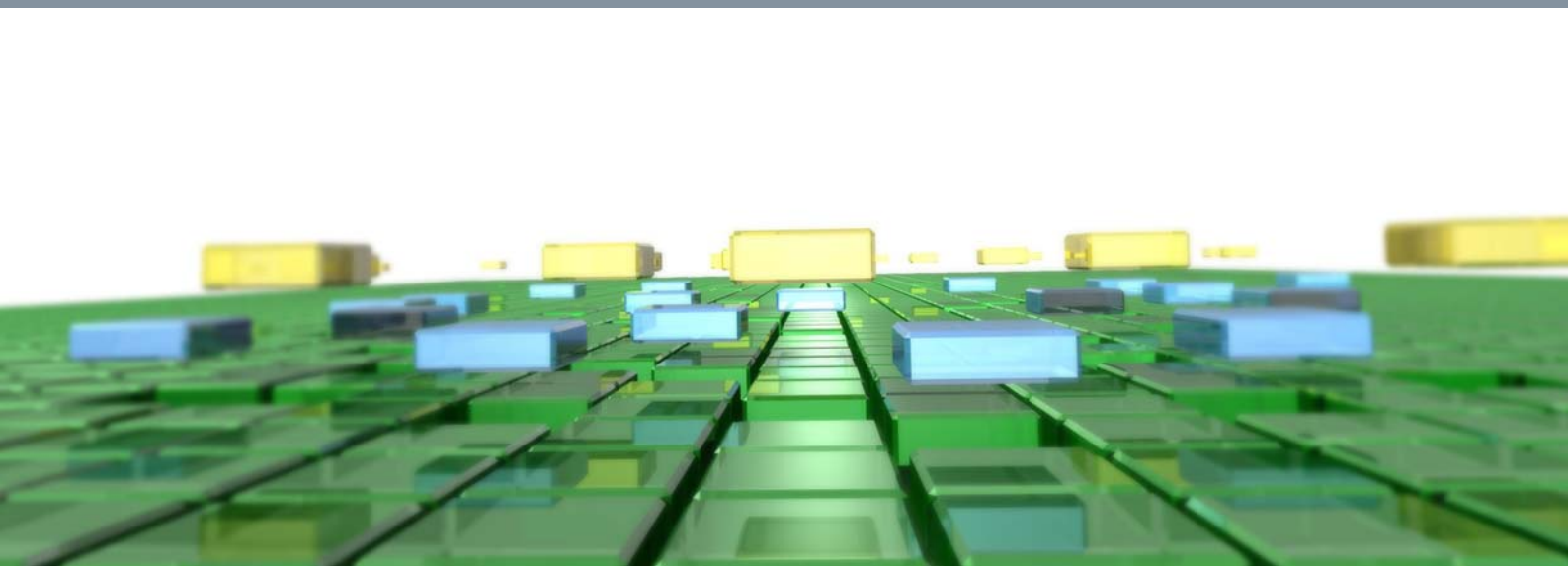


Bestemmingsplan Vijverwijk-Burgemeester
De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven
Gemeente Veghel
Vastgesteld



**Bestemmingsplan Vijverwijk-Burgemeester
De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven
Gemeente Veghel
Vastgesteld**

Rapportnummer: 211x05228.068551_1_2

IDN nummer NL.IMRO.0860.VE01aa010000BP2013-VG01

Datum: 13 november 2013

Contactpersoon opdrachtgever: AM vastgoed

Projectteam BRO: Jeroen Miellet, Chantal Zegers

Concept: 21 december 2012, 18 februari 2013

Voorontwerp:

Ontwerp: maart 2013

Vaststelling: 7 november 2013

Trefwoorden: gemeente Veghel, Bernhoven, inbreidings- en
transformatielocatie aan Burgemeester De Kuijperlaan

Bron foto kافت: BRO, abstract 4

Beknopte inhoud: -

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Relatie met Beeldkwaliteitsplan	8
2. PLANOPZET	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Beeldkwaliteit	14
3. BELEIDSINKADERING	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	27
4.1 Monumenten en waardevolle elementen	27
4.2 Cultuurhistorische structuren	27
4.3 Archeologie	30
5. GROEN EN ECOLOGIE	33
5.1 Groenstructuur	33
5.2 Flora en fauna	34
5.2.1 Natuurbescherming	34
6. WATER	39
6.1 Beleid	39
6.2 Watertoets	40
7. FYSIEKE BELEMMERINGEN	43
7.1 Kabels en leidingen	43
7.2 Radarverstoringgebied	43

8. MILIEU-ASPECTEN	45
8.1 MER	45
8.2 Bodemonderzoek	47
8.3 Geluid (wegverkeerslawai)	48
8.4 Bedrijven en milieuzonering	49
8.5 Externe veiligheid	53
8.6 Luchtkwaliteit	55
9. WONEN	59
10. VERKEER	63
10.1 Verkeersstructuur	63
10.2 Parkeren	64
10.3 Verkeersgeneratie	66
11. JURIDISCHE PLANOPZET	69
11.1 Algemene opzet	69
11.2 Toelichting op de verbeelding	69
11.3 Bestemmingen op verbeelding	70
11.4 Toelichting op de regels	71
12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	73
13. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	75
13.1 Algemeen	75
13.2 Overleg	75
13.3 Inspraak	75
13.4 Vaststellingsprocedure	75

SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Notitie gemeentelijke randvoorwaarden Bernhoven

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 4: Selectiebesluit archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 5: Flora en fauna

Bijlage 6: Vleermuizenonderzoek

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8: Watertoets

Bijlage 9: Akoestisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

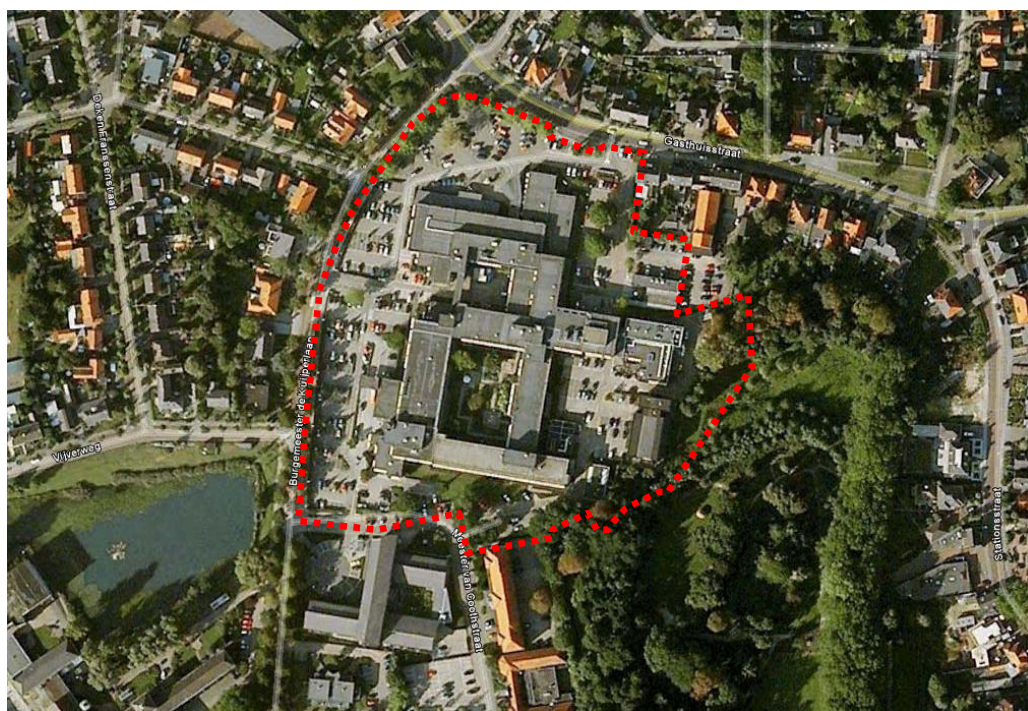
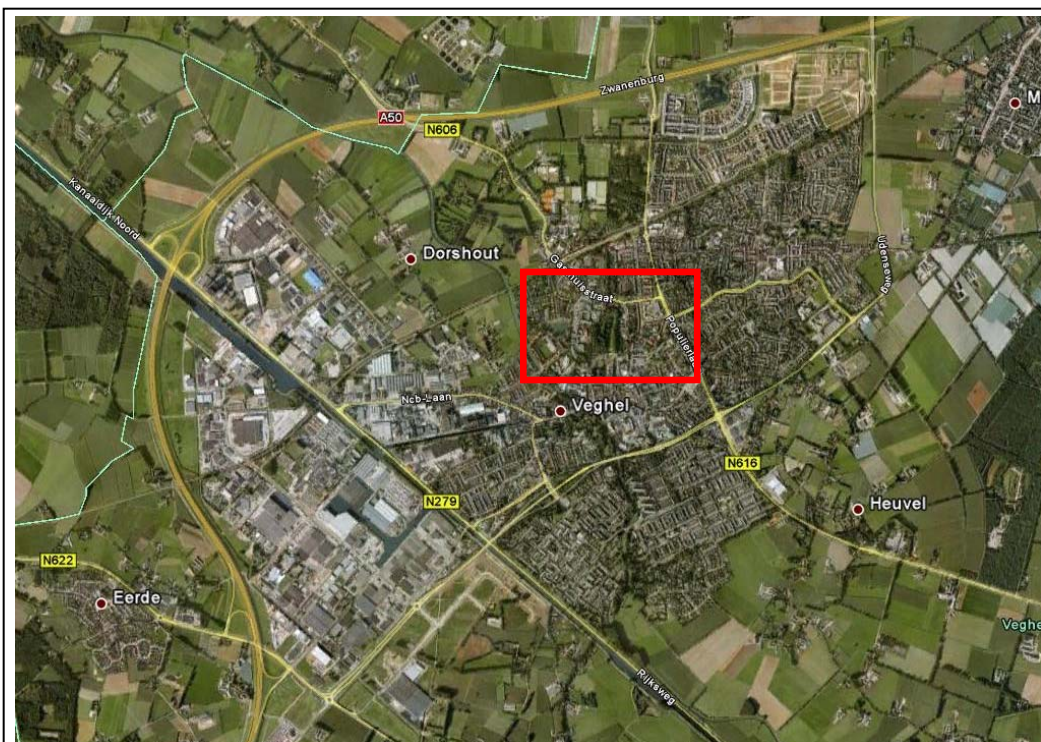
Het ziekenhuis Bernhoven, met vestigingen in Oss en Veghel, wordt momenteel herontwikkeld. Niet alleen worden de twee vestigingen samengevoegd tot één vestiging, maar verhuist het ziekenhuis tevens naar een locatie in Uden. De verhuizing heeft als gevolg dat de Bernhovenlocatie te Oss en Veghel vrij komen voor herontwikkeling.

Begin 2010 heeft Stichting BrabantZorg ziekenhuis Bernhoven te Veghel gekocht. In samenwerking met AM Grondbedrijf BV wordt het ziekenhuisterrein herontwikkeld tot een woongebied met 50 reguliere woningen, 62 zorgwoningen en 36 zorgeenheden gerealiseerd. De zorg gerelateerde woningen worden aangeboden met een vorm van zorg, afhankelijk van de vraag. Tevens wordt door het vertrek van het ziekenhuis een poliklinisch diagnostisch centrum (PDC) gerealiseerd waarin basiszorg geleverd wordt voor Veghel en omgeving.

Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is ontwikkeling van het onderhavige plan (gedeeltelijk) niet mogelijk. Om het plan toch mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

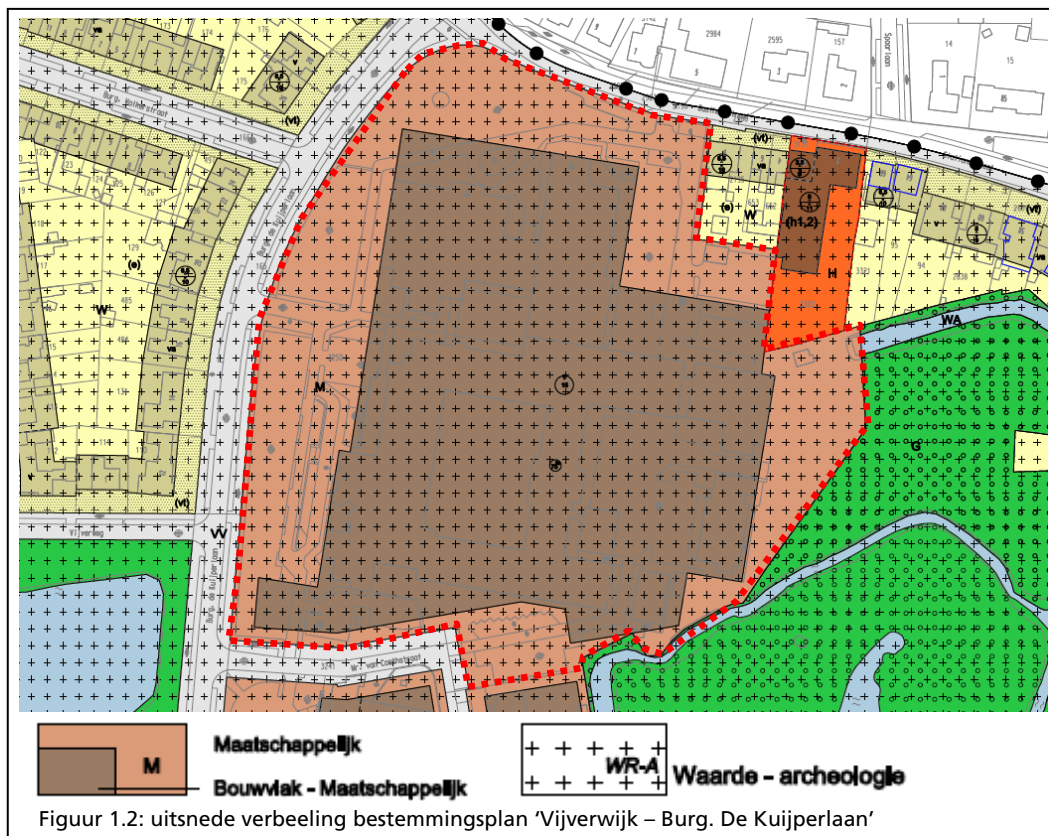
Het plangebied is gelegen in de woonkern van Veghel, direct ten noorden van het centrum (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt begrensd door de Burgemeester de Kuijperlaan in het westen, de Gasthuisstraat in het noorden, de kloostertuin behorende bij het klooster van de zusters Franciscanessen en enkele privé percelen in het oosten en ten slotte in het zuiden de muziekschool aan de Mr. Van Coothstraat en de locatie van de GGZ.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Vijverwijk-Burgemeester de Kuijperlaan' (vastgesteld op 21-01-2010). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de aanduidingen 'bouwvlak', 'bebouwingspercentage 75%' en 'maximum bouwhoogte 15 m' (zie figuur 1.2).



Figuur 1.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Vijverwijk - Burg. De Kuijperlaan'

Wanneer de locatie heringericht wordt voor andere functies, die strijdig zijn met het vigerend bestemmingsplan, dient hiervoor een herziening van het bestemmingsplan gemaakt te worden. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is de realisatie van woningen niet toegestaan. Tevens worden woningen buiten het bouwvlak gerealiseerd. Het plan dient mogelijk gemaakt te worden door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Indien grondwerkzaamheden plaats vinden van meer dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter, dient met een archeologisch onderzoek vastgesteld te worden dat archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. In het onderhavige plan is dit het geval. In de paragraaf 'archeologie' is dit aspect verder uitgewerkt.

1.4 Relatie met Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor het onderhavige plangebied dient als het belangrijkste kader- en toetsingsdocument ten aanzien van welstand. Dit biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit in het plangebied. Daarnaast kan het beeldkwaliteitsplan eveneens worden gebruikt als inspiratiekader voor die gebieden waar het met name gaat om inrichtingsaspecten, zoals op de overgang van het private perceel naar de openbare ruimte als in het openbare gebied.

Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan met als doel om de bouwplannen op elkaar af te stemmen zodat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een divers woon- en woonzorglandschap, dat weliswaar bestaat uit een aantal verschillende kavels en maatschappelijke functies, maar dat tevens een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

De gemeente Veghel stelt in de 'Notitie gemeentelijke randvoorwaarden Herontwikkeling locatie ziekenhuis Bernhoven Veghel'¹ de kaders en randvoorwaarden vast voor de nieuwe inrichting van de voormalige ziekenhuislocatie in Veghel. De Notitie gemeentelijke randvoorwaarden vormt het inhoudelijke toetsingskader voor het definitieve schetsontwerp en de verdere stedenbouwkundige en programmatische uitwerkingen.

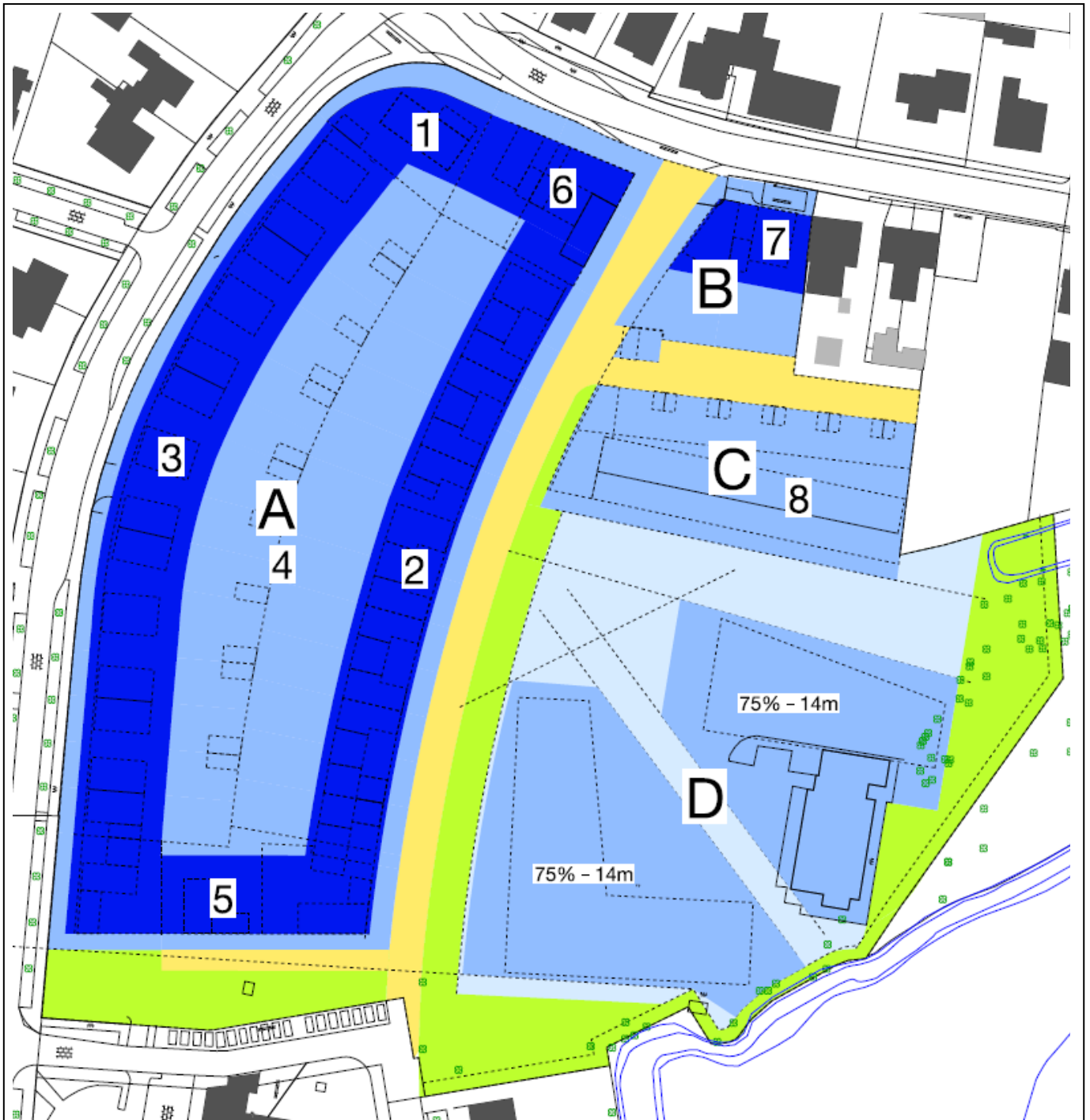
Het onderhavige bestemmingsplan betreft een globaal bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient voldoende ruimte te bevatten om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden en wensen van de consument. Kaders waarbinnen het plan dient te passen betreffen in hoofdlijnen de locatie van de bouwvlekken, ligging van infrastructuur, maximum aantal woningen / bebouwingspercentage, groenstructuur en zichtlijnen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Stedenbouwkundig zijn de volgende uitgangspunten voor herontwikkeling van de locatie Bernhoven bepaald:

- Rooilijnen in principe op 5,5 meter uit de voorste perceelsgrenzen, gebaseerd op parkeernorm met brede inrit;
- De bestaande boom op de hoek Burg. De Kuijperlaan / Gasthuisstraat is beeldbepalend, uitgangspunt is het behoud van de boom;
- Groen / blauwe zone is onbebouwd, afstand tussen gebouw GGZ en woningen is ten minste 30 meter. Toegang en parkeervoorzieningen GGZ blijven gehandhaafd;
- Binnen het plangebied is een hoogteverschil van circa 2 meter ten opzichte van het peil van de omliggende wegen. Ontwikkelaars dienen aanvullend onderzoek te verrichten voor het bepalen van de nieuwe hoogteverschillen. Uitgangspunten voor dit onderzoek zijn de bestaande omliggende openbare wegen en het te handhaven kantoorpand;
- Beleving van de nieuwe bouwhoogtes is afhankelijk van de nieuwe hoogtes voor maaiveld en peil van de verlengde Mr. Van Coothstraat. Uitgaande van vier bouwlagen en het huidige hoogteverschil bedraagt de maximale bouwhoogte 14 meter t.o.v. peil. Uitgaande van drie bouwlagen bedraagt de maximale bouwhoogte 11 meter t.o.v. peil;
- Ter plaatse van de verlengde Mr. Van Coothstraat dient de minimale afstand tussen de bebouwing aan weerszijden van de weg ten minste 20 meter te bedragen.

¹ Notitie gemeentelijke randvoorwaarden Herontwikkeling locatie ziekenhuis Bernhoven Veghel. April 2011. Gemeente Veghel.



1. Woning op de hoek. Hoofdmassa hoeft niet in de rooilijn te staan. Plaatsing hoofdmassa afhankelijk van boom. 2 pp naast elkaar verplicht op eigen terrein;
2. Voorgevels in de rooilijn. 2 pp per woning naast elkaar verplicht;
3. Voorgevel 2m voor of 2 m achter de rooilijn. 2 pp per woning naast elkaar verplicht;
4. Nokhoogte max 12 m, goothoogte max 7 m. alle woningen afstand tot zijdelingse perceelsgrens max 3 m;
5. Voorgevel in de rooilijn. 2 pp per woning naast elkaar verplicht;
6. Voorgevel in de rooilijn tot 30 meter vanuit de hoek geteld. 2 pp per woning naast elkaar verplicht;
7. Voorgevels in de rooilijn. 2 pp per woning naast elkaar verplicht;
8. Voorgevels en max hoogte aan het park. Aaneengesloten. 1 pp op het eigen terrein. Nokhoogte max 12 m, goothoogte 7 m.

Figuur 2.1: vlekkenplan

bron: DAT architecten

Stedenbouwkundig Plan

Het Masterplan Veghel-Centrum 2030 is leidend voor het nieuwe stedenbouwkundige plan voor het Ziekenhuisterrein Bernhoven. Het stedenbouwkundige plan bestaat uit twee gebieden. Het gebied met eengezinswoningen in lintbebouwing langs de Burgemeester de Kuijperlaan en Gasthuisstraat en daarnaast een groene tuin met daarin woonzorgfuncties in het hart van het plangebied. De Mr. Van Coothstraat wordt verlengd, waardoor de oude zichtlijn op de kerk hersteld wordt. Deze verlengde straat is tevens de ontsluiting van het gebied en vormt de grens tussen de nieuwe lintbebouwing en de groene tuin, die grenst aan de bestaande Kloostertuin. In groene tuin ligt een woonzorggebouw, dat wat betreft maat en schaal aansluit bij de woon- en onderwijsgebouwen ten zuidwesten van het plangebied. Deze gebouwen liggen als 'scherven' in een groene omgeving. In het zuiden ligt een groene openbare ruimte tussen de nieuwe eengezinswoningen en het bestaande GGZ-gebouw. Vanaf de vijver 'Moeders Gat' aan de Vijverweg kan te voet of per fiets, via deze nieuwe groene openbare ruimte, het plangebied en de Kloostertuin worden bereikt. Moeders Gat en de gracht in de Kloostertuin kunnen in deze verbinding ook met elkaar verbonden worden. Aan de noordzijde van het plangebied is er een doorgang voor fietsers naar de Gasthuisstraat. Gemotoriseerd verkeer kan de woningen en het zorggebouw alleen vanaf het zuiden benaderen via de Molenbeemden en de Mr. Van Coothstraat.

Het onderhavige plan bestaat uit 47 reguliere woningen, verdeeld over de bouwvlekken, en maximaal 5% extra woningen die vrij-indeelbaar zijn over de vlekken. Tevens bestaat het plan uit maximaal 62 zorgwoningen en 36 zorgwooneenheden.

Bouwvlekken (nummering in vierkante vlakken in figuur 2.1)

Het bouwvlak langs de Burgemeester de Kuijperlaan (A) biedt ruimte aan maximaal 33 woningen. Binnen het bouwvlak zijn vrijstaande en twee-aan-een toegestaan. Het bouwvlak aan de Gasthuisstraat (B) biedt ruimte aan 2 vrijstaande of 2 twee-aan-een geschakelde woningen. Het bouwvlak in het midden (C) van het plangebied biedt ruimte aan 12 woningen. Deze woningen kunnen als twee-aan-een, patio of als aaneengeschakelde woningen worden gerealiseerd. De woningen in bouwvlak C vormen samen met het woonzorggebouw één architectonisch ensemble. De woningen liggen met een private zone (op het zuiden) aan de nieuwe tuin en vormen hier een wand. Parkeren kan aan de noordzijde op eigen terrein. Verschillende type woningen zijn mogelijk. Het blok is geschikt voor bungalows met volledig woonprogramma op de begane grond, een kleine verdieping aan de openbare zijde en een diepe private tuin op het noorden.

Het bouwvlak ten behoeve van de zorgwoningen en het poliklinisch diagnostisch centrum (D) is in twee delen gesplitst om doorzichten in het bestemmingsplan vast te leggen. Het woonzorgcluster ligt als een zelfstandige eenheid in de nieuwe groene tuin. Het bestaande kantoorpand is uitgebreid met een nieuwe vleugel en biedt plaats aan woonzorgfuncties en het poliklinisch diagnostisch centrum (PDC) Bernhoven. Het zorggebouw is in totaal ongeveer 1.800 m².

Binnen veld D zijn 36 zorgeenheden en 62 zorgwoningen (appartementen met een zorgarrangement) voorzien.

In het nieuwe gebouw (linksonder in vlak C in figuur 2.1) zijn 2- en 3 kamerappartementen voorzien, waar wonen en zorg gescheiden zijn, echter allen met 'zorg op aanvraag' / 'zorgarrangementen'. Het betreffen derhalve woningen die passen binnen de ter plaatse geldende maatschappelijke bestemming. Er worden ca. 20 2-kamerappartementen (van 60-62 m² BVO) en 40 3-kamerappartementen (90-95 m² BVO) gerealiseerd. Twee 3-kamerappartementen worden omgebouwd tot een ruimte voor een klein restaurant / grand-café (ongeveer 190 m² BVO). Door de richting en positie van de beide volumes zijn de zichtlijnen binnen het plan optimaal en vormen ze tevens een beschut binnenterrein. Parkeren ligt op deze plek onder een dek tussen de twee volumes in. Deze half-verdiepte kelder is direct bereikbaar vanaf de verlengde Meeste van Coothstraat. Beide volumes hebben hun (hoofd)entree aan het dek, dat tevens verblijfskwaliteit heeft. De verblijfsgebieden van de woonzorgeenheden en de appartementen zijn zuid, oost of west georiënteerd. Ze kijken uit over het groene binnenterrein of de groene omgeving.

Verkaveling

De eengezinswoningen kunnen vrij verkaveld worden, afhankelijk van de vraag van toekomstige kopers. Het plan voorziet in de mogelijkheid voor aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen. De rooilijn ligt vast op 5,5 meter van de kavelgrens langs de verlengde Mr. Van Coothstraat, zodat de zichtlijn van deze (fiets)verbinding optimaal begeleid wordt. Elke kavel moet voorzien in 2 parkeerplekken op eigen terrein, waardoor een groot deel van 'de voortuin' verhard zal zijn. De rooilijn langs de Gasthuisstraat is vastgelegd, zodat de afstand tot deze drukke verkeersader eenduidig is en er wordt aangesloten bij de bestaande panden. Langs de Burgemeester de Kuijperlaan is er meer wisseling in afstand tot de straat mogelijk. De rooilijn kan variëren tussen 3,5 meter en 7,5 meter tot aan de kavelgrens. Op elk perceel dienen 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Indien de rooilijn op 3,5 meter vanaf de voorste perceelgrens wordt gerealiseerd dient het bouwvlak breed genoeg te zijn om naast de woning de parkeerplaatsen te realiseren.

Het woon-zorggebouw bestaat uit twee delen die, samen met de rij aaneengeschakelde woningen langs de noordrand van de nieuwe tuin, een ensemble vormen. Het bestaande kantoorpand tegen de grens van het plangebied wordt opgenomen in dit ensemble. De gebouwen zijn gepositioneerd in het groen, opdat alle woningen optimaal van de groene tuin profiteren.

Parkeren

Het parkeren voor bewoners, bezoekers en zorgverleners van het woon-zorggebouw is grotendeels ondergronds opgelost en wordt ontsloten vanaf de verlengde Mr. Van Coothstraat. In de (half)verdiepte parkeervoorziening is ruimte voor minimaal 64 parkeerplaatsen. Het dek vormt een binnenterrein tussen het bestaande kantoorgebouw met nieuwe vleugel en het andere volume. Overige parkeerplaatsen ten behoeve van de

maatschappelijke voorziening liggen in het groen langs de toegangsweg naar het binnenterrein (36).

Het parkeren voor de eengezinswoningen ligt op eigen terrein. Bezoekers kunnen parkeren aan de westzijde van de verlengde Mr. Van Coothstraat (16 parkeerplaatsen), aan oostzijde van de Burgemeester de Kuijperlaan (4 parkeerplaatsen) en op het achterterrein tussen de bouwvlekken B en C (11 parkeerplaatsen, tevens bestemd voor bewoners van bouwvlek C).



2.2 Beeldkwaliteit

Naast onderhavig bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, wat als toetsingskader voor welstand zal worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een omschrijving in de vorm van richtlijnen en uitgangspunten voor de bebouwing alsmede erfafscheidingen en begrenzingen van de openbare ruimte en biedt een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een beschrijving van de ruimtelijke richtlijnen en bijbehorende referentiebeelden. Beide vormen de criteria voor de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling Bernhoven en zal als toetsingskader gehanteerd worden. Het beeldkwaliteitsplan is een zelfstandig rapport dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

3. BELEIDSINKADERING

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het voorliggende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Besluit van 22 augustus 2011, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In de Nota van toelichting wordt ingegaan op de vraag waarom een algemene maatregel van bestuur nodig is, die regels stelt ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen. De ruimtelijke ordening krijgt gestalte door de inzet van uiteenlopende bevoegdheden en middelen: juridisch, financieel, bestuurlijk en communicatief.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)² geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Daarmee is de SVIR de “kapstok” voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies (voorheen pkb’s) Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en 3e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijke domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

² Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld 13 maart 2012

De SVIR benoemt de (nieuwe) ruimtelijke opgaven voor Nederland richting 2040:

- het versterken van de concurrentiekracht van Nederland;
- het vinden van ruimte voor (wind)energie;
- inspelen op klimaatverandering en
- het omgaan met krimp, stagnatie en groei van inwonertal en huishoudens.

