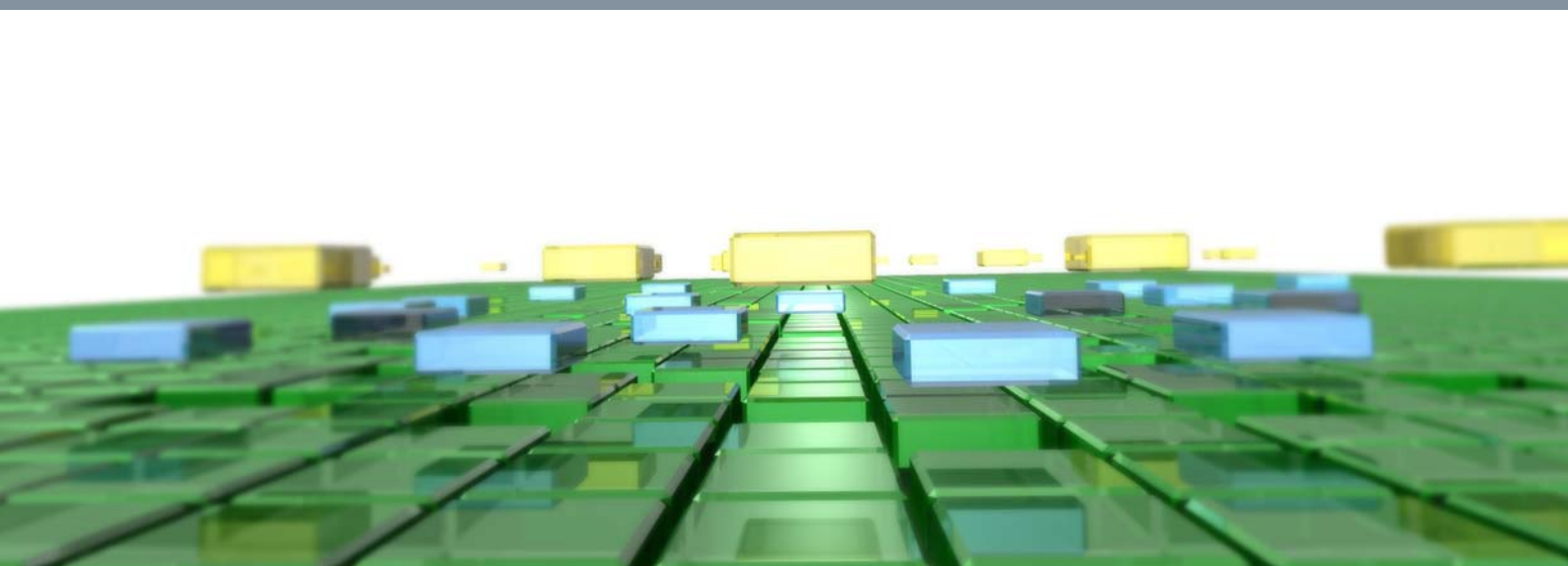


Bestemmingsplan Centrumgebied Veghel

Gemeente Veghel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Centrumgebied Veghel

Gemeente Veghel

Vastgesteld

Rapportnummer: 211X00015.019318_1_7

Datum: april 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Veghel

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Grietje Pepping

Concept: 05 december 2011

Voorontwerp: 15 december 2011, 13 januari 2012
IMRO-code: NL.IMRO.0860.VE01ac000000BP2011-VO01

Ontwerp: 2 oktober 2012
NL.IMRO.0860.VE01ac000000BP2011-ON01

Vaststelling: 18 april 2013
NL.IMRO.0860.VE01ac000000BP2011-VG01

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)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Een kenschets van het Stadscentrum en de Schilderswijk	9
2.2 Functionele structuren	9
2.3 Deelgebieden	12
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Visie centrumgebied	24
3.2.1 Visie per straat en/of deelgebied	24
3.2.2 Visie op grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen	34
3.3 Visie Schilderswijk	35
3.4 Beleidsinkadering	39
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	53
4.1 Monumenten en waardevolle elementen	53
4.2 Cultuurhistorische structuren	55
4.3 Archeologie	59
5. GROEN EN ECOLOGIE	61
5.1 Groenstructuur	61
5.2 Flora en fauna	62
5.3 Bodem en grondwater	63
6. WATER	65
6.1 Beleid	65
6.2 Watertoets	67

7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR	71
7.1 Kabels en leidingen	71
7.2 Radarverstoringsgebied	71
 8. MILIEU-ASPECTEN	 73
8.1 Bodemkwaliteit	73
8.2 Geluid	73
8.3 Externe veiligheid	74
8.4 Luchtkwaliteit	76
 9. WONEN	 79
9.1 Beleid en randvoorwaarden	79
9.1.1 Nota In- en bijwoning	80
9.1.2 Woonkeur	83
9.1.3 Seizoensarbeiders en kamerverhuur	84
9.1.4 Beroep en bedrijf aan huis	85
9.2 Plancapaciteit	87
 10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	 89
10.1 Beleid en randvoorwaarden	89
10.2 Bedrijven en milieuzonering	94
 11. VERKEER	 97
11.1 Verkeersstructuur	97
11.2 Beleid	97
11.3 Verkeersaantrekkende werking	98
11.4 Parkeren	99
 12. PLANOPZET	 101
12.1 Algemene opzet	101
12.2 Toelichting op de verbeelding	102
12.3 Bestemmingen op verbeelding	102
12.4 Toelichting op de regels	105

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	107
13.1 Exploitatie	107
13.2 Handhaving	107

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	109
14.1 Inleiding	109
14.2 Overleg	109
14.3 Inspraak	109
14.4 Vaststellingsprocedure	110

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Notitie inspraak en vooroverleg
- Bijlage 2: Lijst bestaande horeca en detailhandel

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

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

De vigerende bestemmingsplannen rondom het stadscentrum en de Schilderswijk zijn verschillend gedateerd. Dit betekent automatisch dat ten aanzien van bouwen in dit plangebied verschillende bepalingen gelden. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Veghel een belangrijke reden geweest om voor dit deel van Veghel een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen. Min of meer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan worden voor de kerkdorpen in de gemeente Veghel en de rest van de kern Veghel soortgelijke bestemmingsplannen opgesteld. In het plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

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



— = Plangrens



Begrenzing Stadscentrum/Schilderswijk Veghel

211x00015/BP Toelichting/Illustraties

Figuur 1.1: Planbegrenzing

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het stadscentrum van Veghel. Het gebied omvat onder meer het kernwinkelgebied, de Schilderswijk en een verschillende maatschappelijke voorzieningen ten zuiden van het winkelgebied.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Rembrandtlaan, aan de oostzijde door de Populierenlaan/Frans Halsstraat en in het westen grotendeels door rivier de Aa. De noordelijke grens kent een wat grilliger verloop; hier wordt het plangebied begrensd door de Deken van Miertstraat, Franciscanessenlaan, Leo van der Weijdenstraat, Zeven Eikenlaan en de Jasmijnstraat.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel' is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1	Stadscentrum	16-03-2000	09-06-2000
2	Peellandstraat e.o.	03-06-2009	11-09-2009
3	Stadscentrum-Oost	01-02-1996	18-04-1996
4	Stadscentrum-Zuid	27-04-1995	23-11-1995
4a	Stadscentrum - Zuid Partiële Herziening	29-04-1998	01-12-1998
4b	Stadscentrum – Zuid 1 ^e Uitwerkingsplan	B&W	-
5	Schilderswijk	29-05-1997	26-08-1997
5a	Schilderswijk, herziening Paul Rinkstraat	08-07-2004	08-10-2004
6	Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat	29-06-2006	22-09-2006
7	Koolenkampen/Iepenlaan	03-04-2009	-
8	Iepenlaan	19-12-1985	16-09-1986

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van het Stadscentrum en de Schilderswijk

Veghel is ontstaan langs rivier de Aa, op een kruispunt van wegen, ongeveer waar nu de Markt is. De kern is van oorsprong een lang passantendorp met een regionale marktfunctie. In de omgeving van de markt bevindt zich nog steeds het oude centrum met haar karakteristieke lintbebouwing. Dit deel vormt het kernwinkelgebied van Veghel. Tegenover de markt staat het karakteristieke kloostercomplex met haar fraaie groene hart, uit het begin van de twintigste eeuw.

De Schilderswijk is direct ten oosten van het stadscentrum gelegen. Het gebied bestaat grotendeels uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd tussen 1965 en 1975. De directe omgeving van de Peellandstraat is onlangs geherstructureerd, de oude bebouwing heeft daar plaatsgemaakt voor nieuwbouw.

2.2 Functionele structuren¹

De Schilderswijk is hoofdzakelijk een woongebied. Verspreid over dit gebied zijn weliswaar enkele niet-woonfuncties aanwezig, het betreft onder meer een bakker, school en bed and breakfast. De meeste niet-woonfuncties zijn echter geconcentreerd in het stadscentrum. Hier zijn velen detailhandelszaken en horecazaken gevestigd, evenals kantoren en andere dienstverlenende voorzieningen.

Verspreid over het gebied komen aan-huis-gebonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten, zoals kleine kantoor-tjes, opslagloodsen en ondergeschikte dienstverlenende functies, voor. Deze activiteiten verenigen zich over het algemeen goed met de woonomgevingen worden daarom binnen de woonbestemming direct toegelaten.

Detailhandel

Binnen het plangebied zijn een fors aantal detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn sterk geclusterd binnen het kernwinkelgebied, hoofdzakelijk binnen de winkel-8, bestaande uit Hoofdstraat, Kalverstraat en Wiekslag. De Markt, het vernieuwde Molenwieken en de Meijerijstraat vormen de dwarsverbindingen. In deze 8 en langs enkele aanlooproutes worden de Veghelse detailhandel en andere centrumfuncties geconcentreerd. De aanlooproutes worden gevormd door de Hoogstraat, de as langs de Fransiscanessenlaan en Mgr. Van den Tillaartstraat, de Hoofdstraat aan de oostzijde van de Meijerijstraat en de noordrand van het Stadhuisplein. Met name in de winkel-8 is logischerwijs sprake van

¹ Peildata voor de hier beschreven functionele structuren is 9 en 22 november 2005

een hoge concentratie aan detailhandelsvestigingen in verschillende branches. Te denken valt onder meer aan de levensmiddelenbranche en de modebranche.

Langs enkele aanlooproutes, zoals de Meijerijstraat, Vlas en Graan en het Stadhuisplein, zijn juist meer grootschalige detailhandelsvestigingen gesitueerd. Het betreft onder meer een aantal supermarkten en verschillende winkels in de modebranche.

De Schilderswijk ligt in de luwte van het stadscentrum. Ook hier bevinden een aantal detailhandelsvestigingen. Zo is aan de Hezelaarstraat 30 een bakkerszaak gevestigd. Het perceel heeft de bestemming 'wonen' en de nadere aanduiding 'detailhandel'. Daarnaast is aan de Hoofdstraat 22 eveneens een detailhandelsonderneming gevestigd, het betreft een woondesignwinkel.

Horeca

In het plangebied komen verschillende horecazaken voor. Deze concentreren zich met name rond de Markt, in de Molenstraat en aan het Meijerijplein. Aan de Markt zijn verschillende cafés gesitueerd, hier concentreert zich het uitgaansleven van Veghel. De vele terrassen geven sfeer aan de Markt. De Molenstraat heeft, in tegenstelling tot de Markt, juist veel restaurants te bieden.

Naast de concentratiegebied bevinden zich ook verspreid over het plangebied nog een aantal horecazaken, onder meer in de Hoofdstraat, Kalverstraat, Molenwieken, Meijerijgaarde en aan het Bolkenplein. Het gaat om zowel restaurants als cafés.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor. Clustering van deze voorzieningen is er vooral in de zone rond het stadhuisplein. Op de volgende locaties zijn maatschappelijke functies gevestigd:

- Gemeentehuis Veghel; Stadhuisplein 1;
- Brandweer; Stadhuisplein 2;
- Herstellingsoord zorghotel Veghel; Stadhuisplein 3;
- Politiebureau; Stadhuisplein 4;
- Bibliotheek Veghel; Markt 1;
- Nederlands Hervormde Kerk; Hoofdstraat 53;
- Basisschool voor Bijzonder Onderwijs de Wissel; Paul Rinkstraat 2.

Bedrijven

Binnen het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd, die niet passen binnen de omschrijving 'aan huis gebonden beroep'. Sommige bedrijven zijn gerelateerd aan de woning en hebben de bestemming 'wonen' met de nadere aanduiding 'bedrijf', andere zijn bestemd als zelfstandig bedrijf. Hieronder is een lijst weergegeven van deze bedrijven.

Bedrijf	Bestemming	Adres
Van Meltvoort	Bedrijf	Hoofdstraat 100
Smile/Snuffelhuuk	Bedrijf	Zeven Eikenlaan 48
M en M	Wonen - Bedrijf	Overakkerstraat

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Evenals beroepsmatige activiteiten aan huis, zijn er in het plangebied enkele dienstverlenende functies gevestigd, bijvoorbeeld 'Tandartsenpraktijk Verwoert' aan de Vermeerstraat 8 en de schoonheidsspecialiste aan de Heuvelstraat 15. De panden met beroepsmatige activiteiten aan huis hebben een woonbestemming gekregen.

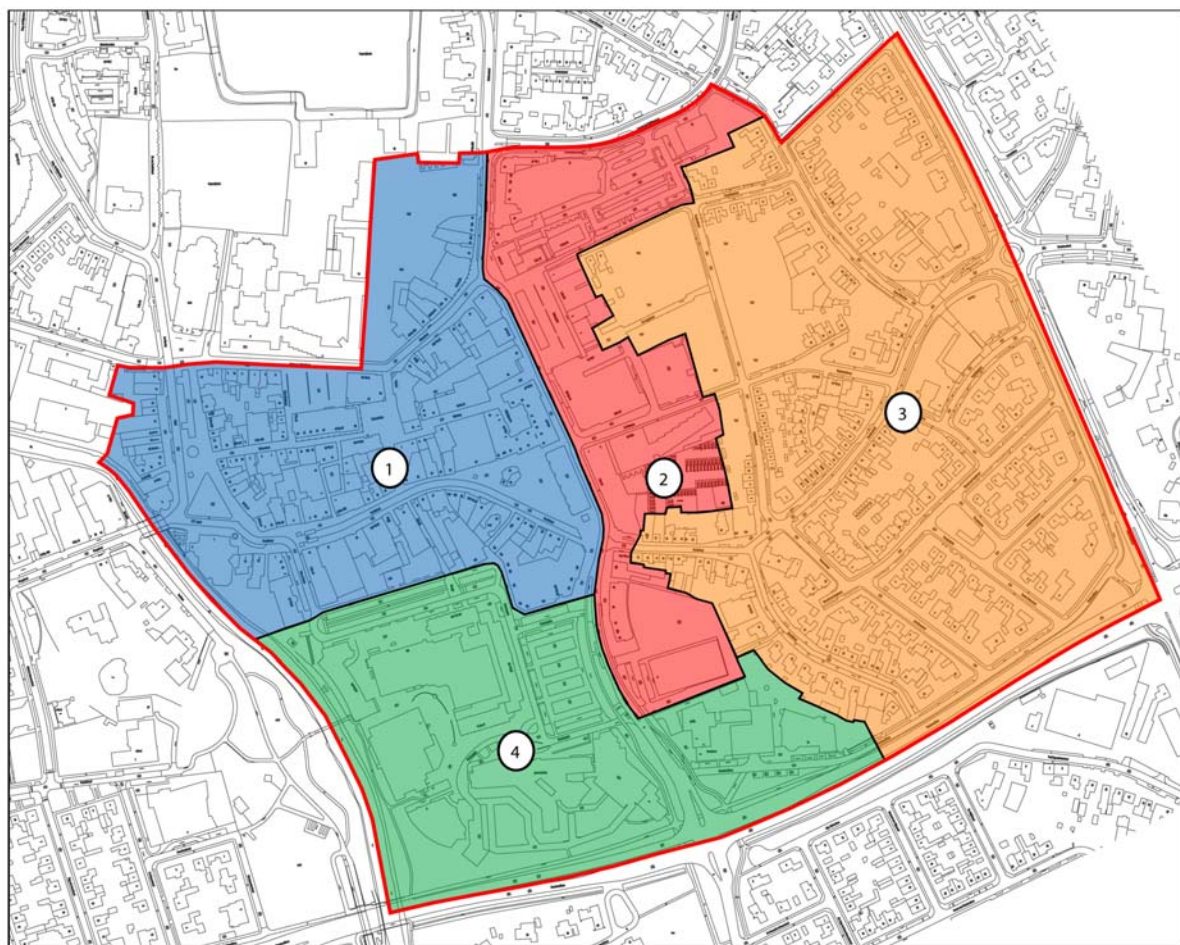
Verspreid over het plangebied bevinden zich verder nog andere dienstverlenende bedrijven en kantoren. Het gaat onder meer een architectenbureau, kapsalon, bank, uitzendbureau, makelaar, advocatenkantoor, administratiekantoor en adviesbureau.

Sport en recreatie

Binnen het plangebied komen verschillende sport- en recreatievoorzieningen voor. Zo is ten zuiden van het kernwinkelgebied, aan Vlas en Graan 101, sportcentrum 'De Beemd' gevestigd. In de directe nabijheid daarvan bevindt zich tevens theater 'De Blauwe Kei', gelegen aan het Stadhuisplein 7.

Ook in het kernwinkelgebied bevinden zich sportieve/recreatieve functies. In de Molenstraat (nr. 32) is 'Snooker, Pool en Biljartcentrum Veghel' gevestigd, en in de Meijerijstraat (nr. 32) bevindt zich een vestiging van 'Flash Casino's'.

.



LEGENDA

1. Kernwinkelgebied
2. Overgangsgebied
3. Woongebied
4. Grootschalige publieke voorzieningen

— Plangrens



Deelgebieden Stadscentrum/Schilderswijk Veghel

211x00015/BP Toelichting/Illustraties

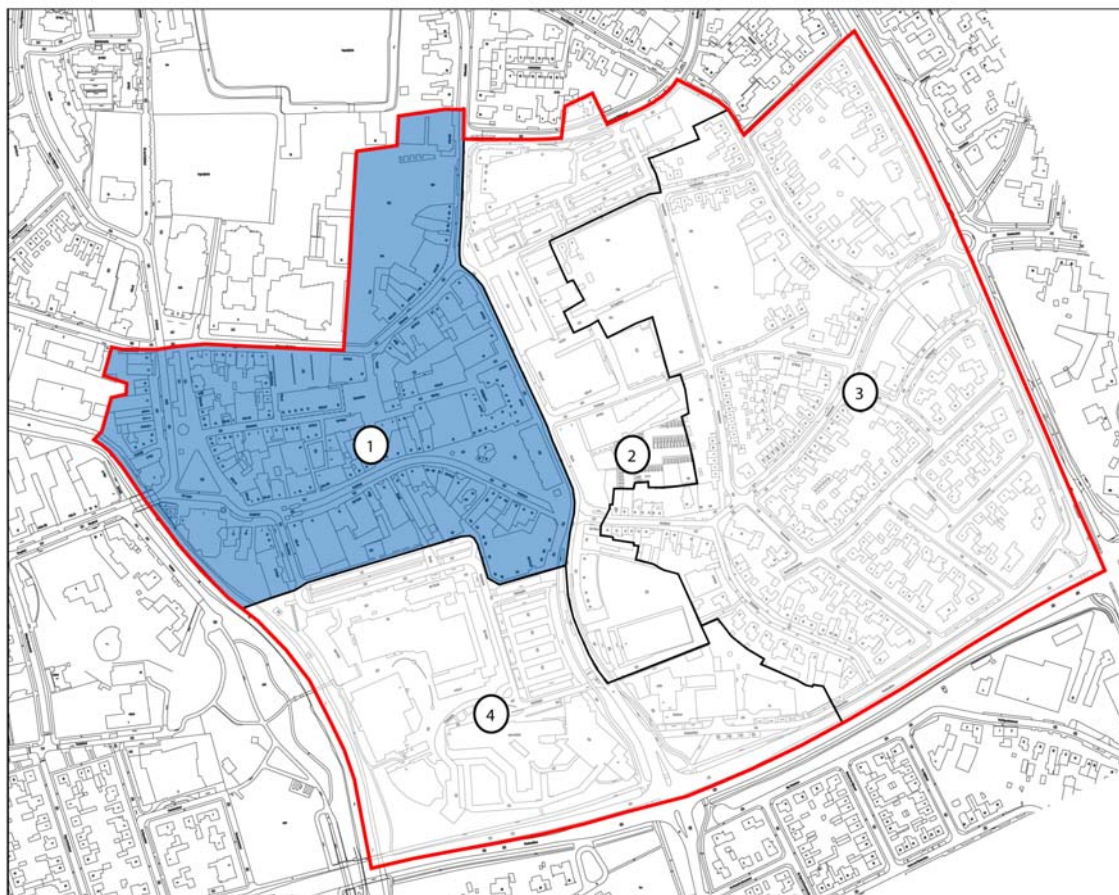
Figuur 2.1: Deelgebieden

2.3 Deelgebieden

Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. Binnen de plangrenzen zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

1. Kernwinkelgebied;
2. Overgangsgebied;
3. Woongebied;
4. Grootschalige voorzieningen.

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende deelgebieden gebieden afzonderlijk ingezoomd. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven. In figuur 2.1 is de begrenzing van de deelgebieden aangegeven.



LEGENDA

1. Kernwinkelgebied
2. Overgangsgebied
3. Woongebied
4. Grootschalige publieke voorzieningen

— Plangrens



Deelgebieden Stadscentrum/Schilderswijk Veghel

211x00015/BP Toelichting/Illustraties

Figuur 2.2: Kernwinkelgebied

Deelgebied 1: Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied is grofweg ingeklemd tussen de Deken van Miertstraat, Stationsstraat/Meijerijstraat, Vlas en Graan en de rivier de Aa.

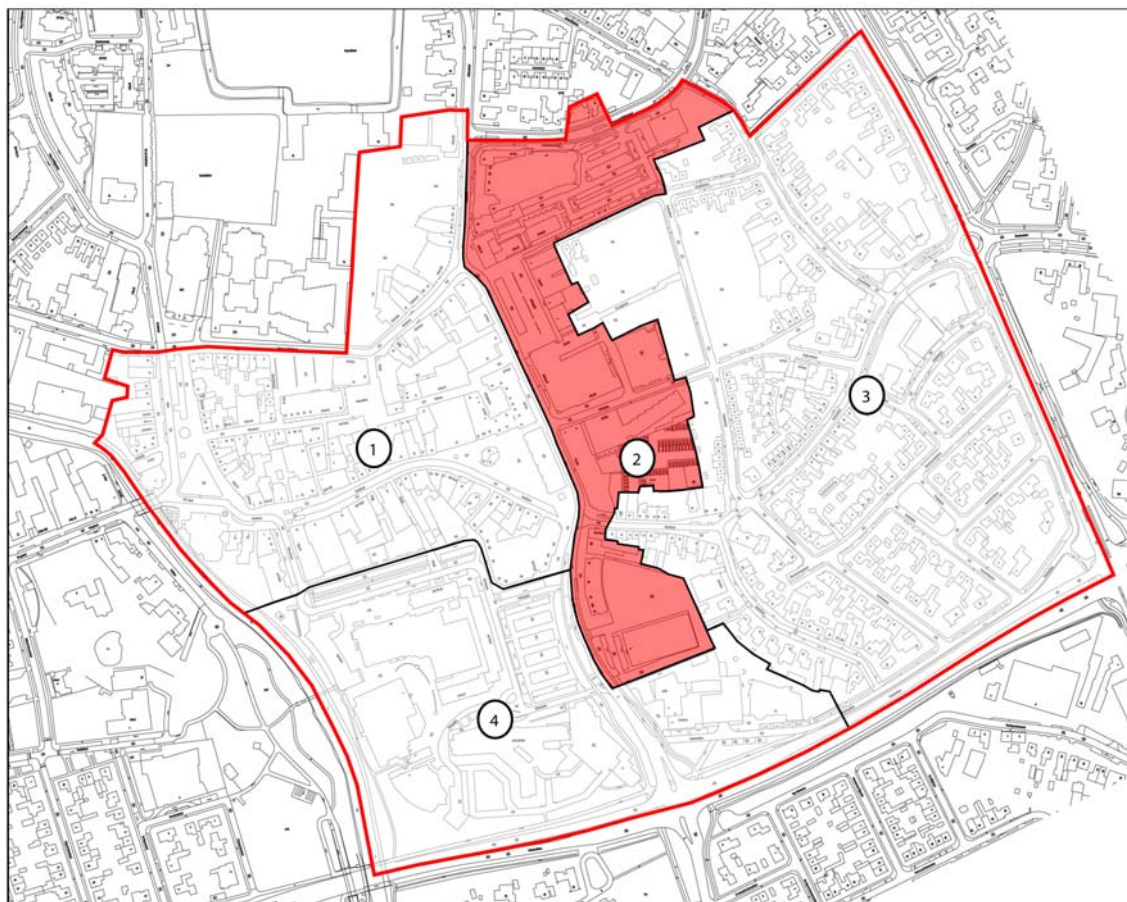
Vanwege de ligging aan de oversteek over de rivier, kwam op de oostelijke oever van de Aa het spinnenweb van paden en wegen samen in Veghel. Via een brug werd over het smalste deel van de Aa de oversteek gemaakt, waar in Hoogeind de verbinding werd gemaakt met het spinnenweb van paden en wegen op de westelijke oever. Vanuit deze knooppuntpositie ontwikkelde Veghel zich vanaf de vroege middeleeuwen tot een regionaal centrum voor handel. Lange tijd vonden de handelsmarkten plaats op een verbreding in de Hoofdstraat. Pas in de tweede helft van de negentiende eeuw werd de huidige Markt aangelegd.

Het grondpatroon van een centrale weg die de Aa kruist (Hezelaarstraat- Hoofdstraat-Hoogstraat) en die aan beide zijden uitmondt in een spinnenweb van wegen vormt nog steeds het dragende principe voor het centrum van Veghel. Op de oostelijke oever is de opbouw van het negentiende eeuwse centrum nog vrijwel in tact. Aan beide zijden van de rivier zijn de toeleidende linten in de loop der tijd aanzienlijk verdicht en is het agrarische karakter ervan goeddeels verdwenen. Voor de Aa geldt in grote lijnen hetzelfde. De rivier is in de jaren dertig van de vorige eeuw genormaliseerd, waardoor meanders bij Veghel zijn verdwenen evenals bij tijd en wijle onderlopende broeklanden en beemden.

De handelsfuncties zijn inmiddels uit het centrum verdwenen. Binnen de ring Van Miertstraat-Meijerijstraat-Hoofdstraat-Markt is een winkelgebied gerealiseerd dat stedenbouwkundig en architectonisch vooral kenmerkend is voor de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. Geheel in die stijl is het sterk naar binnen gericht, onder andere vanwege enkele dwarsverbindingen en binnenpleintjes die de (historische) basisstructuur doorbreken en die daardoor en door hun vormgeving het gevoel voor 'de plaats waar je bent' teniet doen. Vanwege de combinatie met autoverkeer, parkeren en de centrale aanwezigheid van een kiosk fungeert de Markt maar ten dele als plein².

