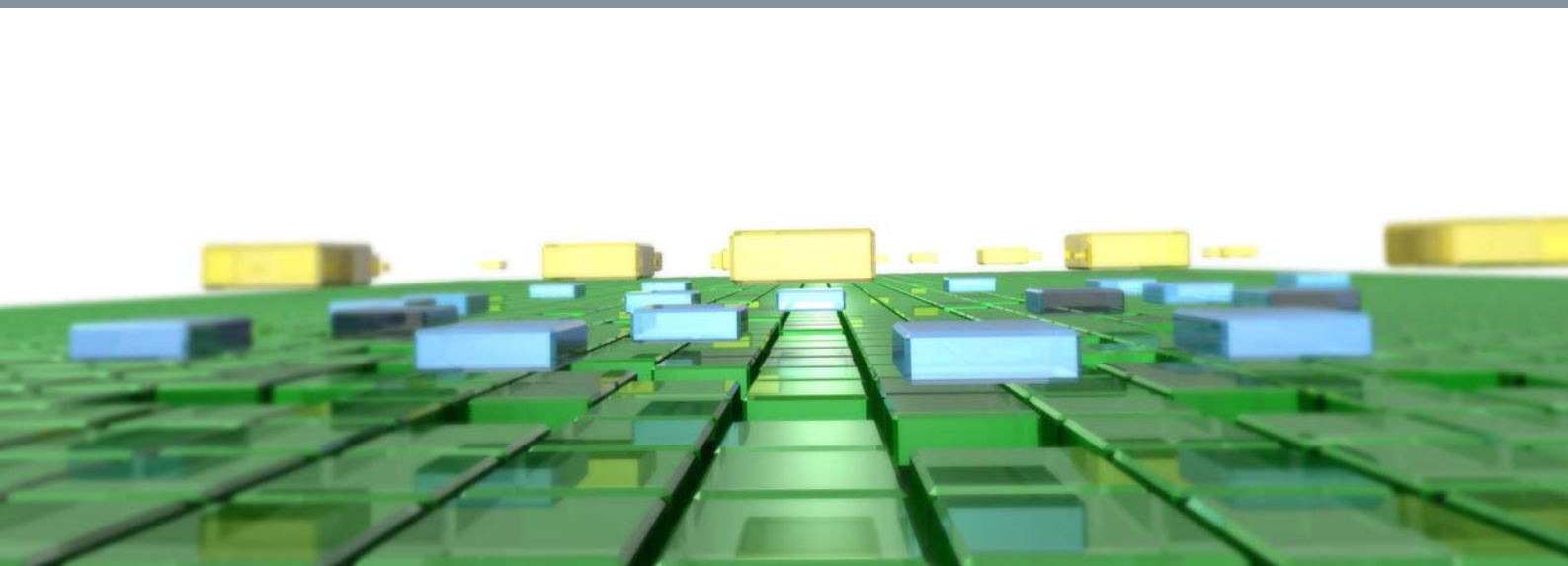


Bestemmingsplan
"Koolenkampen - Iepenlaan,
herziening LTS-locatie"

Vastgesteld



Documentatiepagina

Rapportnummer:	211X05035.066015_1_3
	NL.IMRO.0860.VE01ab010000BP2012-VG01
Datum:	december 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Bouwbedrijf Van de Ven
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Michel Nelissen, Bianca Laheij, Pascal Hendriks, Niels Spierings
Concept:	25 mei 2011, 1 juni 2011, 18 augustus 2011, 13 februari 2012
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	06 november 2012
Vaststelling:	12 december 2013
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Koolenkampen, Iepenlaan, herziening, LTS-locatie, Gemeente Veghel
Bron foto kaft:	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)411 850 101

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Leeswijzer	4
DEEL A – PLANOPZET	7
2. PLANOPZET	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Huidige situatie	9
2.3 De inrichting	11
3. JURIDISCHE PLANOPZET	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Opbouw van de bestemmingsregeling	13
3.2.1 Inleidende regels	14
3.2.2 Bestemmingen	14
3.2.3 Algemene regels	15
3.2.4 Overgangs- en slotregels	16
3.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	16
DEEL B – VERANTWOORDING	19
4. BELEIDSKADER	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Beleid	21
4.2.1 Nationaal beleid	21
4.2.2 Provinciaal beleid	22
4.2.3 Gemeentelijk beleid	25

5. PROGRAMMATISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
5.1 Volkshuisvesting	29
5.2 Cultuurhistorie	31
5.3 Stedenbouwkundige inpassing	34
5.4 Verkeer en Parkeren	35
6. MILIEU- EN WAARDENTOETS	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Geluid	37
6.3 Bodemonderzoek	37
6.4 Waterhuishouding	38
6.5 Luchtkwaliteit	43
6.6 Bedrijven en milieuzonering	44
6.7 Externe veiligheid	45
6.8 Flora- en fauna	48
6.9 Archeologische waarden	49
7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG	55
8.1 Inleiding	55
8.2 Overleg	55
8.3 Inspraak	55
8.4 Vaststellingsprocedure	55

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding


Bouwbedrijf Van de Ven BV heeft een gedeelte van de LTS-locatie, gelegen aan de Spoorlaan in Veghel, verworven en heeft plannen deze te herontwikkelen voor woningbouw. Een groot gedeelte van het bestaande schoolgebouw is architectonisch karakteristiek. Bouwbedrijf Van de Ven heeft zich voor behoud van het karakteristieke gedeelte van het schoolgebouw ingespannen door o.a. een realistische en financieel haalbare herontwikkeling met woningbouw uit te werken en de gemeente voor te leggen. De gemeente Veghel heeft dit plan op hoofdlijnen omarmd en zal in beginsel haar medewerking verlenen mits enerzijds rekening wordt gehouden met de door de gemeente opgestelde ruimtelijke, programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden en anderzijds het plan vanuit milieuhygiënisch oogpunt in voldoende mate haalbaar is. Middels een (nog te sluiten) overeenkomst tussen de gemeente en Bouwbedrijf Van de Ven, zal de ontwikkelingsrichting worden bekrachtigd en kan Van de Ven het plan doorzetten.

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Koolenkampen/Iepenlaan”. Momenteel rust op de LTS locatie namelijk de bestemming ‘Maatschappelijk’. Onderhavig bestemmingsplan en het daarbij horende inpassingsplan van de ontwikkeling maken de gewenste ontwikkeling mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Veghel, aan de Spoorlaan 16 (zie figuur 1). Het initiatief zal plaatsvinden op een gedeelte van het perceel van de voormalige LTS-locatie.



 = Plangrens

Begrenzing Spoorlaan 16



211x05035

1.3 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A – Planopzet

Dit deel bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van de toekomstige situatie: het profiel, de aansluitingen en de te nemen inrichtingsmaatregelen. In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet toegelicht. Om een indruk te krijgen van wat er met het plan wordt beoogd en hoe de plankaart en de regels hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B – Verantwoording

Deel B geeft achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen. In dit deel worden onder meer het beleidskader en de onderzoeksgegevens beschreven. Verder komen het vooroverleg en de inspraak aan de orde.

