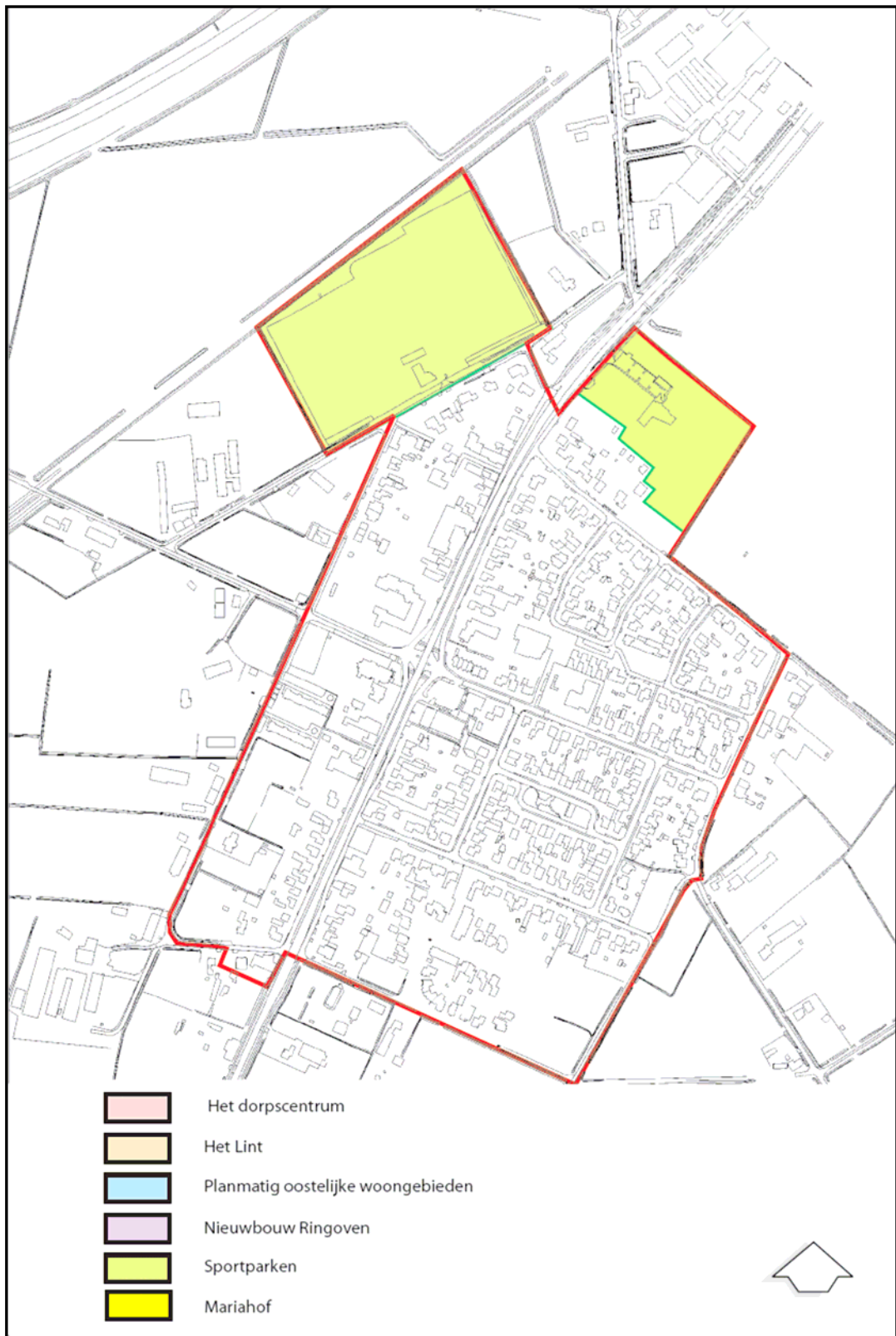
Deelgebieden Mariaheide

Deelgebied 4: Nieuwbouw Ringoven



Ten tijden van het opstellen van dit bestemmingsplan wordt er nog gebouwd aan het meeste recente nieuwbouwproject in Mariaheide: de Ringoven. Dit gebied ligt aan de zuidzijde van de kern, tussen de Steenovenstraat en de Heiakkerstraat.

Met de Ringoven wordt gebroken met het traditionele rechte stratenpatroon in Mariaheide: de Ringoven heeft een gebogen verloop in tegenstelling tot de meeste wegen in Mariaheide. De woningen zijn gebouwd in een jaren '30 typologie. Deze typologie is vreemd voor Mariaheide: het dorp kent nauwelijks een geschiedenis uit deze periode en qua bouwkunst zijn er slechts een aantal panden aan de Pastoor van Haarenstraat bewaard gebleven. Deze keuze voor deze typologie lijkt daarom meer genomen in relatie tot de verkoopbaarheid.



Deelgebieden Mariaheide

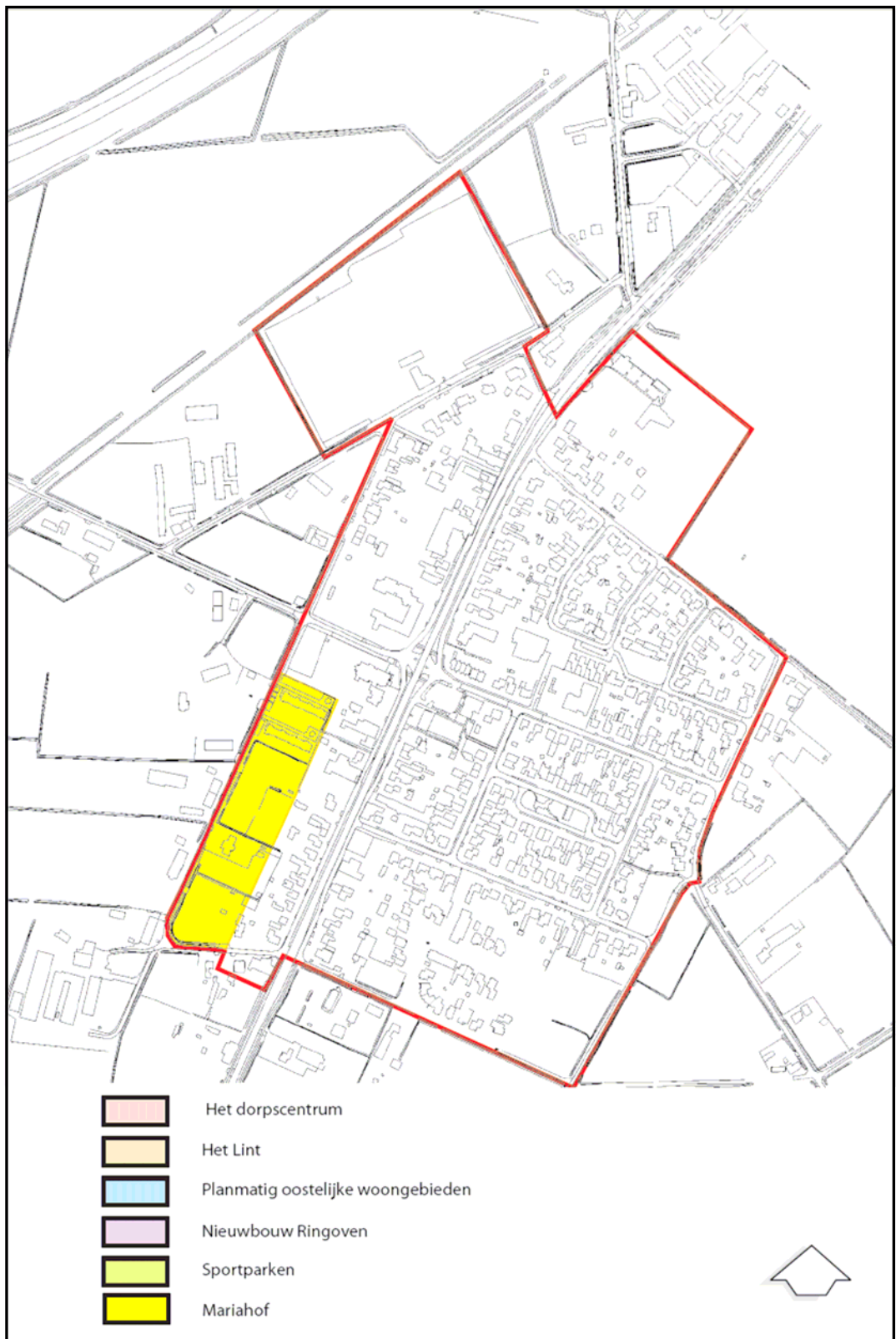
Deelgebied 5: Sportparken



De sportverenigingen zijn ook in Mariaheide goed vertegenwoordigd. Afgezet tegen het aantal inwoners, heeft Mariaheide voldoende sportgelegenheid. De twee sportparken zijn gelegen ten noorden van de kern, één ten oosten van de Pastoor van Haarenstraat (tennispark de Krekel) en één ten westen van de Pastoor van Haarenstraat (SCMH Mariaheide). Vanwege de randligging van de parken heeft het geheel een groene uitstraling. De

sportvelden liggen voor een landschappelijke coulisse.

Het tennispark telt 11 tennisbanen en een miniveld. De voetbalvereniging beschikt over 2 voetbalvelden.



Deelgebieden Mariaheide

Deelgebied 6: Mariahof

Alphons Coolen Bouw BV heeft nauwe samenspraak met de gemeente Veghel en Woonbelang de gronden van het seniorencomplex aan het Mariahof, de gronden van café-zaal 'de Mol' en aangrenzende gronden herontwikkeld tot locatie voor diverse woningtypen. Het gemeentebestuur van Veghel heeft in de structuurvisie "Mariaheide" haar visie neergelegd over het gewenste ruimtelijk-functionele programma voor deze locatie. Door een architectenbureau is op basis hiervan en op basis van verkennende gesprekken met ambtenaren van de gemeente Veghel een eerste massa/volumestudie uitgevoerd. Deze volumestudie en de programmatische kaders zoals neergelegd in de "Structuurvisie Mariaheide" en aangegeven door de ambtelijke organisatie vormen de basis voor verdere planuitwerking.

Het gebied omvat het Mariahof, een aangrenzende weide en een gazon aan de Kruisstraat en een te slopen café met aangrenzende woning aan de Pastoor van Haarenstraat 26-30. De woningen aan het Mariahof worden in het plan gesloopt.

Het project is een inbreidingsplan langs het hart van Mariaheide tussen Kruisstraat en Pastoor van Haarenstraat. In het plan wordt gebouwd in een betaalbare koop- en huursector waarbij gezocht wordt naar een op het dorp aansluitende structuur. De in de structuurvisie voorgestelde versterking van het dorpse karakter door het realiseren van laanbeplantingen op de centrum-as en de daarop haaks gelegen straten en paden wordt overgenomen in het plangebied. Voor zover mogelijk worden straatprofielen in klinkerbestrating met voortuinen en laanbeplantingen met bomen ingezet, met dorpseigen langskappen aan strakke rechte straten en een transparantie door doorzichten in oost-westelijke richting.

De omgeving, het open landschap, de dorpse setting inspireren tot een eenvoudige architectuur, met eenvoudige volumes, eenheid in vorm en posities van de langskappen en refererend aan de aanwezigheid van herkenbare bouwwerken in het bestaande landschap. Eenvoudige maar sprekende volumes als hoofdvorm, danwel kapelementen met forse overstekken, worden ingezet ten behoeve van een landschappelijke expressie in dialoog met het bestaande landschap.