In het noordelijk deel van het kernwinkelgebied heeft onlangs inbreiding plaatsgevonden. Als gevolg van dit inbreidingsproject is een nieuwe straat ontstaan; de Mgr. van den Til-laartstraat. Deze straat loopt vanaf de Stationsstraat (kop Leo van der Weijdenstraat) via een hofje richting de Molenstraat.

² Masterplan Veghel-centrum 2030; Raamwerk voor ruimtelijke kwaliteit. Gemeente Veghel, Oktober 2010.



LEGENDA

1. Kernwinkelgebied
2. Overgangsgebied
3. Woongebied
4. Grootchalige publieke voorzieningen

— Plangrens



Deelgebieden Stadscentrum/Schilderswijk Veghel

211x00015/BP Toelichting/Illustraties

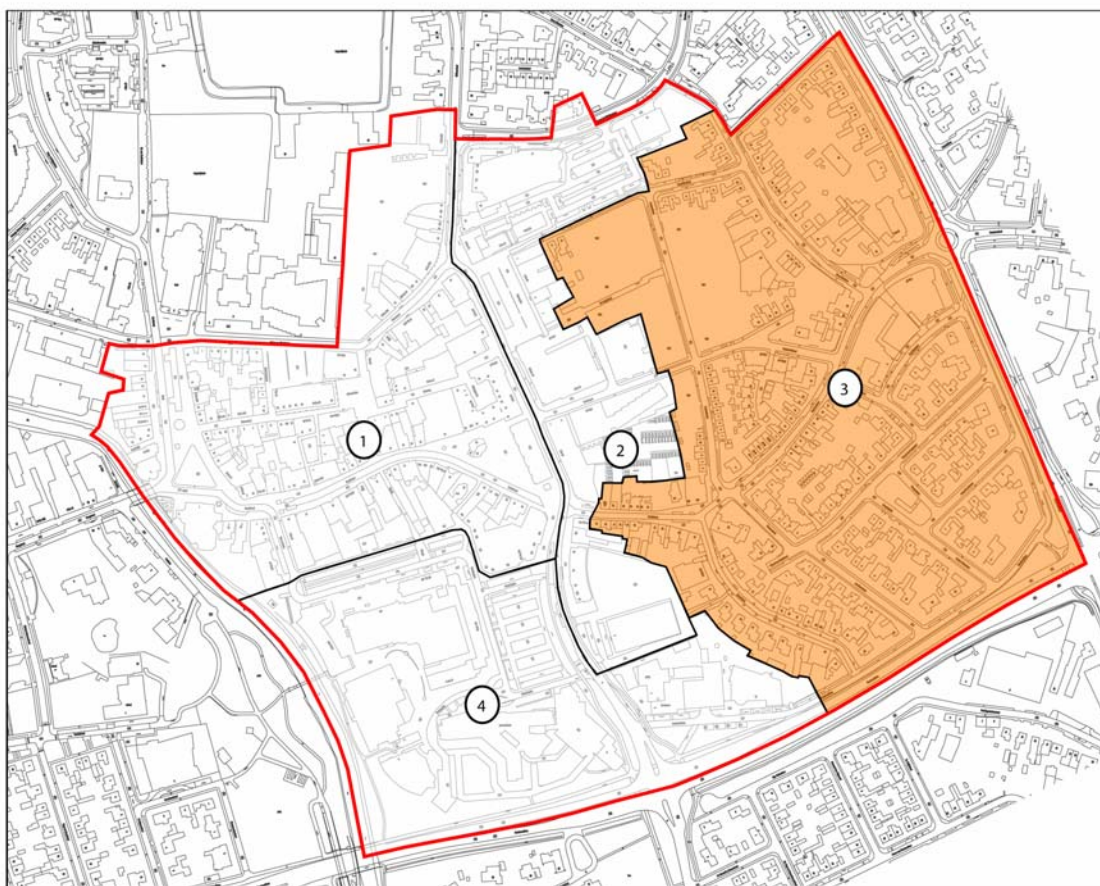
Figuur 2.3: Overgangsgebied

Deelgebied 2: Overgangsgebied

Ingeklemd tussen het kernwinkelgebied en het woongebied bevindt zich een 'overgangsgebied'.

Het Bolkenplein en de Meijerijstraat vormen min of meer de ruggengraat van het gebied. De bebouwing langs deze straat is over het algemeen grootschaliger dan in het kernwinkelgebied, en bestaat onder meer uit verschillende appartementencomplexen met voorzieningen in de plint. De oostzijde van het Bolkenplein en de Meijerijstraat ogen door de grootschalige bebouwing als een gesloten bebouwingswand. Slechts enkele wegen geven toegang tot het aangrenzende woongebied. De geslotenheid van de bebouwingswand zorgt voor een afschermende functie, maar markeert ook de grens te winkelwoongebied scherp. Uit ruimtelijk oogpunt is een meer geleidelijke overgang gewenst.

Het overgangsgebied herbergt daarnaast een uiteenlopend aantal functies, waaronder detailhandel, wonen en horeca. Opvallend zijn daarnaast de supermarkten ten oosten en ten zuiden van het kernwinkelgebied, elk met een eigen parkeerplaats.



LEGENDA

1. Kernwinkelgebied
2. Overgangsgebied
3. Woongebied
4. Grootschalige publieke voorzieningen

— Plangrens



Deelgebieden Stadscentrum/Schilderswijk Veghel

211x00015/BP Toelichting/Illustraties

Figuur 2.4: Woongebied

Deelgebied 3: Woongebied

Het woongebied grenst aan de westzijde direct aan het overgangsgebied, en wordt in het zuiden en oosten begrensd door respectievelijk de Rembrandtlaan en de Frans Halsstraat/Populierlaan. Binnen het woongebied kunnen twee deelgebieden worden onderscheiden; de Schilderswijk en de omgeving van de Peellandstraat.

Schilderswijk

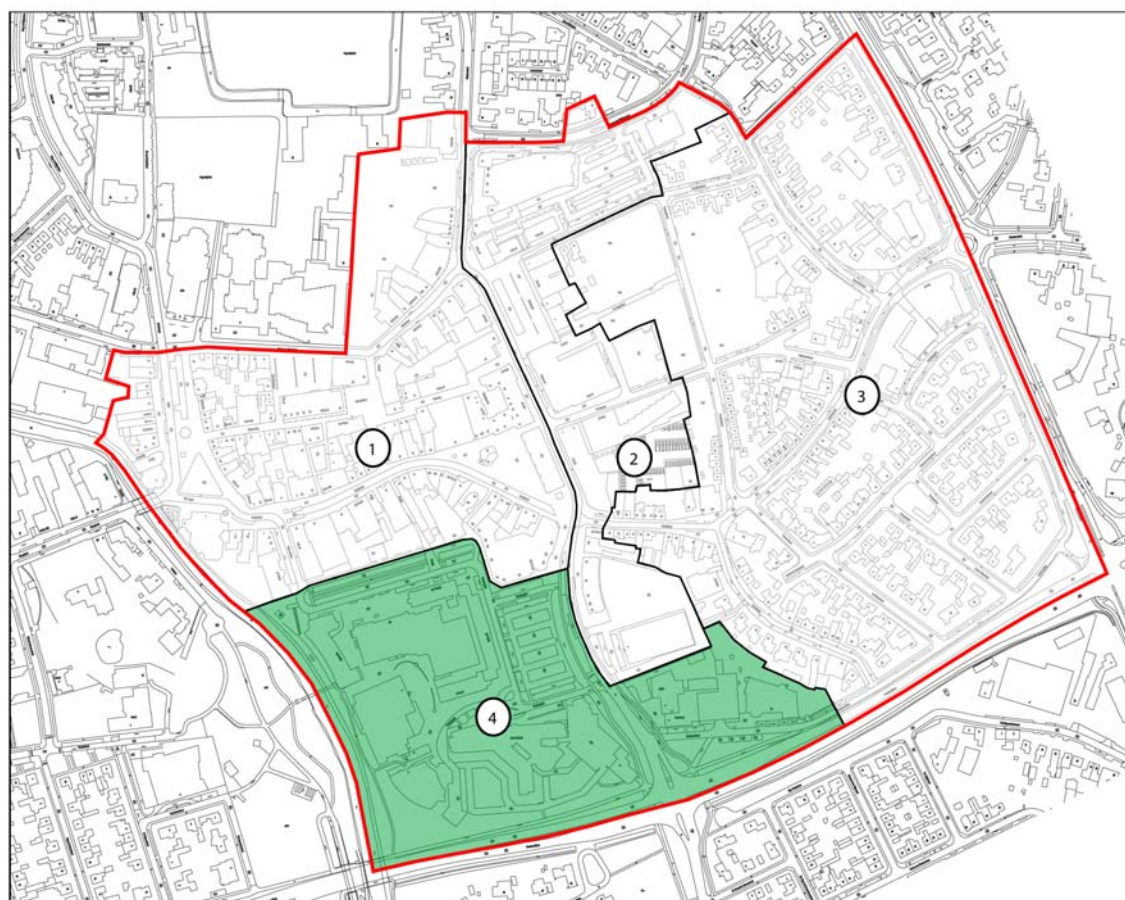
Begrensd door de Hezelaarstraat, Heuvelstraat, Rembrandtlaan en Frans Halsstraat ligt de 'Schilderswijk'. De rustige woonwijk heeft een ruime, groene aanleg waarbij het beeld wordt bepaald door vrijstaande en half-vrijstaande woningen. De woningen hebben ieder een eigen opbouw en vormgeving. Hoewel de verscheidenheid in panden groot is, is er sprake van een totaalbeeld. Dit komt voornamelijk door de inrichting van de openbare ruimte en de duidelijke begrenzing van het gebied. Op de hoek van de Hezelaarstraat/Paul Rinkstraat is een aantal jaren terug een nieuw gestapeld complex gebouwd, op de begane grond bevindt zich een onderwijsfunctie gecombineerd met een dienstverlenende functie. Op de verdiepingen zijn appartementen gesitueerd. Onder het gehele complex ligt een parkeerkelder.

Peellandstraat e.o.

De Peellandstraat en omgeving heeft een unieke ligging dichtbij het historische centrum, ingeklemd tussen de historische routes Molenstraat/ Stationsstraat en Hoofdstraat/ Hezelaarstraat. De Peellandstraat kent van oorsprong een planmatig karakter waarbij rijwoningen in de rooilijn waren geplaatst. In het beeld springend was daarbij de vlakke gevel, opgetrokken in een donkerbruine baksteen. Onlangs is het gebied grondig en op grote schaal geherstructureerd, waarbij de oude bebouwing plaats heeft gemaakt voor nieuwe.

De Peellandstraat en omgeving is herontwikkeld tot een eigentijds woongebied in een groene omgeving. De sfeer en karakter van het gebied sluiten harmonieus aan op de omgeving, er is zodoende een herkenbare samenhangende eenheid gevormd.

Voor de Peellandstraat en omgeving is een samenhangend beeld nagestreefd. Het woongebied heeft een eigen identiteit gekregen. Belangrijk daarbij is dat er een eenheid in kleur en materiaal is ontstaan. De bouwmassa's van de woonbebouwing variëren veelal van lengte en breedte, maar zijn hoofdzakelijk oost-west georiënteerd. Aan de westzijde van de Peellandstraat zijn appartementen, woondekwoningen en stadswoningen gerealiseerd. Deze bebouwing is voor het overgrote deel opgebouwd uit drie lagen al dan niet met kap. De oostzijde van de Peellandstraat kenmerkt zich hoofdzakelijk door patio's en twee-onder-één-kapwoningen.



LEGENDA

1. Kernwinkelgebied
2. Overgangsgebied
3. Woongebied
4. Grootchalige publieke voorzieningen

— Plangrens



Deelgebieden Stadscentrum/Schilderswijk Veghel

211x00015/BP Toelichting/Illustraties

Figuur 2.5: Grootchalige publieke voorzieningen

Deelgebied 4: Grootschalige publieke voorzieningen

Ten zuiden van het kernwinkelgebied, op een voormalige beemd, is vooral in de jaren zeventig en tachtig veel gebouwd: het stadhuis, theater De Blauwe Kei, een zwembad en sporthal, een zorghotel, het wooncomplex D'hooghe Beemd, de gebouwen van de brandweer en de politie en enkele grote parkeerterreinen. Het was de tijd van het functionele denken en begrippen als sfeer, zichtlijnen en menselijke maat voerden veel minder de boventoon. Als gevolg hiervan is het contact met de Aa in dit gebied verloren gegaan, evenals het zicht op het stadscentrum en de kerk. Het centrumgebied van Veghel maakt met name hier een stenige en architectonisch indifferente indruk.

3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven visie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse zoals opgenomen in 'deel B - Verantwoording', van deze toelichting.

Voor het gebied 'Stadscentrum' geven de Ruimtelijke-functionele visie, Horecavisie, Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) en het Masterplan de gewenste ontwikkelingsrichting weer voor het Veghelse centrum. Deze visies hebben invloed op de gewenste ruimtelijke en functionele inrichting. Het vigerend bestemmingsplan is opgesteld vanuit een toenmalige visie op het centrum waarbij grootschaligheid en het toelaten van brede bestemmingsplannen gewenst was. De nieuwe visies op het centrum gaan juist uit van meer kleinschaligheid en het geven van specifieke bestemmingen aan deelgebieden binnen het centrum.

Het Masterplan Veghel-Centrum 2030 krijgt in onderhavig bestemmingsplan juridische doorwerking. Het Masterplan betreft een toekomstvisie voor de lange termijn. Strikte vertaling naar onderhavig bestemmingsplan leidt in sommige gevallen tot onaanvaardbare inperking van bestaande gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden en onaanvaardbare financiële schades. De gemeente Veghel kiest er voor om door sturing op project- en planniveau te werken naar het eindbeeld.

Het Veghelse centrumgebied is altijd 'in beweging'. De gemeente Veghel wil de actualisatie van het bestemmingsplan gebruiken om een eerste aanzet te geven te werken naar het eindbeeld van het Veghelse centrum. Dit betekent geen rigoureuze wijziging van de bestaande regeling, maar een afweging van het bestaande ruimtelijke- en functionele kader in relatie tot de visies voor het centrumgebied. Per deelgebied is gekeken naar de ruimte voor sturing. De regels geven ruimte voor het gewenste eindbeeld van het Veghelse centrum.

3.2 Visie centrumgebied

Binnen onderhavig bestemmingsplan wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen het deel, behorende bij het 'Stadscentrum' en de 'Schilderswijk'.

Voor het centrumgebied zijn verschillende nota's opgesteld die invulling geven aan het gewenste eindbeeld van het Veghelse centrum. Hiervoor zijn door de gemeenteraad van Veghel verschillende documenten vastgesteld als de:

- Ruimtelijk-functionele visie;
- Horecavisie;
- Distributie Planologisch Onderzoek;
- Masterplan.

De visies hebben een duidelijke relatie met elkaar, vullen elkaar aan of geven invulling aan een specifiek onderdeel van het Veghelse centrum. Voor het bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt hoe de inhoud van deze visies zich verhouden tot de bestaande bestemmingsplanregeling en een keuze gemaakt voor de nieuwe te hanteren bestemmingsregeling. De onderhavige bestemmingsplanregeling is deels gebaseerd op bovengenoemde visies en deels op de bestaande situatie.

3.2.1 Visie per straat en/of deelgebied

Bouwmogelijkheden op het perceel

In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouw mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouw- en tuinzones. Uitgangspunt voor de bouwhoogte is twee bouwlagen met kap, tenzij anders aangeduid (zie figuur 3.1)

Het bouwen van bijgebouwen moet mogelijk zijn volgens bepaalde regels.

Nieuwe woningen

Het bouwen van een extra woning wordt in dit bestemmingsplan slechts beperkt mogelijk gemaakt. Woningen zijn in ruimtelijke en functionele zin belangrijk om aan de straatzijde levendigheid te creëren ter versterking van bijvoorbeeld de linten. Woningbouw op achterterreinen is niet gewenst. Er is gekozen om binnen de centrum- en gemengde bestemmingen (Centrum 1 t/m 3 en Gemengd 1 en 2 met uitzondering van de kiosken op de Markt en het Meijerijplein) per bouwperceel één grondgebonden woning of maximaal twee bovenwoningen toe te staan. Indien er in de huidige situatie meer woningen aanwezig zijn, geldt dat aantal als maximum. Binnen het toetsingskader van de omgevingsvergunning worden aspecten als parkeren getoetst.

Aantal toegestane bouwlagen



LEGENDA

- | | |
|--|--|
| — = Plangrens | ■ = Drie bouwlagen |
| ■ = Een bouwlaag | ■ = Drie bouwlagen plus kap |
| ■ = Twee bouwlagen | ■ = Vier bouwlagen |
| ■ = Twee bouwlagen plus kap | ■ = Vier bouwlagen plus kap |

211x00015\BP Toelichting\Illustraties



Figuur 3.1

Gebied	Visie – gewenst eindbeeld	Uitgangspunten bestemmingsplan	
		Ruimtelijk	Functioneel
Kernwinkelgebied			
Kalverstraat/Molenwijken/ De Wiek- slag/Meijerijgaarde	▪ Optimalisatie en intensivering bestaand winkelaanbod ▪ Wonen op de verdieping ▪ Verplaatsing dienstverlenende bedrijven ▪ Herstellen van 'pandjescultuur' met unieke maat en schaal van traditionele bebouwing ▪ Maximaal twee lagen met kap	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken vallen onder specifieke regeling ▪ onderdoorgang aanduiden, bebouwen op verdieping (Kruitvat tot aan Bakker Bart)	▪ bestaande horeca bestemmen ▪ detailhandel toestaan ▪ kantoren uitsluitend op verdieping toestaan ▪ dienstverlening toestaan tot maximaal 250 m² per vestiging ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid
Hoofdstraat Noord	▪ Winkelas van Veghel ▪ Intensivering detailhandel ▪ Verplaatsen dienstverlenende bedrijven ▪ Kleinschalige, dorpse opbouw van bebouwing ▪ Maximaal twee lagen met kap	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken vallen onder specifieke regeling	▪ detailhandel toestaan <500m² ▪ bestaande horeca specifiek bestemmen dmv aanduiding ▪ winkelondersteunende horeca toestaan ▪ kantoren uitsluitend op verdieping toestaan ▪ dienstverlening tot max. 250 m² per vestiging ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid

Hoofdstraat Zuid	▪ Winkelas van Veghel ▪ Intensivering detailhandel ▪ Verplaatsen dienstverlenende bedrijven ▪ Kleinschalige, dorpse opbouw van bebouwing ▪ Maximaal twee lagen met kap	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken vallen onder specifieke regeling ▪ mogelijkheid tot completeren bebouwingswand achterzijde Hoofdstraat Zuid via wijzigingsbevoegdheid	▪ detailhandel toestaan <500m² ▪ bestaande horeca specifiek bestemmen dmv aanduiding ▪ winkelondersteunende horeca toestaan ▪ kantoren uitsluitend op verdieping toestaan ▪ dienstverlening tot max. 250 m² per vestiging ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid
-------------------------	--	--	--

Meijerijplein	▪ Onderdeel van bebou- wingswand Hoofd- straat ▪ Plein scheiden van Meijerijstraat ▪ Toestaande van win- kelondersteunende ho- reca (definiëren con- form handboek). ▪ Noord-zuid as	▪ Maximaal aantal bouw- lagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken vallen onder specifieke rege- ling	▪ bestaande horeca specifiek bestemmen ▪ detailhandel toestaan <500m², detailhandel >500m² specifiek aan- duiden ▪ winkelondersteunende horeca toestaan ▪ kantoren uitsluitend op verdieping toestaan ▪ dienstverlening tot max. 250 m² per vesti- ging bestaande wonin- gen toestaan ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ maximaal 1 grondge- bonden of 2 bovenwo- ningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegd- heid
----------------------	---	--	--

Horecaconcentratiegebied			
Markt	▪ Horecaconcentratiegebied van Veghel ▪ Wonen op verdieping ▪ Traditionele bebouwing van maximaal twee lagen met kap	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken vallen onder specifieke regeling	▪ bestaande horeca als zodanig bestemmen ▪ nieuwe horeca t/m categorie 2 rechtstreeks toestaan, ook op verdieping ▪ bestaande detailhandel <500m² specifiek bestemmen dmv aanduiding ▪ kantoren uitsluitend op verdieping toestaan ▪ dienstverlening toestaan tot max. 250 m2 per vestiging (niet waar horeca is gelegen) ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ bestaande woningen toestaan ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid

Concentratiegebied Supermarkten (Centrum-schil)			
Meijerijstraat-oostzijde & Stadhuisplein-oostzijde	▪ Aanloopstraat naar kernwinkelgebied ▪ Ritme van individuele bebouwing ▪ Maximaal twee lagen met kap	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken vallen onder specifieke regeling	▪ geen kleinschalige detailhandel toestaan ▪ grootschalige detailhandel (>250m²) toestaan ▪ kantoren toestaan ▪ dienstverlening toestaan ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ Geen horeca toegestaan ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid ▪ beschermde bomen dmv aanduiding weer geven

Bolkenplein	▪ Ingrijpen in architectuur na verplaatsing busstation ▪ Mogelijkheid voor deels bebouwen van huidig plein ▪ Maximaal twee lagen met kap	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken vallen onder specifieke regeling ▪ Ingrijpen in architectuur na verplaatsing busstation mogelijk via wijzigingsbevoegdheid ▪ deels bebouwen van huidig plein mogelijk via wijzigingsbevoegdheid	▪ geen detailhandel toestaan ▪ grootschalige detailhandel toestaan ▪ kantoren toestaan ▪ dienstverlening toestaan ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ bestaande woningen toestaan (portalen op begane grond behorende bij woningen op verdieping in regels geregeld) ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid ▪ beschermde bomen dmv aanduiding weer geven
Noordzijde Stadhuisplein/Vlas en Graan	▪ Vergroening van gebied ▪ Grootschalig parkeren voor bezoekers ▪ Verplaatsen winkels naar kernwinkelgebied ▪ Solitaire bebouwing, op afstand van de Aa ▪ Geen kapverplichting	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken vallen onder specifieke regeling ▪ Vlas & Graan 43-99 is wonen ▪ De Beemd deels slopen, restant betrekken bij gemengd	▪ geen kleinschalige detailhandel toestaan ▪ grootschalige detailhandel >250m² faciliteren ▪ kantoren toestaan ▪ dienstverlening toestaan ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid

Zuidzijde Stadhuisplein	▪ Vergroening van gebied ▪ Grootchalig parkeren voor bezoekers ▪ Solitaire bebouwing, op afstand van de Aa ▪ Geen kapverplichting	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken, vallen onder specifieke regeling ▪ Blauwe Kei vergroenen, betrekken bij Aa	▪ geen detailhandel toestaan ▪ kantoren toestaan ▪ dienstverlening toestaan ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen toestaan ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid
Overig			
Deken van Miertstraat-zuidzijde	▪ Verplaatsen winkels naar kernwinkelgebied ▪ Gemengde functie: wonen, werken, onderwijs en instituten ▪ Geen achterkanten gericht naar Deken van Miertstraat ▪ Kleinschalige, dorpse opbouw van bebouwing ▪ Bouwhoogte westzijde straat; maximaal twee lagen met kap	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken vallen onder specifieke regeling	▪ geen detailhandel toestaan ▪ kantoren toestaan ▪ dienstverlening toestaan ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid

Molenstraat-noordzijde	▪ Geen nieuwe horeca ▪ Kleinschalige, dorpse opbouw van bebouwing ▪ Bouwhoogte maximaal twee lagen met kap	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan vallen onder specifieke regeling	▪ bestaande detailhandel <500m² specifiek bestemmen dmv aanduiding ▪ bestaande horeca specifiek bestemmen door middel van aanduiding ▪ kantoren toestaan ▪ dienstverlening toestaan ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid
Molenstraat-zuidzijde	▪ Geen nieuwe horeca ▪ Kleinschalige, dorpse opbouw van bebouwing ▪ Bouwhoogte maximaal twee lagen met kap	▪ Maximaal aantal bouwlagen zie kaart ▪ bestaande hoogtes die hiervan afwijken vallen onder specifieke regeling	▪ bestaande detailhandel <500m² specifiek bestemmen dmv aanduiding ▪ bestaande horeca specifiek bestemmen door middel van aanduiding ▪ kantoren toestaan ▪ dienstverlening toestaan ▪ maatschappelijke voorzieningen toestaan ▪ maximaal 1 grondgebonden of 2 bovenwoningen toestaan ▪ nieuwe woningen (al dan niet op verdieping) via wijzigingsbevoegdheid

Verkeer en parkeren	• In het gehele plangebied is de bestaande verkeersruimte maatgevend voor de afwikkeling van de verschillende verkeerssoorten (voetgangers, fietsers, brommers, auto's en vrachtverkeer). • Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt genomen dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. • Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'Verkeer' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.
Groen	• Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen. • Toestaan van water en waterhuishoudkundige voorzieningen. • Parkeren is binnen 'Groen' in beginsel niet toegelaten.
Water	• Behoud en herstel watersystemen. • Watersysteem als basis nemen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. • Afkoppelen van regenwater in het stedelijk rioolsysteem.

3.2.2 Visie op grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen

Naast de in voorgaande paragraaf omschreven visie per straat/deelgebied waarbij het accent ligt op beperkte veranderingen in bestaande ruimtelijke en functionele structuren, zijn in het Masterplan Veghel-Centrum meer ingrijpende verbetervoorstellen voor de ruimtelijke en functionele structuur gedaan. Omdat deze voorstellen nog niet concreet uitgewerkt en onderzocht zijn voor de betreffende locaties, is het niet mogelijk deze rechtstreeks te bestemmen. Om toch een juridisch-planologische vertaling van deze structuuraanpassingen te kunnen geven, zijn deze mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheden. Het gaat om de volgende gebieden:

- **Hoofdstraat/Vlas en Graan;** Het Masterplan voorziet hier een aanheling van de bebouwingwand waarbij de achterkantsituaties worden opgeheven. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk deze gronden (waarop nu nog geen bouwtitels liggen) te wijzigen in de bestemming 'Centrum-3' met bouwmogelijkheden waarbij wonen en winkels kunnen worden toegevoegd. De maximale bouwhoogte dient aan te sluiten op de bouwhoogtes in de omgeving.
- **Bolkenplein;** In het Masterplan is deze locatie aangeduid als ontwikkelingslocatie voor wonen, winkels en parkeren. Na verplaatsing van het busstation is hier een herontwikkeling mogelijk. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk deze gronden te wijzigen in de bestemming 'Gemengd-2' waarbij wonen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke functies en grootschaligere winkels kunnen worden toegevoegd en de ruimtelijke structuur kan worden aangepast. Qua maximale bouwhoogte dient aangesloten te worden op de bouwhoogtes in de omgeving.
- **Meijerijplein;** Dit plein zou heringericht en deels herontwikkeld kunnen worden waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het kernwinkelgebied een impuls krijgt. De parkeerfunctie zou hier kunnen verdwijnen als elders compenserende ruimte

wordt gevonden. De bebouwingscontouren kunnen via een wijzigingsbevoegdheid worden veranderd en de bestemming 'Verkeer' kan worden omgezet in de bestemming 'Centrum-1'. Qua maximale bouwhoogte dient aangesloten te worden op de bouwhoogtes in de omgeving.

