



Gemeente Veghel

**Notitie gemeentelijke randvoorwaarden
Herontwikkeling locatie
ziekenhuis Bernhoven Veghel**

april 2011

A. Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling locatie ziekenhuis Bernhoven

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	4
3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER.....	6
3.1 Stedenbouwkundig Masterplan Veghel-Centrum.....	6
3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
3.3 Beeldkwaliteitplan.....	8
3.4 Vigerend bestemmingsplan	8
3.5 Woonbeleid	8
3.6 Verkeersstructuur	9
3.6.1 Autoverkeer.....	9
3.6.2 Overige verkeersfuncties.....	9
3.6.3 Parkeren	10
4. GROEN EN ECOLOGIE.....	11
4.1 Bestaande omgeving.....	11
4.2 Inventarisatie waardevolle bomen en groenstructuren.....	11
4.3 Inventarisatie ecologische waarden	12
5. WATER.....	13
6. CIVIELTECHNIEK.....	14

B. Milieuaspecten herontwikkeling locatie ziekenhuis Bernhoven

Inhoudsopgave

7. MILIEUASPECTEN	15
7.1 Bedrijven en milieuzonering.....	12
7.2 Bodemonderzoek	18
7.3 Archeologie	18
7.4 Geluid	18
7.5 Externe veiligheid.....	18
7.6 Luchtkwaliteit.....	19
7.7 Geurhinder	19
7.8 Energie en duurzaamheid.....	19

A. Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling locatie ziekenhuis Bernhoven

1. INLEIDING

Begin 2010 heeft de Stichting BrabantZorg Ziekenhuis Bernhoven in Veghel gekocht.

Voor de herontwikkeling van het vrijkomende ziekenhuisterrein zijn de Stichting ZorgGoed Brabant en AM B.V. als risicodragende partners aangetrokken. Stichting BrabantZorg heeft al enkele jaren een partnerschap met Stichting BrabantWonen, hetgeen verzegeld is in de Stichting ZorgGoedBrabant. De beoogde herontwikkeling van de vrijkomende locatie in Veghel betreft woningbouw, zorgvoorziening en een te handhaven pand, waarin een poliklinisch diagnostisch centrum (PDC) en praktijkruimte voor zorggerelateerde functies worden gerealiseerd. De locatie is vanaf 2013 beschikbaar voor herontwikkeling.

In deze notitie gemeentelijke randvoorwaarden stelt de gemeente Veghel haar kaders en randvoorwaarden vast voor de nieuwe inrichting van de voormalige ziekenhuislocatie in Veghel.

Verantwoording

De gemeentelijke randvoorwaarden zijn geabstraheerd vanuit het eerste globale schetsontwerp voor het plangebied van 24 november 2010. De Notitie gemeentelijke randvoorwaarden vormt het inhoudelijke toetsingskader voor het definitieve schetsontwerp en de verdere stedenbouwkundige en programmatische uitwerkingen. Het definitieve schetsontwerp zal onderdeel uitmaken van de te sluiten overeenkomst tussen de ontwikkelende partij en de gemeente Veghel.

In geval er sprake is van conflicten tussen kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van deze notitie met (toekomstig) wet- en regelgeving van de gemeente Veghel of en/hogere overheden prevaleren deze laatste. De planologische randvoorwaarden vormen onderdeel van het toekomstige (ontwerp) bestemmingsplan.