De praktijk wijst uit dat de behoefte aan woningen, met name seniorenwoningen en starterswoningen groot is. Deze locatie kent een directe ontsluiting voor voetgangers en fietsers via de Pastoor van Haarenstraat naar het hart van Mariaheide. Het hier aanwezige voorzieningenniveau is een ideale plek voor huisvesting van ouderen en jongeren.



Stedenbouwkundig plan Mariahof (niet op schaal)

Het is de bedoeling dat diverse woningtypen gerealiseerd worden, gedacht wordt aan: 7 levensloopbestendige woningen van ca. 350 m³ (huur), 9 starterswoningen (koop), 9 woningen voor de middeldure verkoop van ca. 450 m³, 16 dubbelwoningen voor de duurdere verkoop van ca. 565 m³ exclusief garage, 9 patio-bungalows van circa 420 m³ en 2 grote kavels beschikbaar voor vrijstaande woningen.

Deze ontwikkelingen worden in twee fases mogelijk gemaakt. Fase 1 is reeds mogelijk gemaakt doormiddel van een gemeentelijk projectbesluit, als bedoeld in artikel 3.10 Wro. Fase 2 wordt mogelijk gemaakt middels onderliggend bestemmingsplan.

3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de navolgende hoofdstukken.

Het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide' 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.

Binnen het plangebied kom Mariaheide is een tweetal locaties bekend waar ontwikkelingen plaatsvinden. Het gaat om:

- Mariahof, fase 2;
- Dobbelsteenplein 2 t/m 7.

Daarnaast zijn ontwikkelingslocaties waarvoor tussen 2006 en 2009 vrijstellingsprocedures doorlopen zijn en projectbesluiten voor genomen zijn, maar welke nog in de realisatiefase zitten, beschouwd en bestemd zoals vergund. Het betreffen de volgende locaties:

- Dobbelsteenplein 1;
- hoek Kregelshofstraat/Pastoor van Haarenstraat;
- Ringoven 20-24;
- Mariahof (fase 1).

3.2 Visie beheergebied

Zowel in ruimtelijk als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van Mariaheide – in de nabije toekomst – beperkt blijven tot incidenten. Bijvoorbeeld het inpassen van aan huis gebonden bedrijvigheid, een beperkte verkleuring van winkel naar dienstverlening en een beperkte aan- en verbouw van bestaande gebouwen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in de bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling.

In onderstaande tabel wordt puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de 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	<ul style="list-style-type: none"> • Behouden van het kleinschalige woon- en leefklimaat; • Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen; • Nieuwbouw alleen mogelijk maken binnen de reeds bekende herstructurerings- c.q. uitbreidingsgebieden (zie paragraaf 3.3); • Aandacht voor continuïteit in woningbouwprogramma, diversiteit is gewenst voor een evenwichtige leeftijdsopbouw; • Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg.
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan; • Stimuleren kleinschalige bedrijvigheid aan de Pastoor van Haarenstraat, bij te grote bedrijven uitplaatsing naar het bedrijventerrein stimuleren; • Logische regeling voor bebouwing op het perceel.
Commerciële voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • De op te nemen regeling voor detailhandel richt zich op het beheer/behoud van de bestaande commerciële voorzieningen; • Stimuleren van een kleine supermarkt in het dorp. Als ondergeschikte functie is deze mogelijk gemaakt in onder andere het voormalige klooster. Tevens zijn commerciële voorzieningen (detailhandel, dienstverlening, kantoren) mogelijk gemaakt rondom het Dobbelseenplein en in een strook tussen het voormalige klooster en de Heijzoo.
Horeca	<ul style="list-style-type: none"> • Koesteren/handhaven bestaande bedrijven horecabedrijven en specificeren naar type horecavoorziening. • Vanwege het verdwijnen van café 'de Mol' worden er uitbreidingsmogelijkheden voor de horecavoorziening aan het Dobbelseenplein. • Als ondergeschikte functie is horeca toegestaan bij maatschappelijke- en sportvoorzieningen.
Maatschappelijke voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd. • Brede bestemming voor de school en voormalig klooster en het gemeenschapshuis om maatschappelijk en zorg / welzijncluster te realiseren. Het gemeenschapshuis krijgt de aanduiding 'wonen'.
Verkeer en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • Alle wegen binnen de bebouwde kom worden bestemd als 'verblijfsdoeleinden' en hebben reeds het 30-km/u regime. • Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uit-

Functie	Uitgangspunt
	<p>gangspunt genomen dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'Verkeer' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.
Groen	<ul style="list-style-type: none"> • 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 plankaart en krijgen planologische bescherming.
Sport	<ul style="list-style-type: none"> • De voetbalvelden en de tennisvereniging bestemming als 'Sport'; • Het bouwvlak binnen de bestemming 'Sport' wordt dusdanig vormgegeven zodat gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben. • Voor de tennisvereniging is een regeling opgenomen om een beperkt aantal evenementen / partijen te kunnen organiseren.

Niet woon-functies in woongebieden

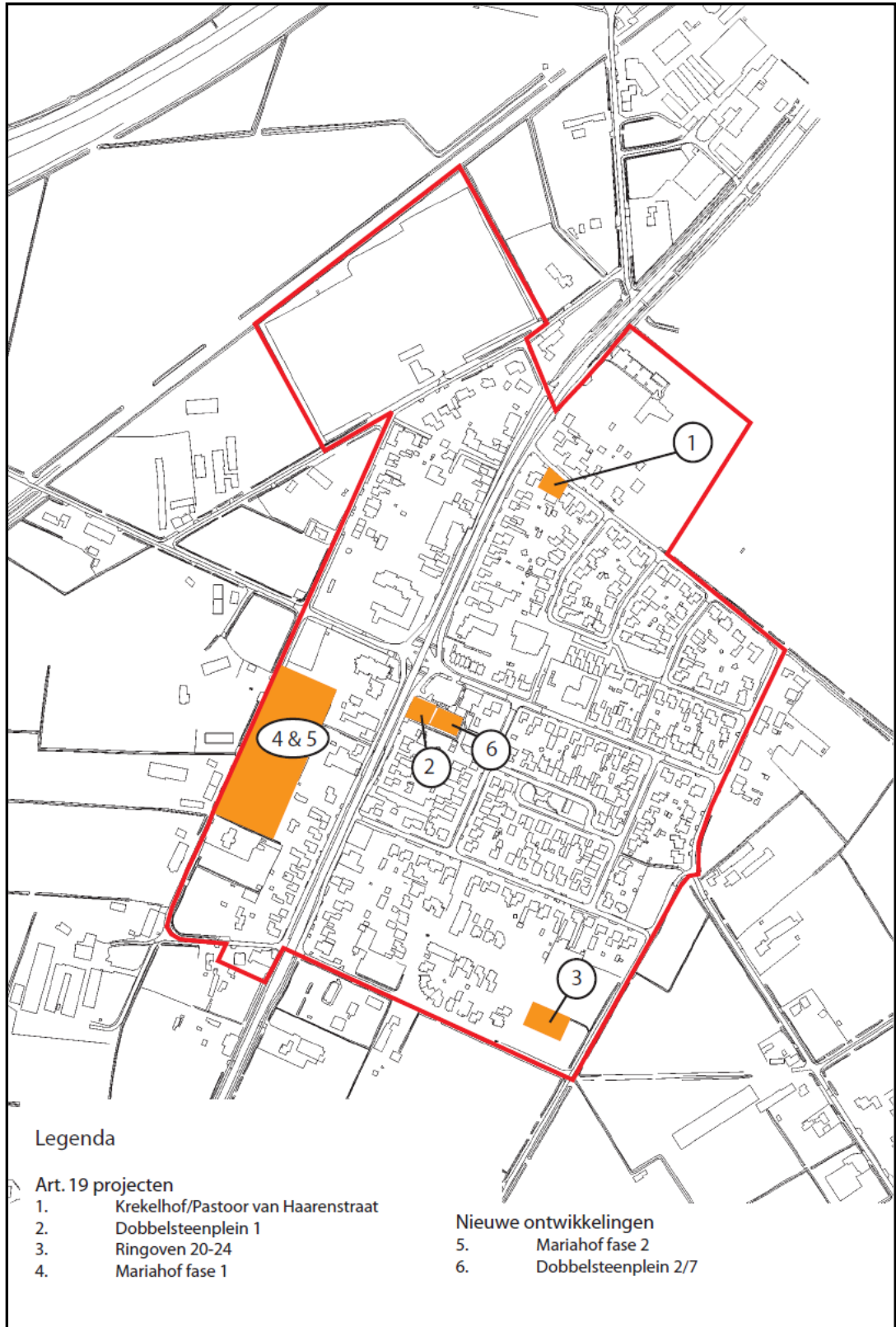
In de woongebieden zijn geen nieuwvestigingen van niet-woonfuncties voorzien. In deze gebieden zijn eventuele niet-woonfuncties gedetailleerd vastgelegd met specifieke regels. Er zal voor deze functies slechts zeer beperkte uitbreidingsruimte geboden worden. Om toch een zekere dynamiek in het plan aan 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 Pastoor van Haarenstraat) is dit 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).



Ontwikkelingen

3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Bij de start van het planvormingsproces waren de volgende ruimtelijke ontwikkelingen bekend die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt zouden worden:

1. Het inpassen van één vrijstaande woning op de hoek Krekeshofstraat/Pastoor van Haarenstraat;
2. Het uitbreiden van de horecavoorziening D'n Brouwer aan het Dobbelsteenplein 1;
3. Het toevoegen van één extra aaneengebouwde woning aan de Ringoven 20-24;
4. Het herontwikkelen van de locatie Mariahof, fase 1;
5. Het herontwikkelen van de locatie Mariahof, fase 2;
6. Het herontwikkelen van de locatie Pastoor van Haarenstraat 62-62a;
7. Dobbelsteenplein 2 t/m 7;
8. De slopen van bestaande woningen Ericastraat 1 t/m 9 en het toevoegen van twee nieuwe appartementgebouwen op de vrijgekomen locaties. Dit plan wordt vooralsnog niet gerealiseerd en daarom door middel van dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

De ontwikkelingen aan de Krekeshofstraat/Pastoor van Haarenstraat, de herontwikkeling van de locatie Pastoor van Haarenstraat 62-62a en het Dobbelsteenplein 1 zijn in het kelvoorontwerp bestemmingsplan opgenomen en in het kader van het vooroverleg (ex arti 10 Bro) is voor genoemde ontwikkelingen gevraagd versneld vrijstelling te mogen verlenen met een procedure zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij brief van 14 juni 2007 (kenmerk 1274473/1304280) heeft de Provinciale Planologische Commissie artikel 19, lid 2 WRO van toepassing verklaard, waardoor vrijstelling van het bestemmingsplan verleend kan worden zonder dat voorafgaand een verklaring van geen bezwaar afgegeven hoeft te worden. Voor het initiatief aan de Ringoven 20-24 geldt dat dit project valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor de provincie toestemming heeft gegeven om een vrijstellingsprocedure 19, lid 2 WRO toe te passen.

Ten aanzien van de ontwikkelingen aan de locatie Mariahof fase 1 is een gemeentelijk projectbesluit zoals bedoeld in artikel 3.10 Wro doorlopen. Één van de eisen gesteld aan het projectbesluit (artikel 3.13 Wro, lid 1) is het feit dat het binnen één jaar nadat het projectbesluit onherroepelijk is geworden, de ontwikkeling wordt meegenomen in een ontwerp bestemmingsplan. Het onderliggende bestemmingsplan voorziet hier in. Fase 2 van het Mariahof wordt mogelijk gemaakt in onderliggend bestemmingsplan.

Vornoemde ontwikkelingslocaties worden in onderhavig bestemmingsplan dan ook gezien en bestemd als bestaande bebouwing. Voor de ruimtelijke en functionele onderbouwing van de ontwikkelingen alsmede voor de milieuhygiënische aspecten en de relatie tot de gebiedswaarden wordt verwezen naar de 'ruimtelijke onderbouwingen' van de specifieke projecten.