Op basis van deze opgaven benoemt het Rijk dertien nationale belangen, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het Rijk pakt de uitwerking van deze nationale belangen voortvarend op, onder andere bij de grootschalige windlocaties op land en zee en de aanpak van de ordening van de ondergrond. In gebieden waar een groot aantal nationale belangen elkaar raken, zal het Rijk de regie nemen

Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Het bestemmingsplan 'Bernhoven' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. In het gebied vindt, als gevolg van het benutten van een open ruimte in bestaande stedelijk gebied, een bundeling van verstedelijking plaats.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro),

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen.

Het Barro bevat geen relevante regels die leiden tot aan heeft geen invloed op het onderhavige plan.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant van kracht geworden. Op basis van de structurenkaart is het plangebied gelegen in een stedelijk concentratiegebied. Binnen stedelijke concentratiegebieden geldt dat juist deze gebieden de regionale opvangtaak voor verstedelijking dienen te vervullen. De onderhavige herstructurering/transformatie past volledig binnen dit beleidsstreven.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering/transformatie en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Verordening Ruimte 2012

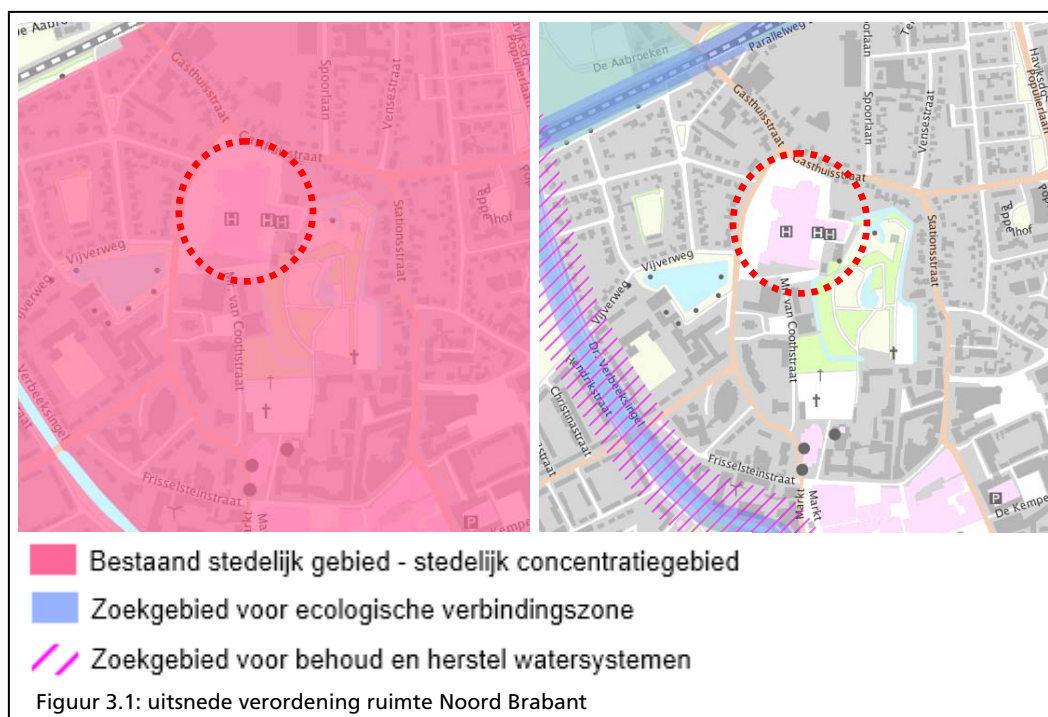
In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De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

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

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;

8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.



Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen het 'bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied' (zie figuur 3.1). Gronden die als zodanig zijn aangeduid krijgen vanuit provinciaal beleid geen extra bescherming.

Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel' (2001)

De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die destijds tevens diende als bouwsteen voor het provinciale Streekplan. De StructuurvisiePlus bestaat uit een programma voor de korte en middellange termijn en een duurzame component, het ruim-

telijk 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 is een aantal opgaven en uitgangspunten voor de toekomst gedefinieerd. Voor het gebied Veghel west zijn met name de volgende aandachtspunten relevant:

- ontwikkeling van de natuurwaarden in het stedelijk gebied;
- aandacht voor de dooradering rood/groen;
- bestaande stedelijke gebieden een kwaliteitsimpuls geven;
- versterken van kenmerkende verschillen tussen onderdelen van het plangebied;
- bestaand en toekomstig stedelijk gebied afkoppelen en afhankelijk van de grondwaterstroming het hemelwater infiltreren of hergebruiken.

Het programma van de StructuurvisiePlus geeft aan op welke vlakken concrete (beleids-)maatregelen genomen gaan worden. Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelden de volgende programmatische uitgangspunten:

- er is een grote kwalitatieve vraag naar woningen voor kleine huishoudens en ouderen. Aanpassing van de bestaande woningvoorraad (opplussen) en nieuwbouw zijn opties;
- meer combinaties van wonen-werken en wonen-zorg;
- nieuwbouw op strategische plaatsen in bestaand stedelijk gebied.

Onderhavig bestemmingsplan haakt aan bij het hierboven geschetste regionale en provinciale beleid. Dit plan geeft het bestaand stedelijk gebied ter plaatse van het plangebied een impuls. Tevens vindt op een efficiënte wijze inbreiding en herstructurering plaats.

Masterplan Veghel-Centrum

In maart 2009 heeft de gemeenteraad het “Masterplan 2030 Veghel-Centrum, visie op hoofdlijnen” vastgesteld, met de keuze voor een “centrum met twee polen”. Deze visie op hoofdlijnen is verder uitgewerkt in het “Masterplan Veghel-Centrum 2030, raamwerk voor ruimtelijke kwaliteit”, vastgesteld door het college op 24 november 2009 en vrijgegeven voor inspraak. Het Masterplan is met een positief advies van de raadscommissie geaandeerd voor vaststelling in de gemeenteraad van 23 december 2010.

Voor de herontwikkeling van de locatie Bernhoven is in het Masterplan Veghel-Centrum 2030 een aantal randvoorwaarden genoemd, gebaseerd op de volgende dragende structuren. Deze hebben de basis gevormd voor onderhavig plan:

Burg. de Kuijperlaan is aangemerkt als een lint

Wensbeeld

- Historische route met een gemiddeld ruim profiel;
- Groene laan met laanbeplanting, bij voorkeur opgenomen in een smalle groenstrook;
- Vrijstaande woningen en tweekappers met tuinen bepalen het beeld, in sommige delen aangevuld met grootschaliger bebouwing van instituten en zorginstellingen;
- Verspringende rooilijn en traditionele bebouwing;
- Bouwhoogte: minimaal 1 laag + kap, maximaal 2 lagen + kap;
- Doorgaande route met beperkte verblijfsfunctie.

Verbeterpunten

- Bebouwing Bernhoven is veel te grootschalig en de bebouwingsgrens ligt te ver van de weg;
- Schaalsprong in de route, ter hoogte van Moeders Gat accentueren;
- Groene verbinding tussen Moeders Gat en kloostertuin ontbreekt.

Strategie

- Na sloop Bernhoven het profiel aanhelen met vrijstaande bebouwing en tweekappers (zoals aan de overzijde van de weg);
- Waar nodig laanbeplanting aanhelen aan zijde Bernhoven;
- Groene verbinding tussen Moeders Gat en kloostertuin realiseren. Deze verbinding markeert de overgang in de route tussen de kleinschalige woonbebouwing in het noordelijk deel en de wat grootschaliger bebouwing van instituten en zorginstellingen in het zuidelijke deel.

Stationsstraat - Gasthuisstraat is aangemerkt als een straatweg / laan

Wensbeeld

Historische route met een ruim profiel.

- Vrijstaande woningen en tweekappers met tuinen bepalen het beeld, in sommige delen aangevuld met grootschaliger bebouwing van instituten en zorginstellingen;
- Verspringende rooilijn en traditionele bebouwing;
- Het profiel heeft een overwegend groen karakter, met afwisselend laanbeplanting en solitaire straatbomen;
- Doorgaande route met beperkte verblijfsfunctie;
- Bouwhoogte: minimaal 1 laag + kap, maximaal 2 lagen + kap.

Verbeterpunten

- De route is wat versnipperd. Het beeld van een groene route rondom de kloostertuin kan beter tot uitdrukking komen;
- Laanbeplanting ontbreekt, met name in het noordelijke deel van de route;
- Bebouwing Bernhoven is veel te grootschalig en de bebouwingsgrens ligt te ver van de weg;
- Tegengaan parkeren op de rijbaan ten noorden van de Leo van der Weijdenstraat.

Strategie

- Na sloop Bernhoven profiel aanhelen met vrijstaande bebouwing en tweekappers;
- Waar nodig laanbeplanting aanhelen in het noordelijke deel van de route;
- Toevoegen solitaire straatbomen in het zuidelijke deel van de Stationsstraat.

Mr. van Coothstraat is aangemerkt als een kerkweg

Wensbeeld

- Historische route met variërend profiel;
- Afwisselend grootschalige en kleinschalige bebouwing, in historische stijl;
- Bouwhoogte minimaal 2 lagen, maximaal 5 lagen (m.u.v. de Lambertuskerk);
- Klassieke bebouwing wordt geaccentueerd door pleintjes en naar achter gelegen rooilijnen;
- Groot contrast tussen voorkanten en achterkanten: voorkanten zijn overwegend stevig. De groene achterkanten presenteren zich af- en toe aan de voorkant;
- Gemengde functies: wonen, werken, onderwijs en instituten.

Verbeterpunten

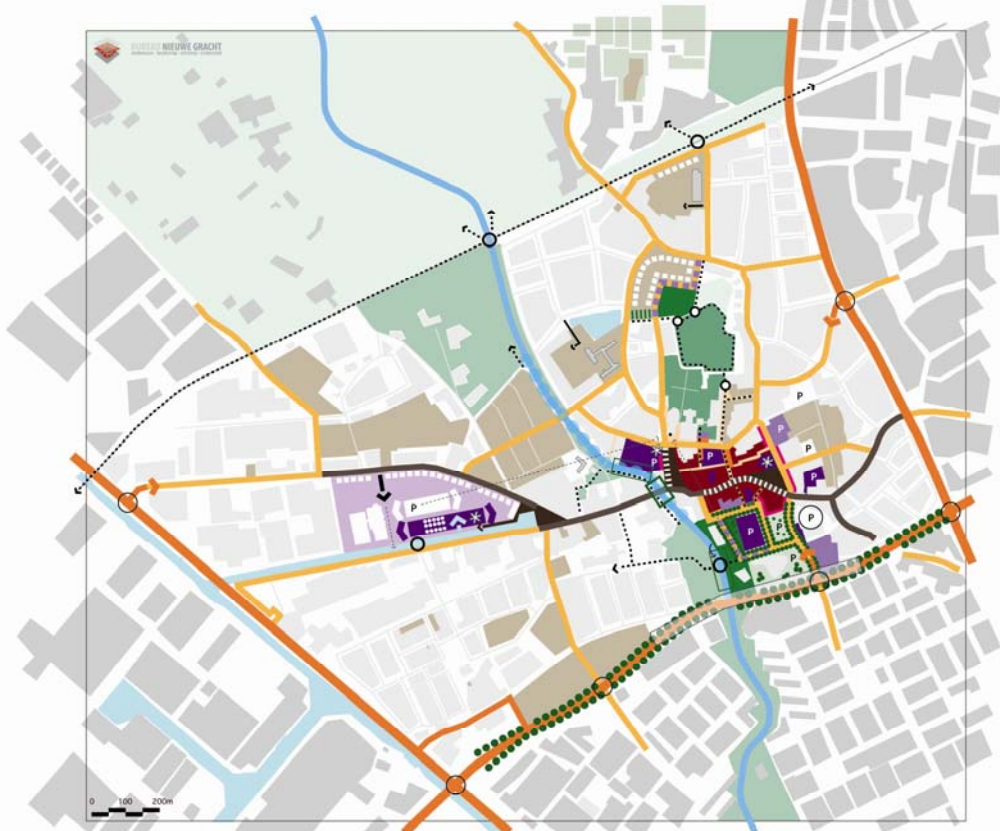
- Mr. Van Coothstraat loopt dood op Bernhoven ziekenhuis;
- De bebouwing van het Bernhoven ziekenhuis past zowel qua uitstraling als qua maat niet in het beeld van de route;
- De aansluiting op de begraafplaats aan de oostzijde en de appartementencomplexen aan de westzijde van de weg heeft onvoldoende kwaliteit.

Strategie

- Mr. van Coothstraat verlengen tot aan Stationsstraat, waarmee het oude 'Middegaalse Pad' wordt hersteld. De westzijde van de verlengde Mr. Van Coothstraat begrenzen d.m.v. een nieuw bebouwingslint (tweekappers en vrijstaande woningen). Aan de oostzijde een open overgang naar de kloostertuin realiseren;
- Verbeteren visuele relatie met begraafplaats en groen rond appartementencomplex.