DEEL A – PLANOPZET

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

Zoals aangegeven is de ontwikkeling strijdig met het bestemmingsplan “Koolenkampen/Iepenlaan”. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal dit bestemmingsplan voor het plangebied moeten worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt:

- De realisatie van 22 woningen in het voormalig schoolgebouw (zuidvleugel);
- De realisatie van 3 woningen in het bestaande en beperkt uit te breiden ‘hoofdgebouw’ van het schoolgebouw;
- De realisatie van 1 woning in het duurdere segment tussen het schoolgebouw en de woning op de hoek Spoorlaan/Parallelweg;
- Aanvullende functies mogelijk te maken, waaronder kantoren en maatschappelijke functies.

2.2 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Veghel. Het perceel is onderdeel van een oude lintstructuur, ten zuiden van de voormalige spoorwegtracé (het Duits lijntje). Met de komst van het Duits lijntje in 1873 en de aanleg van het stationemplacement op enige afstand aan de noordzijde van het centrum ontstond de behoefte een verbinding tussen het centrum en het station aan te leggen. Deze verbinding wordt gevormd door de huidige Stationsstraat en de Spoorlaan waaraan in de loop der jaren diverse dubbele woonhuizen en stadsvilla's zijn gebouwd. De Stationsstraat-Gasthuisstraat en het tracé van het ‘Duitse lijntje’ vormen nog steeds kenmerkende structuurdragers in het gebied

De Spoorlaan fungeerde zogezegd als toegangsroute vanuit het centrum van Veghel naar het station. De laan wordt aan weerszijden begeleid door een forse bomenrij. Aan weerszijden van de Spoorlaan staan panden voornamelijk uit de jaren '30 en '50 van de vorige eeuw. Deze panden zijn op ruime kavels gesitueerd en hebben een hoogte variërend van één tot twee lagen met kap. Na de Tweede Wereldoorlog is aan de Spoorlaan op een fraaie historische plek nabij het oude stationsgebouw de voormalige LTS gebouwd.

Plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit het perceel aan de Spoorlaan nr. 16, waar de voormalige LTS gevestigd was. Op dit perceel staat momenteel enkel nog een gedeelte van het

voormalige schoolgebouw, het betreft de entree en enkele praktijklokalen. Het betreft een architectonisch karakteristiek gebouw, wat in de toekomstige situatie herontwikkeld zal worden. Het andere gedeelte van het schoolgebouw, een aangebouwde vleugel aan de achterzijde, is reeds gesloopt en maakt tevens geen deel uit van het plangebied. Aan de noordzijde is een vrijstaande woning en aan zuidzijde van het plangebied een tweekapper gesitueerd. Aan de westzijde grenst de projectlocatie aan een braakliggend terrein wat is ontstaan na de sloop van een deel van het voormalig schoolgebouw.



Figuur 2: Bestaande situatie

Typering

Nadat het Duits Lijntje in verval raakte, heeft de Spoorlaan haar functie als verbindingsroute tussen het station en het centrum verloren. In 1950 beëindigde de NS het personenvervoer, waarna het station in 1960 gesloopt werd. Het oude bebouwingslint fungeert daardoor op dit moment voornamelijk als woonstraat. Het herontwikkelen van het voormalig schoolgebouw naar woningen is daarmee een logische ontwikkeling, die tevens als een versterking van het historisch bebouwingslint kan worden gezien. Het karakteristieke schoolgebouw heeft in de loop der jaren immers een beeldbepalende plaats verworven in de oude lintstructuur. Vanuit stedenbouwkundig en historisch oogpunt is de herontwikkeling naar woningbouw een ontwikkeling die omarmd wordt, mits de toe te voegen bebouwing op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in het lint.

2.3 De inrichting

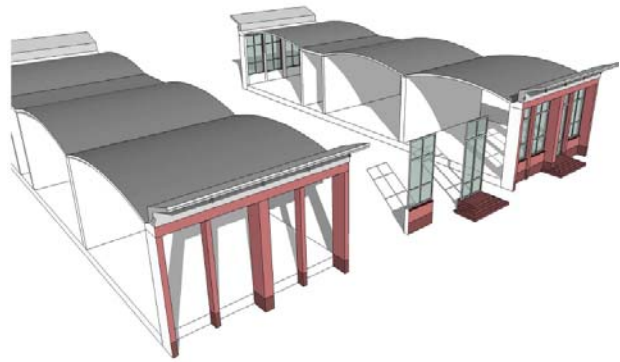
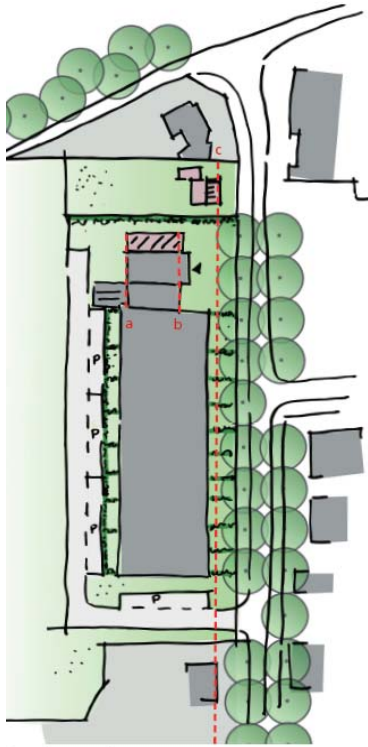
Voor de herontwikkeling van het bestaande schoolgebouw inclusief nieuwbouw is gekozen voor in invulling die goed aansluit op de karakteristiek van het oude bebouwingslint, waar dubbele woonhuizen en stadsvilla's op ruime kavels gesitueerd zijn. Daarom wordt er naast de herontwikkeling van het bestaande schoolgebouw één vrijstaande woning gerealiseerd.

Vrijstaande woning:

- Maximaal één laag met kap, met de nok op 10 meter en de goot op 4 meter (referend naar de maatvoering van bebouwing Spoorstraat nr. 20)
- Hoofdmassa ligt op de voorgevelrooilijn (c), 7 meter uit de voorperceelsgrens (referend op Spoorstraat nr. 12 en 14)
- De hoofdbouwmassa blijft minimaal 3 meter uit de (nieuwe) zijperceelsgrens.
- Bijgebouw is alleen aan de noordzijde van het perceel toegestaan
- Traditionele materialisering (baksteen met pannen)
- Ontsluiting aan de voorzijde via de Spoorlaan

Uitbreiding bestaand schoolgebouw:

- Aanbouw is een toevoeging aan de noordzijde van het gebouw.
- De aanbouw is maximaal 5 meter breed.
- De aanbouw heeft maximaal dezelfde hoogte als het tussenlid dat tussen de entree en de lange vleugel is gelegen (circa 7 meter).
- De aanbouw ligt op de voorgevelrooilijn (b), in het verlengde van de voorgevel van het tussenlid (circa 17,5 meter uit de voorgevelrooilijn).
- De achtergevel van de aanbouw ligt maximaal in het verlengde van de achtergevel van de entree (a).
- De aanbouw blijft minimaal 5 meter uit de (nieuwe) zijperceelsgrens.
- Parkeren wordt aan de oostzijde van het gebouw opgelost via de nieuwe ontsluiting. De entree vormt als bouwmassa een accent.



3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

De aanleiding van deze herziening van het vigerende bestemmingsplan is de realisering van maximaal 25 woningen in het voormalig schoolgebouw en één nieuw te bouwen woning. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan.

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

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

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

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

Naast de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening is in dit bestemmingsplan aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Koolenkampen/Iepenlaan' en het 'Handboek bestemmingsplannen' van de gemeente Veghel. Het bestemmingsplan voldoet daarnaast aan de SVBP 2008. De bestemming is voor zover mogelijk overgenomen en aangepast aan de specifieke situatie.