Voor de volgende projecten geldt dat deze ontwikkelingslocatie niet zijn opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan omdat nog onvoldoende duidelijkheid bestond over de stedenbouwkundige invulling ervan. Inmiddels is de invulling op hoofdlijnen duidelijk en is voor deze locaties in onderhavig bestemmingsplan een passende bestemming opgenomen:

- Mariahof fase 2;
- Dobbelsteenplein 2 t/m 7

Hieronder volgt een korte omschrijving van deze ontwikkelingen.

Mariahof fase 2

Het gehele inbreidingsplan Mariahof omvat de ontwikkeling van in totaal 51 woningen. In Mariahof fase 1 is reeds ruimte voorzien voor de ontwikkeling van acht tweekappers en zes patiowoningen, hiervoor is de projectbesluit procedure doorlopen. De overige woningen worden mogelijk gemaakt in onderliggend bestemmingsplan.

In hoofdopzet is gezocht naar een inbreiding die de overgang moet vormen tussen het dorpsgebied en het open buitengebied. De structuur sluit aan op het dorps karakter van Mariaheide, haaks op de centrum-as gelegen straten en paden met laanbeplanting. De straatprofielen worden uitgevoerd in klinkerbestrating met voortuinen en laanbeplanting met bomen. Door de bebouwing uit te voeren met dorpseigen langskappen aan strakke rechte straten is het mogelijk om het geheel een transparant beeld te geven met doorzichten in oost-westelijke richting.

De omgeving, het open landschap, de dorpse setting inspireren tot een eenvoudige architectuur, met eenvoudige volumes, eenheid in vorm en posities van de langskappen en refererend aan de aanwezigheid van herkenbare bouwwerken in het bestaande landschap.

Er worden in het projectgebied verschillende woningtypen toegepast. In hoofdopzet hebben de woningen overeenkomsten; sprekende volumes als hoofdvorm met kapelementen met forse overstekken. Er worden traditionele materialen toegepast; baksteen gevels met houten kozijnen.

Het gebied is vanaf de Kruisstraat toegankelijk voor autoverkeer. Voor voetgangers en fietsers is op twee plaatsen een langzaam verkeer route opgenomen als doorsteek naar de Pastoor van Haarenstraat. Alle dubbele woningen zijn voorzien van een garage met een buiten-opstelplaats voor één auto op eigen terrein. De bewoners van de patiowoningen parkeren in openbaar gebied.



Mariahof fase 1 binnen rode lijn, overig fase 2

Dobbelsteenplein 2 t/m 7

In de structuurvisie wordt de locatie Dobbelsteenplein aangegeven als potentiële bouwlocatie. De aan dit plein gelegen winkels met bovenwoningen worden omgebouwd tot uitsluitend woningen. Dit houdt een wijziging van de bestemming in van 'winkels met bovenwoningen' naar 'Gemengde Doeleinden'.

Daar dit plan nog in een vroeg stadium van de planvorming bevindt is besloten dit plan niet rechtstreeks mogelijk te maken in dit bestemmingsplan maar middels een binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Op deze wijze kunnen voorwaarden aan de ontwikkeling van het plan veiliggesteld worden.

De herontwikkeling van 575 m² winkelruimte naar 5 á 6 woningen op de begane grond dient gepaard te gaan met een facelift van het gehele pand.

Parkeren dient conform de Veghelse nota verkeernormen te geschieden. Opgemerkt dient te worden dat de winkelfuncties meer parkeerplaatsen vereisen (3 parkeerplaatsen per 100m² = 17,25 parkeerplaatsen) dan de woonfunctie (1,6 parkeerplaats per woning = 8 tot 10 parkeerplaatsen).

Er dient een planschade risico analyse plaats te vinden;

Voorwaarden tot afwijking van het bestemmingsplan:

- er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het realiseren van de woningen;
- de toevoeging van de woningen mogen geen beperking van de bedrijfsvoering van café D'n Brouwer opleveren.

3.4 Beleidsinkadering

Nota Ruimte

In de 'Nota Ruimte' zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- Naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- Borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het beheerbestemmingsplan 'kom Mariaheide' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Door ontwikkeling van enkele inbreidingslocaties die in het bestemmingsplan zijn opgenomen wordt de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied in de toekomst intensiever gebruikt. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt aandacht geschonken aan het aspect veiligheid.

Interim Structuurvisie en Paraplunota

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

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

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

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

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

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

Het uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.⁴ beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken tot 2015 voor de regio. Om te kunnen bepalen waar in de toekomst nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen mogelijk zijn, is gekeken naar het beleid van de verschillende overheden voor bodem en water, natuur, cultuurhistorie en landschap. Voor de kernen Uden en Veghel geldt tot 2015 een aanzienlijke bouwopgave van circa 4.500 woningen. Daarvan kunnen ongeveer 2.700 woningen middels benutting van bestaande restcapaciteit en van inbreidingslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. Het zoeken naar inbreidingslocaties binnen de bestaande stedelijke structuur wordt dan ook in het uitwerkingsplan als belangrijkste beleidsuitgangspunt gezien. De inbreidingen die geprojecteerd zijn in onderhavig plan passen binnen dit beleidsuitgangspunt.

StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel'

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

In de StructuurvisiePlus worden voornamelijk uitspraken gedaan over de twee 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.

Structuurvisie Mariaheide

In de structuurvisie van Mariaheide 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 het feit dat Maria-

⁴ Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o., 's-Hertogenbosch, 21 december 2004

heide het gevaar loopt om een vergrijsd kerkdorp te worden. Daar komt bij dat het woningaanbod in de kern te eenzijdig is. Er zijn sowieso weinig huurwoningen en van de aanwezige huurwoningen zijn er weer een beperkt aantal geschikt voor starters. Het gevaar bestaat dat de jongeren Mariaheide zullen verlaten, waardoor de vergrijzing alleen maar toeneemt. Dit bestemmingsplan probeert dit probleem te keren, door flexibel om te gaan met de bestemmingen van de herstructurerings- en inbreidingsopgaven in het dorp. De structuurvisie Mariaheide, noemt het gebied tussen Pastoor van Haarenstraat en de Kruisstraat als mogelijke (her)ontwikkelingslocatie. Het programma voor Mariaheide, met als uitgangspunt onder meer deze structuurvisie, laat een woningtoename toe van 7 per jaar. Hieruit blijkt dat in een periode van drie jaar de (her)ontwikkelingsopgave uitgevoerd kan worden. De locatie Mariahof is in de structuurvisie opgenomen als potentiële ontwikkelingslocatie voor woningbouw. De realisatie van deze ontwikkelingslocatie is met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Verder spreekt de structuurvisie vooral van beheer van de huidige situatie en behoud van het voorzieningenaanbod. Tot slot wordt het van belang geacht dat, ook na de herstructurering, de Pastoor van Haarenstraat gekenmerkt wordt door een functiemenging waarbij kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen worden gecombineerd met woningen. Dat is ook de insteek die het bestemmingsplan kiest. Zo zijn brede bestemmingen gegeven aan de schoollocatie en het voormalige klooster. In de structuurvisie wordt gesproken van verbreding van de schoolfunctie waarbij naast onderwijs, in hetzelfde gebouw ook kinderopvang, een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang kunnen worden gevestigd. De verbreding van de naschoolse activiteiten kunnen gecombineerd worden met de activiteiten van gemeenschapshuis D'n Brak. Ook aan D'n Brak is een ruime maatschappelijke bestemming toegekend.

Het voormalige klooster biedt verschillende mogelijkheden voor het combineren van zorginstellingen met kleinschalige medische voorzieningen en een bescheiden winkelvoorziening voor de dagelijkse eerste levensbehoeften. Deze plannen zijn nog in een onderzoekende fase.

Concluderend kan gesteld worden, dat het bestemmingsplan de structuurvisie voor Mariaheide 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 gebouwen

Monumenten en waardevolle gebouwen

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

In het plangebied komt uitsluitend één gemeentelijk monument voor:

Adres	Omschrijving
Pastoor van Haarenstraat 4	Woonhuis, restaurant

Binnen het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten voor:

Adres	Omschrijving
Pastoor van Haarenstraat 13	CHV Mariaheide NCB
Pastoor van Haarenstraat 34	Onderwijzerswoning R.K. Jongensschool
Pastoor van Haarenstraat 36	R.K. Jongensschool
Pastoor van Haarenstraat 38	Voormalig koetshuis, thans pastorie
Pastoor van Haarenstraat 40	Voormalige pastorie
Pastoor van Haarenstraat 42	R.K. kerk Onze Lieve Vrouwe van Goeden Raad
Pastoor van Haarenstraat ong	R.K. kerkhof
Pastoor van Haarenstraat 44	Klooster zusters Franciscanessen

In onderhavig bestemmingsplan zijn uitsluitend de gemeentelijke monumenten weergegeven daar rijksmonumenten reeds voldoende beschermd worden door de monumentenwet.

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

In het kader van het monumenten inventarisatie project⁵ (M.I.P.) is een groot aantal objecten aangemerkt als Cultuurhistorisch Waardevol Bouwwerk. Deze bouwwerken zijn opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, voor zover zij ten tijde van het opstellen van deze waardenkaart (2005) nog van bovenlokaal belang werden geacht. Deze M.I.P.-objecten zijn op de plankaart specifiek aangeduid als “cultuurhistorisch waardevol bouwwerk” en hieraan is een sloopverbod (met vrijstellingsmogelijkheid) gekoppeld.

⁵ Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

De onderstaande panden zijn geïnventariseerd als Cultuurhistorisch Waardevol Bouwwerk:

Cultuurhistorisch Waardevol Bouwwerk	
Pastoor van Haarenstraat 6	Woonhuis
Pastoor van Haarenstraat 18	Woonhuis
Pastoor van Haarenstraat 22	Woonhuis

Waardevolle groenelementen

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

Adres	Omschrijving
Pastoor van Haarenstraat 38	1x tamme kastanje
Pastoor van Haarenstraat 38	2x rode beuk
Pastoor van Haarenstraat 40	Tuin achter pand

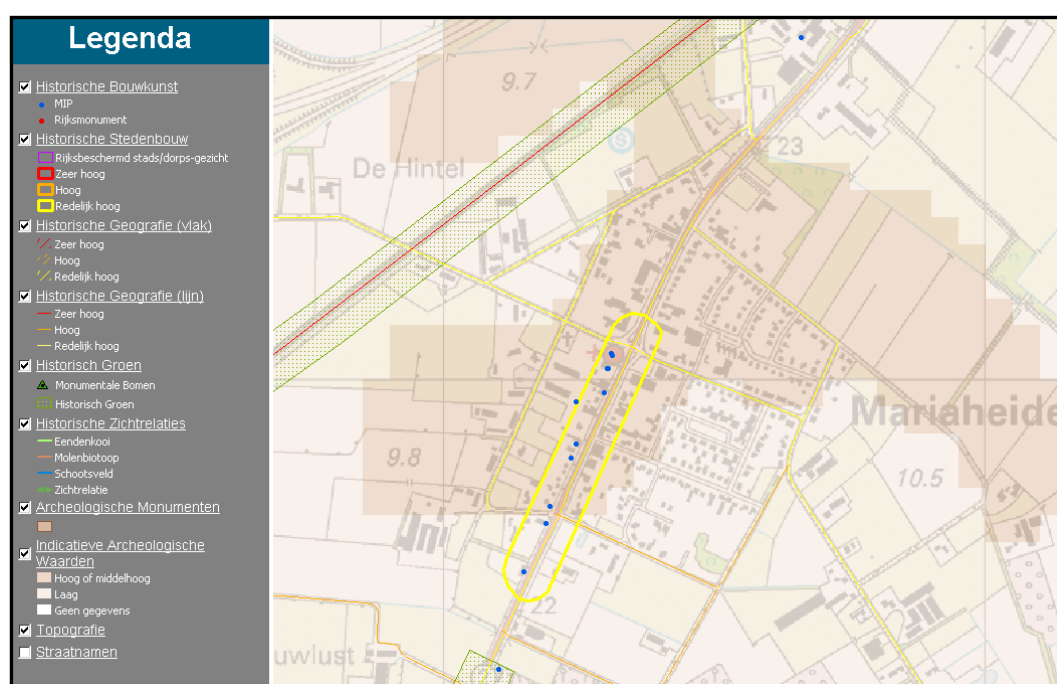
Deze natuurmonumenten zijn op de plankaart specifiek aangeduid. Ter bescherming en instandhouding van deze bomen is een beschermingszone ter grootte van de kroon van de boom opgenomen waarbinnen het verboden is zonder aanlegvergunning werkzaamheden en werken uit te voeren die de levensduur voor de betreffende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



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

In de kern Mariaheide is het oude stedenbouwkundige patroon van de kern grotendeels in tact. Mariaheide is een jong heideontginningsdorp dat pas na 1850 uit enkele ontginningshoeven groter is gegroeid en na de verheffing van het dorp tot parochie (1907) onder leiding van Pastoor Van Haaren tot wasdom kon komen.