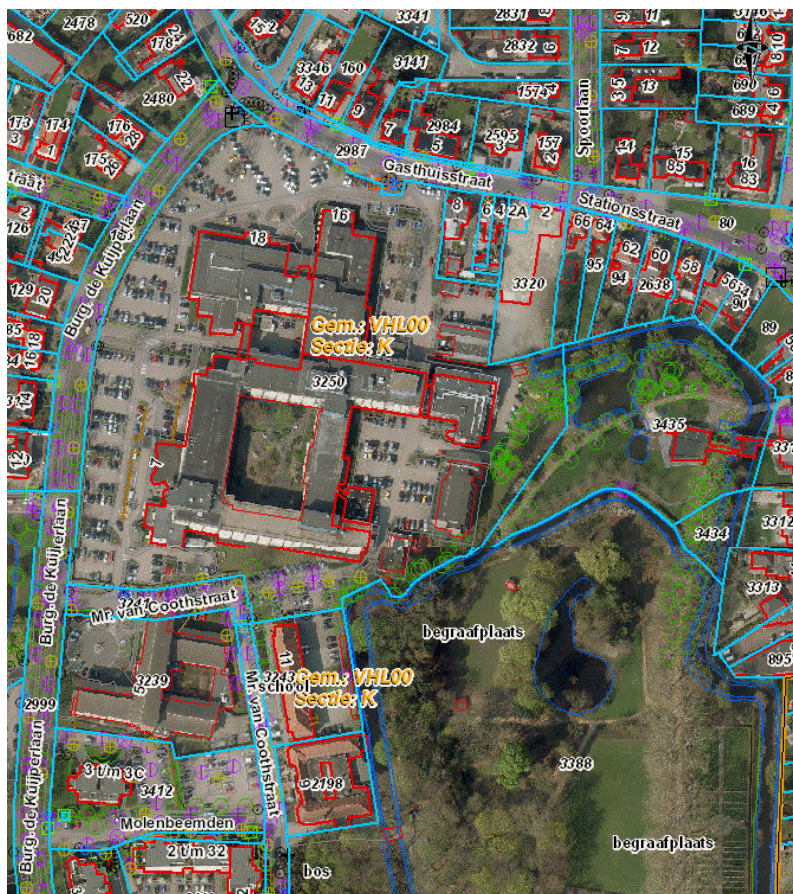
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Plangebied

Het plangebied is vastomlijnd en loopt tot nader inzicht tot aan de as van de aangrenzende openbare wegen en wordt gevormd door:

- Locatie van ziekenhuis Bernhoven (kadastraal bekend gemeente Veghel K 3250, plaatselijk bekend Burg. de Kuijperlaan 7, ter grootte van circa 34.315 m²);
- Het openbare gebied in eigendom van GGZ (kadastraal bekend gemeente Veghel K 3241, plaatselijk bekend Burg. de Kuijperlaan 5 (behorend bij), ter grootte van circa 1140 m²);
- Het omliggende openbare gebied in eigendom van de gemeente Veghel.

De definitieve begrenzing van het plangebied wordt vastgelegd in de overeenkomst die wordt gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.



Figuur 1 Situering plangebied

Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied betreft alle openbare ruimte en uitgeefbare vierkante meters die worden (her)ingericht ten behoeve van de realisatie van het project Herontwikkeling locatie ziekenhuis Bernhoven. De definitieve begrenzing van het exploitatiegebied wordt vastgelegd in de overeenkomst die wordt gesloten tussen gemeenten en initiatiefnemer.

Omgeving

Bij de herinrichting van deze locatie dient rekening gehouden te worden met de volgende direct aan het plangebied c.q. exploitatiegebied grenzende locaties:

- Bestaande woning Gasthuisstraat 8, kadastraal bekend gemeente Veghel K 2195, particulier eigendom;
- Bestaande woning Gasthuisstraat 6, kadastraal bekend gemeente Veghel K 653, particulier eigendom;
- Bestaande woning Gasthuisstraat 4, kadastraal bekend gemeente Veghel K 652, particulier eigendom;
- Locatie voormalige snackbar Jopie en dansschool Verhoeven aan Gasthuisstraat 2 / 2a, kadastraal bekend gemeente Veghel K 3137 en K 3320, in eigendom van bouwbedrijf Van de Ven;
- Tuin behorende bij Stationstraat 46, kadastraal bekend gemeente Veghel K 3435, particulier eigendom;
- Kloostertuin, kadastraal bekend gemeente Veghel K 3388, in eigendom van de congregatie van de zusters Franciscanessen;
- Muziekschool (MIK) aan Mr. van Coothstraat 11, kadastraal bekend gemeente Veghel K 3243, in eigendom van de gemeente Veghel;
- Bebouwing en buitenruimte van de GGZ aan de Burg. De Kuijperlaan 5, kadastraal bekend gemeente Veghel K 3109, in eigendom bij de GGZ;
- Aangrenzend openbaar gebied in eigendom van de gemeente Veghel.

3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Stedenbouwkundig 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 geagendeerd voor vaststelling in de gemeenteraad van 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:

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 stenig. 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.