3.2 Opbouw van de bestemmingsregeling

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

3.2.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.2.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Hieronder volgt per toegepast bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals onder andere paden, groenvoorzieningen en erven toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning van bepaalde oppervlaktematen e.d. toestaan, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Specifieke gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

3.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Deze regel is 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 nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat maximaal 4 meter beneden peil gebouwd mag worden.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld wat in ieder geval als strijdig gebruik van gronden of bouwwerken wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

In dit artikel is een strafbepaling opgenomen.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

3.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

Het bestemmingsplan kent twee bestemmingen en twee dubbelbestemmingen. De bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Bestemming 'Wonen'

Gebruik

De voor Wonen bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en werken, geen bouwwerken zijnde. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een beroep aan huis door de hoofdbewoners in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken. Tevens zijn de gronden ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduidingen bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren.

Bouwen

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt tussen gronden binnen en buiten het bouwvlak. Een hoofdgebouw – woningen i.c. – kan uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend bij een vrijstaande woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'erf', met inachtneming van de in de regels gestelde voor-

waarden. De maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en de toegestane goot- en bouwhoogte staan tevens in de regels vermeld.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele perceel toegestaan. De maatvoeringseisen die gesteld worden aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels opgenomen.

Ten aanzien van de bouwregels is binnen de bestemming Wonen een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen ten behoeve van onder andere de oppervlaktemaat van bijgebouwen voor mindervaliden.

Binnen de bestemming Wonen is ten aanzien van de gebruiksregels tevens een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen ten behoeve van een bedrijf aan huis en mantelzorg.

Bestemming ‘Verkeer’

Gebruik

De voor “Verkeer” bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

Bouwen

Binnen de bestemming “Verkeer” mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden algemene maatvoeringseisen, die in de regels zijn opgenomen.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’

Gebruik

De gronden die bestemd zijn als ‘Waarde – Archeologie’ zijn mede bestemd voor de bescherming en veilingstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten en/of aanwezige archeologische waarden.

Bouwen

Het is niet toegestaan om binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ te bouwen, met uitzondering van de in het bestemmingsplan genoemde activiteiten. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken door een omgevingsvergunning te verlenen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Gebruik

De gronden die bestemd zijn als "Waarde – Cultuurhistorie" zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de cultuurhistorische waarden van het bouwwerk (de voormalige school i.c.).

Bouwen

Het is verboden om binnen de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" het bouwwerk (de voormalige school) geheel of gedeeltelijk te slopen en/of substantiële wijzigingen aan de gevels uit te voeren. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Zowel op Rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau zijn diverse beleidsnota's verschenen, die kaderstellend zijn voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze worden hieronder kort besproken.

4.2 Beleid

4.2.1 Nationaal beleid

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte maakt onderscheid in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op de aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

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

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

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking

(wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Nota Mensen, Wensen, Wonen

In haar volkshuisvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'¹ heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw heeft neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

De ontwikkeling van de woningen in het voormalige schoolgebouw past binnen de kaders van beide nota's. Het project biedt extra woningen op een plek waar voorheen een onderwijsinstelling was gehuisvest. Door inbreiding hoeft geen uitbreiding plaats te vinden waardoor het buitengebied minder wordt aangetast.

4.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In het document vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie en stelt het heldere kaders voor het toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie worden ruimtelijke keuzes gemaakt op actuele ontwikkelingen en trends zoals:

- de afname van de bevolkingsgroei;
- de veranderingen in het landelijke gebied;
- de druk op de ruimtelijke kwaliteit;
- toename van de mobiliteit;
- concurrentie tussen economische regio's
- het veranderende klimaat;

¹ Nota 'Mensen, wensen, wonen, wonen in de 21^{ste} eeuw', VROM, mei 2004.

- de achteruitgang van de biodiversiteit;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;

De structuurvisie bevat ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De kwaliteiten van de provincie zijn hierbij sturend op de ruimtelijke keuzes die de komende jaren gemaakt moeten worden. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van de provincie Noord-Brabant en het streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wil de provincie streven naar:

- regionale contrasten;
- een vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Onderhavig plangebied is in de structuurvisie binnen stedelijk concentratiegebied opgenomen. In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Naar huidige inzichten – met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

In het stedelijk concentratiegebied wil de provincie het volgende bereiken:

1. Grootschalige stedelijke ontwikkelingen met een bovenregionaal karakter concentreren in de vijf grote Brabantse steden.
2. Nieuwe, bezoekersintensieve stedelijke voorzieningen, met een bovenlokaal verzorgingsgebied, op stedelijke knooppunten tot ontwikkeling laten komen.
3. Het ontwikkelen van goederenknooppunten.
4. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op.
5. Het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied
6. Behoud, dan wel ontwikkeling van een robuuste, dat wil zeggen economisch levensvatbare, voorzieningenstructuur.

De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde “kralensnoer” van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De Structuurvisie vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.



Figuur 4: Kaart structuurvisie

Verordening ruimte

Op 8 maart 2011 is de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond. De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

- Gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
- Alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

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). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant heeft de verordening Ruimte in twee fases vastgesteld:

Fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);

Fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

In de Verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stedelijke ontwikkeling;
- regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterbergingsgebieden;
- de integrale zonering van de intensieve veehouderij;
- concentratiegebieden van glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte regeling.



Figuur 5: Kaart Verordening ruimte

5), aangemerkt als stedelijk concentratiegebied. De verordening stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied. De Verordening ruimte vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Uden - Veghel

In de Structuurvisie Plus staan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de regio Uden-Veghel op hoofdlijnen weergegeven. Het gaat om 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 ruimtelijk structuurbeeld. Het ruimtelijk structuurbeeld vormt het skelet, het afwegingskader, van de StructuurvisiePlus: de voorgestelde concrete maatregelen uit het programma passen binnen dit kader. Het programma is gericht op een periode van 10 tot 15 jaar en wordt zowel kwalitatief als kwantitatief benaderd.

In de StructuurvisiePlus is een aantal opgaven en uitgangspunten voor de toekomst gedefinieerd. Het terrein van de voormalige LTS is aangewezen als 'inbreidingslocatie; > 50 woningen of combifuncties'. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de StructuurvisiePlus Uden – Veghel.

Masterplan 2030 Veghel-Centrum, visie op hoofdlijnen

De gemeente Veghel schetst in haar Masterplan twee scenario's voor haar centrumontwikkeling. Eén groot centrum rond het stadhuisplein wordt vergeleken met een centrum met twee polen. De gemeente zet voor haar centrum in op een ontwikkeling volgens het twee polen model. Het Heilig Hartplein en de passantenhaven en het gebied rond de markt vormen de beide polen. De Hoogstraat vormt de verbindende schakel tussen beide gebieden. Dit biedt kansen om voorzieningen aan de Noordkade te ontwikkelen die anders nooit zó dicht bij het winkelgebied van Veghel te realiseren zouden zijn. Er wordt een koppeling mogelijk tussen het Heilig Hartplein met haar omliggende linten en het centrumgebied. Tenslotte is een twee polen model beter te faseren dan een geconcentreerde centrumontwikkeling op en rond het stadhuisplein.