In deze periode werd er langs de in oorsprong middeleeuwse, recht over de heide getraceerde straat een klooster, kerk, met bijbehorende pastorie en school, café en N.C.B.-magazijn gebouwd. Aan de parallel getraceerde kruisstraat werden enkele door het parochiebestuur gesteunde ontginningsboerderijen gesitueerd.

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 waarden kaart 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.

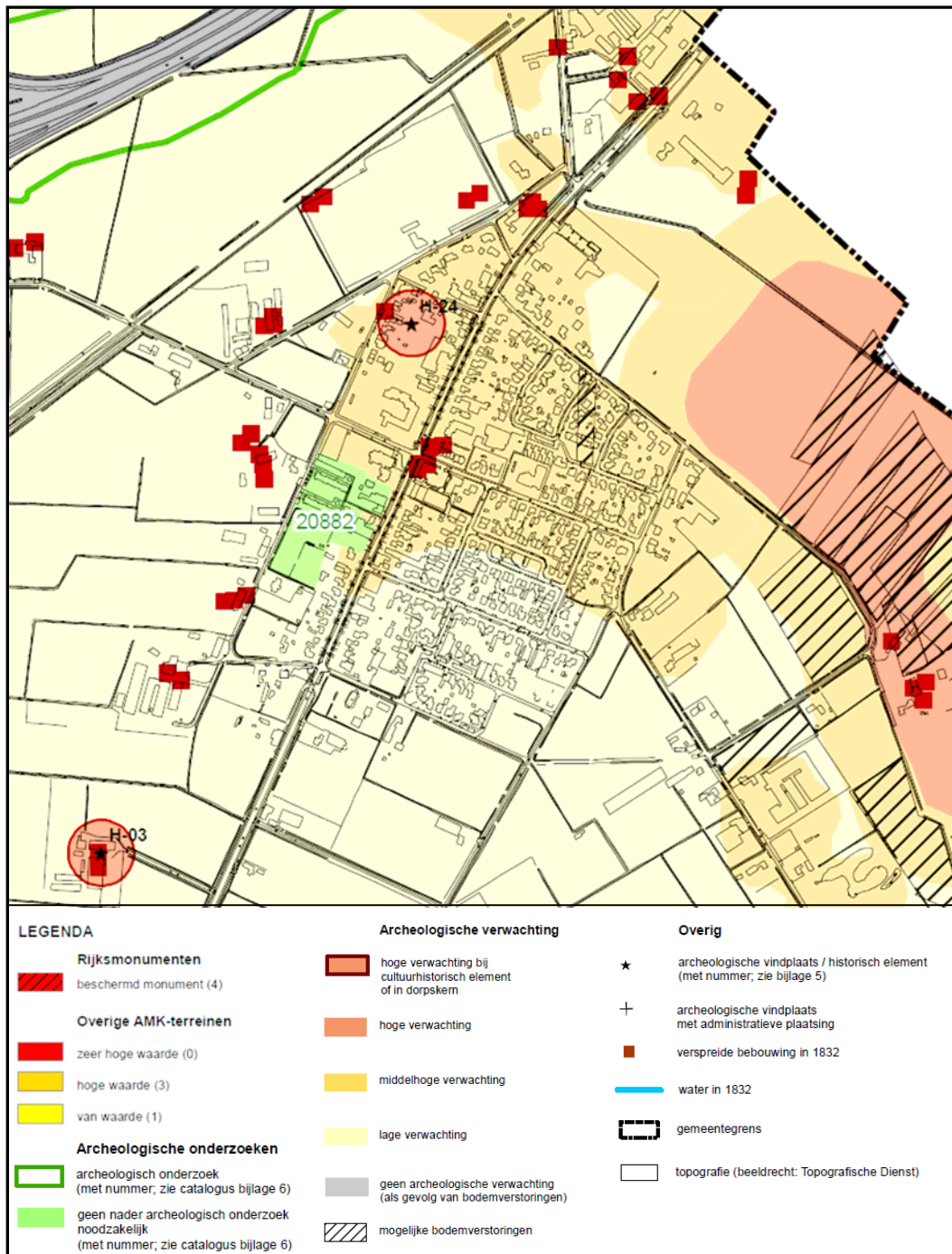
Zones met een lage archeologische verwachting

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.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart Veghel

Volgens de vastgestelde 'Archeologische Verwachtingskaart gemeente ligt het grootste deel van de kern Mariaheide in de zones met een 'lage' tot 'middelhoge' verwachtingswaarde. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ont-

grondingen 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 wordt voorgesteld in de zone 'middelhoge verwachtingswaarde' dient in principe nader onderzoek en/of archeologische begeleiding plaats te vinden. Wanneer deze plaats vindt 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 vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Veghel heeft archeologiebeleid ontwikkeld en het is de bedoeling dat dit beleid een doorvertaling krijgt in verschillende vergunningstrajecten en in ruimtelijk beleid. In onderhavig bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van het archeologisch bodemarchief. Deze regeling is gebaseerd op de volgende principes:

- Gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde op de Cultuurhistorische Waardenkaart 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).

Nieuwe ontwikkelingen:

Dobbelsteenplein 2 t/m 7

De winkelruimten en bovenwoningen die in dit plan worden omgebouwd naar uitsluitend appartementen bevindt zich in een gebied die door het gemeentelijke archeologische waarden kaart aangewezen wordt als een zone met een middelhoge verwachting. Dit

houdt in dat wanneer de herontwikkeling zich niet uitsluitend binnen het bestaande gebouw plaatsvindt maar buiten de bestaande funderingen plaatsvindt of wanneer dieper dan de huidige funderingen de grond in wordt gegaan, een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wanneer het bouwplan bekend is dient in het kader van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid afgewogen te worden of een archeologisch noodzakelijk is.

Nieuwe ontwikkeling: Mariahof fase 2

Het herontwikkelingsgebied Mariahof e.o. is gelegen tussen de Pastoor van Haarenstraat en de Kruisstraat en ligt in een gebied dat op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is aangeduid als gebied met een 'hoge archeologische verwachtingswaarde'.

Er heeft archeologisch onderzoek⁶ plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- De volgens de bodemkaart binnen het ontwikkelingsgebied aanwezige hoge zwarte enkeerdgronden zijn vrijwel nergens binnen het ontwikkelingsgebied aangetroffen. Slechts op één locatie bleek in twee boringen een dikke humeuze bovengrond aanwezig die als enkeerdgrond geassocieerd kan worden. Hierin gezette megaboringen hebben geen indicatoren opgeleverd;
- Veruit de meeste boringen vertoonden een humeuze bovenlaag die nauwelijks dik genoeg is om te classificeren als bovengrond van een laarpodzolgrond 30 tot 50 cm dik);
- De hoogteligging van het niet door moderne bouwactiviteiten beïnvloede deel van het ontwikkelingsgebied, komt overeen met die van het westelijk gelegen gebied waarop de geomorfologische kaart een dekzandvlakte aangeeft (ongeveer 9,5 m+NAP) en ligt daarmee ruim een meter lager van het oostelijk gelegen gebied, waarop de geomorfologische kaart een dekzandrug aangeeft (ongeveer 10,5 m+NAP);
- De relatief lage ligging en het vrijwel ontbreken van een enkeerdlaag geven aan dat het plangebied eerder bestaat uit laarpodzolgronden op een dekzandvlakte dan uit hoge zwarte enkeerdgronden op een dekzandrug. Dit betekent dat voor het ontwikkelingsgebied een aanmerkelijk lagere kans geldt voor wat betreft het aantreffen van archeologische vindplaatsen dan de IKAW aangeeft. In geen van de 40 uitgezette boringen zijn dan ook archeologische indicatoren aangetroffen.

Gezien het bovenstaande bestaat geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. Evenmin hoeft bij de verdere planontwikkeling rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Indien onverhoopt toch archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Veghel, conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988.

⁶ ArcheoPro Archeologisch rapport Nr. 701, Kruisstraat, Mariaheide gemeente Veghel, ArcheoPro, Maas-tricht, 20 februari 2007 (nummer: 07-001-S Kruisstraat Mariaheide).

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

De kern Mariaheide ligt in een relatief open landschap. Het kerkdorp wordt aan alle zijden omsloten door open akkercomplexen en graslanden. Kenmerkend voor de omgeving van het dorp zijn de lanen. Vooral de centrale Pastoor van Haarenstraat viel op door zijn kenmerkende laanbeplanting. Door de aanleg van de A50 heeft de straat een metamorfose ondergaan. De geasfalteerde provinciale weg heeft plaats gemaakt voor een nieuwe met klinkers bestrate rijbaan. De parallelwegen met laanbeplanting zijn door de reconstructie grotendeels verdwenen. Langs de nieuwe klinkerrijbaan worden nieuwe bomen geplant die de straat weer zijn karakteristieke beeld moeten teruggeven. Daarnaast zijn de gebieden rondom de kerk en het klooster bepalend voor de groene uitstraling van de dorpskern. In de meer recente uitbreidingsgebieden van Mariaheide 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 Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is

toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermt wordt. Het beschermingsregime bepaalt ook het afwegingskader dat gebruikt wordt om de ontheffingsaanvraag te beoordelen.

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

De hier volgende toetsing is uitgevoerd in 2006. Aangezien de functie en het grondgebruik van de initiatieflocaties sinds 2006 niet noemenswaardig zijn veranderd, is er geen reden om aan te nemen dat de (actuele en potentiële) natuurwaarden in het plangebied zijn gewijzigd. De beschrijving van 'mogelijke aanwezige natuurwaarden' is daarom integraal overgenomen. Omdat sinds augustus 2009 het beoordelingskader voor ontheffingen van de Flora- en faunawet gewijzigd is, zijn voor het plangebied Mariahof de conclusies aangepast aan het nieuwe beoordelingskader.

Nieuwe ontwikkelingen:

Dobbelsteenplein 2 t/m 7

De winkelruimten en bovenwoningen die in dit plan worden omgebouwd naar uitsluitend appartementen bevindt zich in het centrum van Mariaheide in een gebied met uitsluitend stedelijke bebouwing. In het gebied bevinden zich geen groenstructuren in de vorm van struiken of bomen. Bestaande gebouwen blijven staan. Wanneer het bouwplan bekend is

dient in het kader van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een quickscan flora & fauna plaats te vinden.