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

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

- Rooilijnen 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, gestreefd moet worden naar behoud van deze boom. Graafwerkzaamheden dienen op ruime afstand plaats te vinden. Voorgesteld wordt rondom deze boom een ruime kavel in te tekenen en bebouwing hierop af te stemmen. Wanneer uit een door de initiatiefnemer uit te voeren bomeninventarisatie blijkt dat behoud van deze boom niet haalbaar is, wordt nader overleg gevoerd over compensatie van deze boom binnen het plangebied.
- 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 dus 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. peil¹. Uitgaande van drie bouwlagen bedraagt de maximale bouwhoogte 11 meter t.o.v. peil¹.
- Ter plaatse van de verlengde Mr. Van Coothstraat dient de minimale afstand tussen de bebouwing ter weerszijden van de weg ten minste 20 meter te bedragen.

¹ 1.71 peil

voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn schematisch weergegeven als reactie op het schetsontwerp van 24 november 2010. Deze situatieschets, daterend van 2 december 2010, vormt de input voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp dat onderdeel gaat uitmaken van de te sluiten overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente.

3.3 Beeldkwaliteitplan

De kwaliteit en uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte dient te worden vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan, dat wordt opgesteld door de initiatiefnemer, zal onderdeel uitmaken van de bestemmingsplanprocedure en dient vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Een toets door Welstand maakt onderdeel uit van de planologische procedure.

In algemene zin kan over de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte worden opgemerkt dat deze dient aan te sluiten bij de kwaliteit en uitstraling van de bebouwing, wegen en groenvoorzieningen in de directe omgeving.

3.4 Vigerend bestemmingsplan

De locatie van het ziekenhuis maakt thans 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, met een maximaal bebouwingspercentage van 75% en een maximale bouwhoogte van 15 meter.

De dubbelbestemming "Waarde – archeologie" is bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden. Wanneer bebouwing groter is dan 100 m² of grondwerkzaamheden dieper zijn dan 0,3 meter, dan dient met een nader archeologisch onderzoek vastgesteld te worden dat archeologische waarden niet onevenredig aangetast worden. Op basis hiervan kan het college ontheffing verlenen van de bouwregels.

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. Voor het onderhavige project is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan vereist.

3.5 Woonbeleid

Het beleidskader op het gebied van wonen is vastgelegd in:

- Woonvisie Uden-Veghel (2007);
- Beleidsnota "Sturen op woningbouw Veghel 2010-2020" (2009); de gemeente heeft te maken met een dilemma tussen de vele woningbouwlocaties en de geprognoseerde woningmarkt. Het college van B&W heeft op 22 december 2009 en 12 januari 2010 besluiten genomen over deze beleidsnota. Conclusie van dit onderzoek is dat herontwikkeling van de locatie Bernhoven bij voorrang gerealiseerd moet worden in de periode 2010-2020.

Kwalitatief

Ten aanzien van de woningdifferentiatie geldt het uitgangspunt 20% sociale huur – 20% sociale koop – 60 % vrije sector.

Kwantitatief

In het kader van de beleidsnota 'Sturen op woningbouw Veghel' heeft de gemeente een planvolume van 80 woningen aan deze locatie toegekend: 40 grondgebonden woningen en 40 (huur)appartementen, programmatisch te bouwen in 2014 en 2015. Het woningbouwprogramma hanteert als peildatum het tijdstip van gereedmelding van de woning. Dit aantal is gebaseerd op het uitgangspunt dat het project qua woningbouwprogramma kan aansluiten op de structuur van de directe (woon)omgeving. In dit geval betreft dat een dichtheid van 15-25 woningen/ha netto, dus zonder openbare ruimte.

3.6 Verkeersstructuur

3.6.1 Autoverkeer

Binnen het plangebied gelden ten aanzien van de openbare ruimte en wegprofielen de volgende algemene uitgangspunten:

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, rekening houden met handhaven bestaande boom.
- Bestaande wegprofielen worden gehandhaafd. Uitritten woningen inpassen in bestaande inrichting van de weg.
- Aansluiting Mr. Van Coothstraat op Burg. De Kuijperlaan (ter hoogte van GGZ) komt 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

- Wegprofiel: 5 m¹ parkeerplaatsen en 6 m¹ weg
- 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 m¹ trottoir aan de zijde van de woningen, indien mogelijk groen, 3.5 m¹ fietsstrook in twee zijden, 1 m¹ 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 m¹ 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 tevens benutten als ontsluitingsroute voor langzaam verkeer tussen Burg. De Kuijperlaan en de (verlengde) Mr. Van Coothstraat.