Het masterplan richt zich hoofdzakelijk op de volgende punten:

- binding van eigen koopkracht
- De verblijfskwaliteit van het centrumgebied moet worden verbeterd, waardoor het centrum aantrekkelijker wordt voor recreatief winkelen en de verblijfstijden van de bezoekers kunnen worden verlengd.
- Daarnaast zou ruimtelijk ingespeeld kunnen worden op de mogelijkheid dat zich een of meer landelijke winkelketens als nieuwe trekkers aandienen. Het gaat dan vrijwel altijd om winkels met een relatief groot oppervlak. Voor dergelijke winkels is in Veghel op dit moment geen ruimte.
- Tenslotte moet de combinatie van winkels en supermarkten worden behouden, want hierin schuilt de kracht van het Veghelse (winkel)centrum.
- Levendig centrum: Verruiming van het aanbod aan horecagelegenheden moet de aantrekkelijkheid van het centrumgebied verhogen, waarbij het creëren van verschillende uitgaanssferen de variatie moet verbreden en de levendigheid in het centrumgebied moet versterken.
- Versterkte woonfunctie: Ook het versterken van de woonfunctie kan bijdragen aan het vergroten van de levendigheid van het centrumgebied, waarbij de nieuwe inwoners bovendien potentiële klanten vormen voor de centrumondernemers. Dit kan door het aantal woningen in het centrumgebied te vergroten, met inachtneming van de Veghelse identiteit, én door te streven naar een flinke variatie, die zowel gericht is op het aantrekken van ouderen als jongeren.

Het gebied van het masterplan overlapt het onderhavige plangebied in zijn geheel. Het masterplan benoemt het terrein van de voormalige LTS aan de Spoorlaan concreet als herontwikkelingslocatie. De praktijklokalen en de entree worden in het Masterplan benoemd als 'aantrekkelijke bebouwing'. Indirect mag daar uit afgeleid worden dat het be-

houd van deze aantrekkelijke bebouwing gewenst is. Door in het gebouw woningen te realiseren voor een specifieke doelgroep, namelijk starters, wordt de aantrekkelijkheid van het bestaande schoolgebouw verder vergroot. De toekomstige bewoners van de woningen is een doelgroep waar het centrum 'rendement' van heeft. De voornamelijk jongere doelgroep maakt gebruik van de in het centrum aanwezige horeca en winkelfuncties, wat de levendigheid van het centrum ten goede komt. Het 'Masterplan 2030 Veghel-Centrum, visie op hoofdlijnen' vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

Ruimtelijke ontwikkelingsplan Veghel-centrum

Het Masterplan 2030 voor Veghel centrum vervangt onder andere de "Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Veghel-centrum" uit 2004. In die ontwikkelingsvisie werd het schoolgebouw aan de Spoorlaan benoemd als een beeldbepalend element, representatief voor de Veghelse scholentraditie. Het terrein van de voormalige LTS werd daarin aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie, eventueel in combinatie met voorzieningen. De visie benadrukte de fraaie (historische) plek aan de Spoorlaan nabij het oude (gesloopte) stationsgebouw en accentueerde de mogelijkheden voor herontwikkeling. Daarbij zou mogelijk ingezet kunnen worden op een combinatie van oud- en nieuwbouw, waarin een programma van wonen en/of zorg plaats zou kunnen vinden.

5. PROGRAMMATISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 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 iedereen, 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.

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. 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.

In het voormalige schoolgebouw kunnen 25 woningen gerealiseerd worden die met name geschikt zijn voor kleinere huishoudens. 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. Daarnaast wordt de bouw van maximaal 1 vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

Deze beide woningtypen zorgen voor een goede mix en een aansluiting op de bestaande typologieën in de wijk Koolenkampen, waar vooral vrijstaande woningen, tweekappers en enkele patio' de woningvoorraad bepalen.

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

In de totale differentiatie van de wijk is het toevoegen van de 'goedkopere' woningen een gewenste toevoeging. De woningen zullen voornamelijk starters en kleinere huishoudens huisvesten. De woningen behoren tot het goedkopere segment en spelen daarmee in op de wens voor 'goedkopere' woningen in het centrumgebied van Veghel.

5.2 Cultuurhistorie



Op 7 augustus 1953 werd de eerste steen gelegd van de Gemeentelijke Ambachtsschool aan de Spoorlaan 16 te Veghel. Gedurende de jaren veranderde de naam van de school in LTS, TSV en Fioretti College. Ook werden verschillende massa's aan de school toegevoegd en werden interne verbouwingen uitgevoerd. De oorspronkelijke massa van de school (hoofdentree met praktijklokalen) bleven al die jaren staan en wijzigde nauwelijks in hun oorspronkelijke architectuur. Op 23 juli 2009 sloot de deur en kwam een einde aan bijna 56 jaar onderwijshistorie aan de Spoorlaan.



Wederopbouw

De architectuur en stedenbouw uit de periode 1940-1965 is een belangrijke ontwikkeling in de Nederlandse architectuurgeschiedenis. Het is een periode van vernieuwing door nieuwe materialen en werkwijzen.



Dit is ook goed te zien aan het pand aan de Spoorlaan in Veghel. Hoewel de gevels grotendeels zijn opgetrokken in baksteen, zijn zichtbaar vernieuwende betonelementen toegepast en is het casco grotendeels in beton uitgevoerd. In het schoolgebouw is de overgang tussen traditionele materialen en vernieuwende materialen en werkwijzen goed zichtbaar.



De wederopbouwperiode staat op Rijksniveau al geruime tijd hoog op de agenda. Met het project Wederopbouw heeft de Rijksdienst tussen 2001 en 2007 een inventariserend onderzoek uitgevoerd naar deze periode. In 2007 is het project opgegaan in de reguliere organisatie. Extra aandacht ging naar specifiek naoorlogse bouwtypen, zoals kruisgebouwen en bejaardentehuizen, en categorieën zoals raadhuisen, kerken en scholen.

In oktober 2007 heeft minister Plasterk 100 topmonumenten uit de periode 1940-1958 voorgedragen om aangewezen te worden tot rijksmonument. In de Tijdelijke beleidsregel aanwijzing beschermde monumenten 2009 is een volgende selectie van topmonumenten aangekondigd uit de periode 1959-1965. Ook objecten uit herstructureringswijken kunnen worden aangewezen.

