

**Bestemmingsplan
“Veghel-West deelgebied
Eikelkamp-Hoogeind”**

Documentatiepagina

Rapportnummer:	211x00018.023823_1_2
IMRO-IDN:	NL.IMRO.VE02aa000000BP2010-VIGE
Datum:	25 mei 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	mevrouw M. van de Graaf
Projectteam BRO:	Grietje Pepping
Concept:	oktober 2008
Voorontwerp:	mei 2009
Ontwerp:	juli 2010, februari 2011
Vaststelling:	12 mei 2011
Trefwoorden:	bestemmingsplan, Eikelkamp, Hoogeind, gemeente Veghel
Bron foto kافت:	-
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	8
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	9
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	11
2.1 Een kenschets van Veghel West, deelgebied Eikelkamp- Hoogeind	11
2.2 Functionele structuren	14
2.3 Deelgebieden	18
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET	35
3.1 Inleiding	35
3.2 Visie beheergebied	36
3.2.1 Overzicht hoofduitgangspunten	36
3.2.2 Visie op het gebied Hoogstraat	39
3.2.3 Visie op het gebied Sluisstraat	42
3.2.4 Visie op bouw- en gebruiksmogelijkheden woonpercelen in beheergebied	47
3.2.5 Visie op verkeer en parkeren	49
3.2.6 Visie op bedrijvigheid	49
3.2.7 Visie op overige niet-woonfuncties in woongebieden	51
3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	52
3.4 Beleidsinkadering	55
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	61
4.1 Monumenten en waardevolle elementen	61
4.2 Cultuurhistorische structuren	64
4.3 Archeologie	65
5. GROEN EN ECOLOGIE	69
5.1 Groenstructuur	69
5.2 Flora en fauna	69
6. WATER	73
6.1 Beleid	73

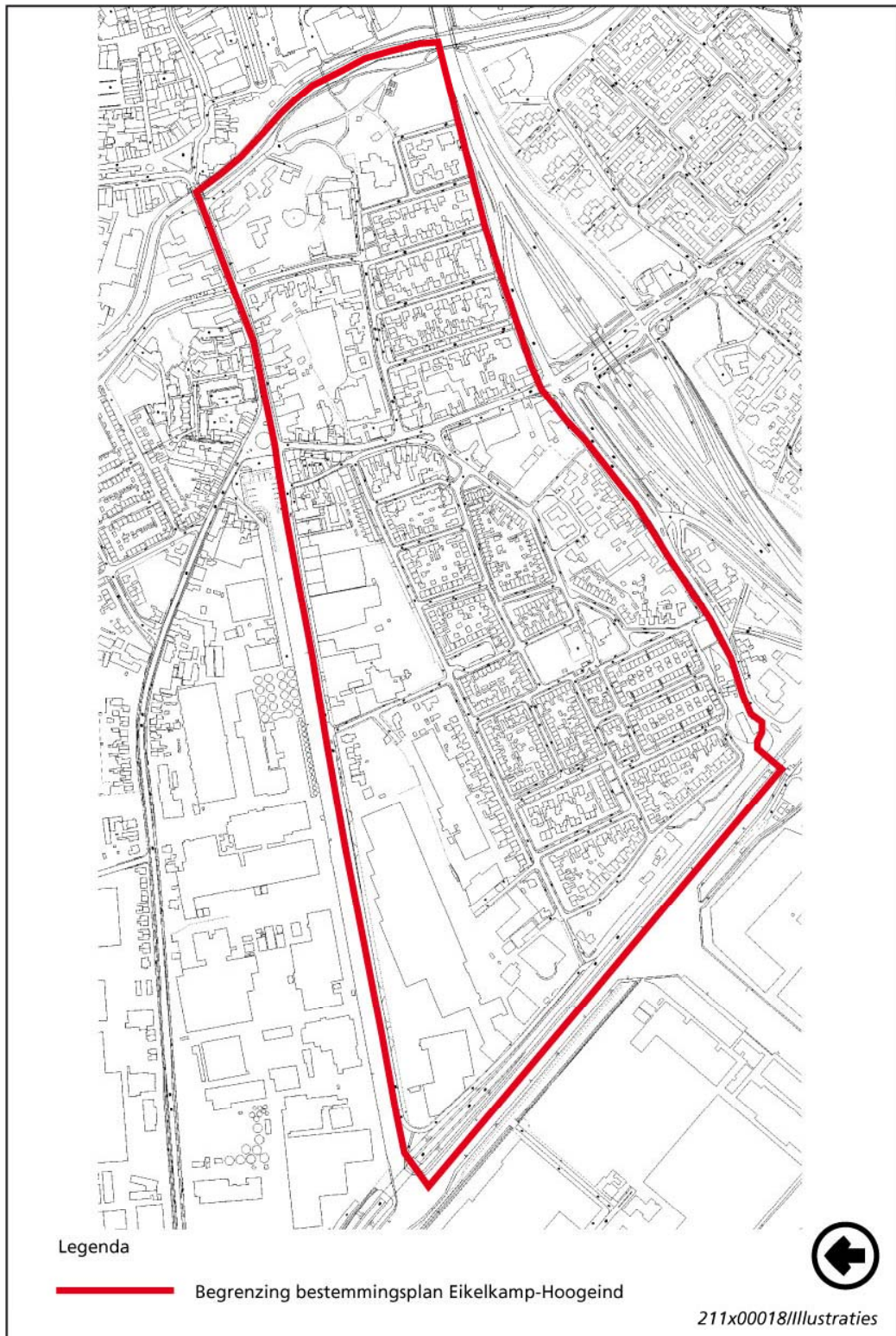
6.2 Watertoets	74
7. FYSIEKE BELEMMERINGEN	79
7.1 Kabels en leidingen	79
7.2 Radarverstoringgebied	79
8. MILIEU-ASPECTEN	81
8.1 Bodemonderzoek	81
8.2 Geluid	82
8.3 Externe veiligheid	86
8.4 Luchtkwaliteit	87
9. WONEN	91
9.1 Beleid en randvoorwaarden	91
9.2 Plan capaciteit	99
10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	101
10.1 Beleid en randvoorwaarden	101
10.2 Bedrijven en milieuzonering	105
11. VERKEER	107
11.1 Verkeersstructuur	107
11.2 Beleid	108
11.3 Verkeersaantrekkende werking	109
11.4 Parkeren	110
12. JURIDISCHE PLANOPZET	111
12.1 Algemene opzet	111
12.2 Toelichting op de verbeelding	112
12.3 Bestemmingen op verbeelding	112
12.4 Toelichting op de regels	114
13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	117
13.1 Exploitatie	117
13.2 Handhaving	117