- Molenwieken/Deken van Miertstraat; In het Masterplan is deze locatie aangeduid als ontwikkelingslocatie voor wonen, winkels en parkeren. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk deze gronden te wijzigen in de bestemming 'Centrum-1' waarbij wonen, winkels, kleinere vormen van dienstverlening, maatschappelijke functies en kantoren op de verdieping kunnen worden toegevoegd en de ruimtelijke structuur kan worden aangepast. Een winkelfront aan de Deken van Miertstraat is vanuit het functionele wensbeeld niet wenselijk en wordt daarom uitgesloten. Qua maximale bouwhoogte dient aangesloten te worden op de bouwhoogtes in de omgeving. Aandachtspunt is het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.
- Markt/Aa-straatje; om een doorsteek tussen het centrum en de Aa te maken is ter plaatse van percelen plaatselijk bekend als Aa-straatje 12, 13 en 14 en Markt 6 t/m 14 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Centrum-2' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Centrum-2' maar dan zonder bouwvlak. Hierbij is tevens bepaald dat ter plaatse wel terrasvoorzieningen in de vorm van serres of aangebouwde bijgebouwen tot een hoogte van maximaal 3,5 meter (in één bouwlaag) mogen worden opgericht.
- Kiosk op de Markt; In het Masterplan Veghel-Centrum is de wens uitgesproken de Markt zelf te vrijwaren van bebouwing. Dit betekent dat de kiosk (Markt 50) geomoveerd zou moeten worden. In dit plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Centrum-2' te wijzigen in Verkeer en/of Groen.

3.3 Visie Schilderswijk

Binnen onderhavig bestemmingsplan wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen het deel, behorende bij het 'Stadscentrum' en de 'Schilderswijk'. De Schilderswijk heeft binnen het centrumgebied een duidelijke woonfunctie met zowel grondgebonden, als gestapelde woningbouw. De gemeente Veghel wil de woonfunctie binnen dit gebied handhaven en beschermen. Een overloop van niet-woonfuncties naar 'de Schilderswijk' is niet wenselijk en wordt strikt gehandhaafd. In het bestemmingsplan betekent dat de woningen in 'de Schilderswijk' een passende woonbestemming hebben, de niet-woonfuncties specifiek bestemd zijn en nieuwe niet-woonfuncties alleen mogelijk zijn in de vorm van 'beroep- en/of bedrijf aan huis' (zie figuur 3.2 voor de ligging van de niet-woonfuncties).

Functie	Uitgangspunt
Wonen	▪ Behouden van het kleinschalige woon- en leefklimaat; ▪ Gedifferentieerd en flexibel bouwen voor verschillende doelgroepen;

	▪ Nieuwbouw alleen mogelijk maken via wijzigingsbevoegdheid of via aparte bestemmingsplanprocedure; ▪ Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg. ▪ Inpassen bestemmingsplan 'Peellandstraat' en 'Paul Rinkstraat'
Bedrijven	▪ Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, deze specifiek bestemmen en slechts beperkte uitbreidingsruimte bieden; ▪ Logische regeling voor bebouwing op het perceel.
Commerciële voorzieningen	▪ Behoud van bestaande commerciële voorzieningen aan de Hoogstraat/Hezelaarstraat als uitloopgebied van het centrum.
Horeca	▪ Handhaven bestaande horecabedrijven en specificeren naar type horecavoorziening.
Maatschappelijke voorzieningen	▪ Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd.

Verkeer en parkeren	▪ Alle wegen binnen de Schilderswijk worden bestemd als 'verkeer' en krijgen (of hebben reeds) het 30-km/u regime. ▪ Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt genomen dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. ▪ Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'verkeer' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.
Groen	• Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen. • Toestaan van water en waterhuishoudkundige voorzieningen. • Parkeren is binnen 'Groen' in beginsel niet toegelaten.
Water	▪ Behoud en herstel watersystemen. ▪ Watersysteem als basis nemen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. ▪ Afkoppelen van regenwater in het stedelijk rioolsysteem.

Niet woon-functies in woongebieden

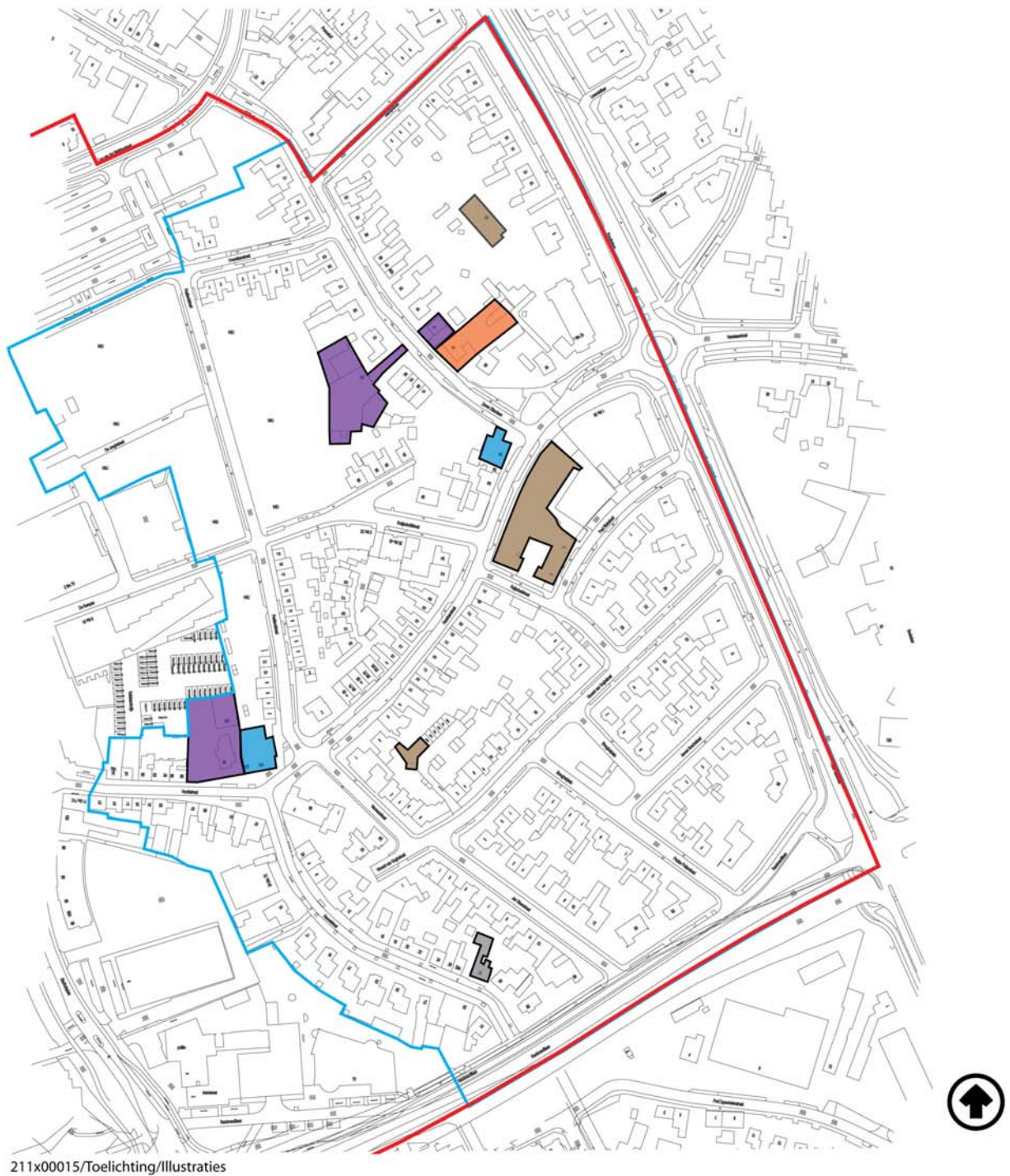
In de woongebieden zijn geen nieuwvestigingen van niet-woonfuncties voorzien. In deze gebieden zijn eventuele niet-woonfuncties gedetailleerd vastgelegd met specifieke regels. Er zal voor deze functies slechts zeer beperkte uitbreidingsruimte geboden worden.

Bouwmogelijkheden op het perceel

In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouw- en tuinzones.

Uitgangspunt hierbij is dat het bouwen van bijgebouwen mogelijk moet zijn volgens bepaalde regels. Het bouwen van een extra woning wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

NIET-WOONFUNCTIES IN WOONGEBIED



LEGENDA

- = Bedrijf (B)
- = Horeca (H)
- = Maatschappelijk (M)
- = Detailhandel (DH)
- = Wonen (W) met ondergeschikte functie 'Bed and Breakfast'
- = Plangrens
- = Grens 'Woongebied'

Figuur 3.2: Niet-woonfuncties in woongebied

3.4 Beleidsinkadering

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)³ geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

Doorwerking plangebied

Het beheerbestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Er wordt in het onderhavige plan zorgvuldig omgegaan met bestaande cultuurhistorische kwaliteiten, tevens wordt er aandacht geschonken aan het aspect veiligheid.

³ Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld 13 maart 2012

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

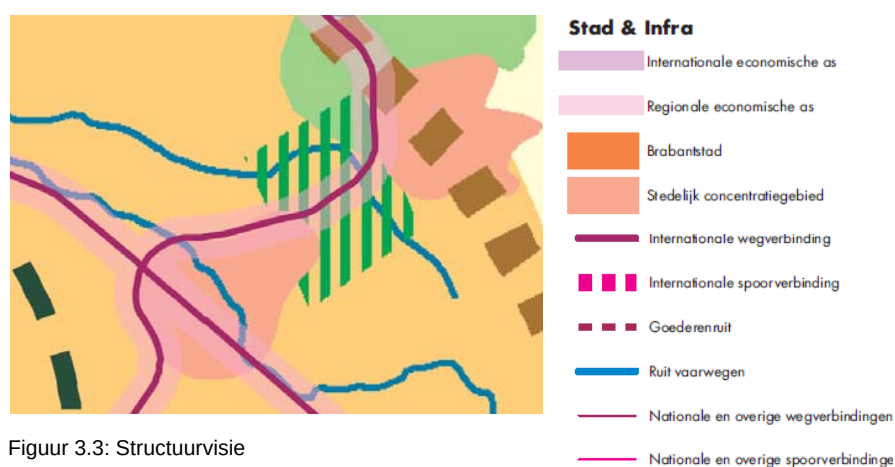
Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden.

De belangrijkste doelstellingen van de provincie Noord-Brabant op het thema stedelijk gebied zijn:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;

3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. Versterking van de economische kennisclusters.

De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Daarbij wordt onder andere ingezet op herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur. Voor Veghel staat de reconstructie van de N279 's-Hertogenbosch – Veghel op het programma, waarvoor de provincie een inpassingsplan opstelt. Daarnaast is ook de leefbaarheid een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van de stedelijke structuur. De provincie wil in samenwerking met de bewoners zoeken naar mogelijkheden om gemeenschappelijk voorzieningen in de kernen te behouden.



Figuur 3.3: Structuurvisie

Verordening ruimte

Op 1 juni 2010 is de 'Verordening Ruimte, fase 1' 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.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is geheel gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is een klein deel van het plangebied aangewezen als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Het gaat hier om de oevers van rivier de Aa, die aan de westzijde de begrenzing van het plangebied vormt. De verordening stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen mede strekt tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van 50 meter aan weerszijden van de waterloop. Een bestemmingsplan dient in dat geval te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. In het onderhavige bestemmingsplan zal hier rekening mee worden gehouden door bestaande bebouwing 'strak' te bestemmen. Dat betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het zoekgebied worden toegestaan en er tevens geen verdere uitbreidingsruimte voor bestaande bebouwing wordt geboden. Daarmee biedt het onderhavige bestemmingsplan ruimte aan toekomstige initiatieven voor water herstel werkzaamheden.



/// Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

Figuur 3.4: Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel'

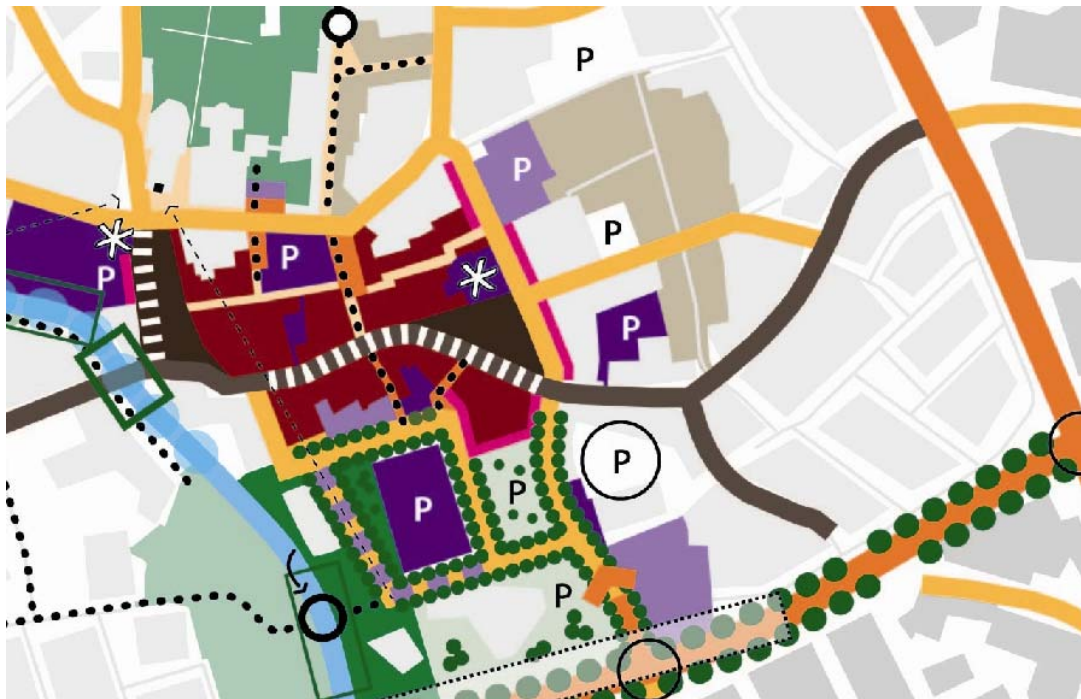
De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die destijds tevens diende als bouwsteen voor het provinciale Streekplan. De StructuurvisiePlus bestaat uit een programma voor de korte en middellange termijn en een duurzame component, het ruimtelijk structuurbeeld. Het ruimtelijk structuurbeeld 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. Voor het gebied Centrumgebied Veghel zijn met name de volgende aandachtspunten relevant:

- Verbeteren van de kwaliteit van het centrum;
- Versterken van de stedelijke structuur.

Masterplan Centrum Veghel

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



ensemble 'winkelgebied & supermarkten'
kwaliteitsslag en ingrepen op cruciale plekken

-  Hoofdstraat en Markt (op termijn) autovrij als basis voor kwaliteitsslag openbare ruimte
-  herinrichten Markt en Meijerijplein kwaliteitsslag en opheffen parkeerfunctie
-  kernwinkelgebied rond 'winkel-8' concentreren winkelveorzieningen
-  opheffen binnenpleintjes benutten voor uitbreiding winkelareaal
-  kwaliteitsslag gevels o.a. voorkanten aan de straat
-  ontwikkellocatie wonen, winkels en parkeren Molenwijken / Van Miertstraat & Bolkenplein
-  realiseren nieuwe openbare ruimte in aansluiting op Van Miertstraat
-  opheffen 'achterkanten' langs Vlas & Graan & kwaliteitsslag routes
-  herontwikkelen 'Frisselsteinlocatie' herstellen contact met Aa en Markt + parkeren
-  handhaven en uitbreiden 'grootschalige' parkeerterreinen, i.c.m. supermarkten
-  kwaliteitsslag parkeerterrein gewenst
-  onderzoeken mogelijkheden realiseren extra parkeervoorziening op binnenterrein

ensemble 'Stadhuisplein'

vergroenen, door herstellen contact met de Aa

-  realiseren park aan westzijde, langs de Aa na sloop sporthal, zwembad en Blauwe Kei
-  realiseren groene parkeerlaan rondom bouwblok, met zicht op Lambertuskerk
-  vergroenen parkeerterreinen Stadhuisplein landschapsplan (bomen en hagen)
-  'verschalen' en aanhalen bouwblok met parkeren op binnenterrein, onder een dek
-  aanvullen laanbeplanting langs Meijerijstraat & aanhalen bebouwing aan oostzijde
-  herontwikkelen locatie brandweer en politie tot hoogwaardige centrumtrée
-  zoekzone hof-busstation langs Rembrandtlaan

ensemble 'Kerk & klooster'

beslotenheid, rust, zorg en wonen

-  aanhalen lint langs De Kuyperslaan vrijstaande woningen en tweekappers
-  doortrekken Van Coothstraat + woonlint herstellen 'Middegaalsche Pad'
-  ontwikkelen park met (zorg)woningen losse bebouwing in het groen
-  realiseren groenblauwe verbinding tussen Kloostertuin en Moeders Gat

Afbeelding: uitsnede plankaart Masterplan Veghel-Centrum (2010)

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.

Ruimtelijke functionele visie

De gemeente Veghel is sinds medio 2000 gericht bezig met de versterking van haar centrumgebied. Hiertoe heeft zij een aantal adviezen laten opstellen. De belangrijkste zijn het “Masterplan 2030 Veghel-centrum” en de “Horecavisie”. De documenten verschaffen inzicht in de gewenste ontwikkelingsrichtingen en bieden een toetsingskader voor planinitiatieven en actiemaatregelen.

De ruimtelijke functionele visie vormt hierop een ruimtelijk functionele doorvertaling, waarbij het masterplan en de detailhandelstructuurvisie als het ware in elkaar worden geschoven. Daarbij geeft de brancheringsvisie de gewenste invulling voor het centrum van Veghel. Deze wordt vervolgens ruimtelijk vertaald in een branchepatroon op hoofdlijnen. Zo ontstaat inzicht in de functies waarmee het centrumgebied versterkt kan worden en hoe met functies onderlinge synergie wordt bereikt: de juiste functie op de juiste plaats. De visie geeft hiermee handvatten voor de korte termijn: hoe zo optimaal mogelijk de leegstand te vullen, maar tegelijkertijd ook de lange termijn doelstellingen te kunnen verwezenlijken

De belangrijkste conclusies en opgaven naar de toekomst toe zijn:

- Veghel-centrum voor de Veghelaar: Het versterken van de koopkrachtbinding van de eigen inwoners aan het centrumgebied staat voorop.
- Imagoverbetering realiseren van Veghel-centrum onder de eigen inwoners.
- Beperkte marktmogelijkheden: vooral inzetten op optimaliseren en versterken bestaande aanbod. Kortom vooral een kwalitatieve opgave.
- Compacter centrum maken met als hoofdwinkelas de Hoofdstraat. Inzetten op creëren van clusters van branches en gelijke bezoekmotieven, minder dwarsverbindingen, plaatsen van trekkers met een voldoende omvang op strategische locaties en het vormen van een aangesloten winkelfront.
- Aansluitend op voorgaande, is uitbreiding gewenst in branches die het hardst nodig hebben: onder andere jong modische branche, huishoudelijke & luxe, auto & fiets.
- Strategische locaties in het winkelhart passend invullen, functies die er niet passen (zoals dienstverleners) uitplaatsen en functies van buiten, die het winkelhart completer maken, aantrekken.
- Bij het toevoegen van winkels is het noodzakelijk ook een aantal landelijke formules te huisvesten om de aantrekkingskracht te vergroten, dit zonder de lokale aspecten van Veghel uit het oog te verliezen.
- De horeca concentreren rond de Markt (dag- en avondhoreca) in relatie tot functies als leisure en cultuur. Daarnaast inzetten op het inrichten van het Meijerijplein als verblijfsgebied met winkelondersteunende horeca.

Horecavisie

De horecavisie doet aanbevelingen voor versterking van het horeca-aanbod en de – structuur in de gemeente Veghel. Het accent ligt daarbij op het centrum, daar deze nadrukkelijk in het licht staat van een kwaliteitsslag.

Omdat er functioneel geen grote opgave ligt tot uitbreiding of vernieuwing, dient de versterking van de horeca geconcentreerd te worden op een beperkt aantal locaties. Door intensivering en concentratie kan de horeca het meest van elkaar profiteren en kan beleving en wisselwerking met andere functies het best worden bereikt.

Dit betekent dat de Markt zich verder zou moeten ontwikkelen tot hét horecagebied van Veghel. In bepaalde mate is het dit nu ook al, maar verdere versterking is mogelijk en wenselijk. Het Meijerijplein vormt hierop een belangrijke aanvulling, als rustpunt in het winkelgebied met winkelondersteunende horeca als drager. Ook voor dit gebied is een actieve versterking wenselijk. De Molenstraat blijft bestaan als concentratie van avondhoreca. De locatie behoeft echter geen actieve versterking, die wel voorzien wordt voor de Markt en het Meijerijplein.

Markt: Kansen voor versterking van dag- en avondhoreca

De Markt wordt in de horecavisie aangeduid als hét horecagebied binnen het centrum van Veghel. De Markt biedt goede ruimtelijke en functionele mogelijkheden om de horeca nog verder te intensiveren. Liefst in combinatie met ook andere recreatieve functies.

De kwaliteiten van de Aa kunnen beter benut worden. Juist om de verblijfswaarde nog meer te verhogen. De kenmerken van de Aa, met natuurlijke oevers, zijn bovendien onderscheidend ten opzichte van de industriële kades aan het Heilig Hartplein. De openbare ruimte moet blijvend uitgerust en gericht zijn op verblijfs-kwaliteit. Dit betekent ruimte bieden aan voetgangers, terrassen en sfeerelementen (groen, stedenbouwkundige kwaliteit en uitstraling, straatprofiel).

Meijerijplein: Verblijfsgebied met ondersteunende horeca

Het Meijerijplein krijgt een sterkere positie binnen de hoofdwinkelroute van Veghel. Door intensivering van de horecafunctie kan het plein een belangrijkere functie vervullen met horeca ter ondersteuning van het winkelgebied.

De bestaande ondersteunende horeca in het centrum van Veghel ligt vrij verspreid en verscholen binnen het centrumgebied. Wij adviseren de ondersteunende horeca meer naar buiten te halen. Het Meijerijplein kan hierin voorzien door concentratie van lunchrooms/lunchcafés, coffee-/sandwichbars rond dit plein.

Ontwikkelingsgebied en ontwikkelingslocaties

Als concrete ontwikkelingsgebieden en –locaties worden benoemd:

- Verdere intensivering van dag- en avondhoreca in de pleinwanden van de Markt;
- Zoeken naar mogelijkheden om cultuur en leisurfuncties te integreren in of aan de rand van het centrum;
- Op en rond het Meijerijplein de ondersteunende daghoreca intensiveren;
- Het Meijerijplein aantrekkelijker maken als verblijfsgebied door het verplaatsen van de kiosk en intimiteit te vergroten door het plein te scheiden van de Meijerijstraat met bijvoorbeeld een bomenhrij.

Detailhandelsvisie

De detailhandelvisie dient als onderlegger voor te voeren beleid. Als omvangrijkste winkelgebied met een centrale ligging en goede bereikbaarheid in de kern Veghel vervult Veghel-Centrum duidelijk een centrale, overkoepelende rol. In vergelijking met centrumgebieden in naar inwonertal vergelijkbare plaatsen is het winkelaanbod in Veghel-Centrum omvangrijk en beschikt het over een moderne omvang per winkel. Dit maakt dat mogelijkheden tot uitbreiding van het winkelaanbod nauwelijks aanwezig zijn. Kansen liggen met name in de fysieke en ruimtelijke mogelijkheden voor optimalisatie en intensivering van het bestaande winkelaanbod én het invullen van de leegstand op nu vaak prominente plekken in het kernwinkelgebied.

Ruimtelijke versterkingsmogelijkheden:

- In het Masterplan 2030 Veghel-Centrum, Visie op hoofdlijnen wordt gekozen voor een centrum met twee polen. Enerzijds wordt ingezet op een kwaliteitsslag in het bestaande winkelgebied. Anderzijds worden de Noordkade en het Heilig Hartplein ontwikkeld, waarbij het de bedoeling is dat beide plekken elkaar aanvullen. Het pro-

gramma voor de Noordkade en het Heilig Hartplein moet complementair zijn aan het winkelgebied.

- De versterking van het winkelgebied vormt slechts één onderdeel van de gehele centrumversterking. Het winkelgebied vormt één van beide polen waaruit Veghel-Centrum bestaat. Het streven dient daarbij te zijn gericht op een zo compact mogelijk winkelgebied. Een uitwaaiing van de bewinkeling aan én in de richting van de andere pool (Noordkade en Heilig Hartplein) is niet wenselijk. Dit impliceert enerzijds dat aan de Noordkade en het Heilig Hartplein nadrukkelijk geen winkels zijn gehuisvest en anderzijds dat niet wordt ingestoken op het verder verwinkelen van de Hoogstraat, de verbindingsas tussen beide polen.
- De andere pool (Noordkade en Heilig Hartplein) krijgt een andere publieksgerichte uitstraling, met o.a. dienstverlening, kantoren, cultuur, scholen, etc. Deze pool wordt bij voorkeur ingevuld met sterke publiekstrekkende functies zodat het winkelgebied (via combinatiebezoek) hiervan maximaal profiteert. Ingezet dient te worden op het verplaatsen van banken, uitzendbureaus en makelaars uit het winkelgebied naar deze pool én op het verplaatsen van een aantal winkels aan de Noordkade en het Heilig Hartplein, bijvoorbeeld Bristol, naar het winkelgebied.
- In het kader van het streven naar een zo compact mogelijk winkelgebied dient ook te worden ingezet op het verplaatsen van een aantal andere winkels aan de randen van het winkelgebied naar het kernwinkelgebied, bijvoorbeeld Action, Scapino, Vögele, etc.
- Blijven streven naar het creëren van een logisch winkelcircuit. Een centrale rol is hierbij weggelegd voor de Hoofdstraat. Het is noodzakelijk dat deze straat geleidelijk verder wordt opgewaardeerd als winkelstraat door intensivering van de winkelfunctie. De relatief grootschalige panden lenen zich goed voor vestiging van winkels die groter willen worden (inspelen op schaalvergroting). De Hoofdstraat wordt de statige winkelstraat met allure. Het contrast met het intiemere karakter van dwaalstraatjes als de Kalverstraat, de Molenwieken en de Wiekslag kan zo beter worden uitgespeeld. Met name de inpassing van meer groen (bomen) kan dit bewerkstelligen.
- Vanwege de aanwezigheid van relatief grootschalige panden vormt de Hoofdstraat een geschikte locatie om grote trekkers te faciliteren. Ook locaties als het Meijerijplein en eventueel de Molenstraat kunnen hierin (op korte termijn) een rol vervullen.
- Vanwege de beschikbare fysieke ruimte kan ook de locatie Vlas & Graan een geschikte plek zijn om grote trekkers te huisvesten. Omdat dan o.a. de wegenstructuur dient te worden veranderd, achten wij deze (kostbare) optie op korte termijn niet haalbaar. Echter, op lange termijn moet de locatie Vlas & Graan in dit kader zeker worden heroverwogen. Aandachtspunt daarbij is wel de synergie van deze plek met het kernwinkelgebied. Voorkomen moet worden dat weer een extra 'winkeiland' binnen Veghel-Centrum wordt gecreëerd (zoals de plek van Albert Heijn) dat weinig toegevoegde waarde levert (synergie) aan de rest van Veghel-Centrum.
- Duidelijker onderscheid in deelgebieden. Het is belangrijk dat in de verschillende deelgebieden in het centrum wordt gewerkt aan een duidelijker profiel. Zo hoort dienstverlening thuis in de aanloopstraten en centrumranden (bijvoorbeeld Noordka-

de, Hoogstraat, Meijerijstraat). Horeca wordt idealiter gevestigd aan de Markt en het Meijerijplein.