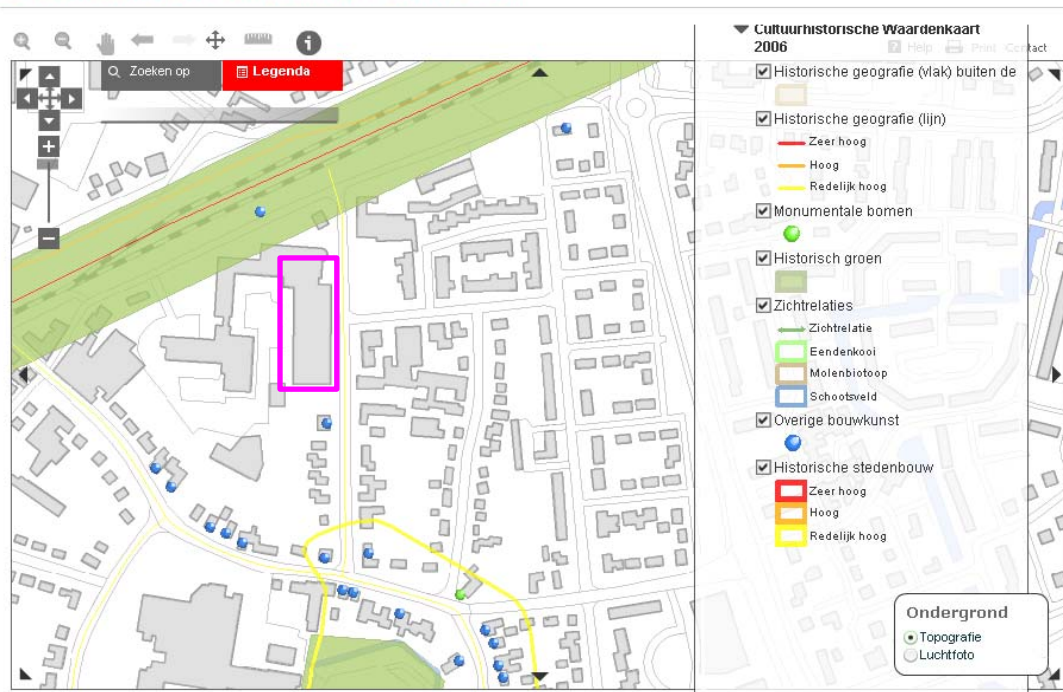
Het schoolgebouw is op Rijksniveau niet geïnventariseerd als belangrijk bouwwerk uit de wederopbouwperiode.

Ook de provincie Noord-brabant heeft bij de behandeling van de beleidsnota Erfgoed 2008-2011 prioriteit te willen leggen bij panden uit de wederopbouwperiode. Op de cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie zijn verschillende panden uit die periode aangeduid. Het schoolgebouw heeft op de cultuurhistorische waardenkaart specifieke aanduiding.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is de spoorlijn als historisch groen en historische geografie aangeduid. Met de komst van het 'Duitse lijntje' in 1873 en de aanleg van het stationemplacement op enige afstand aan de noordzijde van het centrum ontstond de behoefte een verbinding tussen het centrum en het station aan te leggen. Deze verbinding wordt gevormd door de huidige Stationsstraat en Spoorlaan waaraan in de loop der jaren diverse dubbele woonhuizen en stadsvilla's zijn gebouwd. Ter hoogte van de huidige Gasthuisstraat sloot de Spoorlaan weg aan op de verbindingroute naar Heeswijk-Dinther. vanaf de jaren '50, maar vooral in de jaren '60, werden bij de verdere uitbreiding

van Veghel werden ten westen van de Spoorlaan de wijken Iepenlaan en Koolenkampen gerealiseerd.

Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW)



In het bouwplan worden de cultuurhistorisch waardevolle delen van het voormalige schoolgebouw grotendeels behouden. Het gaat hier om de oudste, oorspronkelijke delen van het pand uit de wederopbouwperiode. Het gebouw is op Rijks- en provinciaal niveau niet aangemerkt als monument. Ook komt het pand niet voor op de gemeentelijke monumentenlijst.

Het pand wordt door de initiatiefnemer waardevol gevonden om te behouden. Met het geven van een nieuwe functie (woningen) wordt een gebouw dat een onlosmakelijk onderdeel is van de Veghelse onderwijsgeschiedenis én als representant gezien kan worden voor de wijze van bouwen in de wederopbouwperiode. Bij de herontwikkeling blijft de karakteristieke uitstraling van het pand behouden en worden oorspronkelijke details weer zichtbaar en in ere hersteld. Toevoegingen aan het pand uit een latere periode worden vervangen door massadelen die in vormgeving aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke architectuur. Hiermee wordt de zeggingskracht van de oorspronkelijke delen van het pand versterkt en ontstaat een totaalontwerp.

5.3 Stedenbouwkundige inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarden. De stedenbouwkundige inpassing bestudeert de omgeving en stelt aan de hand daarvan ruimtelijke randvoorwaarden op. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan de bestaande stedenbouwkundige context, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen.

Het oude bebouwingslint fungeert momenteel als woonstraat. Het herontwikkelen van het voormalig schoolgebouw naar woningen is daarmee een logische ontwikkeling, die tevens als een versterking van het historisch bebouwingslint kan worden gezien. Het karakteristieke schoolgebouw heeft in de loop der jaren immers een beeldbepalende plaats verworven in de oude lintstructuur. Vanuit stedenbouwkundig en historisch oogpunt is de herontwikkeling van het schoolgebouw een ontwikkeling die omarmd moet worden. Een karakteristiek pand in het lint dat onderdeel is van de ontwikkelingsgeschiedenis van Veghel wordt behouden en blijft zijn 'stempel' drukken op het lint. De toe te voegen bebouwing aan de noordzijde van het plangebied wordt op een zorgvuldige wijze ingepast. De nieuwbouw doet geen afbreuk aan de opbouw van het lint en de zeggingskracht van het schoolgebouw. Voor een zorgvuldige inpassing van zowel de woningen in het schoolgebouw als de toe te voegen woningen zijn ontwikkelingsvarianten opgesteld.

Over de uitvoering van erfafscheidingen en inrichting van de tuintjes aan beide zijden van het voormalige schoolgebouw zullen afspraken worden vastgelegd met de toekomstige bewoners van het complex. Dit om een rustig en evenwichtig beeld ook in de toekomst te kunnen waarborgen.

5.4 Verkeer en Parkeren

Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Binnen de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk. De woningen in het onderhavige plan zullen worden voorzien van ten minste één parkeerplaats op eigen terrein. Daartoe zullen aan de achterzijde en de zuidzijde van het schoolgebouw parkeerstroken worden aangelegd. De overige parkeervraag zal worden opgelost in de rabatstroken aan weerszijden van de Spoorlaan. Gezien het 30 km/h regime is het parkeren aan de rand van de rijbaan of gedeeltelijk op de rijbaan geen probleem. Wanneer het overige deel van het 'LTS terrein' zal worden herontwikkeld, zullen de verschillende ontwikkelingen en parkeerbehoeften nader op elkaar afgestemd moeten worden. Het benodigde aantal parkeerplaatsen² bedraagt 42:

$22 * 1,6 = 35,2$ (goedkope woningen)

$3 * 1,6 = 4,8$ (middeldure woningen)

$1 * 1,9 = 1,9$ (dure woning)

Daarvan zijn er 40 ten behoeve van de woningen in de voormalige LTS.

Achter het voormalige LTS-gebouw is een strook gereserveerd voor verkeer (o.a. parkeren), hier kunnen circa 30-32 parkeerplaatsen (afhankelijk van doorsteken naar deuren en verder inrichting) gerealiseerd worden. Hiermee wordt grotendeels aan de parkeerbehoefte voldaan. Een ander deel (waaronder bezoekers 0,4 per woning is 10 parkeerplaatsen) kan in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Op de Spoorlaan is parkeren aan twee zijden toegestaan. Hoewel het bij de huidige inrichting niet in alle gevallen mogelijk is om aan beide zijden te parkeren is de parkeerdruk ter plaatse niet zodanig hoog dat hier een probleem wordt verwacht. Daarnaast ligt er tegenover het plangebied een parkeerterrein (hoek Koolenkampenstraat/Spoorlaan) welke in het verleden (mede) is aangelegd om te voorzien in de parkeerbehoefte bij de LTS-school. Met het verdwijnen van de schoolfunctie verdwijnt ook gedeeltelijk de parkeerbehoefte. Anno 2012 wordt dit parkeerterrein gebruikt als overloop voor het bezoekersparkeren bij het ziekenhuis Bernhoven. Na opening van het ziekenhuis in Uden (voorzien in het voorjaar van 2013), zal het terrein deze overloopfunctie verliezen en kan gesteld worden dat in ruime mate voorzien wordt in parkeergelegenheid in het openbare gebied.