3.6.2 Overige verkeersfuncties

Fiets en voetgangers

De verlengde Mr. Van Coothstraat dient te worden ingericht als fietsverbinding.

Aan de zijde van de grondgebonden woningen dient in deze straat eventueel een trottoir te worden gerealiseerd, dat aansluit op bestaande trottoirs in Burg. De Kuijperlaan, Gasthuisstraat en Mr. Van Coothstraat. Een alternatief is een wandelpad in het openbaar gebied aan de zijde van de gestapelde bouw.

Het gedeelte van de Mr. Van Coothstraat ten noorden van het GGZ gebouw, dat wordt afgesloten voor doorgaand verkeer, dient toegankelijk te blijven voor doorgaand fietsverkeer.

Openbaar vervoer

Aan Gasthuisstraat ter hoogte van het plangebied ligt een bushalte. In overleg met busmaatschappij moet worden bepaald of de halte gehandhaafd moet worden na vertrek van het ziekenhuis en op welke plek de nieuwe halte dan gesitueerd moet worden.

Verkeer polikliniek en taxi/ambulance zorgwoningen

Aandacht voor bevoorrading en logistiek patiënten en bezoekers

3.6.3 Parkeren

De "Nota Parkeernormen" van de gemeente Veghel en gemeente Uden, vastgesteld door de raad op 14 december 2006, is leidend voor het aantal parkeerplaatsen dat er ten behoeve van het functioneel-ruimtelijke programma moet worden gerealiseerd. De volgende parkeernormen dienen bij de uitwerking gehanteerd te worden:

Tabel 1 Parkeernormen gemeente Veghel

<i>Woningtype</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Bijzonderheden</i>
Vrije sector / dure segment	1,9 parkeerplaatsen per woning	<ul style="list-style-type: none">- Per woning met/zonder garage en brede oprit (lxb 5.5 x 4.5 m) telt als 1,7 parkeerplaats per woning. Nog 0,2 parkeerplaatsen aanvullend realiseren in openbaar gebied.- Woning met enkele oprit (lxb 10 x 2.5 m) telt als 1,3 parkeerplaats per woning. Nog 0,6 parkeerplaatsen aanvullend realiseren in openbaar gebied.
Multifunctionele woningen (eengezins vrije sector)	1,9 parkeerplaatsen per woning	
Verzorgingshuis	0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid	
Appartementen vanaf circa 80 m2 (eengezins soc. huur)	1,6 parkeerplaatsen per woning	
Appartementen tot circa 80 m2 (eenpersoons)	1,3 parkeerplaatsen per woning	
Kantoorfunctie	2,1 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo	
Medische functies (arts, maatschap enz)	1,5 parkeerplaatsen per behandelkamer	

4. GROEN EN ECOLOGIE

4.1 Bestaande omgeving

De bestaande groenstructuur van het omliggende openbare gebied vormt uitgangspunt. Aansluitingen vanuit het project moeten worden ingepast in de bestaande structuur.

4.2 Inventarisatie waardevolle bomen en groenstructuren

De gemeente vraagt aan ontwikkelaars om een inventarisatieonderzoek te verrichten naar de groenobjecten/bomen binnen het plangebied en de mate waarin behoud van de bomen in de herontwikkeling mogelijk is. Natuurlijk speelt de ruimtelijke en economische afweging hierin **een** belangrijke rol. Wanneer vanwege economische redenen de bomen het veld moeten ruimen zal sprake moeten zijn van gelijkwaardige compensatie binnen het plangebied.

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 stuk solitaire zilveresdoorn op de grote parkeerplaats voor het ziekenhuis
- 2 stuks paardenkastanjes aan de rand van de zusters tuin



Figuur 2 Situatieschets kapvergunningplichtig groen

Bestemmingsplannen

In het vigerende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming "Waarde – Natuur" opgenomen voor het plangebied.

4.3 Inventarisatie ecologische waarden

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd, mogelijk in combinatie met compenserende maatregelen.