- Situering trekkers. Bekende winkelformules die in staat zijn om de rol van trekker voor Veghel-Centrum te vervullen, moeten op strategische locaties worden gevestigd. Daarbij valt te denken aan beide 'koppen' van de Hoofdstraat en eventueel aan de 'koppen' van de doorsteken richting het dwaalmilieu.
- Het Meijerijplein is nu weids en waaierig. De kiosk is erg beeldbepalend. Mogelijke oplossing is het deels bebouwen van het plein zodat het meer gesloten wordt en een gezelliger karakter krijgt. In dat kader kan de kiosk wat meer richting de Meijerijstraat worden verplaatst. Wegens de gedateerde en soms versleten bebouwing is het gewenst dat de Meijerijgaarde op termijn wordt herontwikkeld. Binnen deze herontwikkeling kan een deel van de bebouwing aan het plein en de blinde gevels aan de zijde van de Meijerijstraat worden meegenomen.
- Vanwege het drukke autoverkeer maakt de Meijerijstraat niet 'echt' deel uit van het winkelgebied. De straat doet eerder dienst als aanloopstraat naar het kernwinkelgebied. De vestiging van bijvoorbeeld dienstverlening is hier op zijn plaats.
- Het volledig autovrij maken van de Hoofdstraat is op dit moment niet opportuun. Wij achten de Hoofdstraat nog niet klaar (nog te weinig winkels en dus loop, levendigheid) voor een volledig autovrij karakter. Wij zijn van mening dat de autoverkeersfunctie (eenrichtingsverkeer) juist kan bijdragen aan de levendigheid van de Hoofdstraat. Indien wordt gekozen voor eenrichtingsverkeer, dan is de inpassing van de Hoofdstraat in de totale verkeersstructuur een belangrijk aandachtspunt. Op lange termijn kan het volledig autovrij maken van de Hoofdstraat (en eventueel de Markt) wel een optie zijn, bijvoorbeeld als de winkelfunctie in de straat is opgewaardeerd.

Doorwerking gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt de doorwerking van de hiervoor benoemde visies naar het onderhavige bestemmingsplan toegelicht.

Bouwhoogten

In het Masterplan wordt per straat een wensbeeld uitgesproken. Dit streefbeeld zal voor zover mogelijk een juridische vertaling krijgen in de bestemmingsplanregeling. Voor na genoeg alle straten binnen het plangebied wordt een maximale bouwhoogte van twee lagen met kap voorgeschreven. Dit uitgangspunt is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Enkel aan de Markt, Hoofdstraat en het Meijerijplein wordt incidenteel 3 lagen met kap toegestaan. Daar waar hogere bouwhoogten acceptabel zijn, worden deze positief bestemd conform figuur 3.1). Overige afwijkende bestaande bouwhoogten vallen onder een specifieke regeling waarbij de bestaande hoogte als maximale hoogte geldt.

Uitbreiding Julianapark

Het Masterplan voorziet in de uitbreiding van het Julianapark naar de oostelijke Aa-oever, tot aan appartementencomplex D'Hooghe Beemd. Deze visie is middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid ziet toe op de sloop van Theater 'de Blauwe Kei' en het wijzigen van de onderliggende bestemming in 'Groen' of 'Verkeer' om zo een groene kwaliteitsslag te maken nabij het Stadhuisplein. Ook voor de locatie van het binnenzwembad inclusief het sportcafé wordt via een wijzigingsbevoegdheid transformatie naar openbaar groen of verkeer mogelijk gemaakt.

Detailhandel

Voor het winkelgebied wordt ingezet op het versterken van de winkel-8, bestaande uit Hoofdstraat, Kalverstraat en Wiekslag. De Markt, het vernieuwde Molenwieken en de Meijerijstraat vormen de dwarsverbindingen. In deze 8 en langs enkele aanlooproutes worden de Veghelse detailhandel en andere centrumfuncties geconcentreerd, teneinde een logisch winkelcircuit te creëren. De aanlooproutes worden gevormd door:

- Hoogstraat;
- Franciscanessenlaan en Mgr. Van den Tillaartstraat;
- Stadhuisplein via Steegje en;
- De Kempen.

Buiten deze gebieden is in principe geen ruimte voor detailhandel (met uitzondering van de bestaande). Het onderhavige bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

Het Masterplan benoemt daarnaast drie locaties voor grootschalige winkels:

1. Geplande nieuwbouw Molenwieken;
2. Geplande nieuwbouw op/rond Meijerijgaarde;
3. Plint appartementencomplex D'hooghe Beemd.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt 'grootschalige detailhandel' direct mogelijk in de plint van appartementencomplex D'hooghe Beemd en in de zone tussen Stadhuisplein en Bolkenplein (inclusief bestaande EM-TE supermarkt aan de Leo van der Weijdenstraat). Daarnaast wordt ook de huidige sporthal bestemd als 'Gemengd' met de aanduiding 'grootschalige detailhandel'. De locaties aan de Molenwieken en Meijerijgaarde worden niet direct mogelijk gemaakt middels dit bestemmingsplan. De bestaande grootschalige winkels worden positief bestemd.

Horeca

In dit Masterplan wordt veel nadruk gelegd op het herwaarderen van de historische as tussen Heilig Hartplein en Meijerijplein. Dat gebeurt door herinrichting van de openbare ruimte en het verder concentreren van winkelvoorzieningen langs deze as. Daarnaast zet dit Masterplan in op het concentreren van horeca op en rond de Markt. Het Heilig Hartplein en het Meijerijplein fungeren als secundaire concentratiegebieden. De Molenstraat wordt op de lange termijn gezien als een minder geschikte locatie voor horeca. Er is te weinig interactie mogelijk met andere voorzieningen en er zijn niet of nauwelijks moge-

lijkheden voor het realiseren van aantrekkelijke terrassen. Conform het Masterplan en de Horecavisie wordt daarom geen nieuwe horeca mogelijk gemaakt in de Molenstraat, in het kernwinkelgebied en aan het Meijerijplein (tenzij het winkelondersteunende horeca betreft). Bestaande horeca in de Molenstraat valt onder het overgangsrecht. De aanwezige horecazaken in het kernwinkelgebied en aan het Meijerijplein worden positief bestemd. Nieuwe horeca is alleen toegestaan aan de Markt. Nieuwe winkelondersteunende horeca is toegestaan in het kernwinkelgebied waaronder het Meijerijplein.

Verkenning Kern Veghel (2011)

In 2008 is een visie voor de gehele gemeente opgesteld voor de periode tot 2030. Deze visie 'Smaakmakend Veghel' biedt een ontwikkelstrategie voor de lange termijn. Een ruimtelijke vertaling is hier echter nog niet aan gekoppeld. De gemeente wil met deze Verkenning een bijdrage leveren aan het realiseren van drie belangrijke ambities:

- Veghel moet in balans zijn;
- Veghel moet onderscheidend zijn;
- De trots op Veghel moet worden hersteld.

Alle keuzes, alle projecten en alle ontwikkelingen die in deze Verkenning staan beschreven moeten bijdragen aan deze drie ambities en zijn daarmee kaderstellend voor de Verkenning.

De kern van het winkel gebied is strak begrensd om een concentratie van detailhandel te bewerkstellingen en leegstand te voorkomen. In de schil rondom het kern winkelgebied is een breder scala aan functies toegelaten met uitzondering van de nieuwvestiging van detailhandel. Vrijkomende locaties worden soms snel als woninglocaties aangewezen. Echter lenen een aantal locaties in en om het centrum zich ook voor de ontwikkeling van andere functies. Tijdelijke functies in leegstaande panden en tijdelijke (groene) inrichting van braakliggende terreinen lenen zich hier goed voor. In het bestemmingsplan voor het centrumgebied is aan de meeste gemengde straten ook een gemengde bestemming gegeven waarbinnen uitwisseling van functies mogelijk wordt gemaakt. Er zijn unieke mogelijkheden voor het realiseren van een uiteenlopend voorzieningenaanbod.

4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Monumenten en waardevolle elementen

Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Veghel hecht grote waarde aan het karakteristieke bebouwing en waardevolle elementen in het centrum. De kenmerkende bebouwingskarakteristiek van het centrum dient zoveel mogelijk behouden te blijven. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente.

Binnen het plangebied komen vijf Rijksmonumenten voor:

Adres	Nr.	Omschrijving
Hoofdstraat	1	Woonhuis
Hoofdstraat	37	Herenhuis
Hoofdstraat	39	Herenhuis
Hoofdstraat	41	Herenhuis
Hoofdstraat	53	Nederlands Hervormde Kerk

In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Adres	Nr.	Omschrijving
Deken van Miertstraat	1	Synagoge / winkelruimte
Deken van Miertstraat	3	Dubbel herenhuis
Deken van Miertstraat	5	Dubbel herenhuis
Deken van Miertstraat	7	Dubbel woonhuis
Deken van Miertstraat	9	Dubbel woonhuis
Deken van Miertstraat	11	Woonhuis
Heuvelstraat	28	Woonhuis
Hezelaarstraat	5	Woonhuis
Hezelaarstraat	8	Dubbel woonhuis
Hezelaarstraat	10	Dubbel woonhuis
Hezelaarstraat	18	Dubbel woonhuis
Hezelaarstraat	20	Dubbel woonhuis
Hoofdstraat	3	Woonhuis / apotheek
Hoofdstraat	80	Arbeiderswoning
Hoofdstraat	82	Arbeiderswoning
Hoofdstraat	84	Arbeiderswoning
Hoofdstraat	86	Arbeiderswoning
Hoofdstraat	88	Arbeiderswoning

Hoofdstraat	95	Woonhuis / café
Markt	1	Voormalig gemeentehuis
Markt	21	Woonhuis
Molenstraat	25	Winkel / woonhuis
Molenstraat	43	Café / brasserie
Molenstraat	45-79	Woonhuis

In onderhavig bestemmingsplan zijn uitsluitend de gemeentelijke monumenten weergegeven daar Rijksmonumenten reeds voldoende beschermd worden door de monumentenwet. Aan de Rijks- en gemeentelijke monumenten is op de verbeelding een dusdanige bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft in dit plan.

In het kader van het monumenten inventarisatie project (M.I.P.) is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, voor zover zij ten tijde van het opstellen van deze waardenkaart (2005) nog van bovenlokaal belang werden geacht. Deze M.I.P.-objecten zijn, wanneer ze niet zijn opgenomen als gemeentelijk monument, op de verbeelding specifiek aangeduid als “cultuurhistorisch waardevol bouwwerk” en hieraan is een sloopverbod (met ontheffingsmogelijkheid) gekoppeld.

De onderstaande panden zijn geïnventariseerd als M.I.P.-object. Mogelijk dat deze in de toekomst aangewezen worden als monument. De panden zijn karakteristiek, maar bescherming wordt aan deze panden vooralsnog niet toegekend:

Adres	Nr.	Omschrijving
Heuvelstraat	26	Woonhuis
Hezelaarstraat	7	Woonhuis
Hezelaarstraat	3	Villa
Hoofdstraat	77	Woonhuis
Hoofdstraat	79	Woonhuis
Zeven Eikenlaan	21	Woonhuis

Waardevolle elementen

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

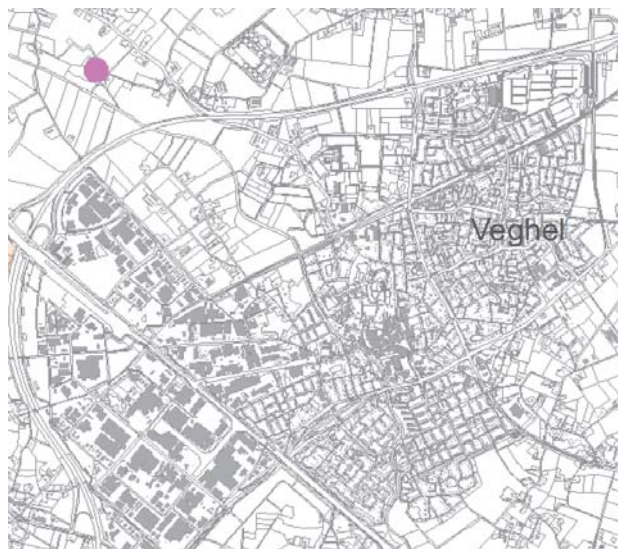
Adres	Omschrijving
Markt 1	Plataan, leeftijd > 100 jaar, kroon 35 meter
Hoek Leo vd Weijdenstraat / Zeven Eikenlaan	Lindeboom, leeftijd ca. 25 jaar, kroon 25 meter
Hoofdstraat 31	Esdoorn, leeftijd ca. 100 jaar, kroon 25 meter
Hoofdstraat 25-27	Moerascypres, leeftijd 75 – 100 jaar, kroon 10 meter
Stadhuisplein	Linde, leeftijd 60 - 70 jaar, kroon 25 meter
Stadhuisplein	Moseik, leeftijd 15 jaar, kroon 25 meter

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

4.2 Cultuurhistorische structuren

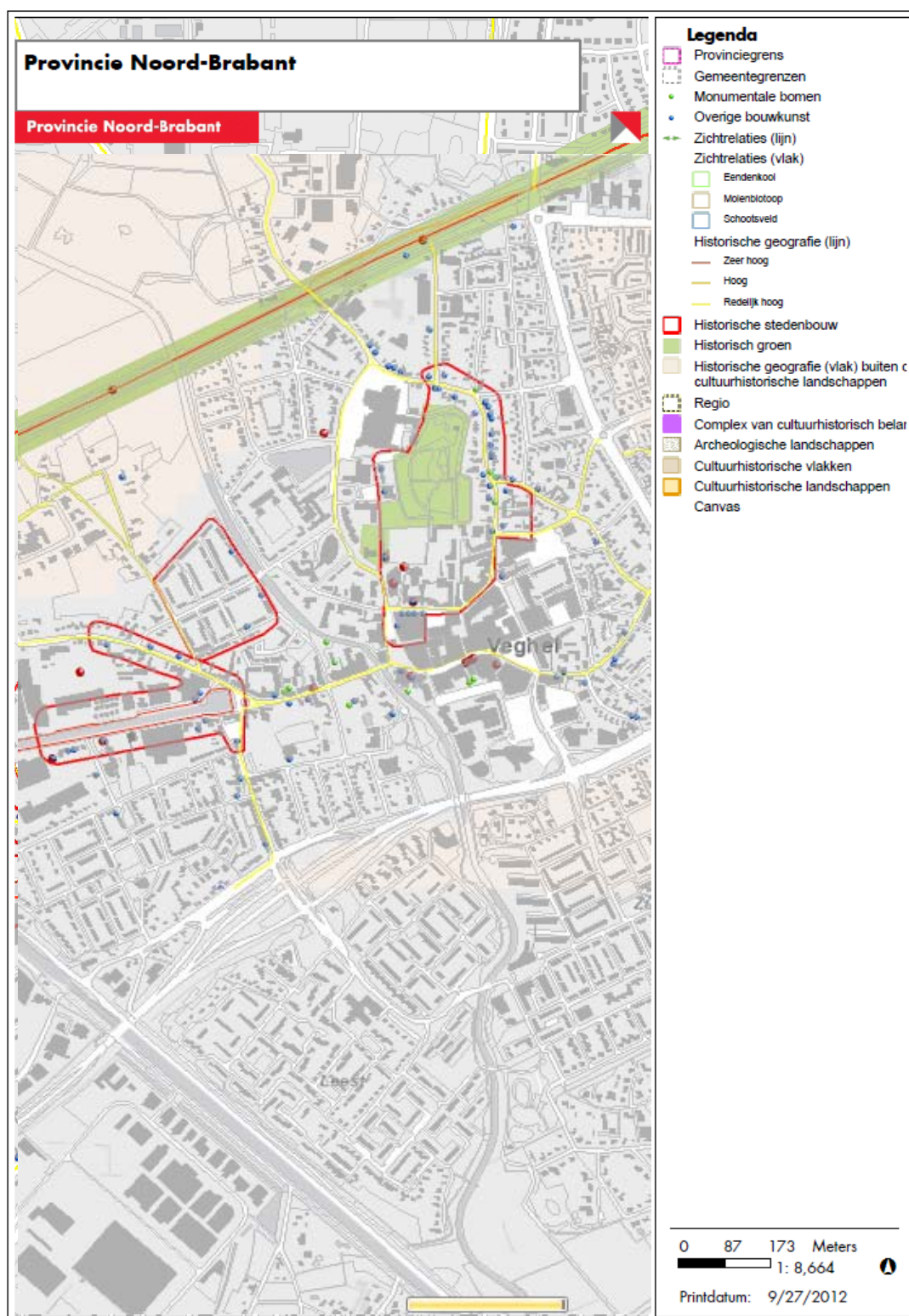
De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met cultuurhistorie. Sinds 1 januari 2012 is een cultuurhistorisch onderzoek verplicht. Het gaat daarbij om het in kaart brengen van archeologische, historisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden en het beschrijven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten, in het op te stellen bestemmingsplan wordt omgegaan.

Cultuurhistorie in Verordening Ruimte



In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorisch waardevolle gebieden opgenomen die van provinciaal belang zijn. In de kern Veghel zijn erg geen gebieden als zodanig aangeduid.

Figuur 4.1: Verordening ruimte 2012: kaartlaag cultuurhistorie



Figuur 4.2: Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant (2012).

Overige cultuurhistorische waarden

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart 2012 (CHW 2012) van de provincie Noord-Brabant worden de overige cultuurhistorische waarden in het plangebied hierna in beeld gebracht.

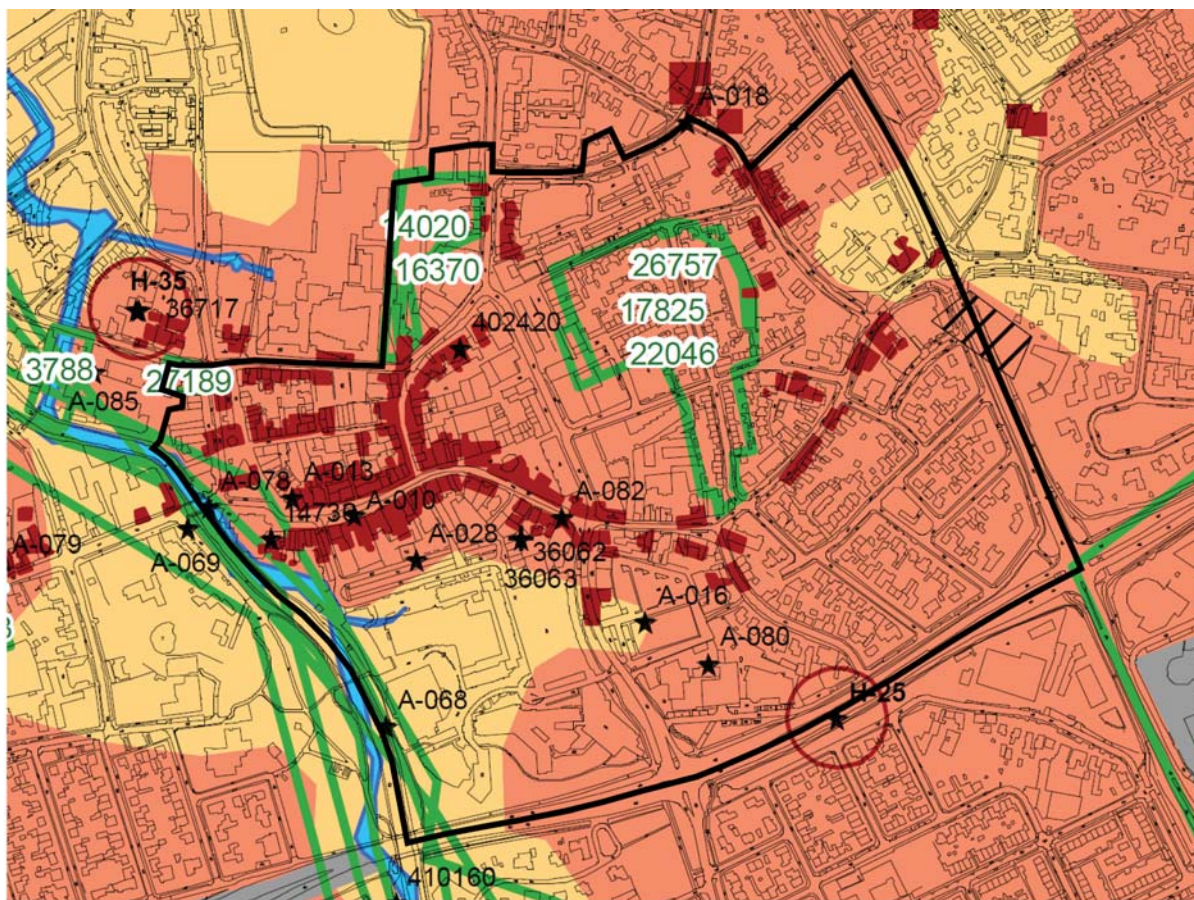
Op de nevenstaande pagina is een uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant te zien (versie 2012). Afgezien van de aanduiding van monumentale panden en bomen, valt een groot gebied op, dat aangegeven is als gebied met een historisch-stedenbouwkundige waarde (rood omkaderd). Een klein deel van dit gebied valt binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Het gaat hier om de Markt en een klein deel van de Molenstraat. De provincie karakteriseert dit gebied als volgt:

“Ten gevolge van uiteenlopende functionele ontwikkelingen heeft de kom van Veghel bijzondere stedenbouwkundige kwaliteiten. Ten noorden van de Markt is als gevolg van het herstel van de bisschoppelijke hiërarchie (1853) aan de (later vergrote) Markt een terrein ten behoeve van religieuze doeleinden ingericht. In 1858 verrees ter plaatse van de voormalige schuurkerk de neogotische Sint-Lambertuskerk, waarnaast de in 1890 gebouwde neogotische congregatiekapel, de pastorie uit 1902, het klooster van de Zusters Franciscanessen, het Bernardinusgasthuis (1869) met achtergelegen kloosterkerk. Vanaf het kerkhof, met beeldengroepen en imposante notabelengraven, heeft men een groots uitzicht op dit bij uitstek katholieke landschap. Naast het kerkhof ligt de klooster-tuin uit 1890-1950. Deze twee elementen samen vormen een groene enclave in de kom van Veghel. Aan de noordelijke zijde van het terrein de voormalige kleuterschool en het katholieke ziekenhuis, thans vrijwel geheel naoorlogs.”

Om de historische stedenbouwkundige waarde van de Markt en Molenstraat te waarborgen zijn in het onderhavig bestemmingsplan zodanige bouwvlakken opgenomen dat de aanwezige historische bebouwingsstructuur behouden wordt.

In de cultuurhistorische waardenkaart is daarnaast het lint Markt – Hoofdstraat – Heze-laarstraat als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde aangeduid. Om de waarden van dit bebouwingslint te waarborgen zijn in het onderhavige bestemmingsplan zodanige bouwvlakken opgenomen dat de lijnprofielen van het bebouwingslint niet aangetast worden. In aanvulling op bovenstaande historisch waardevolle structuren wordt door de gemeente ook de Heuvelstraat als een waardevolle historisch-geografische structuur gezien. Ook voor deze straat geldt dat de rooilijnen en bouwvlaktoekenning zodanig is dat deze structuur herkenbaar blijft.

De overige aangegeven waarden, zoals monumentale panden en bomen, zijn in deze paragraaf reeds opgesomd.



Archeologische verwachtingskaart
Gemeente Veghel
Bijlage 4



Figuur 40.3: Uitsnede Archeologische Verwachtingskaart (BAAC, 2009)

4.3 Archeologie

Veghel heeft voor het gehele grondgebied van de gemeente een eigen archeologische inventarisatie laten uitvoeren en hiermee vervolgens de bestaande, provinciale, cultuur-historische waarden kaart laten actualiseren. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Deze verwachtingskaart dient als instrument om archeologisch beleid mee te voeren. De kaart verdeelt het grondgebied in de volgende archeologische verwachtingszones:

Zones met een hoge archeologische verwachting

Het gaat hierbij om terreinen, waar op grond van de landschappelijke ligging, een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- dekzandruggen;
- historische kernen van Veghel en Erp;
- zones van 50 meter om de historische elementen met mogelijke oorsprong in de late middeleeuwen.

Zones met een middelhoge archeologische verwachting

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van de landschappelijke ligging een middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- dekzand welvingen;
- delen van beekdalen binnen een straal van 150 m van dekzandruggen;
- zones van 100 m om de dekzandruggen.

Zones met een lage archeologische verwachting

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van landschappelijke ligging een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft:

- de dekzandvlakten, delen van beekdalen en laagtes.

Zones zonder archeologische verwachting

Het gaat hierbij om terreinen waar op grond van diverse bronnen als de Algemene Hoogtekaart Nederland en het ontgroningenbestand van de provincie is vastgesteld dat de originele bodem reeds is ontgraven tot onder het archeologisch niveau.

Volgens de vastgestelde Archeologische Verwachtingskaart⁴ van de gemeente Veghel ligt een groot deel van het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Het overige deel van het plangebied kent een middelhoge verwachting. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgroningen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep die het bodemarchief kan aantas-

⁴ Archeologische Verwachtingskaart zoals vastgesteld door de raad op 23 april 2009.

ten gelegen is in een zone met een 'hoge verwachtingswaarde' of 'middelhoge verwachtingswaarde', dient in principe nader onderzoek en/of archeologische begeleiding plaats te vinden.