Ontsluiting

De parkeerstroken aan de achter- en zuidzijde van het schoolgebouw zullen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen weg, welke ten zuiden van het schoolgebouw aan zal sluiten op de Spoorlaan. Deze weg zal in de toekomst dienst doen als ontsluitingsweg voor het gehele LTS-terrein.

² gebaseerd op: Normen Gebied 2, Eindrapport parkeernormen

6. MILIEU- EN WAARDENTOETS

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen onderzoeken en analyses aan de orde die hebben geleid tot de in hoofdstuk 2 gemaakte keuze ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

6.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, 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 maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Voor de Spoorlaan en alle andere wegen binnen een straal van 250 meter geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Het plangebied ligt daarmee niet binnen een (wettelijk vastgestelde) geluidszone. Tevens worden er op basis van het gemeentelijke verkeersmodel geen dusdanige verkeersstromen verwacht dat het woon- en leefklimaat in het gedrang komt. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

6.3 Bodemonderzoek

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. De in regionaal verband opgestelde bodemkwaliteitskaart is een belangrijke indicator bij het vaststellen van de onderzoeksvraag. In de Nota Bodembeleid zijn concrete richtlijnen gegeven voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen. De Nota bodembeleid is opgesteld met als doelen:

- Het voorkomen van bodemverontreiniging;
- Het faciliteren van grondverzet binnen de regio zonder uitgebreid bodemonderzoek;

- Kleinere onderzoeksinspanning bij bouwen en grondtransactie;
- Vermindering kosten en administratieve lasten particulieren en milieuadviesbureaus bij grondverzet en saneringen.

In het kader van de omgevingsvergunning zal een verkennend dan wel historisch bodemonderzoek (de zogenaamde 'historische toets') plaatsvinden.

6.4 Waterhuishouding

Een waterparagraaf is een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijk plan.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21^e eeuw, 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 drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het

water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding.

Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het waterschap Aa en Maas verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater.

Waterschap Aa en Maas streeft de volgende missie na:

Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

Het waterschap wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Hierbij een vertaalslag gemaakt naar de volgende vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden:

De afvoer uit het gebied is niet groter dan in de referentiesituatie;

- De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied blijft gelijk of neemt toe;
- De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven gelijk, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Door waterschap Aa en Maas en waterschap De Dommel is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het water-toetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Voor alle kleine tot middelgrote plannen is één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

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.

Samenwerking met waterbeheerder

Het voorontwerpbestemmingsplan, met daarin de waterparagraaf, zal ter beoordeling worden voorgelegd aan waterschap Aa en Maas.

Kenmerken watersysteem

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Veghel. Een deel van de bebouwing in het plangebied is gesloopt en ingezaaid met gras. Op het perceel staat momenteel nog een deel van de voormalige schoolgebouw, hetgeen in de toekomstige situatie behouden zal worden. Dit gebouw is gepositioneerd op plaatselijk opgehoogde gronden. Nabij de bebouwing is de grond opgehoogd ten opzichte van het omringende gebied.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit eerdgronden. Dit zijn zandgronden, met een donkere (humushoudende) bovenlaag. De grondwaterstanden in het plangebied variëren het jaarrond als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60 – 80 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 80 – 100 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 160 – 180 cm-mv
- Grondwatertrap VI

De grondwaterstanden vormen in hoofdzaak geen belemmering voor het realiseren van woonbebouwing. Voor woningbouw wordt over het algemeen een minimale afstand tussen bouwpeil en grondwaterspiegel aanbevolen van 0,9 meter. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden zijn iets dichterbij het maaiveld gelegen. Maar aangezien het bouwpeil normaliter enigszins boven het bestaande maaiveld wordt gelegd, zal dit geen belemmering opleveren.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de noordzijde van de spoorlijn (Duits Lijntje) is een leggerwatergang gelegen. Deze is in beheer bij waterschap Aa en Maas. Gezien de barrière die de spoorlijn vormt is er geen aansluitmogelijkheid voor de

afvoer van hemelwater op deze watergang. De Aa is op circa 500 meter ten westen van het plangebied gelegen.

Rioleringsaspecten

In de huidige situatie is er rondom de planlocatie sprake van een conventioneel gemengd rioolstelsel. Hierbij worden vuilwaterstromen en hemelwaterstromen via dezelfde riolering afgevoerd.

Water in relatie tot de ontwikkeling

Onderhavige partiële herziening betreft de herontwikkeling van een bestaand schoolgebouw. In de toekomstige situatie zal een deel van het bestaande schoolgebouw gesloopt worden. Daarvoor in de plaats wordt één woning teruggebouwd, echter zal het totale verharde oppervlak per saldo niet toenemen. Dat betekent dat het toegelaten dakoppervlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet zal veranderen. Dit geldt ook voor het te verwachten areaal aan erfverhardingen.

Geconcludeerd kan worden dat de wateropgave van de ontwikkeling, met inbegrip van de geringe wijziging van het bouwvlak ter plaatse van de nieuw te bouwen woning, gelijk blijft. De omgang met hemelwater zoals beschreven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan 'Koolenkampen/Iepenlaan'³ blijft dan ook actueel. Conform de beleidsuitgangspunten van het waterschap is compenserende waterberging niet aan de orde. Als de hemelwaterafvoer gelijk blijft aan de huidige situatie is het initiatief per definitief hydrologisch neutraal. Afvoerbeperkende maatregelen zijn toe te juichen, echter niet afdwingbaar.

Alhoewel er strikt genomen geen opgave geldt ten aanzien van hemelwaterberging, wordt bij de planuitwerking wel gekozen voor afvoer beperkende maatregelen. Elk van de maatregelen zorgt voor een verminderde afvoer van hemelwater op het gemengde rioolstelsel. Daarmee zijn deze maatregelen aan te merken als positief voor de plaatselijke waterhuishouding. Er wordt immers meer hemelwater op een min of meer natuurlijke manier in de ondergrond gebracht.

Voor de verdere ontwikkeling van het voormalige LTS terrein zullen enkele maatregelen worden genomen die ervoor zorgen dat meer hemelwater ter plaatse infiltreert in plaats van op de riolering te worden afgevoerd. Deze duurzame maatregelen zijn positieve ontwikkelingen voor het watersysteem. Hemelwater wordt immers op een meer natuurlijke manier in de ondergrond gebracht. Hierbij dient in kaart te worden gebracht hoe het verloop van de grondwaterstand ter plaatse is en hoe groot de te bergen hoeveelheid hemelwater moet zijn en hoe dit het beste binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. Het watersysteem en de bergingsbehoefte kan mogelijk als volgt worden ingevuld:

- Water dat valt op de daken van de bebouwing wordt geborgen in een ondergrondse voorziening die nabij bebouwing is gelegen. Deze voorzieningen liggen in opgehoog-

³ Waterparagraaf Bestemmingsplan Koolenkampen/Iepenlaan, SAB Eindhoven.

de delen van het terrein, waardoor een afdoende grote afstand geldt tussen GHG en het (opgehoogde) maaiveld.