PLANKAART MASTERPLAN VEGHEL-CENTRUM

- ONDERLEGGER**
- bestaande bebouwing binnen plangebied
 - bestaande bebouwing buiten plangebied
 - (toekomstige) ontwikkellocatie binnen en buiten plangebied
- groen & water**
- park & openbaar groen
 - parklandschap
 - sportcomplex
 - water
- routes**
- hoofdonbuiting centrum auto
 - hoofdtoegangen tot centrumgebied auto
 - hoofdroutes in centrumgebied
 - overige wegen in centrumgebied
- 8 oktober 2010**
- ontstaans Veghel NCB-Laan - Hoogstraat - Hoofdstraat
 - pleinen en voetgangersgebieden



- INGREPEN MASTERPLAN**
- algemeen**
- ontwikkellocatie o.b.v. Masterplan cruciale ingreep
 - mogelijke ontwikkellocatie o.b.v. Masterplan als de mogelijkheid zich voordoet
 - ontwikkellocaties o.b.v. bestaand beleid behouden karakteristieke bebouwing
 - ontwikkellocaties o.b.v. bestaand beleid voorontwikkeling omsluiting
 - ontwikkellocaties o.b.v. bestaand beleid aanhelen bebouwing langs Panofweg Zuid
 - locatieopties nieuwe Blaauwe Kei Noordkade / aan de Markt / aan het Meijerplein
- dragers (zie ook bij deelgebieden)**
- vervolg
 - ontwikkelen Aa tot groenblauwe drager zie ook deelgebieden
 - uitbouwen ecologische inrichting Aa als de mogelijkheid zich voordoet
 - integrale kwaliteitsopgave kruising Aa Hoogstraat
 - versterken relatie Aa - omgeving Frisshelencollocatie & Stadhuisplein
 - te realiseren of te verplaatsen schakel in facts-en/of wandelroute
 - nieuwe of te verbeteren fiets- en wandelroute
- ensemble 'winkelvegebied & supermarkten'**
- Hoofdstraat en Markt (op termijn) autovrij als basis voor kwaliteitslag openbare ruimte
 - herinrichten Markt en Meijerplein kwaliteitslag en opheffen parkeerfunctie
 - kermwinkelgebied rond 'winkel-8' concentreren winkelvoorzieningen
 - opheffen binnenpleintjes benutten voor uitbreiding winkelaanval
 - kwaliteitslag grevel (na voorontwerp aan de straat)
 - ontwikkellocatie wonen, winkels en parkeren Molenwijken / Van Mierststraat & Bolkenplein
 - realiseren nieuwe openbare ruimte in aansluiting op Van Mierststraat
 - opheffen 'achterkant' langs Van & Graan & kwaliteitslag routes
 - herontwikkelen 'Frisshelencollocatie' herstellen contact met Aa en Markt + parkeren handhaven en uitbreiden 'grootschalige' parkeerterreinen, i.c.m. supermarkten
 - kwaliteitslag parkeerterrein gewenst
 - onderzoeken mogelijkheden realiseren extra parkeervervoorziening op binnen terrein
- ensemble 'Heilig Hartplein & Noordkade'**
- ruimte voor vermaak, bedrijvigheid en onderwijs
 - ontwikkelingsgebied Heilig Hartplein & Noordkade
 - ontwikkellocaties langs insteekhaven (thema: bedrijvigheid, vermaak & onderwijs)
 - aanhelen lint langs NCB-Laan & ontsluiting vanaf NCB-Laan
 - ontwikkelen wandel- en fietsroute langs insteekhaven
 - mogelijkheden voor extra water eventueel met havenfunctie
 - parkeren op binnen terrein
 - benutten zichtas richting Sint Lambertuskerk en insteekhaven
- ensemble 'Stadhuisplein'**
- vergroenen, door herstellen contact met de Aa
 - realiseren park aan westzijde, langs de Aa na sloop spoorhad, zwenkbad en Blaauwe Kei
 - realiseren groene parkeerlaan rondom bouwblok, met zichtas op Lambertuskerk
 - vergroenen parkeerterreinen Stadhuisplein landschapsplan (bomen en hagen)
 - 'verschalen' en aanhelen bouwblok met parkeren op binnen terrein, onder een dek
 - aanvullen aanplanting langs Meijerijstraat & aanhelen bebouwing aan oostzijde
 - herontwikkelen locatie brandweer en politie tot hoogwaardige centrumterrein
 - zoekzone voor busstation langs Rembrandtlaan
- ensemble 'Kerk & klooster'**
- herontwikkelen 'Kerk & klooster' gebiedsdekkend (naar 2030 en verder)
 - aanhelen lint langs De Kuyperlaan vrijstaande woningen en twee-koppert
 - doortrekken Van Coothstraat - woonlint herstellen 'Middeleeuwse' Poort
 - ontwikkelen park met (zorg)woningen losse bebouwing in het groen
 - realiseren groenblauwe verbinding tussen Kloosterlaan en Moders Gat
 - ontwikkelen Kloosterlaan tot openbaar park met markante (en afsluitbare) begangen
 - herontwikkeling 'nieuwe' deel klooster met vooplein en poort naar binnenruimte

Figuur 3.2: Uitsnede kaart Masterplan Veghel

Visie 2030 Smaakmakend Veghel (2008)

De visie 2030 Smaakmakend Veghel is een leidraad geweest voor het opstellen van beleidsnota's. De beleidsnota's moeten passen binnen de drie strategische programma's, te weten:

- Stedelijk centrum Veghel;
- Bedrijvig Veghel;
- Goed Leven.

De gemeente Veghel wenst in de toekomst onderscheidend en daarmee complementair te zijn ten opzichte van de omliggende gemeenten. Het imago van Veghel is vooral dat van een 'werkstad'. Veghel is geen typische Bourgondische Brabantse gemeente. Het Veghel van vandaag is een welvarende gemeente. De materiële welvaart is de laatste 50 jaar verdrievoudigd. Bedrijvig Veghel is sterk in de voedings- en agribusiness. Speerpunten zijn industrie, logistiek en dienstverlening. Veghel huisvest een aantal toppers van ondernemend Nederland. De gemeente biedt een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Veghel is daarmee ook een banenmotor, een echte werkstad. Met ruim 22.860 banen verschaft Veghel aan de wijde regio werk. De openstelling van rijksweg A50 heeft de positie van Veghel in de provincie versterkt. In potentie aanwezige ruimtelijke kwaliteiten als de haven, de markt en de Aa die dwars door het centrum stroomt, zouden beter benut kunnen worden.

Wonen (Goed Leven)

Het is de ambitie om verschillende woonmilieus te creëren binnen de gemeente Veghel zodat er keuze is in het woonaanbod in Veghel. Door het zoeken naar een goede balans tussen huur en koopwoningen zal Veghel voor alle inkomensgroepen een aantrekkelijk woongebied blijven en worden. De bouw van levensloopbestendige woningen wordt gestimuleerd zodat bewoners in hun woningen kunnen blijven wonen wanneer zij dit willen. Op fysiek gebied zal er worden gelet op de netheid van omgeving, goede straatverlichting en het toepassen van verkeersmaatregelen. Ambities hierbij zijn:

- het voorkomen van segregatie en cumulatie van stedelijke problematiek in wijken en creëren van meer differentiatie in woonmilieus;
- kwetsbare groepen blijven langer wonen in hun eigen huis.

Onderhavig plan voorziet in een mix aan woningtypen en binnen het plan bestaan mogelijkheden levensloopbestendig te bouwen. Tevens wordt een deel aangewend als zorgwoningen.

(Ontwerp) Structuurvisie Veghel

In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele gemeentelijke grondgebied voor de lange termijn (tot 2013) op hoofdlijnen vastgelegd. Gezien de onder andere de demografische ontwikkelingen, lagere economische groei en toenemend internetgebruik is er behoorlijk minder behoefte aan ruimte voor bijvoorbeeld wonen en werken dan de afgelopen decennia het geval was en waar in verschillende plannen al rekening mee gehouden was. De ontwerp-structuurvisie richt zich daarom niet op het vinden van nieuwe ruimte voor ontwikkelingen, maar vooral op het zoeken naar manieren om die ruimte zo goed mogelijk te benutten.

Daarbij wordt er nadrukkelijk voor gekozen om voort te bouwen op de kwaliteiten die Veghel bijzonder maken. Dat betekent voortbouwen op de uitgekende mix van stedelijkheid en dorpse waarden die Veghel in de aanbieding heeft. Voortbouwen ook, op de grote economische kracht van Veghel, de aanwezige stedelijke voorzieningen en de grote variatie aan dorpse woonmilieus. In de structuurvisie wordt de locatie Bernhoven als kansrijke plek gezien voor een woonzorgzone. Het is een transformatielocatie in bestaand stedelijk gebied waarbij de combinatie van woningbouw met de vestigingsmogelijkheden voor zorginstellingen een vorm is van het adequaat benutten van vrijkomende ruimte. Met dit bestemmingsplan kan hieraan invulling gegeven worden.

Handboek openbare ruimte Centrumgebied Veghel

De visie en ambitie uit het Masterplan Veghel Centrum 2030 zijn doorvertaald in het Handboek openbare ruimte Centrumgebied Veghel. In dit handboek staan richtlijnen in voor openbare ruimten. In het handboek is rekening gehouden met onderhavige ontwikkeling. Met betrekking tot de openbare ruimte in Veghel worden eisen gesteld aan de volgende aspecten:

- *Duurzaamheid.* Ten aanzien van duurzaam inrichten willen de gemeenten het vooruitlopende niveau bereiken. De reden hiervoor is dat keuzen rond ruimtelijke inrichting die nu gemaakt worden, bepalend zijn voor de toekomst.
- Uitnodigend en verrassend. Het ontwerp moet stimulerend en uitdagend zijn, zodat mensen geprikkeld worden om te participeren in de openbare ruimte.
- *Sociale veiligheid.* De openbare ruimte moet zo ingericht worden dat vanuit woningen, winkels, werkplekken zicht is op wat er buiten gebeurt. Voldoende verlichting en het gebruik van vriendelijke en duurzame materialen moeten uitgangspunt zijn.
- *Burgerparticipatie.* De inwoners hebben het recht om invloed uit te oefenen op de plannen.
- *Toegankelijkheid.* De openbare ruimte is van iedereen, deze moet dus ook door iedereen gebruikt kunnen worden. De toegankelijkheid van de openbare ruimte mag geen belemmering vormen voor bijvoorbeeld senioren of mensen met een lichamelijke beperking om deel te nemen aan het sociale leven.
- *Kunst in de openbare ruimte.* Kunst in de openbare ruimte heeft niet als doel de slechte architectuur te verdoezelen of een slecht ingerichte openbare ruimte te verfraaien. Kunst dient niet op voorhand ter verfraaiing van de woon- en werkomgeving,

maar dient een eigen identiteit, in relatie met het omliggende te hebben. Kunstwerken in de openbare ruimte dienen onderdeel te zijn van die ruimte.

De openbare ruimte in het plangebied zal conform de richtlijnen uit het Handboek openbare ruimte worden opgericht.

4. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1 Monumenten en waardevolle elementen

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 komen geen gemeentelijke monumenten of rijksmonumenten voor:

In het kader van het monumenten inventarisatie project³ (M.I.P.) is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In het plangebied bevinden zich geen M.I.P.-objecten.

Waardevolle groenelementen

Naast bebouwde monumenten hecht de gemeente Veghel ook waarde aan haar natuurlijk erfgoed. Binnen de plangrenzen bevinden zich een deel van de Kloostertuin van het klooster van de zusters Franciscanessen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt dit deel bestemd als 'Groen. Tevens worden doorzichten vanaf de doorgetrokken Mr. Van Coothstraat naar de Kloostertuin vastgelegd in het bestemmingsplan. De in het plangebied voorkomende bomen hebben geen monumentale status en worden beschreven in de paragraaf 'groenstructuur' (hoofdstuk 5).

4.2 Cultuurhistorische structuren

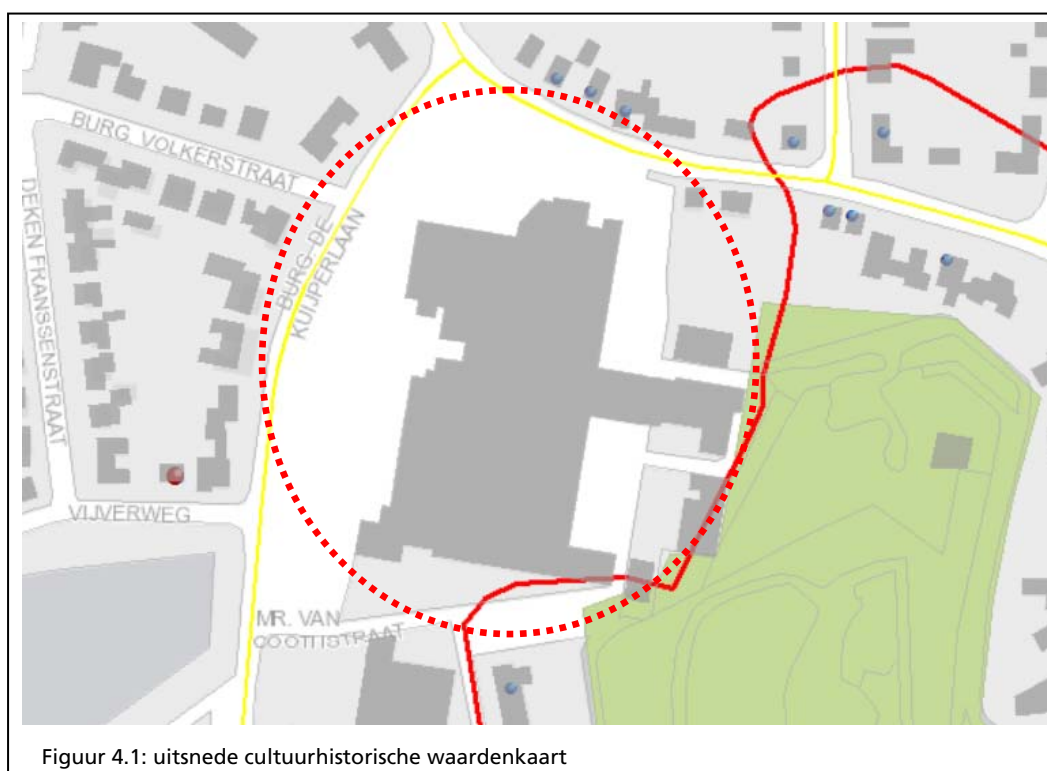
De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart 2012 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

³ Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

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.



Figuur 4.1: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een tweetal lijnelementen die van historisch geografisch belang zijn. Het betreft hier de Gasthuisstraat en de Burgemeester de Kuijperlaan. Dit zijn beiden lijnelementen van redelijk hoge waarde. Beide wegen betreffen oude linten. Het onderhavige plan wordt de forse bebouwing van het ziekenhuis gesloopt. Hiervoor in de plaats worden woningen gerealiseerd die beter in het oude lint passen. Het lint wordt door het onderhavige plan derhalve versterkt.

Cultuurhistorie en bestaande situatie

In het plangebied bevindt zich een, deel van, een historisch geografisch vlak 'het klooster van de Zusters Franciscanessen, het Bernardinushuis (1869) met achtergelegen kloosterkerk'. Het betreft historische stedenbouw van redelijk hoge waarde. Onderstaand is een beschrijving van het gehele vlak/gebied opgenomen.

Pastoor B.J. van Miert stichtte midden 19^e eeuw de Congregatie van de Franciscanessen, die zich in Veghel vestigde. Deze pastoor en zijn congregatie waren zeer begaan met de gezondheidszorg en onderwijs voor de minder bedeeden. Er werd niet alleen een klooster, kapel en kerk gebouwd tussen 1844 en 1863, maar ook een eerste kweekschool in 1872. In 1880 richtten de zusters op het kloosterrein het Rochushuis op voor de behandeling van besmettelijke ziekten. Dat werd in 1900 vervangen door het St. Josephgesticht, een van de weinige ziekenhuizen in de wijde omtrek. In 1935 werd het aanzienlijk uitgebreid en in de jaren '80 vervangen door een nieuw ziekenhuis. Dat fuseerde in 2000 met het St. Anna-ziekenhuis uit Oss, tot het huidige ziekenhuis Bernhoven, dat in 2013 naar Uden zal verhuizen.

Het Kloosterterrein en dus ook het ziekenhuis liggen vanuit deze geschiedenis in het centrum van Veghel. Het klooster en de kerk vormen met hun typerende religieuze negentiende-eeuwse architectuur beeldbepalende elementen in het centrum van Veghel. De daarachter gelegen kloostertuin en begraafplaatsen vormen door hun beslotenheid, inrichting en vormgeving een stille, groene plek in het centrum van Veghel.