Voordat aanvragen worden gedaan voor activiteiten als sloop of bouw dient fase 1 van een vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek dient zo nodig vóór de start van de sloop/bouw fase 2 van het onderzoek te worden uitgevoerd. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren dit onderzoek en het zo nodig aanvragen van een ontheffing.

5. WATER

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Aa & Maas. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied, dient initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium overleg te voeren met het waterschap Aa en Maas en de gemeente. Waterhuishoudkundig onderzoek van de huidige situatie is nodig voordat gestart wordt met schetsen / uitwerking van de stedenbouwkundige opzet.

Het opstellen van een aparte waterparagraaf is een vereist onderdeel van het bestemmingsplan. Hiervoor dient een Watertoets te worden uitgevoerd. Een Watertoets is het resultaat van het overleg dat met het waterschap (en de gemeente) wordt gevoerd over de toekomstige waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied. Het Waterschap geeft daarvoor de randvoorwaarden aan.

Specifieke randvoorwaarden meenemen in het schetsontwerp:

- Conform het stedenbouwkundig Masterplan Veghel-Centrum dient een groen-blaue verbinding tussen 'Moeders Gat' en de kloostertuin te worden gerealiseerd;
- Uitgangspunt voor de gemeente is om het plangebied hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Dit wil zeggen geen regenwater naar het riool brengen, maar op het terrein zelf bergen en infiltreren. Mogelijk is een overloop aan te brengen op de vijver van het Zwijsen college. Om dit goed in beeld te brengen dienen ontwikkelaars, in overleg met de gemeente, hydrologisch onderzoek te verrichten voor een groter gebied met de volgende grenzen: Gasthuisstraat – Stationsstraat – Molenstraat – Deken van Miertstraat – Burg. de Kuijperlaan – Hertog Janstraat – Aa – Vijverweg – Burg. de Kuijperlaan. De gemeente kan hiervoor zo nodig het basismateriaal aanleveren.
- Het vuilwaterriool kan op het rioolstelsel van de gemeente Veghel worden aangesloten.

6. CIVIELTECHNIEK

In het wegprofiel dient in ieder geval rekening te worden gehouden met een strook van 2 meter breed ten behoeve van de kabels en leidingen, niet zijnde de rijbaan, die vrij blijft van bomen, bebouwing en gesloten verharding.

Voor het opstellen van de ontwerpen zijn de volgende beleidsdocumenten van toepassing:

- Standaard RAW Bepalingen 2005
- ASVV
- Duurzaam veilig
- Handboek Woonkeur
- Alle relevante CROW-publicaties
- Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)
- Gemeentelijk Waterplan
- Leidraad Riolering
- Nationaal pakket duurzame stedenbouw
- Nationaal pakket duurzaam Bouwen

Ten behoeve van de nadere uitwerking van verkavelingsplan, matenplan en inrichtingsplan wordt in een latere projectfase een notitie ontwerp- en materiaaleisen opgesteld (Leidraad gemeente).

B. Notitie milieuaspecten locatie ziekenhuis Bernhoven

7. MILIEUASPECTEN

7.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van de nieuwbouwlocatie kunnen hinder veroorzaken in de omgeving. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Deze bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten dienen onderzocht te zijn voordat met de stedenbouwkundige invulling wordt gestart, omdat hieruit beperkende voorwaarden naar voren kunnen komen. Wanneer een en ander vooraf duidelijk is valt hieraan beter sturing te geven.

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van alle bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied met een indicatie van de hindercontour.

Tabel 2 Overzicht bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied met een indicatie van de hindercontour

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	Zwijsen 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 Tünissen 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	Jilisen 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 Braadspit	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

Op basis van de informatie uit tabel 2 is de conclusie dat voor de volgende adressen nader dossieronderzoek dient plaats te vinden om te bepalen in welke mate de bedrijfsmatige activiteiten hinder veroorzaken voor planontwikkeling op de locatie.

Burg. de Kuijperlaan 5, GGZ Eetstoornisbehandeling

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

Burg. de Kuijperlaan 7, RWE Obragas gasdruk regelstation

Functie van dit station is waarschijnlijk gerelateerd aan het ziekenhuis. Wanneer het regelstation echter behouden blijft na vertrek van het ziekenhuis, dienen de genoemde afstandnormen 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)" en een dubbelbestemming "Waarde – archeologie". Deze gronden zijn bestemd voor horeca categorie 1 en 2 en wonen op de verdieping binnen het bouwvlak, een maximale goothoogte van 3,5/8 meter en een maximale bouwhoogte van 5/11 meter.