- Water dat op particuliere verhardingen en wegen valt kan bovengronds afstromen naar de bermen. Deze worden voorzien van doorlatende halfverharding en een goot-achtige constructie met kolken. Het volume water dat op de bermen zelf valt kan geborgen worden in het zandpakket onder de bermen. De kolken van de wegverhardingen zijn aangesloten op een ondergronds bergingsstelsel dat zich onder de wegen bevindt. Hierin kan het volume water worden geborgen afkomstig van de wegen en particuliere verharding, voor zover dit water niet in het zandpakket onder de bermen kan worden geborgen;
- Het ondergronds bergingsstelsel kent een overloop / leegloop naar een aan te leggen wadi. Deze wadi komt te liggen direct westelijk van het plangebied op thans braakliggende gronden welke in de toekomst mogelijk in beeld zijn voor woningbouw. Bij uitwerking van het woningbouwontwikkelingsplan zal de bergingscapaciteit/-behoefte van het totale plangebied (LTS-locatie en nieuw woongebied) opnieuw worden bezien en wordt naar een passende oplossing gezocht waarbij met name ook gekeken wordt naar berging in de zogenaamde 'spoorstoot' ten noorden van het plangebied (parallel aan het Duits Lijntje).

Conclusie

Het verschuiven van de bouwvlakken (waarvoor deze partiële herziening noodzakelijk is) leidt niet tot een hydrologische verandering. De omvang van verharde oppervlakken neemt niet toe, waardoor de omgang met hemelwater zoals beschreven in de waterparagraaf behorende bij het bestemmingsplan 'Koolenkampen/lepenlaan' actueel blijft.

Binnen het totale plan wordt zowel een vuilwater- als een regenwaterriolering aangelegd. Nadat het water is opgevangen in het hemelwaterriool wordt het getransporteerd naar de aan te leggen wadi in het binnengebied achter het LTS-complex, direct westelijk van het plangebied.

6.5 Luchtkwaliteit

Uit de Wet luchtkwaliteit volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is, indien in ieder geval aan 1 van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden.
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen.
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De realisatie van in totaal 26 woningen is als NIBM te beschouwen. Op grond van de Regeling NIBM (art. 4, bijlage 3A) is een ontwikkeling als NIBM te beschouwen als het aantal woningen niet meer bedraagt dan:

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

Het initiatief draagt inderdaad 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat wordt voldaan aan de hierboven genoemde voorwaarde nr. 3.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten)³. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van het projectgebied zijn de volgende bedrijven aanwezig. Bij elk bedrijf is de milieucategorie en de indicatieve afstandscirkel weergegeven.

³ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009

Functie/bedrijf	Categorie	Adres	Milieu-categorie	Indicatieve afstand	Werkelijke afstand
Jansen Beveiliging BV	Overige zakelijke dienstverlening	Spoorlaan 17	1	10	25
Kunstgebit zorgcentrum Veghel	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	Spoorlaan 21	1	10	15
Theiner	Computerservice- en informatietechnologiebureaus	Spoorlaan 23	1	10	15
Graveertechniek Veghel	Overige zakelijke dienstverlening	Spoorlaan 25	1	10	15
Columbus Copy & Drukkerwerkservice	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	Parallelweg Zuid 2	2	30	>50
CETO Autobedrijf	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Parallelweg Zuid 2	2	30	>50
Tango Veghel	Benzinestation zonder LPG	Gasthuisstraat 13	2	30	>50
Ambutax	Taxibedrijven	Gasthuisstraat 13	2	30	>50

De functies in de nabijheid van het projectgebied beperken zich tot milieucategorie 1 en 2. Bedrijfsactiviteiten in deze milieucategorieën worden gezien als 'passende' bedrijfsactiviteiten in een woonwijk. De indicatieve afstandscirkels komen niet tot in het projectgebied, waardoor er geen sprake is van bedrijfshinder in de omgeving.

6.7 Externe veiligheid

In het kader van de externe veiligheid is het van belang om een onderzoek uit te voeren naar de invloed van de in de nabijheid aanwezige inrichtingen en transportroutes in relatie tot de bestemmingsplanontwikkeling in het voorliggend plan. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat de afstand tussen gevoelige bestemmingen en activiteiten met gevaarlijke stoffen voldoende blijft.

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 betreft de risico's die worden veroorzaakt door activiteiten binnen en buiten het plangebied, die relevant kunnen zijn voor het plangebied en de toetsing van deze risico's aan de normen voor externe veiligheid.

Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende **leidingen** in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende **transportroutes/wegverkeer** over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende **inrichtingen** zoals LPG-tankstations en bedrijven;
- luchthavens.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁴ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen⁵.

Op basis van de diverse risicoatlassen (wegen, spoorwegen, vaarroutes en buisleidingen) en beschikbare gemeentelijke informatie is vastgesteld dat er géén sprake is van wegen, spoorwegen, vaarroutes en/of buisleidingen die invloed hebben op de externe veiligheid van het beoogde plan op basis waarvan de ligging van de Plaatsgebonden Risico⁶ 10^{-6} en 10^{-8} contour bepaald dient te worden alsmede de effecten op het groepsrisico in beeld gebracht moeten worden.

Inrichtingen

Voor wat betreft inrichtingen, die op grond van hun activiteiten relevant zijn voor de externe veiligheid, is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (BEVI) van belang. Dit besluit is op 10 juni 2004 in de Staatscourant gepubliceerd en per 26 oktober 2004 in werking getreden.

Het BEVI stelt onder andere dat het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij het wijzigen of vaststellen van bestemmingsplannen. Tegelijkertijd met het besluit is een ministeriële regeling in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor categoriale bedrijven zoals bijvoorbeeld LPG-tankstations.

⁴ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

⁵ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

⁶ Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen.

Het beleid is verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen⁷ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen⁸ (REVI), en verder uitgewerkt / toegelicht in onder andere de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁹ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁰.

De gemeente is bij het opstellen van de partiële herziening en bij het verlenen van milieuvergunningen wettelijk verplicht de normen uit het BEVI en beperkt de andere wetten na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Conclusie

Voor het plangebied zijn de risicobronnen geïnventariseerd (risicokaart provincie Noord-Brabant) die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Hieruit is gebleken dat er in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicobron zit op een afstand van circa 500 meter (Zwembad Prins Willem Alexander).