Mariahof⁷

Dit herontwikkelingsgebied wordt begrensd door de Kruisstraat aan de westkant en de Pastoor van Haarenstraat aan de oostkant. Aan de zuidkant grenst het ontwikkelingsgebied aan de tuin van de woning aan de Kruisstraat 7 en aan de noordkant aan het plaatselijke kerkhof. Achter de Kruisstraat ligt een uitgestrekt agrarisch gebied. De Amersfoortcoördinaten van het midden van het onderzoeksgebied zijn 168,3-405,3⁸.

Bronnenonderzoek

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 blijkt dat het ontwikkelingsgebied niet in de buurt van habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. Uit de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur blijkt dat het ontwikkelingsgebied niet binnen de EHS valt. De Boswet is niet op het ontwikkelingsgebied van toepassing.

Natuurloket geeft informatie over de verspreiding van soortgroepen per km² en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen. Uit de Bodemkaart van Nederland kan informatie gewonnen worden over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie in combinatie met een aantal veldwaarnemingen kan worden afgeleid of het gebied geschikt is voor beschermde plantensoorten. De website van RAVON geeft informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen, die van SOVON geeft deze informatie voor vogels.

Mogelijke aanwezige natuurwaarden binnen het ontwikkelingsgebied

Op vrijdag 22 september 2006 is het ontwikkelingsgebied bezocht door een ecooloog. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en ecotopen. Ook zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Beschermde soorten: Ten aanzien van de soortenbescherming vormen de globale verspreidingsgegevens van Natuurloket alleen een indicatie, omdat de gegevens verstrekt worden op km²-schaal. De onderzoekslocatie ligt in het km-vak 168-405⁹. Uit de opgave van Natuurloket blijkt dat er in dat km-vak van vaatplanten en broedvogels goede inventarisatiegegevens beschikbaar zijn. Van watervogels zijn kwalitatief matige gegevens beschikbaar. Andere relevante soortgroepen zijn niet of slecht onderzocht.

⁷ Deze Flora en Fauna paragraaf gaat op voor het gehele Mariahof plan (fase 1 en 2).

⁸ De getallen staan voor de x- resp. de y-coördinaat van de locatie.

⁹ De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linker benedenhoek van het km-vak.

Vaatplanten: Volgens de opgave van Natuurloket zijn vaatplanten goed onderzocht en komt er in het betreffende km-vak één plantensoort voor van de Rode lijst, die niet beschermd is. Er komen volgens Natuurloket in de omgeving van het ontwikkelingsgebied geen beschermde plantensoorten voor. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Uit de Bodemkaart van Nederland blijkt dat de bodem in het ontwikkelingsgebied bestaat uit leemarm of zwak lemig, kalkloos fijn zand. Het grondwater staat erg laag, de grond is daardoor meestal droog. Uit de waarnemingen tijdens het veldbezoek bleek dat de bodem in delen van het ontwikkelingsgebied erg voedselrijk was. Over het algemeen is de bodemsamenstelling in het ontwikkelingsgebied niet geschikt voor beschermde plantensoorten. Alles bijeen genomen kan er van worden uitgegaan dat er zich geen beschermde planten in het gebied bevinden.

Zoogdieren: Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van zoogdieren aangetroffen. In het ontwikkelingsgebied leven of foerageren naar alle waarschijnlijkheid een aantal algemeen beschermde soorten, zoals Egel, Mol, Huispitsmuis, Veldmuis en Vos. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig ex artikel 75 van de Flora- en faunawet.

In Brabant zijn enkele waarnemingen van de strenger beschermde Steenmarter bekend. De Steenmarter verblijft onder andere in schuren en in bewoonde huizen. De dichtstbijzijnde vindplaats in de omgeving van het ontwikkelingsgebied is Sint-Oedenrode. Tussen Mariaheide en Sint-Oedenrode ligt een drukke provinciale weg en een kanaal. De Steenmarter kan deze barrières erg moeilijk passeren. De kans dat deze soort in de buurt van het ontwikkelingsgebied voorkomt is daardoor te verwaarlozen.

In agrarische en bebouwde gebieden komen vleermuissoorten voor als Dwergvleermuis en Laatzvlieger. Deze soorten verkiezen gebouwen voor hun verblijfplaatsen en kolonies. In het ontwikkelingsgebied staan verschillende gebouwen die gesloopt zullen worden. De woningen aan het Mariahof hebben een zolder, waar de bewoners niet bij kunnen. Langs de omloop op de eerste verdieping zitten onder het dak ventilatiegaten. Het is niet uit te sluiten dat via deze gaten vleermuizen de zolders of spouwen kunnen bereiken en daarin verblijven. Het café aan de Pastoor van Haarenstraat is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, omdat er geen geschikte ingangen (gaten, kieren) aanwezig zijn waar de dieren in en uit kunnen vliegen. Het is verder zeer waarschijnlijk dat er vleermuizen voorkomen in de omgeving en dat het ontwikkelingsgebied deel uitmaakt van hun foerageergebied. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn als zodanig wettelijk beschermd volgens het strengste beschermingsniveau.

De kans op andere beschermde zoogdiersoorten in het ontwikkelingsgebied is verwaarloosbaar klein, gezien hun verspreidingsgegevens en het ontbreken van voor deze soorten geschikt leefgebied.

Vogels: Volgens de opgave van Natuurloket zijn broedvogels in het betreffende km-vak goed onderzocht. Er komen 37 soorten broedvogels voor in de omgeving van het ontwikkelingsgebied, waarvan er vijf soorten op de Rode lijst staan. Door de aanwezigheid van

bomen en struiken is het ontwikkelingsgebied geschikt voor broedvogels. De op het ontwikkelingsgebied aanwezige bomen en struiken zullen grotendeels worden gerooid. Hier van maken naar verwachting vooral algemene broedvogelsoorten als Houtduif, Zanglijster, Merel, Vink en Koolmees gebruik. Tijdens het veldbezoek is ook de Huismus gezien in diverse hagen en struiken op het ontwikkelingsgebied. Deze soort staat op de Rode lijst. Broedvogels maken ook gebruik van de ventilatiegaten onder de dakrand van de woningen aan het Mariahof. Tijdens het veldbezoek is een oud vogelnest aangetroffen in een van de ventilatiegaten.

De weide in het ontwikkelingsgebied is mogelijk geschikt voor grondbroedende vogels. Echter, vanwege de ligging in de bebouwde kom is de verstoring voor grondbroedende vogels te groot. Deze soorten zullen daarom niet in het ontwikkelingsgebied tot broeden komen. Watervogels komen in het gebied niet voor, vanwege de afwezigheid van geschikt oppervlaktewater.

Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn wettelijk beschermd. Omdat voor vogels nog geen gedragscode bij ruimtelijke ontwikkelingen voorhanden is, vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3.

Amfibieën, reptielen en vissen: Op het ontwikkelingsgebied komen tijdens natte periodes in het paarseizoen (februari t/m mei) waarschijnlijk algemene amfibieën voor als Gewone pad en Bruine kikker. Voor algemeen beschermde soorten is bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht (zie de paragraaf Beleid). Vanwege het ontbreken van geschikt oppervlaktewater op en rond het ontwikkelingsgebied en rekening houdend met de verspreidingsgegevens, kan de aanwezigheid van matig tot streng beschermde amfibieën in het ontwikkelingsgebied worden uitgesloten.

Vanwege de ligging in de bebouwde kom en de daardoor veroorzaakte verstoring kan ook de aanwezigheid van beschermde reptielen in het ontwikkelingsgebied worden uitgesloten. Vanwege de afwezigheid van geschikt oppervlaktewater komen in het ontwikkelingsgebied geen vissen voor.

Overige diersoorten: Tijdens het veldbezoek is een Bloedrode heidelibel waargenomen. Deze soort komt algemeen voor in de regio en is niet beschermd. De kans dat beschermde ongewervelde diersoorten in het ontwikkelingsgebied voorkomen is klein, gezien het ontbreken van geschikt leefgebied.

Conclusie

Met betrekking tot de vleermuizen dient nader onderzocht te worden of er zich vleermuizen in het ontwikkelingsgebied bevinden en zo ja, om welke soorten en aantallen het gaat. Indien in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, zullen passende maatregelen genomen moeten worden om te voorkomen dat de

functionaliteit van het plangebied voor de soort in gevaar komt (er zullen bv. vervangende verblijfplaatsen aangeboden moeten worden). Omdat de te verwachten vleermuissoorten tamelijk algemeen zijn, en de noodzakelijke maatregelen vrijwel altijd goed in te passen zijn in het plan, is de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

Voor de Huismus is vastgesteld dat deze in het plangebied nestelt. Om aantasting van het functionele leefgebied van deze soort te voorkomen, zullen in de nieuwbouw passende maatregelen genomen moeten worden. In de praktijk betekent dit dat voor vervangende broedgelegenheid in de bebouwing en voldoende schuilgelegenheid (struik- en haagbeplanting) moet worden gezorgd.

Voor overige broedvogelsoorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- alle werkzaamheden die broedende vogels binnen het ontwikkelingsgebied op enigerlei wijze kunnen verstoren, met name het verwijderen van de heggen, bomen en struiken en het slopen van huizen, dienen buiten het broedseizoen (april – september) uitgevoerd te worden;
- om het broeden van vogels in het ontwikkelingsgebied te voorkomen tijdens de bouwwerkzaamheden, dienen de mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten voor aanvang van het broedseizoen (begin april) als zodanig ongeschikt gemaakt te worden.

5.3 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. Het terrein van het bestemmingsplan Mariaheide ligt gemiddeld 10 m boven N.A.P. Het moedermateriaal van de bovenlaag wordt gevormd door dekzand.

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;
- Alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.

In het waterplan heeft de gemeente streefbeeld verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijke omgeving.

Op basis van de streefbeelden in het waterplan van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten te benoemen voor de gewenste waterhuishouding in het plangebied:

- Het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- De hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd;
- Er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- Water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- Water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de 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 water beperkt 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 NBW-norm 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 functie¹⁰ 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

¹⁰ Per plan zal worden bekeken om welke vijvers het concreet gaat.

wordt voorkomen dat dubbele procedures moeten worden doorlopen om onderhoudszones 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 10 Bro voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Voor de wijze waarop met de opmerkingen van het waterschap is omgegaan wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen.

6.2 Watertoets

Nieuwe ontwikkelingen:

Dobbelsteenplein 2 t/m 7

De winkelruimten en bovenwoningen die in dit plan worden omgebouwd naar uitsluitend appartementen bevindt zich in bestaande bebouwing. Het verhard oppervlak neemt niet toe. Wanneer het bouwplan bekend is dient in het kader van de omgevingsvergunning een watertoets plaats te vinden.

Mariahof 2^e fase

Het onderzoek waarvan de resultaten hierna worden weergegeven betreft Mariahof fase 1 en 2.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Volgens de bodemkaart van Nederland bestaat de bodem in het plangebied uit leemarm en zwak lemig, fijn zand. Het gebied heeft grondwatertrap VI, Dit komt overeen met een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 0,40 – 0,80 m beneden maaiveld en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) van meer dan 1,20 m beneden maaiveld. Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied, ten noorden/ noordoosten van Mariaheide bevindt zich een infiltratiegebied. De sloten rondom Mariaheide trekken kwel aan (Digitale Atlas Noord Brabant, RLG 2005).

In de kern Mariaheide is een gemengd rioolstelsel aanwezig, waarbij het afvalwater en het hemelwater gezamenlijk naar de rioolwaterzuivering worden geleid.