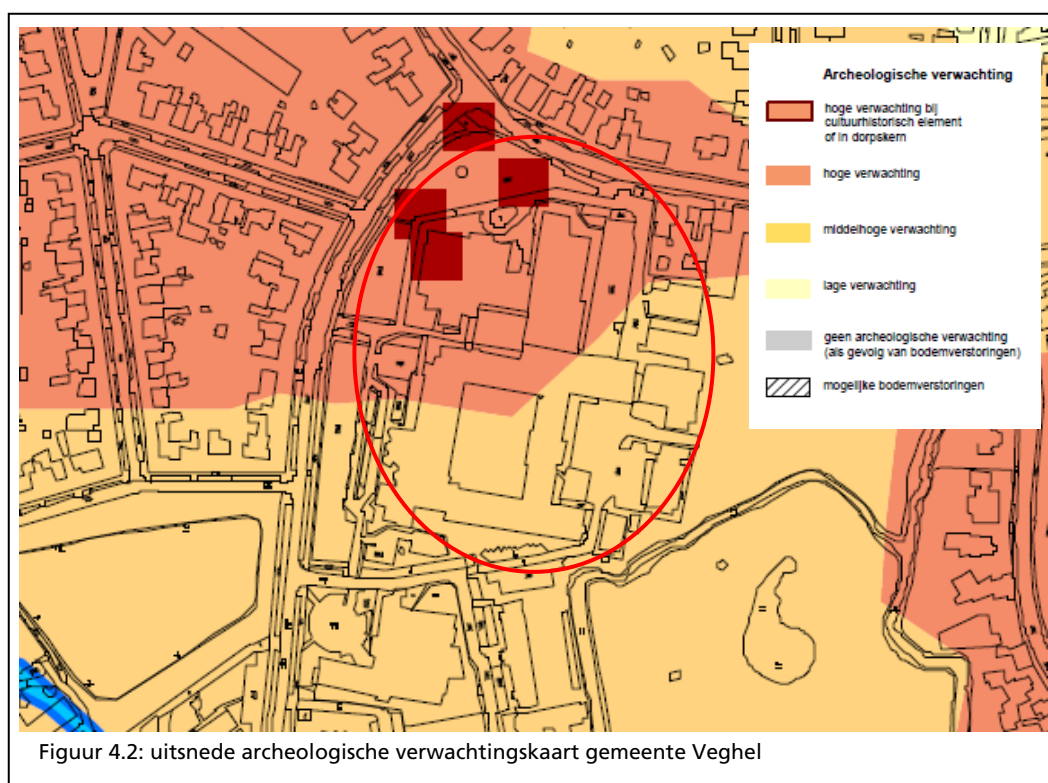
Het kloostercomplex wordt aan de noordoostzijde begrensd door achtertuinten van de lintbebouwing aan de Stationsstraat. Ten westen van de kloostertuin zijn een aantal grotere woon-zorggebouwen gebouwd, die tussen de Burgemeester de Kuiperlaan en de Mr. Van Coothstraat liggen. Deze Mr. Van Coothstraat loopt dood op het bestaande ziekenhuiscomplex, waardoor het zicht op de kerk ontnomen is vanaf het noorden.

Het huidige ziekenhuis ligt tegen de Kloostertuin aan en houdt afstand van de Gasthuisstraat en Burgemeester de Kuiperlaan. Het terrein is omzoomd met een haag en een onderbroken bomerij. Er staan nog enkele bomen op het terrein, maar verder is het vrijwel geheel verhard en wordt gebruikt voor parkeren en het bereiken van de gebouwen. Om de kelder onder het ziekenhuis hoog genoeg te leggen in verband met de grondwaterstand, ligt het peil van het ziekenhuis ongeveer 1,8m hoger dan de Burgemeester de Kuiperlaan om richting de Gasthuisstraat af te nemen tot een hoogteverschil van 1,3m. Dit hoogteverschil wordt in het maaiveld opgelost en is goed zichtbaar op de kruising tussen Gasthuislaan en Burgemeester de Kuiperlaan.

Het deel dat in het plangebied is gelegen is onderdeel van de kloostertuin. In het onderhavige plan wordt dit deel beschermd door middel van de bestemming 'Groen'.

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 (zie figuur 3.2) 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. Dit beleid is reeds in het bestemmingsplan Vijverwijk-Burgemeester de Kuijperlaan verwerkt. Indien graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter plaatsvinden dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In het onderhavige plan is hier sprake van. Er heeft derhalve een archeologisch bureau onderzoek plaatsgevonden. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie van het onderzoek opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.



Conclusie archeologisch onderzoek⁴

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat voor het noordelijk deel van het onderzoeksgebied in oorsprong een hoge verwachting gold op de aanwezigheid van archeologische resten van de Vroege Steentijd tot de Nieuwe Tijd. Vuursteensites zullen echter verploegd zijn geraakt en nederzettingen zullen

⁴ Archeologisch bureauonderzoek, plangebied Vijverwijk-Burg. de Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven, D. Bente, Arcure, 2013

als gevolg van bodemverstoringen niet meer gaaf aanwezig zijn. Toch kunnen er nog (delen) van huiserven uit de periode Bronstijd t/m Nieuwe Tijd aanwezig zijn of delen van (urnen)grafvelden uit de periode Late Bronstijd t/m Vroege Middeleeuwen. Onder de huidige bebouwing ligt geen archeologie meer. Mogelijk nog wel hierbuiten, onder de parkeerterreinen en de parkinrichting van het gebied. Voor het zuidelijk deel zijn geen bewoningsresten te verwachten. Ook zal de bodem hier grotendeels verstoord zijn.



Afbeelding 4.3: plandeel waarvoor een verkennend archeologisch booronderzoek wordt geadviseerd (gearceerde gedeelte), Bron ondergrond: top10NL, kadaster

Vanuit dit bureauonderzoek wordt geadviseerd om te toetsen of er rondom de bebouwing nog onverstoorde zones van enige omvang aanwezig zijn waar archeologische waarden aanwezig kunnen zijn (zie afbeelding 4.3). Deze veldtoets kan door middel van een verkennend booronderzoek, gericht op het in kaart brengen van de bodemopbouw en niet op het opsporen van vindplaatsen.

Selectieadvies gemeente Veghel⁵

Gezien de deels hoge en middelhoge archeologische verwachting kan de gemeente Veghel zich vinden in het advies van Arcure tot een vervolgonderzoek met verkennende boringen in deze (noordelijke) delen van het plangebied. Met deze boringen moet de diepte van een eventueel archeologisch niveau en mogelijke verstoringen in kaart worden gebracht.

Omdat onduidelijkheid bestaat over de verstoring door de bouw van het ziekenhuis in verband met de aanwezigheid van een ophogingslaag en de onzekerheid over de verstoring door aanleg van de parkeerplaatsen zullen deze locaties ook nader moeten worden onderzocht en/of de sloop moeten worden begeleid bij werkzaamheden dieper dan de bestaande verstoringen. Of hier aanvullend onderzoek nodig is kan op basis van de resultaten van de boringen rondom de bebouwing samen met de NAP-hoogtes van de verstoringen door de bouw van het ziekenhuis in combinatie met het ontgravingniveau voor de toekomstige nieuwbouw worden bepaald. Het ontgravingniveau voor de nieuwbouw kan pas worden bepaald nadat het toekomstige maaiveldniveau en het funderingsadvies bekend zijn.

Vervolg

Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden zullen onderzoeken naar het in kaart brengen van de bodemopbouw en eventuele vervolgonderzoeken zijn uitgevoerd en verdere selectiebesluiten genomen moeten zijn. De onderzoeken zijn in uitvoering, maar nog niet afgerond voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Vandaar dat aan de nog niet vrijgegeven gronden een planologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is toegekend, waarbij de bescherming tegen roeren in nog onverstoord bodemdelen is gewaarborgd. Geregeld is dat indien op basis van deze onderzoeken aangetoond kan worden dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, kan tot vergunningverlening worden overgegaan. Dit geldt ook op het moment dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden in de vorm van het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

⁵ Selectiebesluit archeologie / monumentenzorg mandaatregeling coördinator productgroep KZ-VV. Plangebied Vijverbeg, herziening locatie Bernhoven. 1 maart 2013.

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

De groenstructuur in de huidige situatie het plangebied wordt bepaald de kloostertuin aan de zuid- en oost zijde en bomen langs de Burgemeester de Kuijperstraat en Gasthuisstraat. De bestaande groenstructuur van het omliggende openbare gebied vormt uitgangspunt. Aansluitingen vanuit het project moeten worden ingepast in de bestaande structuur. De kloostertuin wordt in het bestemmingsplan bestemd als groen. De kloostertuin blijft derhalve intact.

De gemeente Veghel heeft drie verschillende regelgevingen als het gaat om de bescherming van bomen en beplantingen:

De lijst van waardevolle natuurobjecten.

Binnen het plangebied zijn geen waardevolle natuurobjecten aanwezig.

De lijst van kapvergunningplichtige houtopstanden (APV).

Houtopstanden die op deze lijst voorkomen mogen zonder kapvergunning niet worden gekapt. Bij het opstellen van deze lijst zijn alle waardevolle natuurobjecten per definitie opgenomen om verschillen in regelgeving te voorkomen. Kapvergunningsaanvragen worden beoordeeld aan de hand van het afwegingskader in bijlage 8 van de Bomennota (2007). Ook hier is het beschermingsregime voor waardevolle natuurobjecten conform het monumentenbeleid. Op de lijst van kapvergunningplichtige houtopstanden zijn in de omgeving van het ziekenhuis de volgende bomen opgenomen:

1. 1 stuk solitaire zilversdoorn op de grote parkeerplaats voor het ziekenhuis;
2. 2 stuks paardenkastanjes aan de rand van de zusteruin

De bomen langs de Gasthuisstraat en Burgemeester de Kuijperlaan zullen deels moeten wijken ten behoeve van op- en afritten van de woningen. In een inventarisatie onderzoek naar groenobjecten/bomen wordt onderzocht op welke locaties bomen kunnen wijken ten behoeve van het onderhavige plan en op welke locaties dit niet wenselijk is. Ruimtelijke-, economische en landschappelijke afwegingen spelen hierin een belangrijke rol. Wanneer vanwege economische redenen de bomen het veld moeten ruimen zal sprake moeten zijn van gelijkwaardige compensatie binnen het plangebied.

5.2 Flora en fauna

5.2.1 Natuurbescherming

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 beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft een onderzoek naar natuurwaarden plaatsgevonden. Tevens heeft op basis van dit onderzoek een nader onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusies opgenomen. De gehele rapportages bevindt zich in de bijlage.

Conclusie Toets flora en faun wet⁶

Vleermuizen

De bebouwing is beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis. In een nader onderzoek dient te worden bepaald óf vleermuizen van de bebouwing gebruik maken en om welke soort en aantallen het gaat. Spouwmuren kunnen door vleermuizen worden gebruikt als kraamverblijf, zomerverblijf en paarverblijf.

Broedvogels

Aanwezige beplantingen zijn beoordeeld als redelijk geschikt voor algemene broedvogels. Bij de planontwikkeling zal de mogelijkheid voor het behoud van bomen overwogen worden. Niet uitgesloten is, dat bomen worden gekapt. In de omgeving zijn echter voldoende alternatieven aanwezig. Het plangebied biedt ook in de toekomst voor deze algemene vogels voldoende alternatief. Negatieve effecten op broedvogels zijn niet te verwachten.

Aanbevelingen

Vleermuizen

Op basis van deze ecologische quickscan wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een batdetector conform het protocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Conform de huidige interpretatie van het protocol dient het onderzoek naar gebouwbewonende soorten minimaal te bestaan uit twee veldbezoeken in de periode juni-half juli en twee bezoeken in de periode half augustus – half september, allen met

⁶ Toets flora en fauna wet, Veghel ziekenhuis Bernhoven. Buro Maerlant en Aveco de Bondt. 20 december 2010.

een tussenpoos van minimaal 14 dagen. Onderzoeksstrategieën naar bij de conclusies genoemde functies kunnen Veghel ziekenhuis Bernhoven Toets Flora- en faunawet 10 daarbij optimaal worden gecombineerd. Deze onderzoeksperiode dient vrij strikt te worden gehanteerd, daar onderzoek in minder effectieve perioden geen volledig uitsluitsel geeft.

Broedvogels

Het is nooit uitgesloten, dat broedende vogels aanwezig zijn in struiken en bomen en in de nabijheid van de bebouwing. Daarom wordt aanbevolen kap- en snoeiwerkzaamheden, maar ook sloop bij voorkeur buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste vogelsoorten de periode maart tot augustus. Alle broedgevallen / in gebruik zijnde nesten (ook later of vroeger) genieten bescherming. Werkzaamheden in het broedseizoen zijn mogelijk indien zones waar de ingrepen plaatsvinden (binnen een straal van 25 meter) gegarandeerd vrij zijn van broedende vogels. Dit wordt bij voorkeur vastgesteld door een ter zake deskundige (ecoloog). Indien men vóór aanvang van het broedseizoen start en bomen / beplantingen al reeds zijn verwijderd zullen vogels het plangebied mijden. Om vestiging tijdens de werkzaamheden te voorkomen is het raadzaam een ecooloog bij de uitvoer te betrekken.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Conclusie nader onderzoek vleermuizen⁷

Vleermuizen

Voor de sloop van de bebouwing zijn nadere compenserende en mitigerende maatregelen noodzakelijk ten aanzien van de gewone dwergvleermuis door aanwezigheid van de volgende functies:

- Aanwezigheid van een kraamverblijf en winterverblijf van 20 - 30 dieren;
- Aanwezigheid van één tot twee zomerverblijven;
- De aanwezigheid van minimaal één paarverblijfplaats.

Door effectieve maatregelen te treffen gedurende de werkzaamheden en in de nieuwe situatie, kunnen negatieve effecten op de lokale populatie worden voorkomen:

- Vleermuisvriendelijk slopen;
- Plaatsen van vervangende kasten ter overbrugging van de periode tussen sloop en nieuwbouw;
- Geschikt maken nieuwbouw voor vleermuizen.

Het is noodzakelijk een ontheffing op de Flora- en faunawet aan te vragen voor uitvoer van de sloopwerkzaamheden.

⁷ Nader onderzoek vleermuizen Buro Maerlant. BM notitie 2012. 16 november 2012.

Vogels algemeen

Bepantingen zijn geschikt voor algemene broedvogels. Dit betreft allen soorten die flexibel zijn in nestplaatskeuze (categorie 5 soorten). Buiten de broedperiode zijn de nesten, indien voldoende alternatieven aanwezig zijn, niet beschermd. Dit is op vogels in het plangebied van toepassing. Het advies uit de quickscan inzake broedvogels algemeen blijft gehandhaafd.

Aanbevelingen

Vleermuizen

Het is gewenst een mitigatieplan / ecologisch protocol op te stellen voor de gewone dwergvleermuis zodat kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden:

- Het tijdig plaatsen van vervangende vleermuis kasten voorafgaande aan de sloop. Minimale incubatietijd van 3 maanden, tot één seizoen (kraamkast). Voor de gewone dwergvleermuis zijn kasten bewezen succesvol.
- Plannen van de sloop buiten de winterperiode / winterrust, óf de bebouwing ruim vóór sloop in de winter (midden september tot midden oktober is optimaal) op advies van een ter zake deskundige vrij maken van vleermuizen en ontoegankelijk maken. Vóór de sloop worden ook in optimale perioden maatregelen getroffen om bebouwing van te voren vrij te maken van vleermuizen. Deze maatregelen worden getroffen in de periode midden september tot midden oktober óf midden maart tot mei (vóór de winterrust en buiten de kraamperiode). Let op broedende vogels in het voorjaar!
- Treffen van voorzieningen voor vleermuizen in de nieuwbouw, zoals het toegankelijk maken van spouwmuren en eventueel pannendaken (indien aanwezig). In sommige gevallen kunnen neststenen een oplossing zijn. Delen van gevels dienen op strategische plekken donker te blijven.

Aanbevolen wordt het op te stellen mitigatieplan / protocol ter goedkeuring in te dienen bij Dienst Regelingen van het ministerie van EL&I middels een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet (positieve afwijzing). Bij afdoende maatregelen wordt mogelijk een positieve afwijzing afgegeven. Echter, door een recentelijke uitspraak van de Raad van State (juli 2011) lijkt de positieve afwijzing geheel van de baan en is in de plaats daarvan een ontheffing nodig. Dienst Regelingen zal daardoor aanvragen strenger beoordelen, maar staat op het standpunt dat de positieve afwijzing bij afdoende maatregelen nog steeds afgegeven kan worden. Een verantwoorde uitvoer ligt bij de initiatiefnemer. Dienst Regelingen adviseert een dergelijke aanvraag om in het geval van bezwaar en/of een verzoek om handhaving een beschikking te kunnen overhandigen.

Vogels algemeen

De conclusies uit de quickscan inzake algemene, niet jaarrond beschermde, vogels blijven van kracht: “Het is nooit uitgesloten, dat broedende vogels aanwezig zijn in struiken en bomen en in de nabijheid van de bebouwing. Daarom wordt aanbevolen kap- en snoeiwerkzaamheden, maar ook sloop buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste vogelsoorten de periode maart tot augustus”.

6. WATER

6.1 Beleid

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, 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. 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.

Waterplan gemeente Veghel

In 2002 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 streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijke omgeving.