Plaatsgebonden risico

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het plangebied bevindt zich voorts in geen enkel invloedsgebied en derhalve hoeft geen verantwoordingsplicht te worden doorlopen.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel

In de beleidsvisie wordt onderscheid gemaakt in een drietal gebieden met verschillende externe veiligheidsambities. Het plangebied ligt binnen een als 'risicoluw' aangewezen gebied. Omdat het bestemmingsplan alleen voorziet in de realisatie van in totaal 26 woningen, is er geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

⁷ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

⁸ 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

⁹ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

¹⁰ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

6.8 Flora- en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is uitgewerkt.

Gebiedsbescherming

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming vindt bescherming van soorten plaats via de Flora- en faunawet. Volgens deze wet zijn alle in het wild voorkomende planten- en diersoorten beschermd (inclusief de soorten die genoemd worden in het Verdrag van Bern, de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn). Doordat alle soorten als beschermd worden gezien, geeft de huidige wet echter niet geheel de intenties van de wetgever weer. De wetgever beoogt namelijk niet om voor zeer algemene, niet bedreigde soorten tot een intensieve toetsing van de bepalingen in de Flora- en faunawet te komen. Om deze situatie aan te passen geldt vanaf 14 december 2004 een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), die betrekking heeft op artikel 75 van de Flora- en faunawet. Deze AMvB verdeelt onder de wet beschermde soorten in drie categorieën (Min LNV, 2004), te weten streng beschermde soorten, beschermde soorten en algemene soorten.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied die negatieve effecten kan opleveren voor soorten uit deze eerste categorie (streng beschermde soorten) die in dit plangebied voorkomen is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, waarbij een uitgebreide toets geldt. Voor de tweede categorie soorten (beschermde soorten) is een vrijstelling van toepassing, indien er gewerkt wordt volgens een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Ontheffing voor deze soorten is alleen nodig voor werkzaamheden die anders dan voorheen worden uitgevoerd en voor grootschalige veranderingen. Voor de laatste categorie soorten (algemene soorten) geldt een vrijstelling voor diverse verbodsbepalingen, zoals verstoring. Verbodsbepalingen over het doden van deze soorten en de zorgplicht blijven echter van kracht. Deze zorgplicht houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel en tevens nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

Conclusies

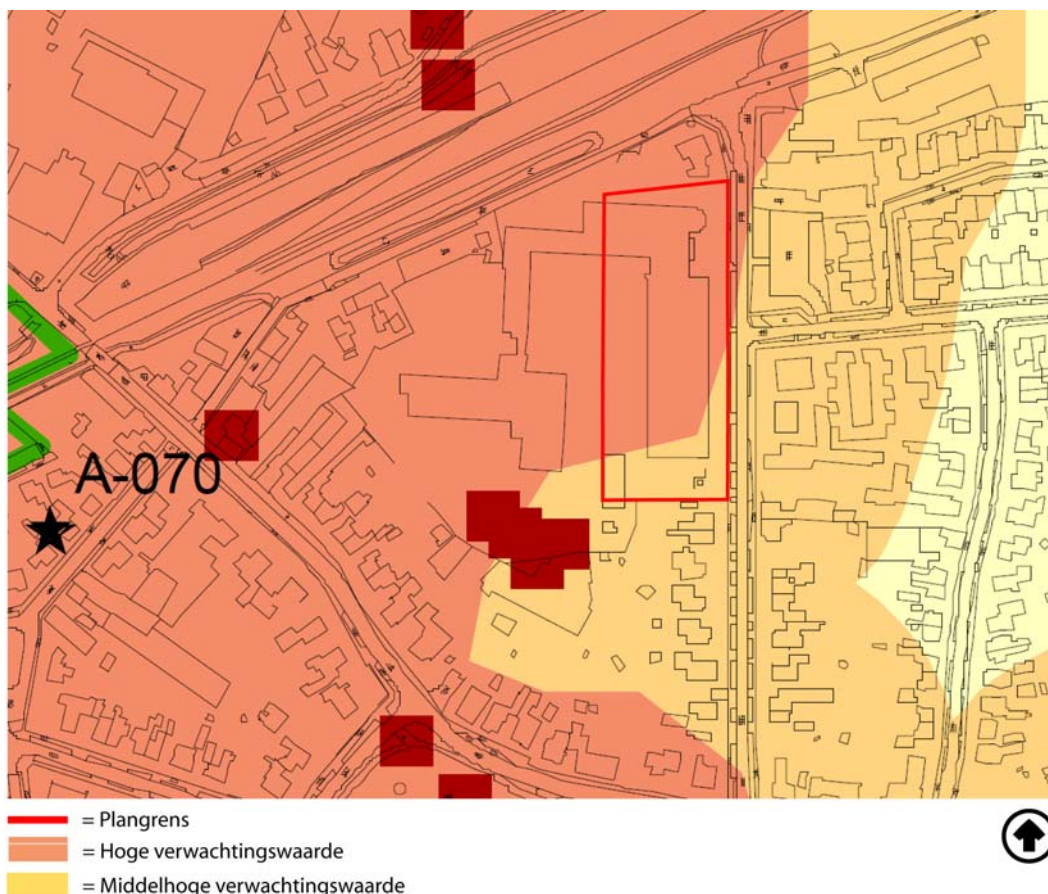
Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. Het onderhavige plangebied is op dit moment deels onbebouwd. De oude schoolgebouwen die voorheen op het terrein stonden zijn inmiddels voor een groot deel gesloopt, waarbij graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Enkel de entree en praktijkruimten van de voormalige LTS blijven behouden en worden herontwikkeld tot woningen. Voor de nieuwbouw hoeven geen bomen gekapt te worden. De kans dat er bij de ontwikkeling natuurwaarden in het geding zijn, wordt daarom erg klein geacht. Een flora en fauna onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

6.9 Archeologische waarden

De archeologische verwachtingskaart vormt een instrument voor het archeologiebeleid ten aanzien van de planvorming binnen de gemeente Veghel. Op de verwachtingskaart staan naast bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Deze verwachtingskaart wordt door de gemeente gebruikt als instrument om een archeologisch beleid te kunnen voeren.

De archeologische verwachtingswaarden in de gemeente Veghel zijn bepaald door een koppeling te maken tussen de landschapskenmerken en de bekende archeologische waarden om vervolgens elke archeolandschappelijke eenheid om te zetten in een archeologische verwachting. De aanwezigheid van een bepaald landschapstype zegt immers veel over de oorspronkelijke hoogteligging, ontwatering en bodemvruchtbaarheid; de drie factoren die bij de locatiekeuze van nederzettingen en akkers in het verleden een belangrijke rol speelden.

De bekende archeologische en historische waarden zijn op de verwachtingskaart opgenomen, omdat in de directe omgeving ervan archeologische resten in de bodem aanwezig kunnen zijn. De informatie over de op de verwachtingskaart opgenomen bodemverstoringen is afkomstig van de provincie Noord-Brabant en van gedetailleerde bodemkaarten.



Archeologische verwachtingskaart Veghel

211x05035

Op en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. Het merendeel van het plangebied heeft echter wel een hoge archeologische verwachtingswaarde. Vanwege de hoge verwachtingswaarde is de kans aanwezig dat er in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Gezien het feit dat de bodem met het onderhavige initiatief niet of niet in betekende mate geroerd wordt, kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven indien de uitbreiding van de bestaande bouwwerken minimaal is en uitsluitend geschied op gronden waar voorheen bouwwerken hebben gestaan (inmiddels gesloopt). Dat betekent dat deze gronden reeds geroerd zijn.

De gronden dienen echter wel planologisch beschermd te worden zodat er een verbod geldt op werken en werkzaamheden die het archeologisch bodemarchief kunnen aantasten. Deze dubbelbestemming is gericht op het voorkomen van roeren in nog niet geroerde gronden (bijvoorbeeld buiten het voormalige schoolcomplex of dieper dan de bestaande funderingen). Om het gebied deze bescherming te bieden wordt voor de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten en uitvoering van het initiatief berusten volledig bij de initiatiefnemers. De gemeente Veghel is een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemers. Hierin zijn de plankosten, de compensatiekosten (bijdrage ruimtelijke kwaliteit) en eventuele bovenplanse kosten (bijvoorbeeld rioleringaansluiting) geregeld.

8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

8.3 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. Gezien het karakter van dit bestemmingsplan is geen inspraakprocedure gevolgd.

8.4 Vaststellingsprocedure

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

Regels