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	119
14.1 Algemeen	119
14.2 Overleg	119
14.3 Inspraak	119
14.4 Vaststellingsprocedure	120
14.5 Uitspraak Raad van State	120

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verslag inspraak

Bijlage 2: Raadsvoorstel – Uitspraak Raad van State



Plangebied Eikelkamp-Hoogeind

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

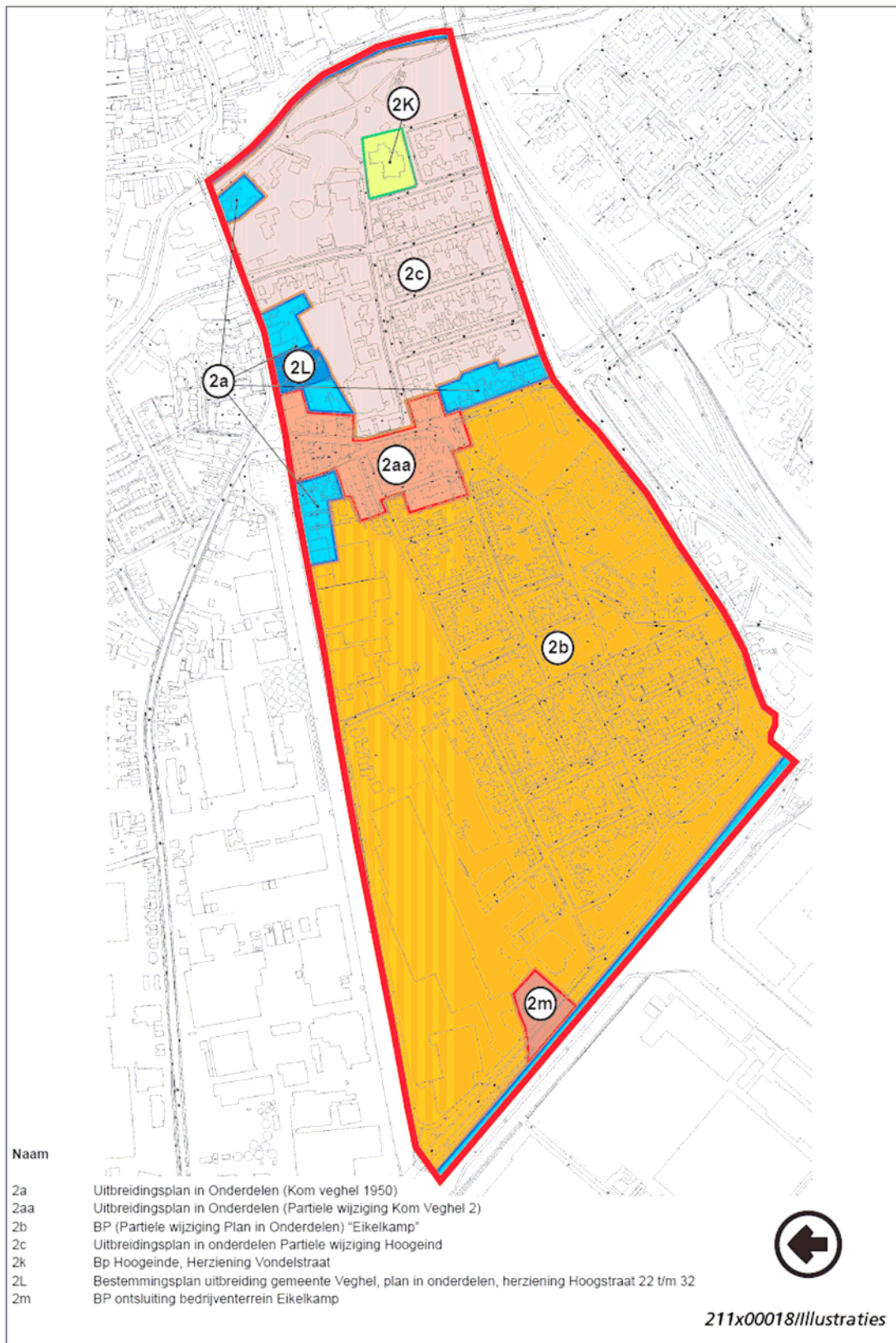
Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan “Veghel West, deelgebied Eikelkamp – Hoogeind” is een actualisatie van een aantal bestemmingsplannen aan de westzijde van Veghel, waarin de gemeenteraad van Veghel haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in regels, die voor overheid en burgers bindend zijn.

De vigerende bestemmingsplannen het westelijke deel van Veghel zijn verschillend gedateerd. Sommige dateren uit de jaren '50 en op enkele andere gedeelten geldt geen bestemmingsplan maar moet worden teruggevallen op de bouwverordening. 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.

Daarnaast werkt de gemeente de komende jaren aan een verbetering van Veghel West. Niet alleen de kwaliteit van het wonen in het gebied tussen de rivier de Aa, de Zuid-Willemsvaart en het Duits lijntje wordt aangepakt, maar ook de bereikbaarheid. Zo verdwijnt het vrachtverkeer zoveel mogelijk uit de woonwijken, worden straten opgeknapt en worden vele nieuwe woningen gebouwd. Het gebied Veghel West is opgebouwd uit een groot aantal deelprojecten met elk hun eigen belang, aandachtspunten