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

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.
Afgekoppeld regenwater moet in eerste instantie geïnfiltreerd worden; indien dit niet mogelijk is worden bergingsvijvers gebruikt. Pas in de laatste plaats wordt het water afgevoerd, het overtollige water dient dan wel uitgebufferd te worden tot een vergelijkbare afvoerfactor als het omliggende gebied;
- 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 vuilwater 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;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

6.2 Watertoets

In toenemende mate wordt bij de voorbereiding van bestemmingsplannen gestreefd naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied en een milieutechnische verantwoorde keuze van het rioleringsstelsel, volgens het concept 'Duurzaam Stedelijk Waterbeheer'. Deze visie wordt onder andere verwoord in het Nationaal Waterplan, het provinciale Waterplan en is nader uitgewerkt in de beleidsnota "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk; Definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal ontwikkelen".

Het beleid komt tot uitdrukking in de doelstelling die Waterschap Aa en Maas in haar beleidsnota heeft geformuleerd, namelijk: *"het streven naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem."* Uitgangspunt is wel dat realisering dient plaats te vinden tegen de laagste maatschappelijk kosten.

Een nieuw in te richten situatie dient daarom direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief nadelig wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief nadelig wordt beïnvloed;

- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

Water in relatie tot het plangebied

Hieronder volgt de samenvatting van de watertoets. De volledige watertoets is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

De huidige bebouwing zal plaats maken voor nieuwbouw in de vorm van (deels)vrijstaande koopwoningen, huurappartementen en zorgenheden. Omdat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak zijn zowel gemeente als waterschap voorstander van infiltratie in het kader van het 'niet afwentelen'. Richtlijn hierbij is 15 mm/m² gerelateerd aan het verhard oppervlak.

Grondwater en bodemopbouw

In nattere perioden wordt verwacht dat de grondwaterstand van het eerste watervoerend pakket kan stijgen tot NAP + 6,60 à +8,5 m (ca. 1,6 – 1,8 m-mv). Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemopbouw tot ca. 1,3 – 2,2 m-mv (ca. NAP +8,4 m à +6,2 m) uit grof tot matig fijne zandlagen bestaat, met lokaal humeus materiaal. Daaronder bevindt zich een slecht doorlatende leem-/kleilaag tot ca. 3,0 – 4,5 m-mv (ca. NAP +7,2 m à +3,9 m), met daaronder matig fijne en matig siltige zandlagen. Door de aanwezigheid van de slecht doorlatende kleilagen zal de wegzijging van geïnfiltreerd regenwater naar de ondergrond sterk beperkt worden. Om toch infiltratie plaats te laten vinden, moet de slecht doorlatende laag doorbroken worden.

Waterberging

Door de gemeente en het waterschap is gesteld dat per m² verharding, 15 mm waterberging gerealiseerd dient te worden. Dit leidt tot een bergingsvolume van ca. 297 m³. In de conclusie van het infiltratieonderzoek is opgenomen dat de doorlaatbaarheid voldoende is voor infiltratie.

In overleg met de gemeente Veghel is besloten het hemelwater te bergen in de vijver 'Moeders Gat'. Deze vijver wordt voor de gehele Vijverwijk, waarin de planlocatie is gelegen, ingezet om af te koppelen verhard oppervlak te compenseren (15 m). Om een van de planlocatie een aansluiting te maken op de vijver, wordt een hwa-riool gerealiseerd.

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN

7.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. In het plangebied liggen geen hoofdnutsleidingen die een planologische bescherming behoeven.

7.2 Radarverstoringsgebied

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

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

Binnen het plangebied is geen nieuwbouw hoger dan 49 meter boven NAP mogelijk gemaakt. Het plan vormt dan ook geen belemmering voor het functioneren van de radar.

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

Ten behoeve van de milieukundige aspecten is, voor de onderdelen waarvoor een onderzoek is uitgevoerd (zoals akoestiek), uitgegaan van een worst-case scenario. Cijfers betreffende aantal woningen kunnen derhalve zijn gebaseerd op de worst-case scenario en niet de

8.1 MER

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁸. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

⁸ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied worden maximaal 50 reguliere woningen, 98 zorggerelateerde woningen en een poliklinisch diagnostisch centrum gerealiseerd. In geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden deze drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

In de bijlage zijn de verschillende gebieden opgenomen en waar deze terug te vinden zijn. Voor alle gebieden dient in deze paragraaf aangegeven te worden waarom ze wel of niet relevant zijn. Hieronder zijn twee paragrafen opgenomen die gebruikt kunnen worden als het plangebied niet in één van deze gebieden ligt. Als hiervan wel sprake is, dient meestal een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Uit paragraaf 'flora en fauna' van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten. Het is derhalve niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

8.2 Bodemonderzoek

Bij een bestemmingsplanherziening is de plaatselijke bodem- en grondwaterkwaliteit een belangrijk in acht te nemen milieuaspect. De bodem- en grondwaterkwaliteit moet dusdanig zijn dat ze de nieuw te bestemmen functies en haar gebruik niet belemmert. Voor onderhavige ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. de gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Conclusie bodemonderzoek⁹

Algemene bodemkwaliteit

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit (grond/grondwater) zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventie waarde overschreden.

Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen).

Ophoging

De onderzoekslocatie is in het verleden deels opgehoogd. Uit de resultaten van onderhavig onderzoek blijkt dat de grond ten hoogst licht verontreinigd is. De ophoging van het terrein heeft de bodemkwaliteit ten hoogste in beperkte mate negatief beïnvloed.

Uit het historisch onderzoek is gebleken dat op de locatie verschillende opslagtanks voor olieproducten aanwezig zijn (geweest). Zowel in de grond als in het grondwater zijn geen sterke verontreinigingen met olie aangetroffen. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Ten tijde van de herontwikkeling zullen mogelijk verschillende opslagtanks verwijderd worden. Dit dient volgens de KIWA-richtlijnen uitgevoerd te worden.

Sloot / grachtdemping

Ter plaatse van de vermoedelijke ligging van de voormalige sloot/gracht zijn geen aanwijzingen dat deze is gedempt met verontreinigde grond en/of afvalstoffen. De indicatie is dat de voormalige sloot/gracht met licht verontreinigde (gebiedseigen) grond is gedempt.

Grondverzet

Vermoedelijk zal in de toekomst bij de herontwikkeling grond vrijkomen. Geadviseerd wordt om deze grond zoveel mogelijk binnen de begrenzing van de ontwikkelingslocatie te verwerken. Indien grond afgevoerd wordt en elders toegepast gaat worden, treedt het

⁹ Verkennend bodemonderzoek ziekenhuis Bernhoven Veghel. 27 mei 2011. Projectnummer: 10149901. Aveco de Bondt.

Besluit Bodemkwaliteit in werking. De af te voeren grond zal dan conform het Besluit Bodemkwaliteit gekeurd dienen te worden.

8.3 Geluid (wegverkeerslawaai)

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is de invloed van wegverkeerslawaai op gevoelige functies een belangrijk in acht te nemen aspect.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en/of weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Hoewel de omliggende wegen geen van allen een geluidszone hebben, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Conclusie akoestisch onderzoek¹⁰

Gezien de 30 km/u zones rondom het plangebied worden in het kader van de Wet geluidhinder formeel geen eisen gesteld.

Op grond van het Bouwbesluit dient de vereiste geluidwering tenminste gelijk aan de minimum eis van 20 dB te zijn. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen zal de geluidbelasting in de woning hoog zijn. Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat voor alle woningen. Vanwege comfortoverwegingen en verkoopbaarheid wordt, ondanks dat dit wettelijk niet verplicht is, geadviseerd om toch een nader onderzoek uit te voeren naar extra gevelmaatregelen.

Ter plaatse van de bestaande woningen zal de geluidbelasting beperk toenemen. De toename bedraagt minder dan 1dB. Op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder kan worden gesteld dat een dergelijke toename acceptabel is.

Ten aanzien van het bestaande tankstation aan de overzijde van de Gasthuisstraat kan worden gesteld dat de woningen in het nieuwbouwplan qua geluid geen beperkingen zullen vormen voor de bedrijfsvoering. In dat kader zijn de bestaande woningen nabij de inrichting bepalend.

¹⁰ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Bernhoven K+ adviseurs. Rapportnummer: M12 466.402. 15 februari 2013.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied wordt een maatschappelijke voorziening gerealiseerd. Een maatschappelijke voorziening is niet altijd een geluidsgevoelig object. Voor maatschappelijke voorzieningen die wel aangemerkt worden als geluidsgevoelige objecten, bijvoorbeeld in de vorm van zorgwooneenheden, gelden dezelfde geluidsnormen als voor woningen. De conclusie van het akoestisch onderzoek blijft derhalve onverminderd overeind. Bovendien zijn (geluidsgevoelige) maatschappelijke voorzieningen voorzien op een locatie in het plangebied waar geluidsnormen conform het akoestisch onderzoek niet worden overschreden.

8.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygienische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹¹.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

¹¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Richtafstanden in meters

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Omgevingstype

In de omgeving van het plangebied komen diverse functies voor. In navolgende figuur is de bestaande situatie van de omgeving en het plangebied weergegeven.

Het plangebied bevindt zich direct ten noorden van het centrum van Veghel. In de directe nabijheid zijn veel andere functies gevestigd dan de functie wonen. Het onderhavige plan gebied maakt derhalve onderdeel uit van een gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen daarmee met 1 afstandstap verkleind worden.

Adres	Naam bedrijf	SBI-code 1993	Afstand hindercontour				Conclusie
			Geluid	Geur	Gevaar	Stof	
Burg. de Kuijperlaan 3	Educatief centrum De Viersprong	913300 Buurt- en clubhuizen	30	0	0	0	Niet relevant
Burg. de Kuijperlaan 5	GGZ Eetstoornisbehandeling	851400 Consultatiebureaus	10	0	0	0	Onderzoeken
Burg. de Kuijperlaan 7	RWE Obragas gasdruk regelstation	400023 Gasdistributiebedrijven, gasdrukregel- en meetstation cat. b en c	30	10	10	0	Onderzoeken
Burg. de Kuijperlaan 10	Zwijzen College	801000 Scholen voor basis- en voortgezet onderwijs	30	0	0	0	Niet relevant
Burg. Van Roijstraat 10	Pebetex	515600 groothandel	30	10	10	10	Niet relevant
Gasthuisstraat 2a	Snackbar Jopie (vervallen)	553000 restaurants, cafetaria enz.	10	30	10	0	Onderzoeken
Gasthuisstraat 13	Tango tankstation / Ambutax	505002 Benzinestation zonder lpg	30	30	30	0	Onderzoeken
Gasthuisstraat 30	Bouwbedrijf Túnissen VOF	450000 Bouwbedrijven met werkplaats	50	10	10	30	Niet relevant
Gasthuisstraat 33	A.C.G. Verheijen	631200 Berging, stalling	30	0	10	0	Niet relevant
Gasthuisstraat 35	AMH van Dongen	553000 restaurants, cafetaria enz.	10	30	10	0	Niet relevant
Gasthuisstraat 36	Van Rijsingen	520000 Detailhandel, diepvries	10	0	0	0	Niet relevant
Geerbosch 2	Van Uden	151003 Slachterij en overige vleesverwerking	100	300	50	0	Niet relevant
Mr. van Coothstraat 1	Islamitische stichting Nederland	913100 Kerkgebouwen e.d.	30	0	0	0	Niet relevant
Mr. van Coothstraat 9	Rouwcentrum Claassen	930301 begrafenisondernemingen; uitvaarcentra	10	0	0	0	Niet relevant
Mr. van Coothstraat 11	Regionale Muziekschool (MIK)	923400 muziek- en balletscholen	30	0	0	0	Onderzoeken
Mr. van Coothstraat ong.	Begraafplaats	9303 Begraafplaatsen	10	0	0	0	Niet relevant
Spoorlaan 9	Jiisen installaties	45000 Bouwbedrijven met werkplaats	50	10	10	30	Niet relevant
Spoorlaan 16	RWE Obragas gasdruk regelstation / Fioretti College	400023 Gasdistributiebedrijven, gasdrukregel- en meetstation cat. b en c	30	10	10	0	Niet relevant
Spoorlaan 17	DH Auto's	501000 Handel in auto's en motorfietsen enz.	30	10	10	0	Niet relevant
Stationsstraat 36	Bakkerij Van Leur VOF	522400 Detailhandel brood en banket	10	10	10	10	Niet relevant
Stationsstraat 42	Cafetaria 't Braadspt	553000 restaurants, cafetaria enz.	10	30	10	0	Niet relevant
Stationsstraat 49	De Meijerij Parket	5210000 Detailhandel voor zover neg	10	0	0	0	Niet relevant

Onderstaand zijn de relevantie onderdelen verder uitgewerkt.

Burg. de Kuijperlaan 5, GGZ Eetstoornisbehandeling

Functie voor consultatiebureaus. Genoemde afstandsnormen dienen in principe gemeten te worden vanaf de perceelsgrens en zijn maatgevend voor het plan.

Burg. de Kuijperlaan 7, RWE Obragas gasdruk regelstation

Functie van dit station is gerelateerd aan het ziekenhuis en in principe zal dit verdwijnen. Wanneer het regelstation echter behouden blijft na vertrek van het ziekenhuis, dienen de genoemde afstandsnormen gemeten te worden vanaf het bouwwerk en zijn deze maatgevend voor het schetsontwerp.

Gasthuisstraat 2a, Snackbar Jopie

De snackbar is vertrokken. Een dergelijke inrichting valt onder het activiteitenbesluit; er rust geen milieuvergunning op dit perceel. Deze locatie maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "Veghel, Vijverwijk / Burgemeester de Kuijperlaan" met de bestemming "Horeca -H- (H1, 2)". Deze gronden zijn bestemd voor horeca categorie 1 en 2. Op dit moment ligt de locatie braak; echter conform het bestemmingsplan kan zich hier een nieuw horecabedrijf vestigen. Genoemde afstandsnormen dienen gemeten te worden vanaf de perceelsgrens en zijn maatgevend voor het schetsontwerp. Onder horeca categorie 1 en 2 bedrijven horen cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijsalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant. Conform de VNG publicatie hoort hier een richtafstand van 10 meter bij. Deze richtafstand kan verkleind worden met 1 stap (gemengd gebied) naar 0 meter en vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Gasthuisstraat 13, Tango tankstation / Ambutax

De locatie maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "Koolenkampen / Iepenlaan" met de bestemming "Bedrijf -B-" en de nadere aanduiding "bijzonder bouwregeling (b)". Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven categorie 1 / 2, productiegebonden detailhandel met uitzondering van voedings- en genotsmiddelen.

Genoemde afstandsnormen dienen in principe gemeten te worden vanaf de perceelsgrens tot aan de dichtstbijzijnde hoofdmassa en zijn maatgevend voor het plan. De vervoersbewegingen van en naar het tankstation en het taxibedrijf zijn mede de veroorzakers van de hinder. Bij categorie 1 en 2 bedrijven hoort een richtafstand van 30 meter. Deze stap kan worden verkleind (gemengd gebied) met 1 stap naar 10 meter.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn de naast het tankstation gelegen woningen maatgevend voor de te stellen geluidvoorschriften als gevolg van de activiteiten om en nabij het tankstation. De nieuwbouw in het onderhavige plan bevindt zich aan de overzijde van de straat en liggen op een grotere afstand van de naastgelegen woning. Op grond hiervan kan worden gesteld dat de geluidgevoelige bestemmingen in het nieuwbouwplan Bernhoven geen gevolgen kan hebben voor de vergunde geluidruimte van het tankstation.

Andere woningen zijn akoestisch bepalender, de vergunde geluidrechten worden niet aangetast. Bovendien bevinden de nieuwe geluidsgevoelige objecten op een grotere afstand van het tankstation dan de VNG-gids voorschrijft.