Er bevindt zich geen oppervlaktewater in en in de nabije omgeving van het plangebied. Wel zijn een aantal greppels aanwezig, waaronder een greppel langs de Kruisstraat.

Nieuwe ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal gebouwd te worden, dwz dat de hydrologische situatie minimaal gelijk dient te blijven aan de uitgangssituatie. Gezien het bestaande beleid is het wenselijk dat bij nieuwe ontwikkelingen het verharde oppervlakte wordt afgekoppeld van het vuilwaterriool.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

In de huidige situatie is het plangebied voor deels bebouwd en deels onverhard, het grootste gedeelte is echter onverhard. De voorgenomen ontwikkelingen betreffen de realisatie van 49 woningen, variërend van levensloopbestendige huurwoningen tot vrijstaande woningen. Een aantal bestaande woningen zal gesloopt worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen.

Door de voorgenomen ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak aanzienlijk toe. De ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal gebouwd te worden en het verhard oppervlak wordt niet aangesloten op de riolering. Waterschap Aa en Maas hanteert voor de berekening van de benodigde waterbergingsruimte een bui die eens in de 25 jaar voorkomt, waarbij 42,9 mm neerslag valt binnen 4 uur tijd. Om de benodigde waterberging vast te stellen wordt het verhard oppervlak vermenigvuldigd met 0,0429 m. In de tabel is de toekomstige verharding en de benodigde berging weergegeven. Opgemerkt moet worden dat de tuinen als geheel onverhard zijn meegenomen in de bergingsberekening.

	Oppervlak verhard	Benodigde berging
Daken	4320 m ²	185,3 m ³
Wegen, parkeren	3480 m ²	149,3 m ³
Totaal	7800 m²	335 m³

Gezien de hoge bebouwingsdichtheid is infiltratie op particulier terrein of onder wegen de enige optie. Afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem en de gemiddeld hoogste grondwaterstand kan het hemelwater geïnfiltreerd worden. Op het eerste gezicht lijkt infiltratie, mits niet te diep, mogelijk. Daarbij moet rekening gehouden worden met de begraafplaats ten noorden van het plangebied, de grondwaterstand mag hier niet te ver stijgen.

Er heeft een gecombineerd milieukundig onderzoek¹¹ plaatsgevonden. Hierin is ook het geohydrologisch onderzoek opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

De berging van het hemelwaterafvoer geschiedt door middel van toepassing van IT-riolering, vergroten van de bergingscapaciteit van aanwezige sloten langs de percelen en aan de overkant van de Kruisstraat.

¹¹ Gecombineerd onderzoek Kruisstraat te Mariaheide, Geofox-Lexmond BV, Tilburg, juni 2007 (projectnummer: 20070936/WWIJ)

Om te voorkomen dat met het hemelwater verontreinigde stoffen afstromen worden bouwmaterialen voorgeschreven die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten.

Het huishoudelijk afvalwater wordt op het bestaande gemengde rioolstelsel in Mariaheide aangesloten.

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN

7.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kavelen 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 Radarverstoringgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied 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 radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

8. MILIEU-ASPECTEN

8.1 Bodemonderzoek

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Dit betekent dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt geboden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening.

Nieuwe ontwikkelingen:

Dobbelsteenplein 2 t/m 7

In dit project worden winkelruimten op de begane grond omgebouwd naar appartementen. Bij dergelijke projecten zijn bodemonderzoeken noodzakelijk. De functie wordt namelijk gewijzigd naar een meer gevoelige functie. Wanneer het bouwplan bekend is dient in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Mariahof

Voor deze locatie heeft een gecombineerd milieukundig onderzoek¹² plaatsgevonden. Het onderzoek is gevoerd voor Mariahof fase 1 en 2. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- Grond: Zowel de bovengrond met bodemvreemde bijmengingen als de bovengrond zonder bodemvreemde bijmengingen is hooguit licht verontreinigd met zink en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De aangetoonde concentraties in de grond leveren naar verwachting geen beperkingen op voor de voorgenomen herontwikkeling met woningbouw;
- Grondwater: Het grondwater is licht verontreinigd met chloride, cadmium, chroom, nikkel en zink. In het grondwater zijn enkele parameters aangetoond in concentraties boven de lozingsnorm voor lozing op oppervlaktewater zoals gehanteerd door Waterschap Aa en Maas. De aangetoonde concentraties in het grondwater leveren naar verwachting geen beperkingen op voor de voorgenomen herontwikkeling met woningbouw. Tevens wordt niet verwacht dat de resultaten een belemmering vormen voor lozing van bronneringswater op de riolering;
- Puinlaag: Plaatselijk is de ontwikkelingslocatie verhard met grind met daaronder puin. De grindlaag heeft een dikte van 5 cm en de onderliggende puinlaag heeft een dikte variërend van 10 tot 35 cm. Verder is op een enkele plek een puinverharding aangetroffen met een dikte van 60 cm. De bodem onder het puin bestaat uit zand;
- Asbest: In de puinverharding is op één plaats asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens indicatief asbestonderzoek is echter geen asbest aangetroffen. Waarschijnlijk is de puinlaag slechts plaatselijk verontreinigd met asbest.

¹² Gecombineerd onderzoek Kruisstraat te Mariaheide, Geofox-Lexmond BV, Tilburg, juni 2007 (projectnummer: 20070936/WWIJ)

8.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

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

Nieuwe ontwikkelingen:

Dobbelsteenplein 2 t/m 7

In dit project worden winkelruimten op de begane grond omgebouwd naar appartementen. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet Geluidhinder. Tevens bevindt het gebied binnen een afstand van 200 meter vanaf een weg waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/u. Derhalve dient aangetoond te worden dat de geluidsnormen niet overschreden worden. Wanneer het bouwplan bekend is dient in het kader van de omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Locatie Mariahof

De locatie Mariahof is gelegen binnen de onderzoekszone van de Hintelstraat en de Voorhei. Uit gehouden akoestisch onderzoek¹³ blijkt dat er voor de geprojecteerde woonbestemmingen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)¹⁴. De 50dB(A)-vrije veldcontour ligt voor vermelde straten op 26, respectievelijk 44 meter (op waarneemhoogte = 7,5 meter, gemeten vanaf peil=0) vanaf de as van de weg, terwijl de minimale afstand van de geprojecteerde woonbestemmingen tot deze wegen 85, respectievelijk 80 meter bedraagt.

Uit de cumulatieve berekening blijkt dat de voorgevels van de vier woningen die geprojecteerd zijn aan de Pastoor ban Haarenstraat worden belast met een gecumuleerde geluidsbelasting van meer dan 53 dB en minder dan 58 dB. Bij de bouwvergunningaanvraag dient op basis van het Bouwbesluit hier rekening mee gehouden te worden.

¹³ Akoestisch onderzoek 'Inbreiding Kruisstraat-Pastoor van Haarenstraat – Mariaheide', BRO Vught, 16 oktober 2006 (rapportnummer 211x01086.03907_1ako)

¹⁴ De 50 dB(A)-contour komt min of meer overeen met de ingang van tot 2007 aan te houden norm van 48 dB

Industrielawaai

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

8.3 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.

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 Inrichtingen¹⁵ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁶ (REVI), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁷ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.¹⁸ Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹⁹ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.²⁰

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de 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.

¹⁵ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

¹⁶ 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

¹⁷ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

¹⁸ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

¹⁹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

²⁰ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

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 transportroute 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.

Wegtransport

Door en langs Mariaheide 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.

Nieuwe ontwikkelingen

Voor ontwikkelingslocaties is een inventarisatie verricht van de potentiële risicobronnen in de omgeving, die de mogelijkheden van de locatie kunnen beïnvloeden. Tevens is op basis van algemeen beschikbare informatie een inschatting gemaakt van mogelijke belemmeringen voor de locaties. Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van beschikbare risicokaarten²¹, de risicoatlassen voor de weg en informatie van de locatie en de omgeving (bestand milieuvergunningen en –meldingen).

Uit deze inventarisatie is gebleken dat op de A50 het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand tot de snelweg is echter zodanig dat de plaatsgebonden risicocontour geen rol speelt. Geziende afstanden tot risicobronnen en de zeer beperkte toename van het aantal personen in het gebied is er geen sprake van een relevante toena-

²¹ Risicokaart van de provincie Brabant

me van het groepsrisico in het gebied. (circa 550 meter afstand van de Rijksweg A50). Verder is er geen sprake van buisleidingen, transport over water/weg of inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen in of in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn. De risicobron die het dichtste bij is, zit op een afstand van circa 750 meter (opslag van propaan, J.G.M. van Bergen, milieuvergunning MA 20030027). De afstand van deze bron tot de ontwikkelingslocaties is voldoende groot. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op de ontwikkelingslocaties van toepassing zijn.

8.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid²²:

- 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

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

²² let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Interimperiode: 1% grens

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

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.

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

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

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in 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.

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

Conclusie

Het onderliggende plan is voornamelijk een beheersmatig plan. Er worden slechts twee nieuwe ontwikkelingen juridisch, planologisch mogelijk gemaakt binnen dit plan. Het betreft het toevoegen van 5 á 6 appartementen aan het Dobbelsteenplein en ongeveer 35 verschillende type woningen binnen Mariahof (fase 2). Dit aantal is ruim onder de 500 woningen uit de Regeling NIBM. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 en de Regeling NIBM kan het onderliggende bestemmingsplan doorgang vinden en is (aanvullend) luchtkwaliteitonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

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 geeft 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 en als door de toename van het aantal huishoudens. De toename van het aantal huishoudens zal iets sterker zijn omdat de gemiddelde huishoudengrootte, 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 prognose voorzien meer een verschuiving richting de landelijke trend. Veel eenduidiger zijn de verschillende prognoses over de woningbehoefte 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 gemeenteverstijgend 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.

Deze ambities worden periodiek verder uitgewerkt in concrete doelstellingen en maatregelen. In het kader van deze uitwerking heeft reeds een woningmarktverkenning (woonbehoefte gemeente Veghel) plaatsgevonden.

Woonbehoefte gemeente Veghel (2009)

Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. Inkomensontwikkeling is sterk bepalend voor de woonsituatie en woonwensen.

De wenselijke aantal 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.

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 behoefte aan appartementen overstijgt 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.

Per locatie dient door een mix, in principe 20-20-60 (sociale huur- betaalbare koop – overig) het gedifferentieerde karakter van wijken en buurten gerealiseerd te worden of behouden te blijven.

Vraag- en aanbodverhoudingen zullen daarbij steeds zorgvuldig gevolgd moeten worden. Zorgvuldige fasering van bouwprojecten onderling als ook flexibele ontwikkeling van bouwplannen zijn tevens van belang om te kunnen blijven inspelen op veranderende marktomstandigheden of specifieke kwaliteitsvragen.

Voor Mariaheide is op grond van de provinciale prognose bepaald dat een gemiddelde toevoeging van 7 woningen per jaar voldoende zou moeten zijn om te kunnen voldoen aan de vraag. Deze verwachting is ook opgenomen in de vigerende Structuurvisie Mariaheide. Mariaheide valt, evenals Zijtaart binnen de stedelijke regio van Uden en Veghel, waardoor een grotere groei is toegestaan aan woningaantallen dan in de overige kerkdorpen. De Structuurvisie-Plus Uden-Veghel van 2001 en de Structuurvisie Mariaheide van april 2003 stellen echter belangrijke grenzen aan de groei van beide dorpen. Mariaheide dient het dorpse karakter te behouden en niet vast te groeien aan de stedelijke kernen van Uden en Veghel.

9.1.1 Nota In- en bijwoning²³

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 zorgbehoefte is, zal aangevoerd moeten worden dat de zorgbehoefte op de locatie waar hij een afhankelijke woonruimte wil betrekken ook die zorg ontvangt die hij nodig heeft. Bij mantelzorg betreft de zorgbehoefte een afhankelijke woonruimte in of bij de woning van de mantelzorger.