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Veghel heeft archeologiebeleid ontwikkeld en het is de bedoeling dat dit beleid een doorvertaling krijgt in verschillende vergunningstrajecten en in ruimtelijk beleid. In onderhavig bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van het archeologisch bodemarchief. Deze regeling is gebaseerd op de volgende principes:

- Gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde op de Archeologische Verwachtingkaart dienen in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologisch onderzoeksgebied te krijgen.
- Aan alle bodemverstoringen binnen de bebouwde kom, dieper dan 30 cm en groter dan 100 m² dient een archeologisch vooronderzoek vooraf te gaan.
- Dat dit vooronderzoek ook daadwerkelijk plaatsvindt kan binnen het bestemmingsplan middels een aanlegvergunning worden geregeld.
- Dit vooronderzoek kan bestaan uit een bureauonderzoek, verkennende boringen, proefsleuven en/of geofysisch onderzoek. Het inzetten van karterende boringen en een veldverkenning heeft alleen nut als er geen sprake is van een esdek. Het vooronderzoek dient in zo'n mate uitgevoerd te worden dat het voor het bevoegd gezag mogelijk is een gedegen selectiebesluit te nemen.
- Het selectiebesluit omvat een onderbouwde keuze in:
 - geen verder archeologisch onderzoek nodig (geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen);
 - behoud in situ (beschermen ter plaats van de aangetroffen vindplaats);
 - behoud ex situ door middel van een opgraving (als ter plaatse beschermen niet mogelijk is);
 - archeologisch begeleiden werkzaamheden (in uitzonderlijke gevallen, als behoud niet nodig is, maar toch enige informatie geborgen dient te worden).

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

Het kernwinkelgebied van Veghel heeft momenteel een enigszins stenige aanblik. Met name in de winkelstraten en rondom het stadshuisplein is relatief weinig groen aanwezig. Op sommige plekken is door nieuwbouw uit verschillende tijdsperioden het kenmerkend groen uit het straatbeeld verdwenen. Hierdoor is het groene karakter van enkele lanen, of delen van lanen afhankelijk van privétuinen en eveneens sterk gefragmenteerd.

Daarnaast heeft de Aa van oorsprong zeer weidse groene oevers die zich momenteel bij de kruising met de Hoogstraat versmallen. Door het oprukken van de verstedelijking is de beleving van de groene oevers in het centrum van Veghel goeddeels verloren gegaan. Op sommige punten vormt de Aa zelfs de achterkant van de bebouwing en/of is het contact met de oevers geprivatiseerd. In het centrumgebied maakt de stad hierdoor nog maar op enkele punten contact met de rivier, namelijk bij de bruggen en bruggetjes over de Aa en bij het Julianapark.

De Schilderswijk heeft in tegenstelling tot het kernwinkelgebied een veel groener karakter door de aanwezige laanbeplanting, groenstroken en de relatief forse privétuinen

Masterplan

Het Masterplan zet expliciet in op vergroening van het centrum. Het voorziet onder meer in de uitbreiding van het Julianapark naar de oostelijke Aa-oever, tot aan appartementencomplex D'Hooghe Beemd. Deze visie is vertaald naar het onderhavige bestemmingsplan. Theater 'de Blauwe Kei' wordt in de toekomst gesloopt ten einde een groene kwaliteitsslag te maken nabij het Stadshuisplein. Dit geldt ook voor de locatie van het binnenzwembad inclusief het sportcafé. Voor beide locaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om transformatie naar openbaar gebied (verkeers-verblijfsgebied) met groen.

Het waar mogelijk aanbrengen van laanbeplanting vormt daarnaast de basis voor het versterken van de lanen als kwalitatief hoogwaardige structuurdrager van de groene entree's naar het centrumgebied. Waar het profiel wat nauwer is en/of de bebouwing niet aansluit bij het dragende beeld, zou eventuele nieuwbouw moeten bestaan uit grondgebonden solitaire gebouwen die van de weg worden gescheiden door een ruime groenstrook (al dan niet privé).

5.2 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus

Sinds 22 februari jl. is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode⁵ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar be-

⁵ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

lang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheftingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving zijn opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Indien zich in de toekomst ontwikkelingen voordoen behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodem en grondwater

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

6. WATER

6.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap de Aa, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Vierde Nota Waterhuishouding

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' (Ministerie V&W, september 1997) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering. In onderhavig bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin is aangegeven hoe in beheersituaties wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten.

Waterplan gemeente Veghel

Recent heeft de gemeente Veghel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer. Het waterplan is gebaseerd op onder andere:

- Het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- Alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.

In het waterplan heeft de gemeente 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;
- Er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- Water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- Water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruikinfiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van waterbeperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBWnorm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

In de waterparagraaf (paragraaf 6.2) wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

6.2 Watertoets

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

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

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

- het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater

Veghel en omgeving bevindt zich in de Centrale Slenk, een geologisch laaggelegen gebied met een noordwestelijke strekking.

Geohydrologische indeling	Diepte t.o.v. NAP (m)	Formatie	Samenstelling en doorlatendheid
Pleistocene deklaag	10+ tot 7-	Twente (Nuenen Groep)	Fijn tot matig grof, lemig zand; geringe waterdoorlatendheid
1 ^e Watervoerend pakket	7- tot 54-	Sterksel en Veghel	(Zeer) grove zanden en grinden; goede waterdoorlatendheid
1 ^e Waterscheidende laag	54- tot 100-	Kedichem, Tegelen	Fijne zanden en leemlagen

Bron: Grondwaterkaart van de Centrale Slenk, Dienst Grondwaterverkenning TNO, rapp. GWK-32, nov. 1983

De stroming van het freatisch grondwater is volgens de Grondwaterkaart van de Centrale Slenk (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, rapport GWK-32, november 1983) in noordwestelijke richting en bevindt zich op een hoogte van circa 8-9 m+ NAP. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieuverordening.

Oppervlaktewater

In het plangebied is behoudens de Aa, aan de westrand van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied ligt de kloostertuin waarin een waterstelsel met een bufferfunctie is gegraven. Het plangebied is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Het afval- en hemelwater wordt getransporteerd naar het rioolgemaal aan de Reigerdonk en van daar verpompt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) Dinther.

De ligging van watergangen en vijvers is onder meer afhankelijk van de hoogteverschillen in het terrein. Drager van het watersysteem is het riviertje de Aa. Het waterstelsel dient voor de afwatering van de wijk en daarnaast maakt zij deel uit van het kijk- en verblijfs- groen van het centrumgebied.

Keurbescherming

In het plangebied zijn geen keurbeschermingsgebieden gelegen, uitgezonderd een zoek- gebied Ecologische verbindingszone langs de Aa. Binnen deze gebieden is het verboden zonder (water)vergunning water te lozen in, te onttrekken aan, af te voeren naar of aan te voeren uit een oppervlaktewaterlichaam.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden derhalve geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de huidige waterhuishoudkundige situatie doen veranderen. Bij eventuele binnenplanse fysieke veranderingen in het plangebied gelden echter de beleidsuitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen van het waterschap Aa en Maas'.

Water in relatie tot planregels en verbeelding

Water wordt beschouwd als een sturend element en dient dus goed verankerd te worden in het bestemmingsplan. Primaire en secundaire watergangen, alsmede structurele waterpartijen en vijvers met een waterbergende functie⁶ worden bestemd tot 'Water'. De onderhoudszone van de betreffende watergangen wordt echter niet geregeld door middel van een dubbelbestemming. Deze wordt reeds in voldoende mate beschermd door de Keur. Hiermee wordt voorkomen dat dubbele procedures moeten worden doorlopen om onderhoudszones te gebruiken/te bebouwen. Sloten e.d. die geen primaire of secundaire watergangen zijn, dan wel niet te beschouwen zijn als structurele waterpartijen of vijvers met een waterbergende functie worden niet als water bestemd, maar krijgen de bestemming 'Groen', 'Bos', 'Natuur' of 'Verkeer'.

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd. Voor zover in het plangebied ontwikkelingen zijn voorzien in de sfeer van te realiseren bebouwingen, gaat het in concreto om een zeer beperkt aantal. Deze kunnen zonder nader te nemen maatregelen op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel worden aangesloten. Om te voorkomen dat met het afvoerend hemelwater verontreinigde stoffen

⁶ Per plan zal worden bekeken om welke vijvers het concreet gaat.

afstromen worden bouwmaterialen voorgeschreven die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten. Verder geldt dat nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de beleidsuitgangspunten van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Het keurbeschermingsgebied 'zoekgebied Ecologische verbindingszone is op de verbeelding aangeduid als 'Waarde – Ecologie'. Deze voor 'Waarde - Ecologische verbindingszone' aangewezen gronden zijn bestemd zijn voor de aanleg, instandhouding een bescherming van een ecologische ader met natte gebieden. Hiermee is de instandhouding van deze ecologische ader met natte gebieden geborgd in dit plan.

Samenwerking met waterbeheerder

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Voor de wijze waarop met de opmerkingen van het waterschap is omgegaan wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen.

7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

7.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkelingen. Vanuit Veghel-Zuid richting de Vijverwijk loopt een gemeentelijke rioolpersleiding. Deze behoeft geen planologische bescherming.

7.2 Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

8. MILIEU-ASPECTEN

8.1 Bodemkwaliteit

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

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.

8.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

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

tisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden. Enkel voor de Rembrandtlaan, Meijerijstraat en het Stadhuisplein geldt een 50 km/uur regime.

8.3 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

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

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁷ (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen⁸ (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁹ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁰. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹¹ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹².

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's, gelet op kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair

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.

¹¹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹² Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.

betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongevoen voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personen-dichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Wegtransport

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

Inrichtingen

Binnen het plangebied is één inrichting met opslag van gevaarlijke stoffen gevestigd. Het betreft het binnenzwembad, gevestigd aan Vlas en Graan 101. Hier vindt opslag van chloor plaats in een reservoir met een capaciteit van 1500 liter. Het binnenzwembad is geen Bevi-inrichting en zal op termijn verdwijnen. In het onderhavige bestemmingsplan is aan het zwembad de bestemming openbaar gebied met groen toegekend. De bestaande bebouwing valt onder het overgangsrecht.

8.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.¹³

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

Het Besluit NIBM

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

¹³ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

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

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheerplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Derhalve hoeft er niet aan luchtkwaliteit getoetst te worden.

Bedrijvigheid

Op basis van gegevens over geëmitteerde lucht van bedrijven in het plangebied of in de omgeving hiervan moet beoordeeld worden of hierbij stoffen vrijkomen die zijn genormeerd in het Besluit Luchtkwaliteit. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die de luchtkwaliteit in de zin van het Besluit Luchtkwaliteit beïnvloeden.

9. WONEN

9.1 Beleid en randvoorwaarden

Op grond van een analyse van de demografische samenstelling van de Veghelse bevolking tussen 2003 en 2007 en de provinciale prognose 2008 geeft RIGO in de in 2009 uitgevoerde woningmarktverkenning becijferd dat Veghel een fors aantal woningen zal moeten bouwen om aan de vraag te kunnen voldoen.

Deze vraag wordt zowel bepaald door de toename van het aantal inwoners en als door de toename van het aantal huishoudens. De toename van het aantal huishoudens zal iets sterker zijn omdat de gemiddelde huishoudengrootte, door individualisering, vergrijzing en extramuralisering kleiner wordt.

De verschillende prognoses zijn hierover niet eenduidig. De provinciale prognose gaat er vanuit dat Veghel de gezinsgemeente blijft die ze nu is. In 2009 bestaat ongeveer 40% van de huishoudens in Veghel uit gezinnen met kinderen. Ongeveer 25% van de huishoudens is alleenstaand. (landelijk gezien bestaat ca. 35 % van de huishoudens uit gezinnen met kinderen en ca. 35% van de huishoudens is alleenstaand). Andere prognose voorzien meer een verschuiving richting de landelijke trend. Veel eenduidiger zijn de verschillende prognoses over de woningbehoefte de komende 10 jaar.

Hoewel de behoefte aan eengezinskoopwoningen in Veghel en met name in de dorpen onverminderd fors is, is er ook behoefte naar andere woningtypologieën. Juist omdat deze andere typologieën in de dorpskernen minimaal aanwezig zijn.

In de **Woonvisie 2030 (vastgesteld 2007)** zijn een zestal ambities aangegeven.

- Ambitie 1: Vanuit de ambitie dat 'Uden en Veghel, als één woongebied', behartigen Uden en Veghel hun gezamenlijke woonbelangen bij rijk en provincie gezamenlijk.
- Ambitie 2: Vanuit de ambitie 'gemeenschappelijke belangen en woonvraagstukken' pakken Uden en Veghel gemeentete overstijgend wonen-beleid gezamenlijk op en stemmen het af.
- Ambitie 3: Vanuit de ambitie 'leefbare dorpen en wijken', wordt vanuit een integrale gebiedsbenadering van wijken en dorpen op iedere wijk en dorp een toekomstvisie ontwikkeld en bij nieuwbouw en verbetering wordt op meer differentiatie gericht.
- Ambitie 4; Vanuit de ambitie 'optimaal benutten van wat er al is' wordt de gewenste omvang van de huurwoningvoorraad voor de komende jaren vastgesteld, en wordt voor Uden en Veghel gestreefd naar eenzelfde verdeelsysteem voor zowel huur- als koopwoningen.
- Ambitie 5: Vanuit de ambitie 'duurzaam investeren in wonen' wordt gestreefd naar een kwalitatieve verdeling van de nieuwbouw (inbreiding, uitbreiding en bouwen in de kerkdorpen), die aansluit bij woningmarktontwikkelingen.

- Ambitie 6: De ambitie 'woningmarktontwikkelingen basis voor afspraken' omschrijft de ambitie om de woningmarktontwikkelingen periodiek te volgen en vanuit deze basis afspraken te maken met de woningcorporaties.

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

Woonbehoefte gemeente Veghel (2009)

Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. Inkomensontwikkeling is sterk bepalend voor de woonsituatie en woonwensen. De wenselijke toename van woningen in de sociale huursector zal de komende jaren gemeentebreed minimaal 400 woningen bedragen. Onder invloed van stagnerende economische ontwikkeling kan dit aantal verder oplopen. In de (sociale) huursector is vooral vraag naar eengezinswoningen.

De vraag naar eengezinswoningen in het koopsegment, met name vrijstaande en 2/1 kapwoningen, overstijgt het beschikbare aanbod. Voor de uitbreiding van de woningvoorraad dient dan ook met name op dit woningtype ingezet te worden.

De behoefte aan appartementen overstijgt het aanbod. Deze behoefte is vooral afkomstig van starters en ouderen waarbij kwaliteit en ligging, zeker buiten het centrum van de kern Veghel en in de dorpskernen, kritische factoren zijn.

Per locatie dient door een mix, in principe 20-20-60 (sociale huur- betaalbare koop – overig) het gedifferentieerde karakter van wijken en buurten gerealiseerd te worden of behouden te blijven. Vraag- en aanbodverhoudingen zullen daarbij steeds zorgvuldig gevolgd moeten worden. Zorgvuldige fasering van bouwprojecten onderling als ook flexibele ontwikkeling van bouwplannen zijn tevens van belang om te kunnen blijven inspelen op veranderende marktomstandigheden of specifieke kwaliteitsvragen.

9.1.1 Nota In- en bijwoning¹⁴

Met de beleidsnota 'in- en bijwoning' stelt de gemeente Veghel kaders waarbinnen zorgbehoevenden bij mantelzorgers gehuisvest kunnen worden. In het bestemmingsplan "1^e herziening erfbebouwingsregeling bij woningen" is een regeling voor inwoning- en mantelzorg opgenomen. Deze regeling vormt, samen met de regeling voor mantelzorg zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied, aanvulling 1" de basis voor nieuwe bestemmingsplannen.

¹⁴ Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

Doel van het bewoningsbeleid is te voorzien in mogelijkheden waarbinnen jongeren zorgbehoevende ouderen kunnen verzorgen of bijvoorbeeld onder andere hulpbehoevende kinderen door hun ouders verzorgd kunnen worden. Door woonruimte voor deze vormen van mantelzorg mogelijk te maken in aan- en bijgebouwen, kan de druk op de reguliere gezondheidszorg worden verminderd. Ander belangrijk voordeel is dat door de mantelzorg de verzorgde in zijn vertrouwde omgeving kan blijven.

Beleidskeuze

Voor mantelzorg geldt in grote lijnen dat er geen 2^e woning mag ontstaan. Dit houdt in dat uitsluitend bewoning in de vorm van afhankelijke woonruimte (geen zelfstandig huishouden, maar onderdeel van één huishouden) is toegestaan.

Mantelzorg in een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een zorgbehoefte waarin geheel of voor een belangrijk deel wordt voorzien door de mantelzorger(s) die mantelzorg aanbieden. De zorgbehoefte wordt geconcretiseerd door via een medische indicering door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie te bepalen aan welke zorg- en ondersteuningsfuncties in een concreet geval behoefte is. De indicatiestelling wordt in principe verricht door Argonaut BV conform het door de gemeente Veghel gehanteerde protocol. Nadat vast is komen te staan dat een aanvrager zorgbehoefstig is, zal aange- toond moeten worden dat de zorgbehoefstige op de locatie waar hij een afhankelijke woonruimte wil betrekken ook die zorg ontvangt die hij nodig heeft. Bij mantelzorg betreft de zorgbehoefstige een afhankelijke woonruimte in of bij de woning van de mantelzorger.

In de nota In- en bijwoning worden eisen gesteld aan het gebruiken van een aangebouwd bijgebouw, een gedeelte van bedrijfsgebouw c.q. hoofdgebouw of een vrijstaand bijgebouw voor mantelzorg:

- de inwoning is noodzakelijk uit een oogpunt van mantelzorg;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- door de bewoners verklaren dat zij de zorgbehoefstige de zorg verstrekken die nodig is;
- inwoning dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de (bedrijfs)woning. Daartoe mag maximaal 80 m² aangewend worden. In uitzonderlijke situaties kan hiervan worden afgeweken, hiertoe wordt een hardheidsclausule ontwikkeld.

Er wordt gesproken van inwoning als sprake is van bewoning in het hoofdgebouw of aangebouwde bijgebouwen.

Alle hoofdgebouwen, aangebouwde bijgebouwen (verbouwing/nieuwbouw) dienen op grond van de Nota In- en bijwoning te voldoen aan de volgende eisen:

- er dient een woning aanwezig te zijn;
- een eigen voordeur, hetzij aan de voorgevel hetzij aan een zijgevel, en een eigen in-/uitrit zijn niet toegestaan;
- een eigen huisnummer is niet toegestaan;
- alle bijgebouwen(verbouwing/nieuwbouw) dienen te voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening, etc.;
- ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande aansluiting;
- het gedeelte, dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend dient direct aan te sluiten aan de woning, een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom;
- het gedeelte, dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aan te sluiten bij de zorgbehoefte van de zorgbehoefte en hier eventueel op te worden aangepast.

Bovenstaande vorm van inwonen is rechtstreeks toegestaan in bestemmingsplannen. Er is tevens een regeling opgenomen voor inwoning bij wijze van mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen.

Mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen is volgens de Nota In- en bijwoning alleen toegestaan indien realisering van de inwoning voor de inwoner of (een) andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is. Van zwaarwegende belemmeringen of onredelijk bezwarende omstandigheden kan bijvoorbeeld sprake zijn indien voor de inwoning in de hoofdmassa dermate grote investeringen gedaan moeten worden dat deze in redelijkheid niet van de aanvrager zijn te verwachten, terwijl een vrijstaand alternatief voorhanden is.

De vrijstaande bijgebouwen dienen ingevolge de Nota In- en bijwoning te voldoen aan de volgende eisen:

- per woning kan maar één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning van kracht zijn;
- alle bijgebouwen (verbouwing/ nieuwbouw) dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening, de gebruiksvergunning (brandveiligheid), etc.;
- aan het vrijstaande bijgebouw mag geen eigen huisnummer worden toegekend;
- voor de afhankelijke woonruimte in het vrijstaande bijgebouw mag geen eigen in-/uitrit worden gebruikt of aangelegd.

Ten behoeve van inwoning is een afwijkingsbepaling opgenomen. De ruimtelijke relevante voorwaarden voor inwoning zijn op de volgende wijze vertaald:

- per woning kan maar één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning van kracht zijn;
- er dient een woning aanwezig te zijn;
- een eigen huisnummer is niet toegestaan;
- het vrijstaande bijgebouw dat gebruikt wordt voor inwoning, is op niet meer dan 50 meter van de (bedrijfs)woning gelegen;
- alle bijgebouwen (verbouwing/nieuwbouw) dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening, de gebruiksvergunning (brandveiligheid) etc.;
- ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande aansluiting;
- het gedeelte, dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aan te sluiten bij de zorgbehoefte van de zorgbehoefte en hier eventueel hierop te worden aangepast;
- maximaal 80m² mag voor inwoning worden aangewend.

Bevoegd gezag zal de omgevingsvergunning intrekken indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Indien de bestaande noodzaak komt te vervallen dient dit zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden schriftelijk aan het bevoegd gezag (B&W) gemeld te worden.

9.1.2 Woonkeur

WoonKeur is een certificaat dat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit. Een woning met dit certificaat heeft een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid.

WoonKeur is samengesteld uit de eisen van vier door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. De eisen liggen boven het niveau van het Bouwbesluit 2003. De eisen in het Bouwbesluit 2003 vormen namelijk absolute minimumvoorwaarden waaraan woningen moeten voldoen.

WoonKeur bestaat uit een verplicht basispakket dat eisen omvat betreffende de directe woonomgeving (voor zover die onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever valt), het woongebouw en de woning. Daarnaast zijn er drie pluspakketten ontwikkeld:

- veiligheid;
- gebruikskwaliteit;
- toekomstwaarde.

In het basispakket WoonKeur en het Pluspakket Veiligheid zijn eisen opgenomen afkomstig uit het Politie Keurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw (PKVW). In het basispakket zijn de eisen beperkt tot de woonomgeving, het woongebouw en de woning. In het pluspakket veiligheid komen die eisen uit het PKVW naar voren, die niet of niet geheel in het basispakket zijn benoemd. De veiligheidseisen uit het basispakket en de eisen het pluspakket veiligheid vormen samen het PKVW.

Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Denk aan eisen rond verlichting in een wijk of eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen rond een gebouw. Tevens vallen goede sloten op de deuren en ramen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, veilig complex en goed beveiligde individuele woningen.

De procedure voor het verkrijgen van het PKVW kent twee toetsingen. Eén op basis van ontwerptekeningen en een opleveringskeuring. De eerste toetsing mondt uit in de voorlopige akkoordverklaring van de Keurmerkcommissie van de Politie. De opleveringskeuring van het project geschiedt voor het pluspakket Veiligheid door een door de Raad voor Accreditatie erkende inspectie-instelling, indien die niet door de certificerende instelling geschiedt.

Voor een blijvende gebruikswaarde van de woning wordt geadviseerd voor het ontwerp van de nieuwbouwwoningen) de richtlijnen van Woonkeur te hanteren en het plan te toetsen aan GPR.

9.1.3 Seizoensarbeiders en kamerverhuur

Doel van het beleid

De laatste jaren is ook in de gemeente Veghel de behoefte aan de huisvesting van mensen, die niet onder de noemer van 'een huishouding' vallen aanzienlijk toegenomen. Het gaat daarbij in de meeste gevallen om kamerverhuur en logies. Bij kamerverhuur kan gedacht worden aan huisvesting van studenten. Daarnaast kan ook kamerverhuur plaatsvinden aan mensen die om diverse (persoonlijke) redenen tijdelijk dergelijke woonruimte verkiezen alsmede arbeidsmigranten.

Beleidskeuze

Gestreefd wordt naar een eenduidige planologische regeling ten aanzien van huisvesting van mensen die niet vallen onder de noemer van huishouding voor de stedelijke gebieden van Veghel, ofwel de bebouwde kom van Veghel en haar kernen. Hiervoor is gekozen om het volgende begrip voor 'woning' op te nemen: *een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:*

- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal twee personen.

Door het hanteren van bovenstaand begrip voor 'woning' worden er enerzijds mogelijkheden gecreëerd voor individuele personen om gehuisvest te worden in woningen. Anderzijds kan hiermee voorkomen worden dat grote aantallen personen in woningen mogen verblijven, waar dit niet passend is uit het oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Voor het wonen in woningen in woongebieden wordt het vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt toelaatbaar gevonden dat in een woning/wooneenheid in plaats van enkel een traditioneel huishouden huisvesting wordt geboden aan twee afzonderlijke personen plus een huishouden. Zo wordt voorkomen dat er grote aantallen personen zich in woningen mogen huisvesten waar dat niet passend is uit het oogpunt van de ruimtelijke ordening en veiligheid. Bij de bewoning van een pand door een te groot aantal personen schuilt namelijk het gevaar voor ontbreken van voldoende brandveiligheid en het ontstaan van overlastsituaties.

Wanneer er sprake is van meer dan twee personen (maximaal 4 personen), die geen huishouden vormen in een woning/wooneenheid, voldoet dat niet aan hiervoor beschreven definitie en zal alleen tot medewerking worden overgegaan als hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. Om een afwijking van het bestemmingsplan te kunnen verlenen, zal een ruimtelijke afweging moeten plaatsvinden, of de betreffende ontwikkeling al dan niet passend is op de betreffende locatie. In onderhavig bestemmingsplan is een algemene afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan opgenomen voor een 'logies- of kamerverhuurvoorziening' waaraan de onderstaande voorwaarden gekoppeld zijn:

- binnen een straal van 75 meter van de rand van het bouwperceel mag niet eerder een afwijking van het bestemmingsplan zijn verleend voor het soortgelijke gebruik;
- ten behoeve van het aantal personen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden op grond van het geldend kader.

9.1.4 Beroep en bedrijf aan huis

Doel van beleid

Wensen tot het aan huis uitoefenen van beroepen en bedrijven honoreren binnen vooraf gestelde eisen en voorwaarden.

Beleidskeuze

In het onderhavige bestemmingsplan worden beroepsmatige activiteiten (maximaal 40% van vloeroppervlak aanwezig op de begane grond van het totale hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen, tot een maximum van 45, 60 of 75 m² (dit is afhankelijk van het oppervlakte van het bouwperceel. Bij een oppervlakte van 750 m² tot 1.250 m² geldt een maximum van 60 m² en bij een oppervlakte van 1.250 m² en groter van 75 m²) zijn toegestaan binnen een woonbestemming (en in een bedrijfs-/dienstwoning) en worden via een afwijkingsbevoegdheid geregeld. Op deze manier kan er flexibel omgegaan worden met gebruiksvormen die in principe goed bij de woonfunctie passen en worden economische impulsen gestimuleerd, waardoor de leefbaarheid en dynamiek van de kernen bevorderd wordt. Omdat bedrijfsmatige activiteiten onder omstandigheden belemmerend kunnen zijn voor een goede woon- en leefomgeving, is een nadere afweging in de vorm van een afwijkmogelijkheid gemaakt. Een omgevingsvergunning kan verleend worden als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
- geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningsplichtig is;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- de activiteit mag niet zodanig verkeersaantrekkend zijn dat er een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel een leidt tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- het onttrekken van (een deel van) de bij het hoofdgebouw behorende garage slechts is toegestaan indien op het bijbehorende erf minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- er mag geen onevenredige hinder of gevaar voor omwonenden te verwachten zijn;
- opslag buiten de gebouwen is niet toegestaan;
- de oppervlakte die wordt gebruikt mag niet meer bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van het totale hoofdgebouw met bijgebouwen tot een maximum van 45, 60, 75 m² (afhankelijk van de oppervlakte van het bouwperceel).