Mr. van Coothstraat 11 Regionale Muziekschool (MIK)

Gaat vertrekken naar PWA Sportpark of Noordkade. De gemeente is eigenaar van de grond met opstallen, de bebouwing is tevens aangemerkt als gemeentelijk monument. De locatie van de muziekschool maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "Veghel, Vijverwijk / Burgemeester de Kuijperlaan" met de bestemming "Maatschappelijk -M-" en een dubbelbestemming "Waarde – archeologie". Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen binnen het bouwvlak. Conform de VNG publicatie hoort bij een muziekschool (sbi 2008 code 8552) een grootste richtafstand van 30 meter. Deze afstand kan met 1 stap worden verkleind naar 10 meter. De afstand vanaf het bouwvlak tot het meest in de nabijheid gelegen bouwvlak van het onderhavige plan bedraagt circa 35 meter en vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

8.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid. Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen¹² (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹³ (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁴ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁵. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹⁶ (RNVGS). Deze is

¹² Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

¹³ 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

¹⁴ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

¹⁵ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

¹⁶ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁷.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Veghel heeft tevens een eigen beleidsdocument externe veiligheid vastgesteld. Plaatsgebonden risico: overschrijding van de wettelijke grenswaarde voor het PR is altijd onacceptabel. Bij de overschrijding van de richtwaarde wordt onderscheid gemaakt in bestaande situatie en nieuwe situaties. Bij bestaande situaties worden overschrijdingen van de richtwaarde gedoogd. Bij nieuwe situaties is toepassing van de richtwaarde afhankelijk van de gebiedsspecifieke ambities.

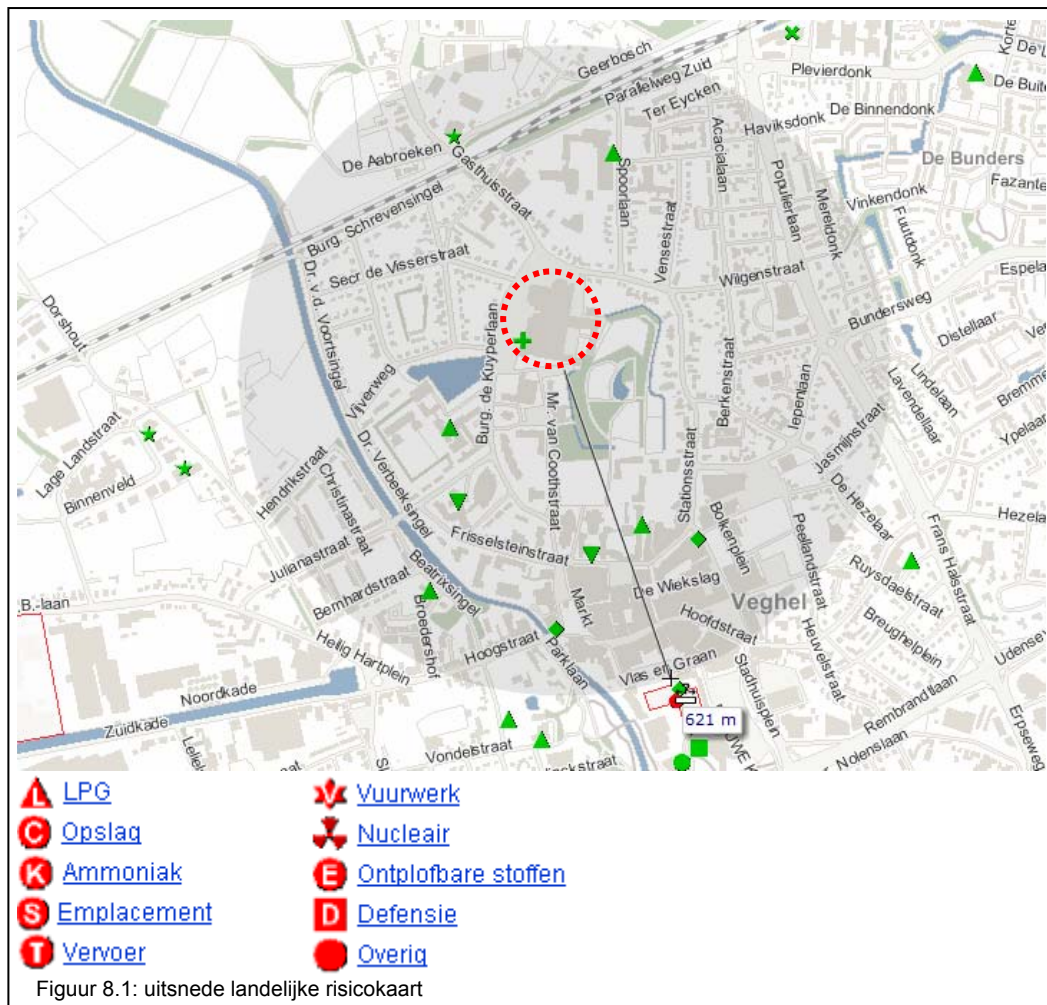
In deze beleidsvisie wordt er voor gekozen om de verplichte verantwoording van het groepsrisico aan te grijpen om:

- Externe veiligheid risico's vroeg in het planproces te betrekken. Hierdoor wordt een versnipperde aanpak voorkomen;
- De besluitvorming te verbreden tot een afweging van nut en noodzaak;
- Maatregelen op de agenda te krijgen om risico's te beperken, zelfredzaamheid te verhogen en demogelijkheden van de hulpdiensten te bevorderen.

De gemeente hanteert drie gebiedstypen:

- Risicoluw gebied (geen ruimte voor risicovolle objecten);
- Gemengd gebied bestaande historische gegroeide gemengde gebieden. Nieuwe kwetsbare uitsluitend indien expliciet aangegeven en toelaatbaar indien wordt voldaan aan normen;
- Intensief gebied (geen ruimte voor kwetsbare objecten).

¹⁷ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004



Conclusie

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen (zie figuur 8.1). de meest in de nabijheid gelegen risicobron betreft het zwembad van Veghel. De afstand is echter dusdanig groot dat dit geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

8.6 Luchtkwaliteit

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. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel

van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke en infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het Besluit niet in betekende mate (NIBM). Een project is vanaf 1 augustus NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De categorieën die altijd NIBM zijn, zijn de volgende:

woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

kantoorlocaties:

- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

woningen en kantoren:

- $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{brutovloeroppervlak kantoren}$ in m² < 1,2 bij 1 ontsluitingsweg;
- $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{brutovloeroppervlak kantoren}$ in m² < 1,2 bij 2 ontsluitingswegen;

landbouwinrichtingen:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;

- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of kunststof voor het telen van gewassen;
- permanente en verwarmde opstanden van glas of kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare;
- kinderboerderijen;

spoorwegemplacements:

- de toename van het aantal dieseltractieuren bedraagt niet meer dan 7500 uur op jaarbasis als gevolg van de aanleg of uitbreiding van een spoorwegemplacement of door een wijziging van de activiteiten op het spoorwegemplacement.

De te realiseren woningen vallen onder één van de categorieën die automatisch 'Niet In Betekende Mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het onderdeel polidiagnostisch centrum echter niet. Derhalve dient door middel van een berekening van de verkeersaantrekkende werking de verslechtering van de luchtkwaliteit bepaald te worden.

De voertuigbewegingen die het hele plan genereert is berekend op 910,4 (zie paragraaf 10.3). Deze verkeersgeneratie levert een niet in betekende mate een bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (zie onderstaande rekentool).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	910,4
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,75
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,24
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2

Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig

Figuur: Rekentool NIMB (www.infomil.nl)

Het polidiagnostisch centrum zal ten opzichte van de huidige planologische situatie een verminderde verkeersaantrekkende werking hebben in plaats van een toename. De verkeersaantrekkende werking van het nieuwe polidiagnostisch centrum zal ten opzichte van het huidige ziekenhuis Bernhoven fors afnemen aangezien het te realiseren zorg- en woonprogramma veel kleiner is dan het programma van het huidige ziekenhuis Bernhoven. Er mag daarom worden aangenomen dat deze afname in verkeer zal daarom niet resulteren in een negatief effect op de luchtkwaliteit.

9. WONEN

Volkshuisvesting

Op grond van een analyse van de demografische samenstelling van de Veghelse bevolking tussen 2003 en 2007 en de provinciale prognose 2008 heeft RIGO in de in 2009 uitgevoerde woningmarktverkenning becijferd dat Veghel een fors aantal woningen zal moeten bouwen om aan de vraag te kunnen blijven voldoen. Deze vraag wordt zowel bepaald door de toename van het aantal inwoners als door de toename van het aantal huishoudens. De toename van het aantal huishoudens zal iets sterker zijn omdat de gemiddelde huishoudensgrootte, door verdere 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 circa 35 % van de huishoudens uit gezinnen met kinderen en circa 35% van de huishoudens is alleenstaand). Andere prognoses voorzien meer een verschuiving richting de landelijke trend.

Veel eenduidiger zijn de verschillende prognoses over de woningtypologieën 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 minimaal aanwezig zijn.

Woonvisie 2012-2015

Voorjaar 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2012-2015 vastgesteld. Hierin wordt het volkshuisvestingbeleid voor de komende jaren beschreven. Uitgangspunt van het volkshuisvestingbeleid is om een aantrekkelijk woonperspectief te bieden aan alle doelgroepen. En ten behoeve daarvan het vergroten van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.

Veghel is een woongemeente met verrassend veel woonkwaliteiten. De Woonvisie beoogt om deze woonkwaliteiten te behouden en te versterken. Veghel wil daarom haar aandacht zowel op de nieuwbouw, als op de bestaande voorraad richten. En daarbij de kwaliteiten van de fysieke en sociale woonomgeving behouden en versterken.

Rekening houdend met de rijks- en provinciale beleidskaders wil de gemeente Veghel in haar volkshuisvestingbeleid aandacht geven aan de bijzondere doelgroepen, te weten mensen met lagere (midden)inkomens, starters en senioren, mensen met beperkingen, statushouders en arbeidsmigranten. Daarnaast wil Veghel ook ruimte bieden aan ieder-

een, jong of oud, meer of minder vermogend, eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens, die een passende woning zoekt in een bijzonder woonmilieu.

Vanuit de provinciale prognose is berekend dat de gemeente Veghel om invulling te geven aan de te verwachte behoefte de woningvoorraad tot 2020 met netto 182 woningen per jaar uit dient te breiden. Veghel heeft ruim voldoende locaties voorhanden waarop dit woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat er kritisch gekeken kan worden naar de kwaliteit van de beoogde ontwikkeling. Zowel voor wat betreft de invulling en inrichting van de woonomgeving als de kosten-/kwaliteitverhouding van de woningen zelf. Tevens wordt op basis van de analyse en de overmaat in het woningbouwprogramma ook naar de dichtheid en de fasering van de beoogde ontwikkeling gekeken.

Nadrukkelijker zal, mede gezien vanuit de wensen van de woonconsument, gekeken worden welke typologieën, in welke prijsklassen op welke locatie het best passend zijn. Om hier zo goed mogelijk op te kunnen participeren is het van belang dat het bestemmingsplan waar mogelijk flexibele kaders geeft.

Woonbehoefte gemeente Veghel

Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. Inkomen en te verwachten inkomensontwikkeling zijn eveneens sterk bepalend voor de woonsituatie en woonwensen. De wenselijke toename van woningen in de sociale huursector zal de komende jaren gemeentebreed minimaal 400 woningen bedragen. Onder invloed van stagnerende economische ontwikkeling kan dit aantal verder oplopen.

De multifunctionaliteit van woningen is eveneens van belang. Woningen dienen geschikt te zijn voor senioren en/of kleine en onvolledige gezinnen. Dat is de belangrijkste doelgroep van de woningcorporatie. Van belang is om een zodanige beukmaat te realiseren dat de woningen eventueel een slaapkamer op de begane grond kunnen realiseren.

In de (sociale) huursector is vooral vraag naar eengezinswoningen. Ook de vraag naar eengezinswoningen in het koopsegment, met name vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen, overstijgt het beschikbare aanbod. Voor de uitbreiding van de woningvoorraad dient dan ook met name op dit woningtype ingezet te worden. De (latent aanwezige) behoefte aan appartementen overstijgt eveneens het aanbod. Deze behoefte is vooral afkomstig van starters en ouderen. Hierbij vormen de kosten/kwaliteit-verhouding en de ligging, zeker buiten het centrum van de kern Veghel en in de dorpskernen, echter kritische factoren. Vraag- en aanbodverhoudingen zullen daarbij steeds zorgvuldig gevolgd moeten worden. Zorgvuldige fasering van bouwprojecten onderling alsook flexibele ontwikkeling van bouwplannen zijn tevens van belang om te kunnen blijven inspelen op veranderende marktomstandigheden of specifieke kwaliteitsvragen.

Volkshuisvesting en woningbouwplanning.

Binnen het plangebied worden 36 intramurale zorgplaatsen, 62 appartementen, 12 aaneengesloten woningen en 35 vrije sectorwoningen gerealiseerd. De maximale woningaantallen zijn tevens weergegeven op de verbeelding door middel van een maatvoeringsaanduiding. In de regels artikelen 6.2.1 sub b en 7.2.1 sub b is opgenomen dat het maximum aantal vrije sectorwoningen vermeerderd mag worden tot maximaal 50 woningen. Gezien de druk op het woningbouwprogramma is er geen ruimte om dit programma nog verder uit te breiden. De exploitant / woningbouwcorporatie draagt zorg voor de afname van de woningen aan de zorgbehoevende afnemer.

Er is sprake van een mix aan woningtypen. Dit draagt bij aan de taakstelling vanuit het volkshuisvestingsbeleid. De locatie en het beoogde aantal woningen zijn opgenomen in het in 2012 herijkte woningbouwprogramma voor Veghel. De verschillende woningtypen zorgen voor een goede mix en een aansluiting op de bestaande typologieën in de omgeving.

10. VERKEER

10.1 Verkeersstructuur

De beoogde wijk is direct ten noorden van het centrum van Veghel gelegen en wordt ontsloten door de Gasthuisstraat en de Mr. Van Coothstraat.

De verkeersstructuur in het onderhavige plan is conform de onderstaande uitgangspunten vorm gegeven:

Burg. De Kuijperlaan / Gasthuisstraat

- Parkeernorm hanteren met brede inritten. Geen parkeren op of aan de openbare weg.
- Hoekperceel ontsluiten vanaf Burg. De Kuijperlaan op voldoende afstand uit de bocht.
- Bestaande wegprofielen worden gehandhaafd. Uitritten woningen aan laten sluiten bij de bestaande inrichting van de weg. Geen wijzigingen aanbrengen aan de bestaande weg.
- Aansluiting Mr. Van Coothstraat op Burg. De Kuijperlaan (ter hoogte van GGZ) komt mogelijk te vervallen.
- De nieuwe ontsluiting van het plangebied vanaf de Burg. De Kuijperlaan gaat lopen via de Molenbeemden en de (verlengde) Mr. Van Coothstraat.

Multifunctionele woningen noordoostzijde plangebied (bestemming Woongebied)

- Wegprofiel: 5 m parkeerplaatsen en 6 m weg, het betreffen haakse parkeerplaatsen.
- Achterom regelen voor nieuw te realiseren woningen aan Gasthuisstraat.

Verlengde Mr. Van Coothstraat

- Aandacht voor routing aan-/afvoer van bevoorrading, patiënten en zorgfuncties.
- Wegprofiel: 2 m₁ trottoir (eventueel te vervangen door een wandelpad in het openbaar gebied aan de zijde van de gestapelde bouw), 2 m₁ parkeerstrook (incl. kabels/leidingen), 5 m₁ rijbaan (1.5 m₁ fiets aan weerszijden en 2 m₁ rijbaan), 0.5 m₁ (totaal) opsluitbanden.