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;

²³ Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

- 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 Niet-woonfuncties in een woonomgeving

Doel van het beleid

Het zoveel mogelijk concentreren van niet-woonfuncties (voor zover ze niet vallen onder de aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven) in centrumgebieden, aanloopgebieden en bedrijventerreinen (voor zover aanwezig) van de verschillende kernen. Dit om (eventuele) overlast in de woongebieden tot een minimum te beperken.

Beleidskeuze

Voor zover gekoppeld aan een (dienst)woning krijgen de aanwezige niet-woonfuncties buiten een 'centrumgebied', 'aanloopstraat' of een 'bedrijventerrein' 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 dat met name plaatsen waar verkleuring van functies mogelijk geacht wordt, zoals gemengde (historisch gegroeide) bebouwingslinten (zoals de Pastoor van Haarenstraat) 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. Zo zal de Boerenbond en de Heijzoo-terrein als bedrijf bestemd worden en de school en de kerk als maatschappelijk.

9.1.3 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 2003. De eisen in het Bouwbesluit 2003 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 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 orde-

ning 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 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 afwijkmogelijkheid 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 milieuvergunningplichtig 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 een 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 hoofdbebouwing en bijgebouwen conform de bouwregels.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan “Kom Mariaheide” voorziet in een actualisatie van de bestaande regeling. De huidige ruimtelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. In het bestemmingsplan is geen ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voorzieningen mogelijk. Zeer beperkte Uitbreiding van bestaande bedrijven, voorzieningen en het beoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten aan huis is echter wel (beperkt) mogelijk. Onderstaand is per type voorziening aangegeven welk beleid gevoerd wordt en hoe dit vertaald is in onderhavig bestemmingsplan.

Bedrijven

De bestemmingsregeling ‘Bedrijven’ gaat uit van de huidige situatie. Vestiging van nieuwe bedrijven is uitsluitend mogelijk indien de bedrijven/ bedrijfsactiviteiten passen binnen de woonomgeving. Derhalve kunnen in beginsel in Mariaheide alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zich vestigen in een woongebied. Vrijstelling mag worden verleend voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijfsactiviteiten. Bedrijven uit de milieucategorie 3.1 zijn mogelijk door middel van een afwijkingsbevoegdheid, mits deze bedrijven milieuhygiënische ingepast kunnen worden.

Bedrijven worden in beginsel (met uitzondering van Heijzoo en boerenbond) niet bestemd als ‘bedrijf’. Om het woonkarakter van de kern Mariaheide te benadrukken worden bedrijven bestemd als ‘wonen’ met een aanduiding ‘bedrijf’.

Het Heijzoo terrein is reeds 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 Mariaheide’.

Maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen

In het bestemmingsplan zijn de scholen en een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals het klooster, gemeenschapshuis D’n Brak 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- en tennisvelden kennen een specifieke bestemming: ‘Sportdoeleinden’. Voor de maatschappelijke en sportvoorzieningen is een dusdanig bouwvlak opgenomen dat zij gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Tevens is voor de tennisvereniging een regeling opgenomen om een beperkt aantal evenementen / partijen te kunnen organiseren.

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. In de kom van Mariaheide is uitsluitend plaats voor de categorieën 1 en 2.

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).

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie. Dit betekent dat de bestaande horecagelegenheden positief worden bestemd waarbij café-zaal 'd'n Brouwer' categorie 2 en cafetaria 'Smulders' categorie 1a is. Daarnaast is horeca als ondergeschikte activiteit toegestaan binnen de kantines van de sportverenigingen.

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 onderhavige bestemmingsplan.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven (zie bijlage 1 van de voorschriften). Hieronder vallen onder andere scholen, verpleeghuizen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. Dit kan ertoe leiden dat deze bedrijvigheid ter plaatse moet worden beëindigd. In en rondom het plangebied is in de huidige situatie geen bedrijven aanwezig die op basis van de feitelijke milieuhinder vallen in milieucategorie 3.1. De bestaande bedrijvigheid binnen de kern Mariaheide levert in de huidige situatie geen beperkingen voor woningbouw.

11. VERKEER

11.1 Verkeersstructuur

De kern Mariaheide is door middel van een hoofdontsluitingsweg verbonden met de andere hoofdwegen in de gemeente Veghel. De hoofdontsluitingsweg Pastoor van Haarenstraat sluit aan de zuidzijde van de kern aan op de Udenseweg. Deze weg sluit in noordelijke richting aan op A50.

Kenmerkend voor Mariaheide zijn de lange noord-zuidlijnen zoals Kruisstraat en Pastoor van Haarenstraat en de relatief korte oost-westverbindingen die soms zelfs doodlopend zijn. Bij de ontwikkelingslocatie tussen Pastoor van Haarenstraat en de Kruisstraat (Mariahof) zijn deze structuren doorgezet. De woonstraten halen aan op de Kruisstraat, waarbij een langzaamverkeersroute wel naar de Pastoor van Haarenstraat is aangelegd. In Mariaheide zijn er meerdere langzaamverkeersroutes tussen de woongebieden en de Pastoor van Haarenstraat.

Openbaar vervoer

Mariaheide is redelijk goed per openbaar vervoer bereikbaar. Er zijn halteplaatsen aan de Pastoor van Haarenstraat. Deze haltes worden bediend door één streekbuslijn die Mariaheide verbindt met Uden, Oss, Veghel en Eindhoven.

11.2 Beleid

In het door Haskoning opgestelde concept Verkeersveiligheidsplan 2001²⁴ worden de beleidskaders ten aanzien van verkeer en vervoer beschreven. In dit document wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën wegen voor gemotoriseerd verkeer. Discussiepunten zijn die wegen die afhankelijk van de invalshoek een verkeersfunctie of een verblijfsfunctie toegewezen krijgen. Binnen enkele jaren is een besluit van het ministerie van Verkeer en Waterstaat te verwachten om alle erftoegangswegen in de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/uur te geven. In de verblijfsgebieden wordt voorgesteld om de wegen in die gebieden uniform te voorzien van de strikt noodzakelijke maatregelen zoals poorten aan de randen van deze gebieden, maatregelen die noodzakelijk zijn om ongevallenconcentraties op te heffen of te voorkomen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden conform de hierboven geschetste beleidskaders. Binnen de bebouwde kom van Mariaheide geldt op dit moment voor alle wegen een 30 km/uur regime.

²⁴ Concept Verkeersveiligheidsplan 2001, Haskoning Ingenieurs- en architectenbureau, Nijmegen, juni 2001

Openbaar vervoer

Beleid ten aanzien van het openbaar vervoer is met name gericht op een betere doorstroming van de streekbussen over de bestaande infrastructuur. Op langere termijn wordt gedacht aan een HOV-verbinding tussen 's-Hertogenbosch, Schijndel, Veghel en Uden. Voor de kern Mariaheide is het behoud van de buslijn van groot belang. Deze is inmiddels zeker gesteld door de aanleg van een verbinding tussen de Pastoor van Haarenstraat en de zuidzijde van Uden.

Fietsverkeer

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

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

Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt voor het bepalen van de parkeerbehoefte gewerkt met parkeerkencijfers van het CROW.

11.3 Verkeersaantrekkende werking

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

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. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt voor het bepalen van de parkeerbehoefte gewerkt met parkeerkencijfers van het CROW. Deze normen gelden bij de toets van bouwaanvragen aan de bouwverordening.

Binnen de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk.

Nieuwe ontwikkelingen:

Dobbelsteenplein 2 t/m 7

Detailhandel heeft in de Veghelse nota Parkeernormen doe gekoppeld is aan de Bouwverordening een parkeernorm van 3.0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO in het wijk- of dorpscentrum. Voor de huidige 575 m² winkelruimte houdt in dat er 17,25 parkeerplaatsen benodigd zijn. Al het parkeren wordt momenteel in de openbare ruimte gedaan. Parkeren op eigen terrein behoort niet tot de mogelijkheden.

Bij de verbouwing van de winkelruimten tot 5 á 6 appartementen moet rekening gehouden worden met een norm van 1,6 parkeerplaats per woning, oftewel 8 tot 10 parkeerplaatsen. Door de ontwikkeling wordt de parkeerdruk kleiner. Tevens wordt er buiten de winkeltijden geparkeerd.

Mariahof

De onderstaande analyse van de verkeerskundige situatie en het parkeren betreft de ontwikkeling van de gehele Mariahof, dus fase 1 en 2.

Het parkeren zal deels op eigen terrein plaatsvinden en deels in het openbaar gebied. Met name voor de aaneengebouwde woningen is parkeren op eigen terrein minder gewenst omdat dit tot ongewenste parkeersituaties in de voortuinen leidt. Ook zal een gedeelte van het bezoekersparkeren afgewikkeld worden op openbaar terrein, omdat er op de opritten onvoldoende ruimte aanwezig zal zijn om 1,7 tot 2 feitelijke parkeerplaatsen te realiseren. Aan de Kruisstraat zijn haaksparkeravakken gepland en in de profielen van de interne ontsluitingswegen is ruimte voor 'langs-parkeren' gereserveerd. Op die manier kan voldaan worden aan de parkeerbehoefte.

12. JURIDISCHE PLANOPZET

12.1 Algemene opzet

12.1.1 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 'Kom Mariaheide' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De bestemmingsregels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Gemengd', 'Groen', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Verkeer' en 'Wonen' opgenomen. Tevens zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen: 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.

12.1.2 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 afwijkings- 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.

12.1.3 Bouwplan past in bouwvlak

Het hoofdgebouw is voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

12.2 Toelichting op de verbeelding

12.2.1 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. Bestemmings- of bouwvlakken kunnen worden gewijzigd of vergroot.

12.3 Bestemmingen op verbeelding

12.3.1 Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van een bepaalde categorie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Detailhandel

Binnen deze bestemming zijn bestaande detailhandelsbedrijven toegestaan.

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van een bepaalde categorie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, detailhandel, dienstverlening, kantoor en wonen toegestaan.

Groen

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, paden en speelvoorzieningen toegestaan.

Horeca

Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven met een bepaalde categorie en wonen toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het gebied. Deze functies zijn nader aangeduid zoals bijvoorbeeld een begraafplaats.

Sport

Binnen deze bestemming zijn sportvoorzieningen toegestaan en onder voorwaarden evenementen in de zin van bruiloften en partijen.

Verkeer

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

Wonen

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

Dubbelbestemmingen

In het plan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Bedrijf'. 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 aanlegvergunningstelsel 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 en Waarde – Cultuurhistorie om de archeologische en cultuurhistorische waarden te beschermen die in dit gebied liggen.

12.4 Toelichting op de regels

12.4.1 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-dubbelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

12.4.2 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

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

Artikel 2 – Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingen (artikel 3-13)

Artikel – 3 t/m 11 Bestemmingsregels

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Artikel 12 t/m 13 Dubbelbestemmingen

In het plan is een viertal 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

Artikel 14 – Anti-dubbelregel

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.

Artikel 15 – 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.

Artikel 16 – Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld welke gebuiken in elk geval verboden zijn. Hiervan kan worden afgeweken indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 – Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen ten behoeve van bescherming van de waardevolle bomen. Hiervoor is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 18 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan 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.

Artikel 19 – 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.

Artikel 20 – Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings-, wijzigingsbevoegdheid en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Hierbij wordt onder andere verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 22 – Overgangsbepalingen

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

Artikel 22– 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

In het onderliggende bestemmingsplan wordt voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd en worden verschillende oude(re) bestemmingsplannen geactualiseerd. Tevens vinden er in het onderliggende plan drie ontwikkelingen plaats, het betreft het realiseren van drie starterswoningen en het oprichten van twintig appartementen en de bouw van woningen binnen Mariahof fase 2.