De dubbelbestemming "Waarde – archeologie" is bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

Verder is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder een aantal voorwaarden de bestemming "Horeca" te wijzigen naar "Wonen", maximaal 2 vrijstaande of halfvrijstaande woningen en een ruime regeling voor bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

Op dit moment ligt de locatie braak; echter conform het bestemmingsplan kan zich hier een nieuw horecabedrijf vestigen. Genoemde afstandnormen dienen gemeten te worden vanaf de perceelsgrens en zijn maatgevend voor het schetsontwerp.

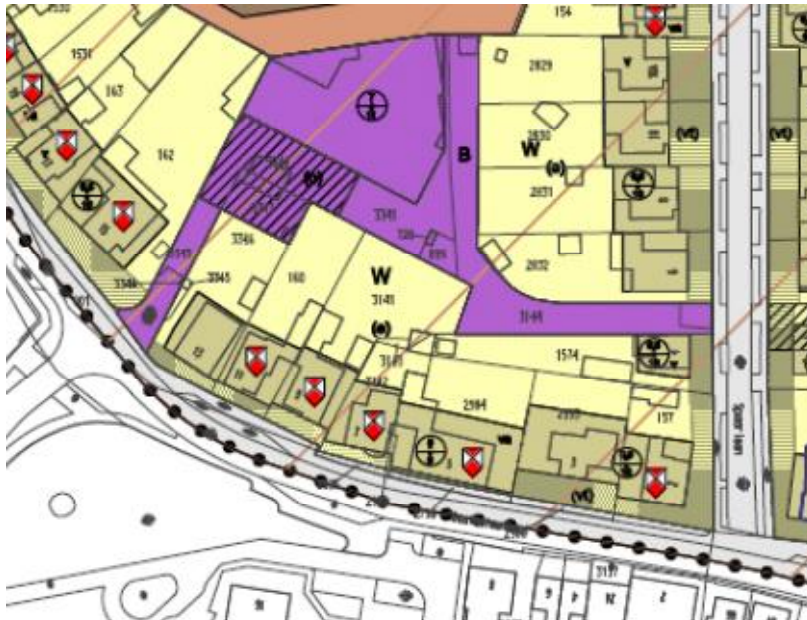


Figuur 3 Plankaart bestemmingsplan "Vijverwijk / Burg. de Kuijperlaan" ter plaatse van Gasthuisstraat 2a

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 afstandnormen dienen in principe gemeten te worden vanaf de perceelsgrens tot aan de dichtstbijzijnde hoofdmasse en zijn maatgevend voor het schetsontwerp. De vervoersbewegingen van en naar het tankstation en het taxibedrijf zijn mede de veroorzakers van de hinder.



Figuur 4 Plankaart bestemmingsplan "Koolenkampen / Iepenlaan" ter plaatse van Gasthuisstraat 13

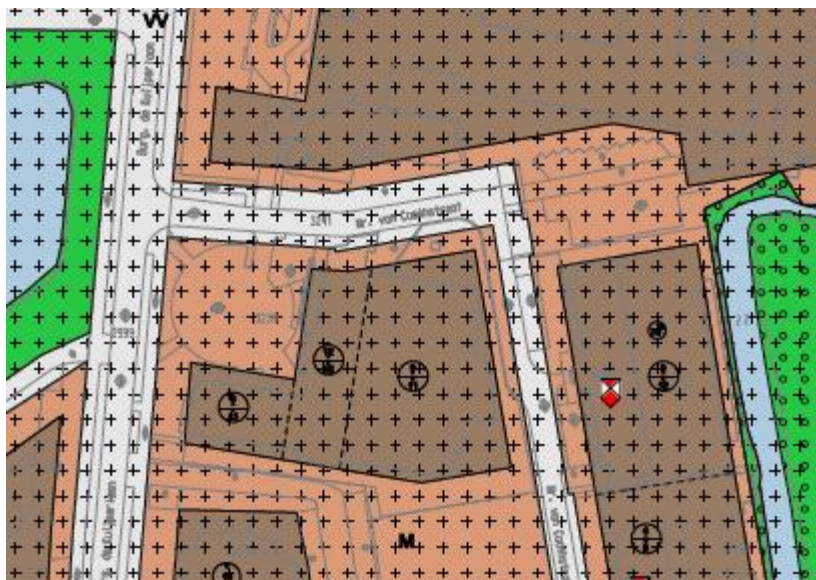
Mr. van Coothstraat 11 Regionale Muziekschool (MIK)

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, met een maximaal bebouwingspercentage van 70%, een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.