In de doeleinden worden expliciet beroepsmatige activiteiten toegestaan met de maximale oppervlaktemaat.

Hieronder wordt nader ingegaan op de hierboven genoemde 'type' activiteiten.

Beroep aan huis

Het gaat hier om een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende (vrijstaande) bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Het betreft hier de zogenaamde 'beroepen aan huis', die volgens vaste jurisprudentie binnen een woonbe-

stemming passen. Voor de parkeernormen wordt getoetst aan de normen uit de bouwverordening die betrekking hebben op 'dienstverlening'.

Bedrijf aan huis

Het betreft hier het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Gelet op de mogelijkheid van hinder voor omwonenden zijn deze activiteiten alleen toegestaan via een procedure voor afwijken van het bestemmingsplan. De voorwaarden voor afwijking hebben o.a. betrekking op de omvang van de bedrijvigheid (hierbij wordt aangesloten bij beroepen aan huis), het behoud van een goed woon- en leefklimaat, het voorkomen van te grote verkeersdruk en parkeeroverlast. Kappers worden gelijkgesteld met aan huis verbonden bedrijven. Er wordt geen extra bebouwing toegestaan buiten de toegestane omvang van hoofdbebouwing en bijgebouwen conform de bouwregels.

9.2 Plancapaciteit

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van woningen anders dan op grond van vigerende bestemmingsplannen mogelijk is gemaakt.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel' voorziet in een actualisatie van de bestaande regeling. De huidige ruimtelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. In het bestemmingsplan is geen ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Zeer beperkte uitbreiding van bestaande bedrijven en het beoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten aan huis is echter wel (beperkt) mogelijk. Voorzieningen dienen geconcentreerd te worden in het kernwinkelgebied en horeca zoveel mogelijk aan de Markt. Onderstaand is per type voorziening aangegeven welk beleid gevoerd wordt en hoe dit vertaald is in onderhavig bestemmingsplan.

Maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen

In het bestemmingsplan is de school (basisschool voor Bijzonder Onderwijs De Wissel) en een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals de kerk, brandweerkazerne, politiebureau en het gemeentehuis specifiek bestemd. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst.

De aanwezige sportvoorzieningen in het plangebied zullen op termijn verdwijnen. De huidige locatie van het binnenzwembad inclusief het sportcafé worden conform het Masterplan Centrum Veghel bestemd als openbaar gebied met groen. De bestaande bebouwing valt onder het ondergangrecht. Daarnaast wordt de huidige sporthal bestemd als 'Gemengd' met de aanduiding 'grootschalige detailhandel'.

Bedrijven

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het (her)vestigen van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger worden specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Wel is het mogelijk ter plaatse een zelfde type bedrijf te vestigen. Uiteraard is een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 ter plaatse wel toegestaan.

Detailhandel

De gemeente Veghel streeft naar een concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied. Voor het winkelgebied wordt ingezet op het versterken van de winkel-8, bestaande uit Hoofdstraat, Kalverstraat en Wiekslag. De Markt, het vernieuwde Molenwieken en de Meijerijstraat vormen de dwarsverbindingen. Deze winkel-8 krijgt de bestemming Centrum. In deze winkel-8 worden de Veghelse detailhandel en andere centrumfuncties geconcentreerd, teneinde een logisch winkelcircuit te creëren.

In de schil rondom het centrum zijn gebieden aangewezen voor functiemenging zonder detailhandel (bestemming Gemengd-1) en voor functiemenging in combinatie met concentratiegebied voor grootschaligere detailhandel en supermarkten (bestemming Gemengd-2). De aanlooproutes worden gevormd door::

- Hoogstraat;
- Fransiscanessenlaan en Mgr. Van den Tillaartstraat;
- Stadhuisplein via Steegje en;
- De Kempen.

Er is een inventarisatie gemaakt van bestaande detailhandelsvestigingen buiten de winkel-8 (zie bijlage 2). Deze vestigingen zijn positief bestemd middels een functieaanduiding 'detailhandel'. Buiten deze gemengde gebieden is in principe geen ruimte voor detailhandel (met uitzondering van bestaande). Het onderhavige bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

Het Masterplan benoemt daarnaast drie locaties voor grootschalige winkels:

1. Geplande nieuwbouw Molenwijken;
2. Geplande nieuwbouw op/rond Meijerijgaarde;
3. Plint appartementencomplex D'hooghe Beemd.

In het onderhavige bestemmingsplan worden bestaande grootschalige winkels positief bestemd. Tevens wordt 'grootschalige detailhandel' direct mogelijk gemaakt in de bestemming Gemengd-2, dit geldt voor de plint van appartementencomplex D'hooghe Beemd. Voor de realisatie van grootschalige detailhandel op de locaties aan de Molenwijken, Meijerijgaarde en sporthal De Beemd zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Horeca

Ten aanzien van het horecabeleid streeft de gemeente Veghel, samen met het afdelingsbestuur van Koninklijk Horeca Nederland, naar een gezonde horecabranche binnen de gemeente Veghel. Het afdelingsbestuur wil dit realiseren in structureel overleg met de gemeentelijke overheid. In ruimtelijke zin betekent dit dat als uitgangspunt aangehouden wordt dat de juiste vorm van horeca op de juiste locatie gevestigd is dan wel wordt. Dit is niet alleen goed voor de betreffende horeca maar geeft ook een meerwaarde aan de omgeving.

De gemeente Veghel maakt ten aanzien van de bestemming Horeca een onderscheid in 3 categorieën. Op deze wijze kan beter gestuurd worden op verschillende vormen van horeca en hun invloed op de omgeving.

horeca, categorie 1 "lichte horeca"

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- Automatiek;
- Broodjeszaak;
- Cafetaria;
- Croissanterie;
- Koffiebar;
- Lunchroom;
- IJssalon;
- Snackbar/cafetaria;
- Shoarma/grillroom;
- Tearoom;
- Traiteur.

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- Bistro;
- Restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- Horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- Restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

1d. Horecabedrijven met overnachtingsmogelijkheden:

- Hotel.

Horeca, categorie 2 "middelzware horeca"

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- Bierhuis;
- Biljartcentrum;
- Café;
- Proeflokaal;
- Zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Horeca, categorie 3 "zware horeca"

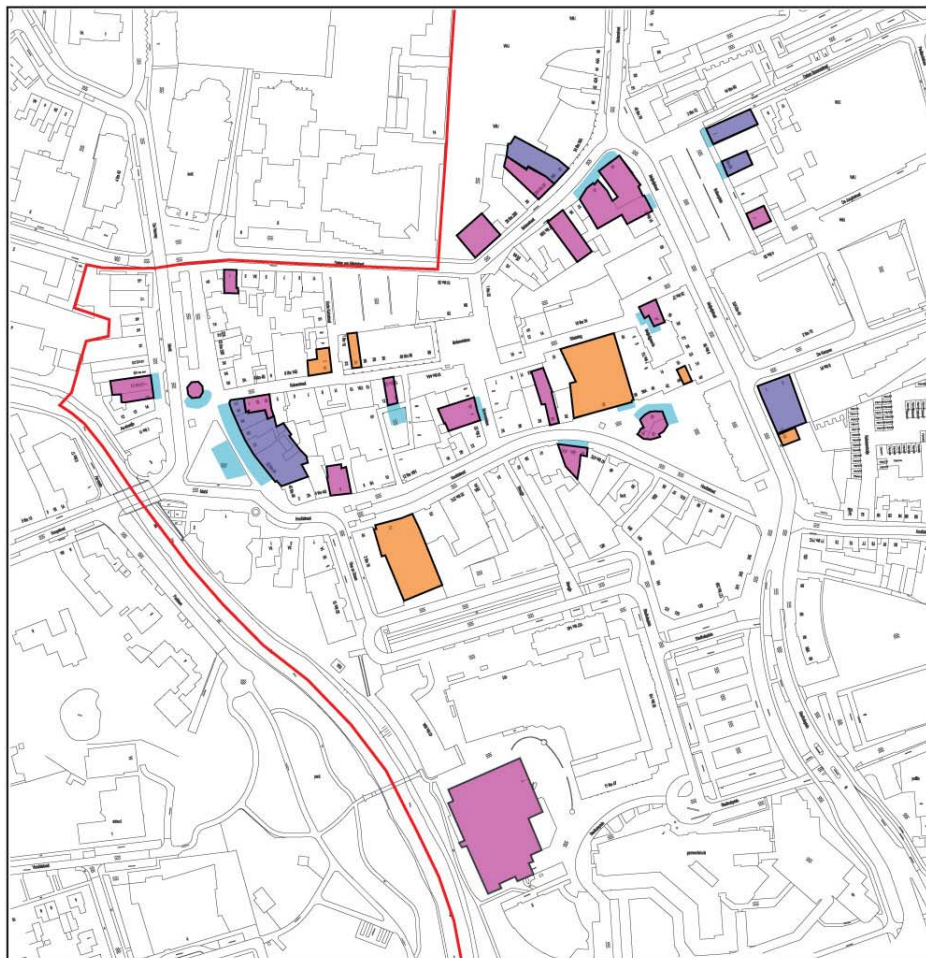
Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Vanwege de bescherming van het woon- en leefklimaat binnen de gemeente Veghel is ervoor gekozen om in de definitie van het begrip horeca coffeeshops expliciet uit te sluiten.

De kaart op de volgende pagina geeft aan waar zich horecagelegenheden bevinden, daarbij is onderscheid gemaakt tussen gewone horecagelegenheden en winkelondersteunende horeca.

HORECA



211x00015/Toelichting/Illustraties



LEGENDA

- = Aan detailhandel verwante horeca
- = Lichte horeca
- = Middelzware horeca
- = Terras
- = Plangrens

Figuur 10.3: overzicht bestaande Horeca

Het Masterplan Centrum Veghel 2030 zet in op het concentreren van horeca op en rond de Markt. Het Heilig Hartplein en het Meijerijplein fungeren als secundaire concentratiegebieden. De Molenstraat wordt op de lange termijn gezien als een minder geschikte locatie voor horeca. Er is te weinig interactie mogelijk met andere voorzieningen en er zijn niet of nauwelijks mogelijkheden voor het realiseren van aantrekkelijke terrassen.

Conform deze visie wordt in het onderhavige bestemmingsplan nieuwe horeca mogelijk gemaakt aan De Markt (bestemming Centrum-2, horeca tot en met categorie 2), in het kernwinkelgebied en aan het Meijerijplein (bestemming Centrum-1 en Centrum-3 voor zover winkelondersteunende horeca categorie 1a).

Er is een inventarisatie gemaakt van bestaande horecavestigingen binnen de concentratiegebieden maar met een hogere categorie, en bestaande horeca op niet horeca-concentraties. Deze horecavestigingen zijn positief bestemd met een specifieke aanduiding (zie verbeelding en bijlage 2). Bij amendement heeft de gemeenteraad besloten dat dit voor een gedeelte van de Molenstraat slechts in mindere mate geldt. Hier wordt bestaande horeca specifiek bestemd en is voor panden tussen de bestaande horecavestigingen in tevens nieuwvestiging toegelaten voor horeca in categorie 1a en 1b.

10.2 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied worden enkele bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavig bestemmingsplan.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven. Hieronder vallen onder andere scholen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. Dit kan ertoe leiden dat deze bedrijvigheid ter plaatse moet worden beëindigd. Er zijn geen bedrijven in milieucategorie 3.1 of hoger binnen het plangebied. Daarnaast dienen horecazaken, detailhandelszaken, dienstverlening en kantoren (categorie 1 en 2) zich zoveel mogelijk te concentreren in (de aanloopstraten naar) het stadscentrum. Daar wordt functiemenging wenselijk geacht.

Indien in een concrete bestaande situatie de afstand tussen een bedrijf en een gevoelige functie te klein is, is de uitbreidingsruimte van het betreffende bedrijf beperkt en wordt het bedrijf aan voorwaarden gebonden. Dit betekent dan vaak een aanpassing van de milieuevergunning.

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument 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 VNG¹⁵. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel (met bedrijven), die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Commerciële voorzieningen (detailhandel/horeca/kantoren) vallen doorgaans binnen milieucategorie 1 of 2. Dergelijke voorzieningen worden passend geacht binnen een gemengd gebied. In het onderhavige plan zijn het centrum en de aanloopstraten (linten) naar het centrum aan te wijzen als gemengd gebied (deelgebieden 1, 2 en 4). Commerciële voorzieningen in het centrum krijgen in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Centrum'. In de aanloopstraten wordt aan commerciële voorzieningen de bestemming 'Gemengd' toegekend, al dan niet met de nadere aanduiding detailhandel. Commerciële voorzieningen, voor zover gelegen buiten het de hierboven genoemde gebieden, zijn specifiek op de verbeelding aangeduid.

¹⁵ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007

11. VERKEER

11.1 Verkeersstructuur

De ontsluiting van het centrumgebied is goed. Het plangebied ligt temidden van enkele belangrijke stroomwegen van de gemeente Veghel, waaronder de Rembrandtlaan en de Frans Halsstraat. Het centrumgebied wordt via de zuidzijde bereikt via het Stadhuisplein. Aan de noordzijde is het centrum te bereiken via de Burgemeester Kuijperlaan en de Hermey.

De Schilderswijk heeft via de Hezelaarstraat en directe ontsluiting op de Frans Halsstraat. Deze weg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg en maakt tevens deel uit van de interne hoofdwegenstructuur van Veghel. Ook de parallelbaan van de Frans Halsstraat en de Rembrandtlaan bieden rechtstreeks toegang tot de Schilderswijk. Tot slot is de Schilderswijk via de Kempen en de Hoofdstraat bereikbaar vanuit het stadscentrum.

Openbaar vervoer

Aan het Bolkenplein, centraal in het centrum, is het busstation van Veghel gelegen. Hier komen alle stad- en streekbussen samen. De bussen naar Helmond (lijn 25), Eindhoven (lijn 152 en 157), Uden (152, 157, 160), Oss (152 en 157) en 's-Hertogenbosch (158, 159 en 160) doen het busstation van Veghel aan. De frequentie van de verschillende lijnen is over het algemeen één à twee keer per uur.

11.2 Beleid

In het door Haskoning opgestelde concept Verkeersveiligheidsplan 2001¹⁶ worden de beleidskaders ten aanzien van verkeer en vervoer beschreven. In dit document wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën wegen voor gemotoriseerd verkeer. Discussiepunten zijn die wegen die afhankelijk van de invalshoek een verkeersfunctie of een verblijfsfunctie toegewezen krijgen.

In de verblijfsgebieden wordt voorgesteld om de wegen in die gebieden uniform te voorzien van de strikt noodzakelijke maatregelen zoals poorten aan de randen van deze gebieden, maatregelen die noodzakelijk zijn om ongevallenconcentraties op te heffen of te voorkomen.

Binnen enkele jaren is een besluit van het ministerie van Verkeer en Waterstaat te verwachten om alle erftoegangswegen in de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/uur te geven. In de verblijfsgebieden wordt voorgesteld om de wegen in die gebieden

¹⁶ Concept Verkeersveiligheidsplan 2001, Haskoning Ingenieurs- en architectenbureau, Nijmegen, juni 2001

uniform te voorzien van de strikt noodzakelijke maatregelen zoals poorten aan de randen van deze gebieden, maatregelen die noodzakelijk zijn om ongevallenconcentraties op te heffen of te voorkomen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden conform de hierboven geschetste beleidskaders.

Openbaar vervoer

Beleid ten aanzien van het openbaar vervoer is met name gericht op een betere doorstroming van de streekbussen over de bestaande infrastructuur. Dat hierdoor sommige haltes komen te vervallen is evident. Bij de alternatieve routes zal wel gekeken worden naar een zo goed mogelijke bediening van woongebieden met hoge dichtheden en voorzieningen met hoge bezoekersaantallen. Ook wordt aandacht besteed aan goede stallingsvoorzieningen voor fietsen. Op langere termijn wordt gedacht aan een Hoogwaardig Openbaar Vervoer verbinding tussen Veghel en 's-Hertogenbosch via Schijndel en een betere verbinding naar Eindhoven, Uden en Oss. Het HOV-netwerk plan 2028 bestaat uit twee hoogwaardige openbaarvervoerverbindingen vanuit Veghel/Uden naar Oss, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Daarnaast bevat het netwerk verschillende 'sterren' waar in elk geval HOV-, auto-, trein- en fietsverbindingen samenkomen. Het toekomstige HOV kenmerkt zich door vrije busbanen en specifieke HOV-stations.

Fietsverkeer

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

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

11.3 Verkeersaantrekkende werking

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

11.4 Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het bepaald 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 bestemming van verkeer is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk. Binnen de bestemming 'Groen' is de aanleg van parkeervoorzieningen in beginsel niet toegestaan. Met ontheffing kunnen parkeervoorzieningen worden aangelegd wanneer aantoonbaar onvoldoende geschikte parkeervoorzieningen in het openbare gebied of op eigen terrein voorhanden zijn.

12. PLANOPZET

12.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De bestemmingsregels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum 1 t/m 3', 'Cultuur en Ontspanning', 'Detailhandel', 'Gemengd 1 en 2', 'Groen', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' opgenomen. Tevens zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen: 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Natuur'.

De opzet van het plan

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

Bouwplan past in bouwvlak

Het hoofdgebouw is voorzien van een bouwvlak. Indien een bouw aanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het

nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

12.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

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

12.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn op de verbeelding aangeduid.

Centrum 1 t/m 3

Op de verbeelding zijn drie Centrum-bestemmingen opgenomen, te weten 'Centrum – 1', 'Centrum – 2' en 'Centrum – 3'. Het onderscheid is te vinden in het verschil in gebruik. In onderstaande tabel is aangegeven wat qua gebruik is toegestaan binnen de Centrum-bestemmingen.

	Centrum - 1	Centrum - 2	Centrum - 3
Detailhandel begane grond	< 500 m² > 500 m²: daar waar aangeduid:	< 500 m ² : daar waar aangeduid	> 250 m ²
Detailhandel op verdieping	Daar waar aangeduid	Niet toegestaan	Daar waar aangeduid
Dienstverlening	< 250 m ²	< 250 m ² (geen horeca)	Toegestaan
horeca	- Categorie 1a - Categorie 1b: daar waar aangeduid	t/m categorie 2	Categorie 1a
Maatschappelijke voorzieningen	Toegestaan	- Op de verdieping - Op de begane grond indien er geen bestaande horeca is gelegen	Toegestaan
Kantoren op de verdieping	Toegestaan	Toegestaan	Toegestaan
Wonen	Toegestaan, tenzij aangeduid 'wonen uitgesloten'	Toegestaan	Toegestaan
Nieuwe woningen	Middels wijzigingsbevoegdheid	Middels wijzigingsbevoegdheid	Middels wijzigingsbevoegdheid

Cultuur en Ontspanning

Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor cultuur en ontspanning toegestaan. In de lijst die als bijlage is opgenomen bij de regels, is aangegeven om welke activiteiten het gaat.

Detailhandel

Binnen deze bestemming is detailhandel en wonen op de verdieping toegestaan.

Gemengd 1 en 2

Binnen deze bestemming zijn wonen, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast is binnen 'Gemengd – 2' op de begane grond detailhandel met een minimale oppervlakte van 250 m² toegestaan en is het casino aangeduid. Binnen 'Gemengd – 1' is detailhandel toegestaan, daar waar het is aangeduid.

Groen

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

Horeca

Binnen deze bestemming is horeca van categorie 1d toegestaan.

Kantoor

Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan, met daaraan ondergeschikt dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en een kantine ten dienste van het beoogde gebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het gebied. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen toegestaan.

Sport

Binnen deze bestemming is een binnenzwembad of een sporthal toegestaan. Daarnaast is een kantine ondergeschikt aan het binnenzwembad of sporthal toegestaan.

Verkeer

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

Water

De waterhuishoudkundige voorzieningen zoals watergangen en waterberging zijn bestemd als 'Water'.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, uitoefening van een beroep aan huis. Daarnaast zijn bepaalde functies zoals detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, garages en onderdoorgangen aangeduid. Tevens zijn de type woningen aangeduid.

Dubbelbestemmingen

In het plan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de archeologische en ecologische waarden in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Bedrijf'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. In een aantal dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de functie van bijvoorbeeld de leiding.

De volgende dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Leiding – Water, Waarde – Archeologie, Waarde – Ecologie en Waarde – Natuur om de waterleidingen, archeologische, ecologische en natuurwaarden te beschermen die in dit gebied liggen.

12.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

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

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

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

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

Artikel 2 – Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingen (artikel 3-17)

Artikel – 3 t/m 15 Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Artikel 16 t/m 18 Dubbelbestemmingen

In het plan is een viertal dubbelbestemmingen opgenomen. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 19 – Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 20 – Algemene bouwregels

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

Artikel 21 – Algemene gebruiksregels

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

Artikel 22 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij gaat het om bepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

Artikel 23 – Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 24 – Overige regels

Hierin is de strafbepaling met betrekking tot het strijdig gebruik opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 25 – Overgangsbepalingen

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

Artikel 26 – Slotbepaling

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

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Veghel geen kosten in de exploitatie sfeer.

13.2 Handhaving

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

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning nodig is.

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: *elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.*

Handhaving kan ook worden gezien als:

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

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

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

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

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Veghel dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een "uitgebreide" inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied, teneinde deze, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet".

In onderhavig bestemmingsplan is gekeken naar de bestaande situatie en zijn geen illegale activiteiten aangetroffen. De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

14.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien 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.

14.2 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. Er is vooroverleg gevoerd met provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en stichting Centrummanagement Veghel. Het resultaat van het vooroverleg is verwoord in de notitie 'inspraak en vooroverleg' welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

14.3 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.

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel is het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel' op 25 januari 2012 gepubliceerd en heeft van 26 januari 2012 tot en met 22 februari 2012 voor iedereen ter inzage gelegen. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag. Deze is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Voor het standpunt van de gemeente op de inspraakreacties en de wijzigingen die voortvloeien uit de inspraakreacties wordt verwezen naar de bijlage.

14.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Er zijn zienswijzen tegen het plan ingebracht. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de standpuntbepaling van de gemeente, wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage bij het raadsbesluit.

Bij amendement heeft de gemeenteraad enkele wijzingen aangebracht ten opzichte van de reactienota op de zienswijzen:

- Besloten is dat voor de Molenstraat een minder stringent beleid ten aanzien van horecavestiging geldt. Bestaande horeca wordt specifiek bestemd en voor panden tussen de bestaande horecavestigingen in is nieuwvestiging toegelaten voor horeca categorie 1a en 1b. Dit is aangepast op de verbeelding;
- Besloten is dat de inperking en uitsterfregeling voor bestaande horeca- en detailhandelsvestigingen is komen te vervallen. In de planregels in de specifieke gebruiksregel die hierop toezag verwijderd. Als gevolg hiervan wordt de inventarisatie van bestaande horeca en detailhandel in bijlage 2 van de regels verplaatst naar de toelichting (bijlage 2);
- Besloten is dat horeca en detailhandel op de verdieping is toegelaten voor alle horeca, respectievelijk detailhandelsvestigingen waar op tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan horeca, respectievelijk detailhandel op de verdieping aanwezig is. Zoveel als mogelijk en bekend zijn deze panden/percelen aangegeleid op de verbeelding. In de regels is opgenomen dat horeca op de verdieping is toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca op de verdieping' alsmede voor alle horecavestigingen waar op tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan horeca op de verdieping aanwezig is. Voor detailhandel is in de regels opgenomen dat detailhandel op de verdieping is toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel op de verdieping' alsmede voor alle detailhandelsvestigingen waar op tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan detailhandel op de verdieping aanwezig is.

Beide amendementen zijn als bijlage bij het raadsbesluit gevoegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1:

Notitie inspraak en vooroverleg

NOTITIE INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voorontwerp bestemmingsplan
'Centrumgebied Veghel'

**vastgesteld door B&W
op 2 oktober 2012**

Inhoud

Inleiding	3
Inspraakreacties	4
1. De heer T. van Antwerpen, Heuvelstraat 16.....	4
2. De heer J. van de Donk, Goordonksedijk 2b	5
3. De heer F. Slippens, Dorshout 10.....	6
4. Monumentencommissie gemeente Veghel.....	6
5. Heemkundekring Vehchele	10
Vooroverlegreacties.....	12
6. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.	12
7. Waterschap Aa en Maas, afdeling Planadvies en Vergunningen.....	12
Ambtelijke wijzigingen	14
Conclusie en advies.....	18
Bijlage 1. Tabellen bestaande horeca en detailhandel (peildatum 09-09-2012)	20

Inleiding

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel is het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel' op 25 januari 2012 gepubliceerd en heeft van 26 januari 2012 tot en met 22 februari 2012 voor iedereen ter inzage gelegen.

In deze periode zijn de volgende reacties bij de gemeente ingediend:

1. De heer T. van Antwerpen, Heuvelstraat 16
2. De heer J. van de Donk, Goordonksedijk 2b
3. De heer F. Slippens, Dorshout 10
4. Monumentencommissie gemeente Veghel
5. Heemkundekring Vehchele, de heer Jan van Erp

Tevens is in het kader van artikel 3.1.1. Bro vooroverleg gevoerd met provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en stichting Centrummanagement Veghel.

Tenslotte bevat deze inspraaknotitie nog een aantal ambtelijke wijzigingen.

Onderstaand worden achtereenvolgens de ontvangen inspraakreacties, de vooroverlegreacties en de ambtelijke wijzigingen kort samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien.

Inspiraakreacties

1. De heer T. van Antwerpen, Heuvelstraat 16.

1a. Inspreker verzoekt om aanpassing van de bestemming voor Heuvelstraat 16 conform vigerend bestemmingsplan.

Antwoord: De vigerende bestemming van dit pand is "Wonen (vrijstaand of twee aaneengebouwd)" en "Erf (ten behoeve van kantoren – handelsbedrijven – ambachtelijke bedrijven – detailhandel en dienstverlening)". In onderhavig voorontwerp heeft het pand de bestemming "Wonen".

Uit de gebiedsinventarisatie blijkt dat het pand in gebruik is als wonen met bedrijf. Er bestaat beleidsmatig geen reden om af te wijken van het gebruik en de vigerende bestemming. Er is in dit geval dus sprake van een verkeerde inventarisatie.

Voorgesteld wordt het pand in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan te bestemmen als "Wonen" met de functieaanduiding "bedrijf aan huis (bah)". Deze functieaanduiding geeft mogelijkheden voor kantoren, dienstverlening en bedrijven met milieucategorie 1 en 2. Het bebouwingspercentage blijft 80%.