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij zal de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

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 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 leekenterm: "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 kan het noodzakelijk zijn dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. De voorbereidingsprocedure is onder de vigeur van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ingezet. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en hierin is bepaald dat ontwerpbestemmingsplannen die voor 1 juli in procedure gebracht zijn onder de vigeur van de WRO blijven vallen. Ontwerpbestemmingsplannen die pas na deze datum in procedure gebracht worden, zoals het bestemmingsplan “Kom Mariaheide” vallen onder de vigeur van de nieuwe Wro.

14.2 Inspraak

Per 1 juli is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (wet UOV) in werking getreden. Artikel 6a van de Wet ruimtelijke ordening is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen b.v. 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. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak wordt hieronder verwoord.

14.3 Wettelijk vooroverleg

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

14.4 Inspraak- en vooroverleg reacties

In de periode van 15 maart 2007 tot en met 12 april 2007 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Kom Mariaheide", in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen.

Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van artikel 10 BRO voor advisering voorgelegd aan onder ander:

- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant;
- Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant in 's-Hertogenbosch;
- VROM Inspectie Regio Zuid in Eindhoven;
- Waterschap Aa en Maas in 's-Hertogenbosch.

De insprekers zijn in dit document geanonimiseerd.

14.4.1 Inspraak reacties

Binnen bovengenoemde periode is de volgende inspraakreacties bij de gemeente ingediend:

Spreker 1

1. Op de plankaart is het pand Dobbelsteenplein 2 – 7 aangeduid met de bestemming 'Gemengd- GD'. In de voorschriften ontbreken de planvoorschriften.
2. Aansluitend aan het pand Dobbelsteenplein 2 – 7 is het café D'n Brouwer gesitueerd met het adres Dobbelsteenplein 1. De eigenaar van dit pand gaat het pand uit breiden. Het eerste bouwplan voorzag in een uitbreiding waarbij de noordelijke gevel een aantal meters vóór het pand Dobbelsteenplein 2 – 7 werd gesitueerd. In het tweede en laatste bouwplan wordt deze uitbreiding in dezelfde lijn gesitueerd. Gevraagd wordt dit laatste bouwplan op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Buiten deze periode is nog een schriftelijke inspraakreacties bij de gemeente ingediend van:

Spreker 2

Spreker 2 merkt op dat hij eind juni 2006 een aantal bezwaren heeft geplaatst tegen het bouwplan van café D'n Brouwer aan het Dobbelsteenplein. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Mariaheide' is zijn perceelsgedeelte, kadastraal bekend sectie M, nummer 100 nog steeds betrokken bij de invulling van de parkeerbehoefte door er samen met de voortuin van het Essentgebouw en de naastgelegen inrit, als een vlak, de bestemming 'verkeer en verblijf' aan te geven.

Het gebruik van de inrit is uitsluitend bedoeld voor parkeren op een gedeelte van het perceel van Essent. Daarom zal de beukenhaag tussen de inrit van zijn perceel en de

openbare inrit van de gemeente gehandhaafd blijven. Verder stelt spreker 2 om de parkeerplaatsen op het Essentterrein te bereiken is het niet nodig om de bestemming 'verkeer en verblijf' over de gehele inrit te handhaven, maar kan deze gelijk worden gehouden met de voorgevellijn van het Essentgebouw. Dit verkleint de kans op het ontstaan van discussies in de toekomst omtrent het recht van overpad naar de openbare inrit voor de bewoners van de panden Dobbelsplein 2 - 7 of andere personen.

Concreet verzoekt de spreker 2 om zijn grond, gelegen vóór zijn inrit aan de Past. Van Haarenstraat en tussen het Essentgebouw en café D'n Brouwer te bestemmen als tuin, behorende bij de woonbestemming en niet als verkeer en verblijf. Tot slot nog de opmerking dat de betreffende grond in het vigerende bestemmingsplan 'Mariaheide' ook de bestemming 'verkeer' heeft.

14.4.2 Vooroverleg reacties

Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn adviezen ontvangen, die eveneens in deze notitie zijn meegenomen.

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
3. VROM Inspectie Regio Zuid, Postbus 805, 5600 AW Eindhoven;
4. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch.

Directie ROH van de provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch d.d. 4 juni 2007 (ingekomen d.d. 15 juni 2007)

De directie ROH heeft de volgende opmerkingen geplaatst:

Consistentie in bestemmingsplan

In het algemeen vragen wij u om het bestemmingsplan op inhoud en consistentie na te lopen. (Cat. III)

Wij merken onder andere op dat in hoofdstuk 10 van de toelichting enerzijds wordt aangegeven dat, de binnen het plangebied aanwezige bedrijven in milieucategorie 3 of hoger specifiek worden bestemd. Anderzijds wordt aangegeven dat er in en rond het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die in milieucategorie 3.1 vallen. Verzocht wordt de desbetreffende paragrafen met elkaar in overeenstemming te brengen.

Milieuaspecten

In de waterparagraaf van de plantoelichting dient tot uiting te komen op welke wijze over de wateraspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerder. Aangegeven moet worden welke opmerkingen en/of adviezen in het kader van dit overleg door de betrokken waterbeheerder zijn gemaakt en op welke wijze ermee in het plan rekening is gehouden. Indien de gemeente van het advies afwijkt, dient de motivering hiervoor te worden aangegeven. (Cat. II)

Juridische aspecten

De voorschriften en plankaart dienen, voor zover noodzakelijk, aan de gemaakte opmerkingen te worden aangepast. In deze fase van het planproces is door de Directie niet onderzocht of de gedetailleerde regelgeving en bestemmingen op correcte wijze zijn vertaald. De Directie benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving. Vanuit het oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid zijn enkele aandachtspunten in deze fase te benoemen.

Voorschriften

- De plankaart laat op twee bestemmingsvlakken aan het Dobbelsteenplein de bestemming 'Gemengd' toe. Deze bestemming ontbreekt echter in de voorschriften. Gevraagd wordt om de plankaart en voorschriften op elkaar aan te laten sluiten. (Cat. II)
- Artikel 4 lid 9. De bestemming 'Bedrijven' maakt via een binnenplanse vrijstelling bedrijven mogelijk welke vallen onder categorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. De Lijst van bedrijfsactiviteiten bevat echter geen bedrijven welke vallen onder deze categorie. Gevraagd wordt om de vrijstelling en de Lijst van bedrijven op elkaar aan te sluiten. (Cat. III)
- Artikel 4 lid 10. In de bestemming 'Bedrijven' is een binnenplanse vrijstelling opgenomen voor de uitoefening van grootschalige detailhandel. In de toelichting dient onderbouwd te worden waarom nieuwvestiging van grootschalige detailhandel zou passen in de kern Mariaheide. (Cat. II)
- Artikel 12 lid 1 d. De bestemming 'Wonen' laat ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' detailhandel, dienstverlening, kantoor en bedrijven categorie 1 en 2 toe. Wij adviseren om deze functies te limiteren in bedrijfsvloeroppervlak, passend qua aard en schaal bij de kern Mariaheide. (Cat. III)

Plankaart

- Op de plankaart zijn middels een arcering specifieke aanduidingen binnen bestemmingen opgenomen. De aanduiding in de legenda geeft echter aan dat het altijd om een Begraafplaats (bg) zou gaan. Gewaagd wordt om de legenda en de gebruikte aanduidingen op elkaar af te stemmen. (Cat. III)

DURP

Tot slot wordt u gewezen op de op stapel staande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de nieuwe wet wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP standaarden 2006. Onderdeel van deze standaarden is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Wij adviseren u met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen. Meer informatie vindt u op www.helpdeskdurp.nl.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant d.d. 5 juli 2007 (ingekomen d.d. 10 juli 2007)

De PPC heeft de volgende opmerkingen geplaatst:

De commissie adviseert om in verband met de nieuwvestiging van de desbetreffende detailhandel ook de effecten op de bestaande winkelstructuur in de naburige kernen, en Veghel zelf, te onderzoeken (categorie II).

VROM Inspectie Regio Zuid

De inspecteur heeft niet afzonderlijk gereageerd op het voorliggende plan.

Waterschap Aa en Maas d.d. 23 april 2007 (ingekomen d.d. 24 april 2007)

Het Waterschap merkt het volgende op. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. De nadruk ligt op beheer en behoud van de bestaande bebouwde omgeving. De in de toelichting benoemde uitgangspunten voor de waterhuishouding in het plangebied en de Uitgangspunten Wartertoets van ons waterschap bieden voldoende basis voor de uitwerking van nieuwe ontwikkelingen. Infiltratie van regenwater ligt daarbij voor de hand. Het Waterschap heeft dan ook geen opmerkingen en gaan akkoord met de waterparagraaf in het bestemmingsplan.

14.4.3 Beantwoording inspraakreacties

Spreker 1

Terecht wordt opgemerkt dat de voorschriften voor de bestemming 'Gemengd' ontbreken. Deze zijn (conform de gemeentelijke standaard) aangevuld in de regels van het ontwerp bestemmingsplan. Ook zijn de definitieve vergunde (en inmiddels gerealiseerde) bouwplannen van café D'n Brouwer opgenomen in het plan.

Voor het pand Dobbelsteenplein 2-7 is in het ontwerp bestemmingsplan op verzoek van Coolen Makelaardij een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden wonen op de begane grond mogelijk te kunnen maken. Hiertoe heeft het college van B&W op 23 juni 2009 een besluit genomen.

Spreker 2

Wij hebben geconstateerd dat het betreffende perceel sectie M, nummer 100 in feitelijke zin deel uitmaakt van het erf van de woning Struikhei 20. Conform het feitelijke gebruik is de bestemming van een gedeelte van het perceel gewijzigd van 'Verkeer-Verblijf' in de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'tuin'. Inritten zijn toegestaan binnen deze aanduiding.

14.4.4 Beantwoording vooroverleg

Antwoord Directie ROH van de provincie Noord-Brabant;

Het plan is op consistentie doorgelopen en hersteld.

- Reacties van het waterschap zijn betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp;
- Er zijn regels aan het bestemmingsplan toegevoegd voor de bestemming 'Gemengd';
- In het plan worden alleen categorie 1 en 2 bedrijven rechtstreeks toegestaan. Momenteel zijn er geen bedrijven in een hogere milieucategorie aanwezig. Het is mogelijk hiervan af te wijken en om binnen de bestemming 'Bedrijf' vestiging van categorie 3.1 bedrijvigheid mogelijk te maken, mits dit vanuit milieukundig oogpunt aanvaardbaar is;
- De mogelijkheid om binnen de bestemming 'Bedrijf' af te wijken van de toegestane doeleinden ten behoeve van de vestiging van grootschalige detailhandel is komen te vervallen;
- Waar binnen de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'Gemengd' voorkomt is deze omvang in de regels beperkt naar de aard en schaal van de kern Mariaheide;

De plansystematiek is omgezet naar de vormvereisten die de RO standaarden 2008 stellen aan bestemmingsplannen die als ontwerp na 1 januari 2010 ter visie gaan.

Antwoord Provinciale Planologische Commissie

Gezien het feit dat de afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van grootschalige detailhandel komt te vervallen, zal een nader distributieplanologisch onderzoek zoals de PPC adviseert niet nodig zijn.

Antwoord VROM Inspectie Regio Zuid

De inspecteur heeft niet afzonderlijk gereageerd op het voorliggende plan.

Antwoord Waterschap de Aa

Het Waterschap heeft geen opmerkingen.

14.5 Vaststellingsprocedure

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

Regels