De dubbelbestemming "Waarde – archeologie" is bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

De genoemde afstanden dienen in principe gemeten te worden vanaf de perceelsgrens en zijn maatgevend voor het schetsontwerp.



Figuur 5 Plankaart bestemmingsplan “Vijverwijk / Burg. de Kuijperlaan” ter plaatse van Mr. van Coothstraat 11 en Burg. de Kuijperlaan 5

7.2 Bodemonderzoek

In opdracht van AM Grondbedrijf bv heeft MWH Global uit Delft een historisch bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 9 mei 2008. Op basis van de resultaten van dit historisch onderzoek kan geen zekerheid worden gegeven wat de te verwachten bodemkwaliteit is. In het rapport staan de volgende aanbevelingen:

- Inzicht verkrijgen in de bodemkwaliteit van omliggende locaties, met name de verontreinigingssituatie op verdachte locaties in de directe omgeving.
- Verkennend bodemonderzoek uitvoeren op de gehele locatie, waarbij aandacht uitgaat naar de genoemde onduidelijkheden en de verdachte deellocaties.

Voor de nieuwbouw moet bij de bouwvergunning een recent (niet ouder dan 5 jaar) bodemonderzoek ingediend worden.

7.3 Archeologie

Op de locatie voor de herontwikkeling Bernhoven is volgens het thans vigerende bestemmingsplan sprake van een archeologische dubbelbestemming “Waarde – archeologie”. Hiervoor geldt dat, wanneer bebouwing groter dan 100 m² of grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter worden uitgevoerd, door middel van een nader archeologisch onderzoek moet worden vastgesteld dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor de uitvoering van een dergelijk onderzoek. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kan het college zo nodig ontheffing verlenen van de bouwregels.

7.4 Geluid

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan met een akoestisch onderzoek gepaard dient te gaan. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan.

De Wet geluidhinder maakt daarbij onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. Voor de herinrichting van de locatie Bernhoven is sprake van een nieuwe situatie.

7.5 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.

Bij de herontwikkeling van de locatie Bernhoven komen er nieuwe functies als wonen, zorg met particuliere woningen en zorgwoningen. Deze functies zijn volgens het externe veiligheidsbeleid kwetsbare objecten. Initiatiefnemer dient onderzoek te verrichten of deze kwetsbare objecten gevolgen hebben voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van omliggende bedrijven, transportassen en buisleidingen. Er moet dus niet alleen gekeken worden welke risico's het herontwikkelingssterrein veroorzaakt. Het is vooral van belang te onderzoeken wat deze nieuwe kwetsbare objecten voor gevolgen hebben op de in de nabijheid gelegen risicobronnen zoals hierboven genoemd.

7.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Initiatiefnemer dient onderzoek te verrichten naar de gevolgen van zijn herontwikkeling op de luchtkwaliteit.

7.7 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. In december 2010 is de gemeentelijke geurverordening door de gemeenteraad vastgesteld.

Een goed woon-, leef en werkklimaat is een voorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen; initiatiefnemer dient hiernaar onderzoek te verrichten.

7.8 Energie en duurzaamheid

De gemeente Veghel heeft de volgende beleidsdocumenten op het terrein van energie en duurzaamheid:

- Leidraad Duurzaam bouwen (2010) in het kader van het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen;
- Algemene voorwaarden toepassing energievisie kleinschalige woningbouwprojecten versie 3;
- EnergiePrestatienorm op Locatie (EPL) is van toepassing wanneer sprake is van bouwlocaties met meer dan 250 woningen. Voor herontwikkeling van de locatie Bernhoven geldt dat dit aantal niet wordt gehaald.

Initiatiefnemer dient een quick-scan uit te voeren naar mogelijkheden om gemeentelijk beleid toe te passen voordat gestart wordt met schetsen / stedenbouwkundige opzet. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden voor toepassen van innovatieve energievoorziening.