1b. Inspreker verzoekt om aanpassing van de bestemming voor Hoofdstraat 89 conform vigerend bestemmingsplan.

Antwoord: De vigerende bestemming van dit pand is "Centrumgebied klasse A (wonen – kantoren – dienstverlening)". In het voorontwerp bestemmingsplan is alleen de bestemming "Wonen" opgenomen. De nieuwe bestemming is conform het bestaand gebruik. Bovendien is beleidsmatig vastgelegd in het "Masterplan Veghel-Centrum" dat dit gedeelte van de Hoofdstraat niet langer aangemerkt wordt als aanlooproute naar het centrum. Voor dit pand is alleen nog een bedrijf aan huis mogelijk binnen de regeling voor "aan huis gebonden beroepen en bedrijven".

Voorgesteld wordt de bestemming zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan te handhaven.

1c. Inspreker verzoekt om aanpassing van de bestemming voor Markt 27 / Kalverstraat 1 conform vigerend bestemmingsplan.

Antwoord: Het pand is kadastraal gesplitst in G.3282, (Markt 27) en G.3283 (Kalverstraat 1-1a-1b). Uit de gebiedsinventarisatie blijkt dat het pand Markt 27 op de begane grond in gebruik is als horeca/café en op de verdieping als wonen. De panden aan Kalverstraat zijn in gebruik als shoarmazaak en uitzendbureau, op de verdieping wordt gewoond.

De vigerende bestemming voor het gehele pand is "Centrumgebied klasse D II (detailhandel – dienstverlening – kantoren – horeca II en wonen, op alle verdiepingen wonen en op 1^e verdieping kantoren – horeca)".

In het voorontwerp bestemmingplan is pand Markt 27 bestemd als Centrum-2 (horeca 1 en 2 – dienstverlening, bestaande detailhandel, op verdieping kantoren, maatschappelijke dienstverlening en bestaande woningen).

Het pand Kalverstraat 1-1a-1b is bestemd als Centrum-1 (detailhandel – dienstverlening – horeca 1a – maatschappelijke dienstverlening – kantoren op verdieping – bestaande woningen).

Er bestaat beleidsmatig geen aanleiding om bestaande planologische mogelijkheden op deze locatie in te perken. Bovendien is bouwtechnisch gezien sprake van één pand, ondanks de kadastrale splitsing. Inspreker stelt dus terecht dat de bestaande flexibiliteit in de uitwisseling van functies binnen het pand behouden moet blijven.

Voorgesteld wordt in het ontwerp bestemmingsplan het gehele pand Markt 27 / Kalverstraat 1-1a-1b, kadastraal bekend G.3282 en G.3283, te bestemmen als "Centrum-2" met de functieaanduiding "detailhandel (dh)". De maximale bouwhoogte blijft 11 meter.

2. De heer J. van de Donk, Goordonksedijk 2b

2a. Inspreker is eigenaar van de panden Bolkenplein 3 – 4 – 5 – 5a. Inspreker maakt bezwaar tegen verlaging van de bouwhoogtes en het ontbreken van de horeca-aanduidingen. Daarnaast maakt inspreker bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid om het Bolkenplein te laten verdwijnen, bebouwing van het Bolkenplein leidt tot een waardevermindering van zijn panden en de noodzaak hiervan is ruimtelijke niet onderbouwd.

De panden Bolkenplein 3, 4 en 5 zijn in het vigerend bestemmingsplan "Stadscentrum-Oost" bestemd als "Centrumgebied klasse B (C-B)" ten behoeve van detailhandel – dienstverlening – horeca – wonen. De minimale / maximale bouwhoogten zijn 1/3 bouwlagen.

In onderhavig voorontwerp zijn de panden Bolkenplein 3, 4 en 5 bestemd als "Gemengd 2 (GD-2)" ten behoeve van detailhandel >250 m² vvo – dienstverlening – kantoren – maatschappelijke voorzieningen – bestaande woningen.

In hoofdstuk 10 van de toelichting wordt de visie ten aanzien van horeca in het centrumgebied verwoord. Het Masterplan Veghel-Centrum 2030 zet in op concentratie van horeca op de Markt, het Heilig Hartplein en Meijerijplein zijn secundaire concentratiegebieden. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn daarom bestaande en nieuwe horecazaken in deze gebieden positief bestemd en alle horecazaken in de overige gebieden, zoals Molenstraat en Bolkenplein, zijn niet langer positief bestemd maar kunnen voortgezet worden onder het overgangsrecht. In deze inspraaknotitie, ambtelijke wijziging onder 2b en bijlage 1, wordt voorgesteld in het ontwerp bestemmingsplan ook de bestaande horeca in de zogenaamde secundaire gebieden positief te bestemmen en alleen nieuwvestiging uit te sluiten.

In bijlage 1 van deze inspraaknotitie is een inventarisatie opgenomen van de bestaande horeca en detailhandel en de wijze waarop deze panden bestemd zullen worden in het ontwerp bestemmingsplan. Pand Bolkenplein 3 (in gebruik als eetcafé De Tapperij) is aan te merken als "Horeca, categorie 2 middelzware horeca", pand Bolkenplein 4 (in gebruik als café De Bolken) is aan te merken als "Horeca, categorie 2 middelzware horeca" en pand Bolkenplein 5 (in gebruik als toko) is aan te merken als detailhandel.

Inspreker stelt terecht dat Bolkenplein 3 en 4 ontbreken op figuur 10.3 in hoofdstuk 10 van de toelichting, voorgesteld wordt dit figuur aan te passen. Bolkenplein 5 is in gebruik als detailhandel en als zodanig mogelijk binnen de bestemming Gemengd-2.

Ten aanzien van de maximale bouwhoogten is in het Masterplan Veghel-Centrum 2030 het volgende wensbeeld opgenomen; straten maximaal 2 bouwlagen met kap (8/12 meter), pleinen maximaal 3 bouwlagen (11 meter), daar waar gewenst incidenteel bestaande hoogten meer dan 3 bouwlagen positief bestemmen. Figuur 3.1 van de toelichting illustreert de verschillende gewenste bouwhoogten. Het Bolkenplein is aan te merken als een plein, waar dus een maximale bouwhoogte is opgenomen van 3 bouwlagen (11 meter). Deze hoogten zijn conform het vigerend bestemmingsplan "Stadscentrum". Inspreker stelt dus onterecht dat de bouwhoogten van zijn panden ingeperkt wordt.

Tenslotte vraagt inspreker om een aanvullende ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor Bolkenplein (Wro-zone – wijzigingsgebied 2). In Masterplan Veghel-Centrum 2030 wordt in paragraaf 5.3 het wensbeeld ten aanzien van bebouwing van het Bolkenplein uitvoerig beschreven. Aangezien het een wensbeeld betreft voor de periode tot 2030, wordt in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan dit wensbeeld juridisch vertaald in een wijzigingszone in de regels en op de verbeelding, in hoofdstuk 3.2 van de toelichting wordt het wensbeeld samengevat. Wanneer de ontwikkelingsmogelijkheden zich in de praktijk voordoen, kan in overleg met alle betrokken partijen en belanghebbenden een plan ontwikkeld worden. Indien inspreker van mening is schade te lijden als gevolg van dit nieuw bestemmingsplan, biedt artikel 6.1 Wro de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen op het moment dat het nieuwe

bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Een onafhankelijk bureau zal dit verzoek beoordelen en eventuele te vergoeden schade vaststellen.

2b. Inspreker is eigenaar van Markt 7. Circa 15 jaar geleden heeft inspreker een bouwplan op deze locatie gerealiseerd, waarbij de gemeente bepaalde dat rekening moest worden gehouden met de wens om een wandelpad langs de Aa te realiseren. U stelt dat dit gewenste wandelpad nog steeds niet is gerealiseerd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt bovendien nergens meer verwezen naar realisatie van dit nieuwe wandelpad langs De Aa. Inspreker vraagt zich af of deze wens nog bestaat?

Het Masterplan Veghel-Centrum 2030 zet sterk in op het verbeteren van de dragende structuren in het Veghelse centrumgebied, De Aa is aangemerkt als één van de zes dragers in dit gebied. Wanneer er nieuwe ontwikkelingen in of rondom De Aa zich voordoen, zullen de wensbeelden uit het Masterplan leidend zijn. Zo is het wandelpad langs de Aa nog steeds opgenomen in het wensbeeld en was de ontwikkeling van uw bouwplan dus aanleiding om aan dit wensbeeld vast te houden. Onderhavig bestemmingsplan betreft het vastleggen van de huidige situatie, er worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Het voert dus te ver om een wensbeeld juridisch te verankeren ten koste van de bestaande situatie.

3. De heer F. Slippens, Dorshout 10

Inspreker is eigenaar van pand Wiekslag 11-13-15, kadastraal bekend G.3248. Op dit moment in de begane grond in gebruik als winkel en de 1^e en 2^e verdieping als kantoor. Inspreker wenst de kantoorruimten te gaan verbouwen naar 6 wooneenheden. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het pand geen woonbestemming meer, inspreker maakt hiertegen bezwaar.

Het betreffende pand aan Wiekslag is in het vigerend bestemmingsplan "Stadscentrum" bestemd als "Centrumgebied Klasse B (C-B (II))" ten behoeve van detailhandel – dienstverlening – kantoren – wonen, op de verdieping wonen – kantoren – detailhandel.

In onderhavig voorontwerp is het pand Wiekslag 13 bestemd als "Centrum – 1 (C-1)" ten behoeve van detailhandel < 500m² vvo op begane grond – dienstverlening < 250m² vvo – horeca cat. 1a – maatschappelijk – kantoren op verdieping – wonen in bestaande woningen.

Voor het ontwerp bestemmingsplan wordt voorgesteld de woonfunctie niet te beperken tot de bestaande woningen, maar mogelijkheden op te nemen voor realisatie van nieuwe woningen, te weten één grondgebonden woning of twee bovenwoningen, zie ambtelijke wijziging onder 2e van deze inspraaknotitie. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan het bezwaar van inspreker.

4. Monumentencommissie gemeente Veghel

4a Onderhavig bestemmingsplan baseren op Cultuurhistorische waardenkaart die gemeente in 2012 gaat opstellen.

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt de toetsing aan vigerende beleidsplannen nader gemotiveerd. Eventueel nieuw beleid dat in voorbereiding is, heeft nog geen status en wordt daarom niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

4b Voetnoot 3 pagina 54 aanvullen

De betreffende voetnoot zal aangevuld worden met de volgende informatie: 'Archeologische verwachtingskaart gemeente Veghel' zoals vastgesteld door de raad op 23 april 2009.

4c. Pagina 55 1^e bullet; term 'Cultuurhistorische Waardenkaart' veranderen in 'Archeologische Verwachtingskaart'.

Voorstel inspreker is akkoord, het betreft een verschrijving.

4d. Verzoek om voorbeeldregeling "Waarde – Archeologie" voor Veghels Buiten over te nemen in onderhavig bestemmingsplan, inclusief de aanvulling hierop ten aanzien van de omvang van de afgraving in m² in verhouding tot het soort terrein.

De voorbeeldregeling zoals inspreker voorstelt, is afkomstig uit bijlage van de Archeologische verwachtingskaart gemeente Veghel uit 2009. Bij de vaststelling van de verwachtingskaart zijn de bijlagen niet vastgesteld. De voorbeeldregeling is ook niet opgenomen in de bestemmingsplannen voor Veghels Buiten. De wijze waarop de bescherming van archeologische waarden in onderhavig bestemmingsplan is geregeld, staat toegelicht in reactie 5 van deze inspraaknotitie.

4e. Figuur 4.1 in paragraaf 4.2. is niet correct, de volgende zaken nog toevoegen:

- Heuvelstraat toevoegen aan de historisch-geografische structuur.
- Panden Hezelaarstraat 8 en 10 en Molenstraat 25 en 43 ontbreken als gemeentelijk monument
- Pand Stationsstraat 30-32 is niet langer monumentaal.
- Woonhuis Parklaan 5 staat er niet meer.

Figuur 4.1. betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant 2010. Eventuele foutieve informatie kan door de gemeente niet aangepast worden.

4f. In hoofdstukken 2.1. en 4 de ontstaansgeschiedenis van Veghel uitgebreider verwoorden.

De toelichting van een bestemmingsplan bevat geen verbindende voorschriften maar geeft een verantwoording voor de gekozen bestemmingen. In deze context achten wij de hoofdstukken 2.1 en 4 voldoende uitgewerkt.

4g. Het pand Hoofdstraat 95 staat op bladzijde 49 aangeduid als woonhuis/café, dit was vroeger zo, het pand is al jaren in gebruik als woonhuis.

Paragraaf 4.1 geeft een omschrijving van de monumenten en waardevolle elementen binnen het plangebied. Het pand Hoofdstraat 95 is aangemerkt als monument en omschreven als zijnde 'woonhuis/café', dit zegt niets over het feitelijk gebruik. De planregels geven de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden weer.

4h. De panden Molenstraat 45-79, Hezelaarstraat 8 en Hezelaarstraat 10 ontbreken op de lijst van gemeentelijke monumenten op bladzijde 50. Bovendien zijn veel MIP-objecten inmiddels gemeentelijk monument geworden.

Voorgesteld wordt de opsomming van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en MIP-objecten in paragraaf 4.1 te actualiseren en correct weer te geven op de verbeelding als zijnde monument.

4i. In de cursief gedrukte tekst op bladzijde 53 staan de volgende fouten:

- H. Lambertuskerk is in gebruik genomen in 1863, niet in 1858
- Klooster Zusters Franciscanessen is gebouwd in 1872 en heet géén Bernadinusgasthuis
- Kloostertuin is aangelegd in 1823
- Naast voormalige kleuterschool ook voormalige meisjesschool noemen (huidige muziekschool).

Zie antwoord op onderdeel 4e van deze inspraaknotitie.

4j. Figuur 3.1 op bladzijde 25 staan foutieve bouwlagen genoemd, graag controleren.

In figuur 3.1. worden de gewenste bouwhoogten gevisualiseerd zoals omschreven in het Masterplan Veghel-Centrum 2030. Deze hoogten betreffen een wensbeeld voor de toekomst, de geldende bouwhoogten zijn geregeld in de planregels en op de verbeelding.

4k. *In artikel 1 van de regels ontbreken de begrippen Cultuurhistorie, rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.*

De Monumentenwet regelt de bescherming van monumentale objecten. De regels van onderhavig bestemmingsplan bevatten geen bepalingen ten aanzien van monumenten, op de verbeelding worden de monumenten aangehaald ter signalering. Een definitie van deze begrippen is dus niet relevant.

4l. *In hoofdstuk 13 Economische uitvoerbaarheid ontbreekt de exploitatie van het verplaatsen van De Blauwe Kei en zwembad De Beemd.*

Onderhavig bestemmingsplan geeft de planologische mogelijkheden weer voor de locaties van sportcomplex De Beemd en theater De Blauwe Kei, zie verder onder ambtelijke wijzigingen onderdeel 2. Voor de daadwerkelijke realisatie en exploitatie van de nieuwe bestemmingen voor deze locaties treedt de gemeente in overleg met betrokken partijen, onderlinge afspraken en de financiële verantwoording worden te zijner tijd afgedekt met een anterieure overeenkomst.

4m. *De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' staat op de verbeelding in het renvooi maar niet op de kaart. Op de analoge verbeelding is deze dubbelbestemming ingetekend, de arcering is vergroot weergegeven in kruizen, de aanduiding WR-A staat aangeduid ter hoogte van het Meijerijplein.*

4n. *Op de verbeelding ontbreken de aanduidingen erf, tuin en terrein maar worden wel genoemd in artikel 15 van de regels.*

Inspreker stelt terecht dat deze aanduidingen ontbreken op de analoge verbeelding. Voorgesteld wordt de functieaanduidingen "tuin" en "erf" binnen de bestemming Wonen toe te voegen aan de verbeelding.

4o. *Op de verbeelding ontbreken diverse aanduidingen van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Overigens is de Protestantse kerk aan Hoofdstraat 53 een rijksmonument in plaats van gemeentelijk.*

Zoals weergegeven in onderdeel 4h zullen alle monumenten binnen het plangebied opnieuw geïnventariseerd worden en correct weergegeven worden op de verbeelding.

4p. *De naam 'Ketelaarshofje' nabij Hoofdstraat 80 op de verbeelding is geen officiële straatnaam, dus graag verwijderen.*

Inspreker merkt terecht op dat achter de panden Hoofdstraat 76-78 geen sprake is van een openbare weg met een officiële straatnaam. Overigens is het gehele achterterrein niet correct geïnventariseerd en daardoor planologisch onjuist vertaald in het voorontwerp, zie verder de ambtelijke wijziging in onderdeel 20 van deze inspraaknotitie.

4q. *De luifel op het Stadhuisplein staat niet aangegeven op de verbeelding.*

De luifel is aan te merken als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, binnen de bestemming 'Verkeer'. De verkeersbestemming heeft geen bouwblokken, gebouwen en objecten zijn niet zichtbaar op de verbeelding.

4r. Langs De Aa mag meer groenbestemming opgenomen worden i.v.m. de ecologische verbindingzone, in ieder geval op de volgende plaatsen:

- De ruimte achter het oude gemeentehuis, hier alleen de bestaande bebouwing maatschappelijk bestemmen
- De ruimte achter voormalige apotheek
- Ruimte bij het "vistrapje"
- Ruimte nabij de rijwielstalling op de markt
- Ruimte achter Aa-straatje

Onderhavig bestemmingsplan legt in principe vigerende bestemmingen en bouw-/gebruiksmogelijkheden vast. Er kan geen sprake zijn van toevoeging van groen ten koste van bestaande planologische rechten.

In onderdeel 7 van deze inspraaknotitie (vooroverleg Waterschap Aa en Maas) wordt aangeduid op welke manier de Verordening Ruimte van de provincie wordt geïmplementeerd in onderhavig bestemmingsplan.

4s. Verzoek om in de toekomst geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor bebouwing van Bolkenplein en Meijerijplein. Bebouwing van het parkeerterrein aan Deken van Miertstraat is wel akkoord, dit was vroeger ook zo.

In het Masterplan Veghel-Centrum 2030 wordt voorgesteld deze locaties in de toekomst te bebouwen.

Aangezien het een wensbeeld betreft voor de periode tot 2030, worden deze locaties in onderhavig voorontwerp bestemmingsplan juridisch vertaald als een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'.

Wanneer de ontwikkelingsmogelijkheden zich in de praktijk voordoen, kan in overleg met alle betrokken partijen en belanghebbenden een plan ontwikkeld worden en de benodigde ruimtelijke procedure doorlopen worden.

Inspreker kan te zijner tijd gebruik maken van inspraakmogelijkheden.

4t. Verzoek om steegje naast Nederlands Hervormde kerkje niet te bebouwen.

Zoals eerder gesteld legt onderhavig bestemmingsplan in principe vigerende bestemmingen en bouw-/gebruiksmogelijkheden vast. De vigerende bestemming van het betreffende steegje (Schakelpad) is 'Verkeer', echter in het voorontwerp zijn de aangrenzende bestemmingen 'Centrum-1' en 'Gemengd-2' doorgetrokken. Zoals inspreker voorstelt, adviseren wij het pad (kadastraal bekend G.2177, G.3187 ged) te bestemmen als 'Verkeer'.

4u. In wijzigingsgebied 3 rekening houden met historische stadsstructuur; terugkomen "historische oksel" voor de Hema en herstel van straatje dat loopt van steegje naast kerkje naar Krayenhoffstraat.

Zie reactie op onderdeel 4s van deze inspraaknotitie.

4w. Vlek 'Centrum 1' aan Meijerijstraat een gezicht geven d.m.v. symbool 'gevellijn', zodat het rondje winkelen wordt bevorderd.

Het symbool 'gevellijn' wordt ingezet op plaatsen waar een bouwvlak grenst aan openbare gebieden, maar waarvan niet alle zijden als voorgevel gewenst zijn. Zo is géén voorgevel gewenst aan het parkeerterrein aan Deken van Miertstraat, dus wordt het symbool 'gevellijn' ingezet om voorgevels te situeren aan Molenwijken. Inspreker stelt terecht dat de winkel8 bevorderd moet worden. Daarom mag het bouwvlak tussen Meijerijstraat en Meijerijgaarde aan beide zijden een voorgevel krijgen, dus voorgesteld wordt het symbool gevellijn aan Meijerijgaarde juist te verwijderen.

Het parkeerterrein tussen Molenstraat en Wiekslag dient geen winkelstraat te worden, dus voorgesteld wordt aan de bouwvlakken aan Molenstraat en Wiekslag het symbool 'gevellijn' toe te voegen.

4x. Gevel van de resterende sporthal aan de westzijde een gezicht geven of aanbouwen, het moet geen sloopgevel worden.

Door verplaatsing van de sporthal wordt er een nieuwe invulling gezocht voor deze locatie, zie ambtelijke wijziging onderdeel 2 van deze inspraaknotitie. Binnen de Wabo zijn voldoende middelen beschikbaar om te voorkomen dat er tijdelijk dan wel definitief geen blinde muur ontstaat.

4y. Het gebied van de "Oude Markt" (ruimte tussen oude gemeentehuis en Lambertuskerk) opnemen als archeologisch waardevol gebied.

In onderhavig bestemmingsplan heeft de Markt de bestemming 'Verkeer' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze dubbelbestemming is op de verbeelding aangeduid met een arcering.

4z. De aanduiding "Waarde – Natuur" en "Wijzigingsgebied 1" zijn tegenstrijdig, verzoek om wijzigingsgebied te verkleinen zodat de boom er buiten valt.

Eventuele ruimtelijke initiatieven om dit gebied te bebouwen dienen rekening te houden met de aanwezigheid van deze bomen en de planologische bescherming hiervan. Wij zijn van mening dat deze twee belangen met elkaar te verenigen zijn.

5. Heemkundekring Vehchele

In het bestemmingsplan staat bepaald dat er voor bodemverstoringen dieper dan 50 cm archeologisch vooronderzoek gepleegd zou moeten worden. Ook het aanlegvergunningstelsel gaat uit van een vergunningsplicht voor ingrepen dieper dan 50 cm. Dit zou in strijd zijn met het beleid dat vastgelegd is in het "Handboek Bestemmingsplannen gemeente Veghel" uit 2010. De heemkundekring is van mening dat esdekken veelal dunner zijn dan 50 cm, en er dus bij verstoringen tot 50 cm archeologische resten verloren gaan. Er wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State in de gemeente Eersel, waarbij geoordeeld is dat er een goede motivatie nodig is voor het afwijken van de opvatting van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, dat vanaf een diepte van 30 cm archeologische waarden zouden moeten worden beschermd. Ook zouden er sinds 2010 al 9 bestemmingsplannen vastgesteld zijn in Veghel die deze 30 cm aanhouden.

Daarnaast verzoekt Heemkundekring rekening te houden met bijlage 3 uit de Archeologische Verwachtingskaart 2009 voor wat betreft het te verstoren oppervlak, waar een onderscheid is gemaakt van de waarde van verschillende terreinen. In dit bestemmingsplan is alleen maar genoemd 100 m² maar is alleen voor gebieden met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De gemeente Veghel is bevoegd gezag voor de archeologie en heeft daartoe beleid vastgesteld. Het meest recente beleid dateert uit juli 2009, toen de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart geactualiseerd is en het beleid ten aanzien van archeologie nader uitgewerkt is. Hierin staat een diepte vanaf 50 cm opgenomen waarbij archeologisch onderzoek uitgevoerd zou moeten worden. De aangehaalde bijlage 3 is door de gemeenteraad niet vastgesteld en wordt daarom niet toegepast.

Het "Handboek Bestemmingsplannen gemeente Veghel" betreft slechts een richtlijn voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen en kan als zodanig niet gezien worden als vastgesteld archeologisch beleid van de gemeente.

In de praktijk is sinds 2010 echter de richtlijn van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (tegenwoordig de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) van een bescherming van de archeologische waarden

vanaf 30 cm onder maaiveld opgenomen in het Handboek Bestemmingsplannen. Deze diepte is ook op vrijwel alle bestemmingsplannen die sindsdien zijn opgesteld toegepast, waaronder de meeste kerkdorpen, enkele wijken binnen Veghel en in Veghels Buiten. De aangehaalde jurisprudentie bevestigt deze werkwijze. De gemeente Eersel kon in dat geval niet aantonen dat er bij een verplichting voor archeologisch onderzoek bij een diepte vanaf 50 cm pas géén archeologische sporen verstoord zouden worden, en werd derhalve in het ongelijk gesteld door de Raad van State.

Aangezien er in het centrumgebied van Veghel geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de dikte van het aanwezige esdek (met uitzondering van projecten Peellandstraat en Centre Veghel), kan niet bij voorbaat gezegd worden dat eventuele archeologisch resten niet verstoord zullen worden. Er bestaat dus geen aanleiding om in dit geval af te wijken van de richtlijn van de Rijksdienst. Wij adviseren daarom voor het gehele plangebied met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' een diepte van 30 cm onder maaiveld te hanteren. Voorgesteld wordt onderhavig bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Aanpassing van Artikel 16 Waarde - Archeologie, lid 16.2 Bouwregels, sub c. onder '3', de zinsnede '50 cm' vervangen door '30 cm';
- Aanpassing van Artikel 16 Waarde - Archeologie, lid 16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, sub a. en sub g. de zinsnede '50 cm' vervangen door '30 cm

Vooroverlegreacties

6. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving.

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorliggend voorontwerp bestemmingsplan geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerp bestemmingsplan.

7. Waterschap Aa en Maas, afdeling Planadvies en Vergunningen.

Binnen het plangebied ligt De Aa. Het waterschap verzoekt de gemeente de begrenzing van de aanduiding 'Waarde – Ecologie' aan te passen conform het zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen uit de Verordening Ruimte, of anders in de waterparagraaf te motiveren waarom daarvan wordt afgeweken.

De Verordening Ruimte, artikel 4.3 regelt de bescherming van het zoekgebied voor ecologische verbindingzones. Het zoekgebied dient een breedte te hebben van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Tevens dient onderhavig bestemmingsplan regels te bevatten ten aanzien van a) beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, voor zover zulks nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en b) het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone en regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

De Verordening Ruimte, artikel 5.7 regelt de bescherming van zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen. Het zoekgebied dient een breedte te hebben van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Op de verbeelding is voor De Aa een zoekgebied weergegeven van 50 meter aan weerszijden van De Aa. Indien nodig stelt onderhavig bestemmingsplan regels ten aanzien van a) beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, b) het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk, c) het ophogen van gronden en d) dat bij toepassing van de regels het waterschap wordt gehoord.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de regels uit de Verordening Ruimte van de provincie rechtstreeks doorwerking hebben bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. In artikel 5.7 lid 2 wordt het voorbehoud gemaakt 'voor zover zulks nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor behoud, beheer en herstel van watersystemen'. Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van vigerende planologische mogelijkheden, wij zien geen aanleiding tot het inperken van bestaande bouw mogelijkheden ten behoeve van het herstel van watersystemen. Voorgesteld wordt de gestelde zone van 50 meter aan de westzijde van de Aa over te nemen in onderhavig bestemmingsplan, voor zover het betreft de bestemmingen Groen en Verkeer.