Doorsteek verlengde Mr. Van Coothstraat naar Gasthuisstraat

- Wegprofiel: 2 m trottoir aan de zijde van de woningen, indien mogelijk groen, 3.5 m fietsstrook in twee zijden, 1 m groenstrook tussen fietsstrook en particulier perceel.
- Onder het trottoir wordt de kabels- en leidingenstrook (2 meter) gelegd.
- Aandacht voor toegankelijkheid hulpdiensten en keermogelijkheid voor vrachtverkeer (o.a. vuilnisophaaldienst).

Groen/blauwe zone

- 2 m trottoir langs woningen, in principe geen auto's en/of inritten en/of parkeren;
- Aansluitend groenzone met wisselende breedte (tot aan eigendomsgrens GGZ);
- Handhaven bestaande haag als overgang tussen groenzone en parkeren GGZ;
- Handhaven huidige toegang (ingang, inritten) en parkeervoorzieningen GGZ;
- Bestaande weg wordt tevens benut als ontsluitingsroute voor langzaam verkeer tussen Burg. De Kuijperlaan en de (verlengde) Mr. Van Coothstraat.

10.2 Parkeren

De gemeente Veghel heeft eigen parkeernormen vastgesteld (zie tabel). Conform deze normen dient de parkeeropgave te worden berekend. Tevens heeft de gemeente enkele eisen gesteld aan het parkeren op eigen terrein. Deze eisen staan echter beschreven in hoofdstuk planopzet.

Woningtype	Parkeernorm (pp per woning)	Bijzonderheden
Vrije sector / dure segment	1,9	Per woning met/zonder garage en brede oprit (l×b 5,5×4,5 m) telt als 1,7 pp woning. Nog 0,2 pp aanvullend realiseren in openbaar gebied. Woning met enkele oprit (l×b 10×2,5 m) telt als 1,3 per woning. Aanvullend nog 0,6 pp per woning realiseren in openbaar gebied.
Multifunctionele woningen (eengezins vrije sector)	1,9	
Zorgwoningen	0,6	Ten behoeve van alle woningen in 'vlek D' (zie figuur 2.1) wordt een parkeernorm van 0,6 pp per woning aangehouden als gevolg van 'wonen' met 'zorg'. Deze koppeling is in de regels verzekerd.
Zorgenheid binnen een verzorgingshuis	0,5	
Appartementen vanaf circa 80 m ² (eengezins soc. Huur)	1,6	
Appartementen tot circa 80 m ² (eenpersoons)	1,3	
Kantoorfunctie	2,1	
Medische functies (arts, maatschap, etc.)	1,5	

Op basis van deze normen is voor het plan de hiernaast getoonde parkeerbalans opgesteld. Voor het zorgcluster wordt gerekend met dubbelgebruik van de parkeergarage. Voor het zorgcluster worden in totaal 64 parkeerplaatsen in de garage gerealiseerd en dienen 18 op het maaiveld gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor de woningen is in totaal 88 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 65 woningen gerealiseerd en in het openbaar gebied dienen 23 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In het plan worden 47 parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd. Er worden derhalve 6 parkeerplaatsen meer gerealiseerd in het openbaar gebied dan noodzakelijk. Op basis van deze par-

keerbalans kan daarom worden geconcludeerd dat dit plan niet tot een parkeerknelpunt leidt.

Mededel parkeertelling 15-03-2013 bestemmingsplan

	eenheid	parkeer-norm	totaal aantal pp	aandeel bezoekers (volgens norm)	aandeel pp bezoekers	pp bezoekers /behandelaars	
ZORG-CLUSTER							
Bejaardewoning (2- en 3- kamerapp + PG)	98	0,6	59	0,4	39,2	19,6	
opgeheven Bezoekers PDC Beemden			22		22,0		
opgeheven Personeel PDC Beemden			15		15,0		
totaal zorgcluster			96		61,2	34,6	
							80%
					61,2	20,76	dubbel gebruik parkeerkelder ter voorkoming leegstaan, totaal te maken parkeerplekken zorgcluster
							-64 in parkeerkelder
							14 pp in openbare ruimte te realiseren
WVLE SECTOR WONINGEN							
Wijkstaand/2-keg 2 pp eigen terrein	35	1,5	65,5	0,4	14	52,5	
rijwoning 1pp eigen terrein	12	1,7	20,4	0,7	8,4	12	
totaal vrije sector					22,4	64,5	
							64 pp op eigen terrein
							72 pp in openbare ruimte te realiseren
							41 pp TOTAAL in openbare ruimte te realiseren
Realiseerbaar in openbare ruimte							
archief paleis						11	
Burg. De Kuilperlaan						4	
veel Van Coedhstraat						16	
rijwoning 1pp zorgcluster						16	
totaal						47	47 pp TOTAAL in openbare ruimte in plan
							6 BALANS

Parkeerbilans stedenbouwkundig plan (d.d. 15-03-2013)

10.3 Verkeersgeneratie

Berekening huidige verkeerintensiteiten

In het plangebied is in de huidige situatie het ziekenhuis Bernhoven (en andere bijbehorende zorginstellingen) gevestigd. Om de huidige verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruik gemaakt van 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW publicatie 317). Deze publicatie berekent de verkeersgeneratie per 100 m² vloeroppervlak van het ziekenhuis. Per 100 m² ziekenhuisvloeroppervlak wordt minimaal 5,7 en maximaal 6,5 motorvoertuigen per weekdag gegenereerd. De bebouwing op het ziekenhuisterrein Bernhoven heeft een oppervlak van 42.522 m². In totaal genereert het ziekenhuis derhalve minimaal 2.424 (425,22×5,7) en maximaal 2.764 (425,22×6,5) motorvoertuigen per weekdag.

Berekening toekomstige verkeersintensiteiten

Voor het berekenen van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling sec is uitgegaan van de normen uit de CROW publicatie 317. De berekening gaat uit van het woningtype dat het meeste verkeer aantrekt dat in het bouwblok ontwikkeld mag worden, waarmee de berekeningswijze van een worst-case scenario uitgaat.

Bouwvlak Burgemeester de Kuijperlaan (A)

Maximale realisatie van 33 woningen: koopwoning, vrijstaand, bebouwde kom, weinig stedelijk: 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning. In totale verkeersgeneratie van dit bouwvlak ligt tussen de 257,4 en 283,8 verkeersbewegingen per etmaal.

Bouwvlak aan de Gasthuisstraat (B)

Maximale realisatie van 2 woningen: koopwoning, vrijstaand, bebouwde kom, weinig stedelijk: 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning. De totale verkeersgeneratie van dit bouwvlak ligt tussen de 15,6 en 17,2 verkeersbewegingen per etmaal.

Bouwvlak in het midden van het plangebied (C)

Maximale realisatie van 12 woningen: koopwoning, twee-aan-een, bebouwde kom, weinig stedelijk: 7,4 tot 8,2 verkeersbewegingen per etmaal per woning. De totale verkeersgeneratie van dit bouwvlak ligt tussen de 93,6 en 98,4 verkeersbewegingen per etmaal.

Maximaal 5% extra reguliere woningen

Verdeeld over het plangebied is de mogelijkheid om 5% extra woningen te realiseren. In deze berekening wordt een worst-case scenario berekend en wordt uitgegaan van de realisatie van 5 vrijstaande woningen. Derhalve genereren de woningen minimaal 39 en maximaal 43 verkeersbewegingen per etmaal.

Zorgwoningen en poliklinisch diagnostisch centrum (D)

98 zorgappartementen: aanleunwoning en serviceflat, bebouwde kom, weinig stedelijk: 2,2 tot 3,0 verkeersbewegingen per etmaal per woning. De totale verkeersgeneratie van deze zorgwoningen ligt tussen 215,6 tot 294 verkeersbewegingen per etmaal.

Het poliklinisch diagnostisch centrum van 300 m² met 36 psychogeriatrische eenheden (1.500m²): ziekenhuis, bebouwde kom, weinig stedelijk: 7,5 tot 8,4 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m². De totale verkeersgeneratie van dit centrum ligt tussen 135 en 151,2 verkeersbewegingen per etmaal.

De totale verkeersgeneratie van deze voorziening ligt tussen de 350,6 en de 445,2 verkeersbewegingen per etmaal.

Totaal plan herontwikkeling Bernhoven

In totaal genereert het plan naar verwachting tussen de 756,2 en 887,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Conclusie

De realisatie van woningen binnen het plangebied heeft geen extra verkeersbewegingen tot gevolg. In de huidige situatie is er sprake van een verkeersgeneratie van 2.424 à 2.764 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Door het toekomstige plan daalt de verkeersgeneratie naar 756 à 888 motorvoertuigbewegingen per weekdag.

De realisatie van woningen en het poliklinisch diagnostisch centrum heeft derhalve een afname van verkeersbewegingen tot gevolg. Het omliggende wegennetwerk (met name de Burg. de Kuijperlaan en de Gasthuisstraat), dat is ingericht op deze hogere intensiteit, zal geen problemen ondervinden het verminderde verkeer dat gegenereerd wordt door de planontwikkeling te kunnen verwerken. Omdat de ontsluitingswijze wordt veranderd en er geen gemotoriseerd verkeer direct vanuit de Gasthuisstraat naar het plangebied kan rijden (behoudens de inritten van de te realiseren woningen aan de Gasthuisstraat), zal er waarschijnlijk meer verkeer gaan rijden door het straatje de Molenbeemden. Een aanpassing van straatprofiel of aansluiting op de Burg. de Kuijperlaan is gezien de in absolute zin beperkte toename niet noodzakelijk. De bestaande weg kan de toename goed verwerken.

11. JURIDISCHE PLANOPZET

11.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Onderhavig bestemmingsplan 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 afwijking- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

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

De opzet van het plan

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

11.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

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

11.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Groen

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, paden en speelvoorzieningen toegestaan. De aanleg van parkeervoorzieningen is niet toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies opgenomen die gewenst zijn in het gebied. De functie wonen (in de vorm van zorgwoningen) is nader aangeduid. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, halfverdiepte parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen op maaiveld (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding), groenvoorzieningen en ondergeschikte functies zoals horeca en dienstverlening toegestaan.

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, detailhandel, kantoor en dienstverlening aangeduid. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. De type woningen zijn op de verbeelding aangeduid.

Woongebied

Binnen deze bestemming is eveneens wonen toegestaan. Echter kent deze bestemming een grotere mate van flexibiliteit voor wat betreft de stedenbouwkundige invulling. In plaats van dat gewerkt wordt met bouwstroken, gelden voor deze bestemming bouwzones waaraan een bebouwingspercentage en maximale bouwhoogte is gekoppeld. Tevens zijn ontsluitingswegen binnen deze bestemming mogelijk gemaakt.

Dubbelbestemming waarde – archeologie

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 de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op archeologische waarden in de bodem.

11.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

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

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

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Dubbelbestemmingen

In het plan 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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

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

12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een ontwikkelaar. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Het plan wordt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd.

13. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

13.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de betrokken instanties.

13.3 Inspraak

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

Het bestemmingsplan heft niet als voorontwerp ter inzage gelegen. Er is gekozen om de inspraak in de vorm van een informatieavond plaats te laten vinden. De informatie bijeenkomst heeft op 21 februari plaatsgevonden. Op deze avond hebben belanghebbenden en geïnteresseerden hun meningen en visie kenbaar kunnen maken.

13.4 Vaststellingsprocedure

Het onderhavige bestemmingsplan is op 17 april 2013 gepubliceerd in Stadskrant Veghel en Staatscourant. In de periode 18 april 2013 tot en met 29 mei 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 Wet op ruimtelijke ordening voor een

ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan de burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Beeldkwaliteitsplan; het concept beeldkwaliteitsplan opgenomen als bijlage 2 in het bijlagenboek is als volgt gewijzigd naar de definitieve versie:
 - o de referentiebeelden voor aaneengebouwde woningen binnen de eenheid beeldkwaliteit 'jaren vijftig' uit het beeldkwaliteitsplan te verwijderen.
 - o de beoordeling van het concept beeldkwaliteitsplan door de Welstandcommissie toe te voegen aan het bijlagenboek, onderdeel 2 Beeldkwaliteitsplan.
- Parkeren; In de tabel parkeernormen in paragraaf 10.2 van de plantoelichting is onderscheid gemaakt in de parkeernorm voor zorgwoningen van 0.6 pp/eenheid en de parkeernorm voor zorgseenheid binnen een verzorgingshuis van 0.5 pp/eenheid. In het stedenbouwkundig plan zijn namelijk 62 zorgwoningen opgenomen en 36 intramurale zorgseenheden.
- Watertoets; het rapport 'Watertoets herontwikkeling Ziekenhuisterrein Bernhoven' versie 01 d.d. 31-01-2013 uitgevoerd door Aveco de Bondt (bijlage 8 in het bijlagenboek) is als volgt gewijzigd:
 - o In onderdeel 5.1.2 van dit rapport het volume waterberging van 197 m³ te wijzigen in 297 m³;
 - o Het uitgangspunt voor de Watertoets voor infiltratie en bergen van oppervlaktewater binnen onderhavig plangebied te wijzigen naar het afvoeren van oppervlaktewater via een nieuw te realiseren afvoervoorziening van gracht in de kloostertuin naar Moeders Gat en naar de Aa.
 - o Plantoelichting, hoofdstuk 6.2 aan te passen aan de gewijzigde Watertoets;
 - o Het college besluit in principe in te stemmen met een trekkersrol in de realisatie van de afvoervoorziening van kloostertuin naar Moeders Gat en de Aa en hierover in overleg te treden met betrokken partijen over de financiële bijdragen. In een separate adviesnota zal het college gevraagd worden in te stemmen met opdrachtverlening voor een dergelijke afvoervoorziening en de verdeling van de kosten tussen alle betrokken partijen.
- De volgende ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd:
 - o Toelichting, paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid; toevoegen teksten ten aanzien van 'Structuurvisie Veghel' en 'Handboek openbare ruimte Centrumgebied Veghel'.
 - o Toelichting, paragraaf 4.2 Cultuurhistorische structuren; Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie vervangen door de Cultuurhistorische Waardenkaart 2012.
 - o Toelichting, paragraaf 8.4; PM-post voor het gasdruk regelstation te verwijderen, de toelichting zoals is opgenomen is voldoende.
 - o Toelichting, hoofdstuk 9 'Volkshuisvesting en Woningbouwplanning; 1^e zin 'Binnen het plangebied.....woningen' vervangen door '*Binnen het plangebied*

amurale zorgplaatsen, 62 appartementen, 12 aaneengesloten
5 vrije sectorwoningen gerealiseerd. De maximale woningaan-
ns weergegeven op de verbeelding door middel van een maat-
iding. In de regels artikelen 6.2.1 sub b en 7.2.1 sub b is op-
et maximum aantal van 47 vrije sectorwoningen vermeerderd
t maximaal 50 woningen. Gezien de druk op het woningbouw-
er geen ruimte om dit programma nog verder uit te breiden'.

4 Maatschappelijk als volgt te wijzigen:

4.1 sub a; de zin 'waaronder tevens begrepen buitenschoolse
g en kinderopvang' verwijderen. Deze functies zijn al opgeno-
de begripsbepaling van de term maatschappelijke voorzienin-
artikel 1.43 van de regels.

Binnen bestemming 'Maatschappelijk' de maatvoeringaandui-
maal 36 wooneenheden te verwijderen, de aanduiding voor 62
behouden. De aanduiding van 36 woningen verwijst naar in-
plaatsen, deze voorziening is rechtstreeks mogelijk binnen de
ke bestemming.

In de zienswijzen en de standpuntbepaling van de gemeente,
zien naar de bijlage bij het raadsbesluit.

De gemeenteraad heeft de gemeenteraad bij amendement de volgende
acht ten opzichte van de reactienota op de zienswijzen:

3) oost en zuidoostzijde binnen de bestemming 'Maatschappe-
p deze plekken een bredere groenstrook ontstaat tussen het
e percelen.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Notitie gemeentelijke randvoorwaarden Bernhoven

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 4: Selectiebesluit archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 5: Flora en fauna

Bijlage 6: Vleermuizenonderzoek

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8: Watertoets

Bijlage 9: Akoestisch onderzoek

Regels