Overigens is bij het bepalen van de vereiste afstanden geconstateerd dat de begrenzing van de bestemming 'Water WA' niet consequent de kadastrale grenzen volgt, voorgesteld wordt de waterbestemming langs De Aa in te tekenen conform kadastrale grenzen.

Voorgesteld wordt onderhavig bestemmingsplan als volgt aan te passen;

- Aanpassen van de verbeelding door langs De Aa, conform Verordening Ruimte, bij aangrenzende bestemmingen Groen en Verkeer een zone van 50 meter op te nemen met een dubbelbestemming

'Waarde – Ecologie', gemeten vanaf de bestemming 'Water WA'. Bestaande bouwvlakken worden uitgezonderd van deze dubbelbestemming.

- Aanpassen artikel 17 conform Verordening Ruimte door toevoeging van de bepaling dat bij toepassing van de regels het Waterschap wordt gehoord.
- Aanpassen van de begrenzingen van de bestemming 'Water WA' aan de kadastrale grenzen
- Aanpassen toelichting paragraaf 3.4.

Ambtelijke wijzigingen

1. **Kadastrale grenzen;** gehele plangebied screenen of bestemmingsgrenzen overeen komen met kadastrale grenzen. In ieder geval bij de volgende locaties de bestemming aanpassen aan de eigendomsituatie; school De Wissel (Paul Rinkstraat), brandweer, politie, zorghotel en Rabobank (Rembrandtlaan).
2. **Toelichting hoofdstuk 3 'Ruimtelijk-Functionele opzet';** Het Masterplan Veghel-Centrum 2030 krijgt in onderhavig bestemmingsplan juridisch doorwerking. Het masterplan betreft een toekomstvisie voor de lange termijn. Strikte vertaling naar onderhavig bestemmingsplan leidt in sommige gevallen tot onaanvaardbare inperking van bestaande gebruiks-/bebouwingsmogelijkheden en onaanvaardbare financiële schades. Voorgesteld wordt de visie meer geleidelijk planologisch te verankeren, voorgesteld wordt onderhavig bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
 - a. **Gewenste bouwhoogten** volgens Masterplan Veghel-Centrum 2030, zoals weergegeven in figuur 3.1. van de toelichting, opnemen op verbeelding. In regels van de bestemmingen Centrum-1, Centrum-2, Centrum-3, Gemengd-1 en Gemengd-2 opnemen dat waar maatvoering ten tijde van in werking treden van bestemmingsplan feitelijk afwijkt, de bestaande maatvoering als maximum geldt.
 - b. **Bestaand gebruik van detailhandel en horeca;** positief bestemmen zie tabellen in bijlage 1 van deze inspraaknotitie. In de planregels opnemen dat wanneer de bestaande functie horeca en/of detailhandel gedurende een periode van 1 jaar onderbroken is geweest, niet meer mag worden hervat. Planologische mogelijkheden voor nieuwvestiging worden hiermee uitgesloten voor de komende 10 jaar. Deze constructie kan elke 10 jaar herhaald worden, totdat de functies horeca en detailhandel niet meer voorkomen. Juridisch verankeren Masterplan Veghel-Centrum 2030 over langere periode. Planschaderisico GERING.
 - c. **Theater De Blauwe Kei;** Vigerende bestemming 'Maatschappelijk' met 'Horeca' handhaven. In het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' opnemen met mogelijkheden voor horeca tot en met categorie 2 en met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Verkeer' en 'Groen'. Beoogd wordt het theater op termijn te verplaatsen naar een andere locatie. Op dit moment is echter onduidelijk of deze ontwikkeling binnen de planperiode van 10 jaar gaat plaatsvinden. Het definitief wegbestemmen van de maatschappelijke bestemming is daarom niet wenselijk.
 - d. **Sportcomplex De Beemd;** Vigerende bestemming 'Sportieve recreatie' handhaven. In het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Sport' opnemen met mogelijkheden voor een sportkantine en met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Verkeer' (zwembad) en 'Gemengd-2' (sporthal). Beoogd wordt deze voorzieningen te verplaatsen en nieuwbouw te realiseren ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Op dit moment is echter onduidelijk of deze ontwikkeling binnen de planperiode van 10 jaar gaat plaatsvinden. Het definitief wegbestemmen van de sportieve recreatiebestemming is daarom niet wenselijk.
 - e. **Functie wonen;** In het voorontwerp bestemmingsplan wordt de woonfunctie binnen de bestemmingen "Centrum" en "Gemengd" beperkt tot de bestaande woningen, nieuwe woningen zijn alleen nog mogelijk via een wijzigingsprocedure. In de vigerende bestemmingsplannen voor Stadscentrum is echter de woonfunctie onbeperkt toegestaan. Volledige inperking van de woonfunctie levert financiële schade op en is ruimtelijk niet onderbouwd. Ruimtelijk is slechts relevant dat de woonfunctie gericht is op de straatzijde ter versterking van de linten, woningbouw op achterterreinen is niet gewenst. Voorstelbaar is per bouwperceel 1 grondgebonden woning of twee bovenwoningen mogelijk te maken, tenzij de bestaande situatie meer woningen zijn dan geldt dit aantal als maximum. Overige randvoorwaarden voor de woonfunctie (bijv. parkeren) worden geregeld binnen het toetsingskader van een

omgevingsvergunning, het bestemmingsplan is hiervoor niet het geschikte juridisch instrument. Voorgesteld wordt de woonfunctie voor 1 grondgebonden woning of twee bovenwoningen per bouwperceel toe te voegen aan de regels van de bestemmingen Centrum-1, Centrum-2, Centrum-3, Gemengd-1 en Gemengd-2. Uitzondering hierop zijn de kiosken op de Markt en het Meijerijplein, hier is de functie wonen niet toegestaan.

- f. **Functie Horeca;** Mogelijkheden voor horeca binnen de bestemmingen Centrum-1, Centrum-3, Gemengd-1 en Gemengd-2 beperken tot de begane grond. Alleen binnen de bestemming Centrum-2 wordt horeca gestimuleerd en is horeca toegestaan op de verdieping.

3. **Toelichting, tekstuele opmerkingen;**

- a. term 'Centre Veghel' vervangen door straatnamen Franciscanessenlaan en/of Mgr. Van den Tillaartstraat.
- b. Afkorting DPO uitschrijven als Distributie Planologisch Onderzoek
- c. Afkorting SBO uitschrijven als basisschool voor Bijzonder Onderwijs.
- d. Afkorting AHN uitschrijven als Algemene Hoogtekaart Nederland

4. **Toelichting paragraaf 1.3;** lijst vigerende bestemmingsplannen aanpassen;

- a. 4b 'Stadscentrum-Zuid, 1^e uitwerkingsplan' toevoegen;
- b. 5a juiste naam is 'Schilderswijk, herziening Paul Rinkstraat';
- c. 6 juiste naam is 'Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat';
- d. 7a verwijderen
- e. 8 'Iepenlaan' toevoegen

5. **Toelichting paragraaf 2.3;** verwijzing opnemen naar figuur 2.1.

6. **Toelichting paragraaf 3.2.1 en 3.3;** in tabellen de functie Groen uitbreiden met mogelijkheden voor water/waterhuishoudkundige voorzieningen en de functie Water toevoegen met omschrijving van behoud en herstel van watersystemen.

7. **Toelichting paragraaf 3.3;** verwijzing opnemen naar figuur 3.2.

8. **Toelichting hoofdstuk 6 Water;**

- a. Toevoegen huidige waterhuishoudkundige situatie ten aanzien van grondwater, afvalwater en regenwater
- b. Toevoegen dat wanneer nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dienen te voldoen aan de beleidsuitgangspunten van Hydrologisch Neutrale Ontwikkeling.
- c. Termen A- en B-watergangen vervangen door primaire en secundaire watergangen.
- d. Toevoegen dat gemeente aandacht vraagt voor het gebruik van duurzame bouwstoffen c.q. geen toepassing van uitlogende bouwmaterialen.

9. **Toelichting paragraaf 8.1;** toevoegen Nota Bodembeleid

10. **Regels, artikel 1 sub 1.10 en artikel 15.4.1;** de term 'bijgebouwen' veranderen in 'bijbehorend bouwwerk'.

11. **Regels artikel 7 Detailhandel;** verwijderen.

12. **Regels bestemming Water;** toevoegen aan de regels, ter plaatse van de voetgangersbrug een functieaanduiding brug toevoegen.

13. **Hoofdstraat 3/3a en 5;** op 11 oktober 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woonhuis op kadastraal perceel G.3304, in de achtertuin van perceel Hoofdstraat 3/3a (voormalige apotheek Van Rijn). Door deze kadastrale splitsing ontstaat een nieuwe situatie, voorgesteld wordt onderhavig bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- a. Hoofdstraat 3/3a (kadastraal perceel G.3303); bestemming 'Centrum-1' en de maximale goot-/bouwhoogte van 8/12 meter handhaven, het bouwvlak verkleinen tot aan de achtergevel van de bestaande bebouwing.
- b. Hoofdstraat 5 (kadastraal perceel G.3304); bestemming 'Wonen', dubbelbestemming Waarde – Ecologie met uitzondering van het bouwvlak rondom het hoofdgebouw en een maximale goot-/bouwhoogte van 7/11 meter.
14. **Zeven Eikenlaan 48**; Vigerend bp 'Wonen met detailhandel' en 'Erf'. Op 23 juni 2009 is vergunning verleend met ontheffing voor het veranderen van winkel naar logiesverblijf. Deze bouwvergunning is onjuist vertaald naar het voorontwerp. Voorgesteld wordt in het ontwerp bestemmingsplan de percelen G.2949 en G.2095 te bestemmen als 'Wonen' met functieaanduiding (h=1d), bouwvlak hoofdmassa van 12 meter diepte en een maximale goot-/bouwhoogte 7/11 meter.
15. **Markt 50**; op 9 februari 2009 is een verzoek om bouwvergunning ingediend voor het plaatsen van een overkapping bij de ijssalon/kiosk op de Markt. Deze aanvraag is aangehouden wegens strijd met het bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien is de kiosk op de markt niet wenselijk, de functie ijssalon nadrukkelijk wel, echter dan in een van de aangrenzende panden aan de Markt (zie paragraaf 5.3 van Masterplan Veghel-Centrum 2030). Voorgesteld wordt de gevraagde overkapping niet mogelijk te maken in onderhavig bestemmingsplan en de aanvraag bouwvergunning te weigeren wegens strijd met een goede ruimtelijke onderbouwing.
16. **Markt 7**, op 28 augustus 2012 is omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een stalling voor afvalcontainers bij een restaurant. De stalling staat op gemeentegrond, hiervoor is een gebruikersovereenkomst getekend. Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, voorgesteld wordt op de verbeelding het bouwvlak voor Markt 7 te verruimen door toevoeging van de nieuwe stalling voor afvalcontainers.
17. **Stadhuisplein 1**; op de verbeelding het bouwvlak rondom het stadhuis aanpassen conform vigerend bestemmingsplan.
18. **Franciscanessenlaan / Mgr vdn Tillaartstraat**; Kadastrale percelen G.3292, G.3293 en G.3300 zijn abusievelijk bestemd als Gemengd-2, aanpassen naar Gemengd-1. De overige percelen binnen het project Centre Veghel zijn correct bestemd.
19. **Vlas en Graan ong.** (kadastraal perceel G.3122); nutsvoorziening binnen de bestemming 'Groen' ter grootte van circa 40 m² positief bestemmen.
20. **Hoofdstraat 76-88** is niet correct geïnventariseerd en planologisch vertaald. Vigerend bouwvlak hoofdgebouwen overnemen. Gronden met de vigerende bestemming 'Erf' positief bestemmen als 'Wonen' met specifieke bouwaanduiding voor bijgebouwen met een maximaal bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 4 meter.
21. **Hoofdstraat 30** functieaanduiding horeca aanpassen aan het kadastraal perceel G.2983
22. **Hoofdstraat 83** (kadastraal bekend G.3416 en G.3417) conform vigerende bestemming de functieaanduiding 'bedrijf aan huis (bah)' toevoegen met een bebouwingspercentage van 80%. Deze functieaanduiding geeft mogelijkheden voor kantoren, dienstverlening en bedrijven milieucategorie 1 en 2.
23. **Leo van de Weijdenstraat 1-15** (kadastraal bekend G.2894); conform vigerende bestemming bestemmen als 'Wonen' met maximale goot-/bouwhoogte van 8 meter
24. **Leo van de Weijdenstraat 17/Stationsstraat 9-11** (kadastraal bekend G.3116); de bestemming Gemengd-2 handhaven, de bouwhoogte aanpassen van 4,5 meter naar 8 meter conform bestaande situatie.

25. **Molenstraat 83** (kadastraal bekend G.3160); conform bestaande situatie de bestemming 'Wonen' aanpassen naar 'Gemengd-2' met een hoogtescheidingslijn achter de hoofdmassa, de maximale goot-/bouwhoogte voor hoofdgebouw is 7/11 meter en op het achterterrein 3 meter.
26. **Molenstraat 85** (kadastraal bekend G.3159); conform bestaande situatie binnen bestemming Gemengd-2 een bouwvlak opnemen met een maximale goot-/bouwhoogte van 8 meter.

Conclusie en advies

De reacties uit inspraak en vooroverleg en de ambtelijke wijzigingen geven aanleiding het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan op de volgende punten inhoudelijk als volgt aan te passen cq te wijzigen:

Reactie 1a; Heuvelstraat 16, kadastraal bekend VHL00.G.2616, te bestemmen als "Wonen" met de functieaanduiding "bedrijf aan huis (bah)". Deze functieaanduiding geeft mogelijkheden voor kantoren, dienstverlening en bedrijven met milieucategorie 1 en 2. Het bebouwingspercentage blijft 80%.

Reactie 1c; Markt 27 / Kalverstraat 1-1a-1b, kadastraal bekend VHL00.G.3282 en VHL00.G.3283, te bestemmen als "Centrum-2" met de functieaanduiding "detailhandel (dh)". De maximale bouwhoogte blijft 11 meter.

Reactie 2a; Hoofdstuk 10 en figuur 10.3 van de toelichting aanpassen aan bijlage 1 van deze inspraaknotitie.

Reactie 4b; Voetnoot 3 op pagina 54 aanvullen met 'Archeologische verwachtingskaart gemeente Veghel' zoals vastgesteld door de raad op 23 april 2009.

Reactie 4c; pagina 55 1^e bullet; term 'Cultuurhistorische Waardenkaart' veranderen in 'Archeologische Verwachtingskaart'.

Reactie 4h; paragraaf 4.1 de opsomming van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en MIP-objecten actualiseren, de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten als zodanig met een verklaring ook weergeven op de verbeelding.

Reactie 4n; de functieaanduidingen "tuin" en "erf" binnen de bestemming 'Wonen' in artikel 15 toevoegen aan de verbeelding.

Reactie 4t; het Schakelpad (kadastraal bekend G.2177, G.3187 ged) bestemmen als 'Verkeer'.

Reactie 4w; het symbool 'Gevellijn' aan Meijerijgaarde verwijderen. Het symbool 'Gevellijn' toevoegen aan bouwvlakken rondom parkeerterrein tussen Molenstraat en Wiekslag, zodat aan dit parkeerterrein geen voorgevels ontstaan.

Reactie 5; Artikel 16 'Waarde – Archeologie' als volgt te wijzigen:

- lid 16.2 Bouwregels, sub c. onder '3', de zinsnede '50 cm' vervangen door '30 cm';
- lid 16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, sub a. en sub g. de zinsnede '50 cm' vervangen door '30 cm'.

Reactie 7; Gebied rondom De Aa als volgt te wijzigen:

- Aanpassen van de verbeelding door langs De Aa, conform Verordening Ruimte, bij aangrenzende bestemmingen Groen en Verkeer een zone van 50 meter op te nemen met een dubbelbestemming

'Waarde – Ecologie', gemeten vanaf de bestemming 'Water WA'. Bestaande bouwvlakken worden uitgezonderd van deze dubbelbestemming.

- Aanpassen artikel 17 conform Verordening Ruimte door toevoeging van de bepaling dat bij toepassing van de regels het Waterschap wordt gehoord.
- Aanpassen van de begrenzingen van de bestemming 'Water WA' aan de kadastrale grenzen
- Aanpassen toelichting paragraaf 3.4.

Ambtelijke wijzigingen onderdeel 1 tot en met 26.

Bijlage 1.

**Tabellen bestaande horeca en detailhandel
(peildatum 09-09-2012)**

HORECAVESTIGING (per 09-09-2012)

Adres	Kadastrale aanduiding	Eigenaar	Gebruik per 09-09-2012	Bestemming in ontwerp bp
Bolkenplein 1	VHL00.G.1778	De heer M.G.C. de Man (09-03-1959)	Café Op d'n Hoek	Gemengd-2 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 2 op begane grond
Bolkenplein 3a	VHL00.G.1815	De heer J.H. van de Donk (01-08-1947)	Eetcafé De Tapperij	Gemengd-2 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 2 op begane grond
Bolkenplein 4	VHL00.G.2430	De heer A.J. van de Donk (25-05-1976)	Café De Bolken	Gemengd-2 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 2 op begane grond
Bolkenplein 9 en 10	VHL00.G.3000 ged.	Vereniging van Eigenaars De Meijerij	Domino Pizza	Gemengd-2 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1c op begane grond
Deken van Miertstraat 1	VHL00.G.1646	De heer F.L.W. van de Ven (09-12-1967) en De heer S.J.L. van de Ven (06-01-1970) en Mevrouw I.W.M. van de Ven (16-08-1972)	Restaurant Brownies en Downies	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Hoofdstraat 6	VHL.G.2572	De heer P.C.J. van Asseldonk (09-01-1972) en Mevrouw T. Haan (23-02-1979)	Restaurant Hertog Jan	Centrum-1 met functieaanduiding horeca cat. = 1b op begane grond
Hoofdstraat 30	VHL00.G.2983	De heer T.W.H. van Hek (21-09-1945)	Restaurant Bamboe	Centrum-1 met functieaanduiding horeca cat. = 1b op begane grond
Hoofdstraat 45	VHL00.G.2172	De heer C.H.L.M. van de Louw (04-12-1963) en de heer G.H.J. van de Louw (01-11-1961)	Restaurant Hoogh Bezoek	Centrum-1 met functieaanduiding horeca cat. = 1b op begane grond
Meijerijstraat 31	VHL00.G.2441 ged.	Vereniging van Eigenaars Meijerijstraat 3-30	Shoarmazaak Amon	Gemengd-2 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1a op begane grond
Molenstraat 30	VHL00.G.1657	De heer C.T.H. van Himbergen (02-09-1937)	Restaurant La Riva	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 31-33	VHL00.G.2543 en VHL00.G.2544	Vereniging van Eigenaars Molenstraat 31-33	Restaurant Sierra Viesla	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 30a-32	VHL00.G.1656	Vereniging van Eigenaars Molenstraat 30a-32	Snooker/pool/biljartcentrum	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 38	VHL00.G.3243	Vereniging van Eigenaars Molenstraat 34a-34j, 36, 38, 38a	Restaurant Suri Yaki	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 39-41	VHL00.G.3134 ged.	Vereniging van Eigenaars Bolkenplein/Molenstraat	Restaurant Gossimijne	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 43	VHL00.G.3082	Pubstone properties bv	De Gouden Leeuw	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Stadhuisplein 7			De Blauwe Kei	

WINKELVESTIGING (per 09-09-2012)

Adres	Kadastrale aanduiding	Eigenaar (geb. datum)	Gebruik per 09-09-2012	Bestemming in ontwerp bp
Hezelaarstraat 30	VHL00.G.2418	De heer A.J.M.J. van Bussel (27-03-1959)	Bakkerij Van Bussel	Wonen met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)
Markt 3 – 3a	VHL00.K.606	Vereniging van Eigenaars Het Rondeel	Azalea Bloemen en kledingzaak Lagoon	Centrum-2 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)
Markt 11	VHL00.K.611 ged.	Mevrouw P.G.M. Albers (21-07-1951) en Mevrouw M.C. van Oort (10-05-1975) en Mevrouw N.C.P. van Oort (09-02-1979)	Dierspeciaalzaak Jumper	Centrum-2 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)
Markt 18	VHL00.K.617	Moonen Projectontwikkeling bv	Rob Kuipers Motoren	Centrum-2 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)
Markt 24	VHL00.G.3018	De heer W.H.P. J. van Leur (12-01-1939)	Bakkerij Van Leur	Centrum-2 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 25	VHL00.G.2754	Stichting Moeder Fourage	Lijstenmakerij Stan d'Art	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 26	VHL00.G.3190	M.H. Jonkers onroerende zaken bv	Jeroen vd Akker mode	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 27	VHL00.G.2755	De heer J.J.J.E. Franssen (05-03-1934)	Nieuwe Franssen	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 40	VHL00.G.1655	De heer B.F. van Beurden (17-11-1949) en mevrouw J.M.J. van Wijk (23-10-1949)	Foto De Vakman	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 42	VHL00.G.2589	Vereniging van Eigenaars Molenstraat 42	Oosterse tapijten	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 44-46	VHL00.G.2588	Vereniging van Eigenaars De Molen	Van Herwaarden Interieur	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vwo per vestiging op begane grond)

Bijlage 2:

Lijst bestaande horeca en detailhandel

HORECAVESTIGING (per 09-09-2012)

Adres	Kadastrale aanduiding	Eigenaar	Gebruik per 09-09-2012	Bestemming in ontwerp bp
Bolkenplein 1	VHL00.G.1778	De heer M.G.C. de Man (09-03-1959)	Café Op d'n Hoek	Gemengd-2 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 2 op begane grond
Bolkenplein 3a	VHL00.G.1815	De heer J.H. van de Donk (01-08-1947)	Eetcafé De Tapperij	Gemengd-2 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 2 op begane grond
Bolkenplein 4	VHL00.G.2430	De heer A.J. van de Donk (25-05-1976)	Café De Bolken	Gemengd-2 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 2 op begane grond
Bolkenplein 9 en 10	VHL00.G.3000 ged.	Vereniging van Eigenaars De Meijerij	Domino Pizza	Gemengd-2 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1c op begane grond
Deken van Miertstraat 1	VHL00.G.1646	De heer F.L.W. van de Ven (09-12-1967) en De heer S.J.L. van de Ven (06-01-1970) en Mevrouw I.W.M. van de Ven (16-08-1972)	Restaurant Brownies en Downies	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Hoofdstraat 6	VHL.G.2572	De heer P.C.J. van Asseldonk (09-01-1972) en Mevrouw T. Haan (23-02-1979)	Restaurant Hertog Jan	Centrum-1 met functieaanduiding horeca cat. = 1b op begane grond
Hoofdstraat 30	VHL00.G.2983	De heer T.W.H. van Hek (21-09-1945)	Restaurant Bamboe	Centrum-1 met functieaanduiding horeca cat. = 1b op begane grond
Hoofdstraat 45	VHL00.G.2172	De heer C.H.L.M. van de Louw (04-12-1963) en de heer G.H.J. van de Louw (01-11-1961)	Restaurant Hoogh Bezoek	Centrum-1 met functieaanduiding horeca cat. = 1b op begane grond
Markt 1	VHL00.G.2670	Gemeente Veghel	Bibliotheek Veghel	Maatschappelijk met de functieaanduiding horeca cat. ≤ 2 op begane grond
Meijerijstraat 31	VHL00.G.2441 ged.	Vereniging van Eigenaars Meijerijstraat 3-30	Shoarmazaak Amon	Gemengd-2 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1a op begane grond
Molenstraat 28	VHL00.G.1658	De heer A.F.M. Verbossen (22-12-1944)	Grand café Sax and Jazz	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 30	VHL00.G.1657	De heer C.T.H. van Himbergen (02-09-1937)	Restaurant La Riva	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 31-33	VHL00.G.2543 en VHL00.G.2544	Vereniging van Eigenaars Molenstraat 31-33	Restaurant Sierra Viesta	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 30a-32	VHL00.G.1656	Vereniging van Eigenaars Molenstraat 30a-32	Snooker/pool/biljartcentrum	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 38	VHL00.G.3243 ged.	Vereniging van Eigenaars Molenstraat 34a-34j, 36, 38, 38a	Restaurant Suri Yaki	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 39-41	VHL00.G.3134 ged.	Vereniging van Eigenaars Bolkenplein/Molenstraat	Restaurant Gossimijne	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Molenstraat 43	VHL00.G.3082	Pubstone properties bv	De Gouden Leeuw	Gemengd-1 met functieaanduiding horeca cat. ≤ 1b op begane grond
Stadhuisplein 3	VHL00.G.3006	Zorghotel Vastgoed BV	Zorghotel Veghel	Horeca met de functieaanduiding horeca ≤ 1

WINKELVESTIGING (per 09-09-2012)

Adres	Kadastrale aanduiding	Eigenaar (geb. datum)	Gebruik per 09-09-2012	Bestemming in ontwerp bp
Hezelaarstraat 30	VHL00.G.2418	De heer A.J.M.J. van Bussel (27-03-1959)	Bakkerij Van Bussel	Wonen met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Markt 3 – 3a	VHL00.K.606	Vereniging van Eigenaars Het Rondeel	Azalea Bloemen en kledingzaak Lagoon	Centrum-2 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Markt 11	VHL00.K.611 ged.	Mevrouw P.G.M. Albers (21-07-1951) en Mevrouw M.C. van Oort (10-05-1975) en Mevrouw N.C.P. van Oort (09-02-1979)	Dierenspeciaalzaak Jumper	Centrum-2 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Markt 18	VHL00.K.617	Moonen Projectontwikkeling bv	Rob Kuijpers Motoren	Centrum-2 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Markt 24	VHL00.G.3018	De heer W.H.P.J. van Leur (12-01-1939)	Bakkerij Van Leur	Centrum-2 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 25	VHL00.G.2754	Stichting Moeder Fourage	Lijstenmakerij Stan d'Art	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 26	VHL00.G.3190	M.H. Jonkers onroerende zaken bv	Jeroen vd Akker mode	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 27	VHL00.G.2755	De heer J.J.J.E. Franssen (05-03-1934)	Nieuwe Franssen	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 38a	VHL00.G.3243 ged.	Vereniging van Eigenaars Molenstraat 34a-34j, 36, 38, 38a	Stoffenwinkel 'Stoffig'	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 40	VHL00.G.1655	De heer B.F. van Beurden (17-11-1949) en mevrouw J.M.J. van Wijk (23-10-1949)	Foto De Vakman	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 42	VHL00.G.2589	Vereniging van Eigenaars Molenstraat 42	Oosterse tapijten	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)
Molenstraat 44-46	VHL00.G.2588	Vereniging van Eigenaars De Molen	Van Herwaarden Interieur	Gemengd-1 met functieaanduiding detailhandel (max. 500 m2 vvo per vestiging op begane grond)

Regels