en planning. Maar al die projecten hebben een gemeenschappelijke doelstelling: het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van Veghel West. Dit alles onder de noemer ‘Veghel West werkt aan wonen’. Voor veel van deze projecten zijn afzonderlijke planologische procedures doorlopen. Deze projecten, hoewel sommige nog in voorbereiding, zijn als beheersituatie meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Naast de ontwikkelingsvisie voor Veghel West heeft de gemeente Veghel voor het centrum een Masterplan¹ opgesteld. Dit Masterplan heeft tevens betrekking op deelgebieden binnen het plangebied van Veghel West en vervangt op onderdelen dit beleidsdocument. Het gaat om de deelgebieden Hoogstraat, Heilig Hartplein en de Zuidkade. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor een juridische vertaling van de ruimtelijk-stedenbouwkundige en – voor zover opgenomen – ook de functionele ontwikkelingsrichting en uitgangspunten uit dit Masterplan.

¹ Masterplan Veghel-centrum 2030. November 2009. Bureau Nieuwe Gracht.

Voorliggend plan is echter hoofdzakelijk een beheerplan waarin de ontwikkelingen in het plangebied van de afgelopen periode zijn meegenomen en deel uitmaken van de bestaande situatie. In het plan is één ontwikkeling meegenomen waarvoor nog geen planologische procedures doorlopen is. Het betreft het plan ~~'Ruifhuizen, fase 2' aan de Sluisstraat en 'Petuniastraat 2-4'~~



Vigerende bestemmingsplannen Eikelkamp-Hoogeind

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

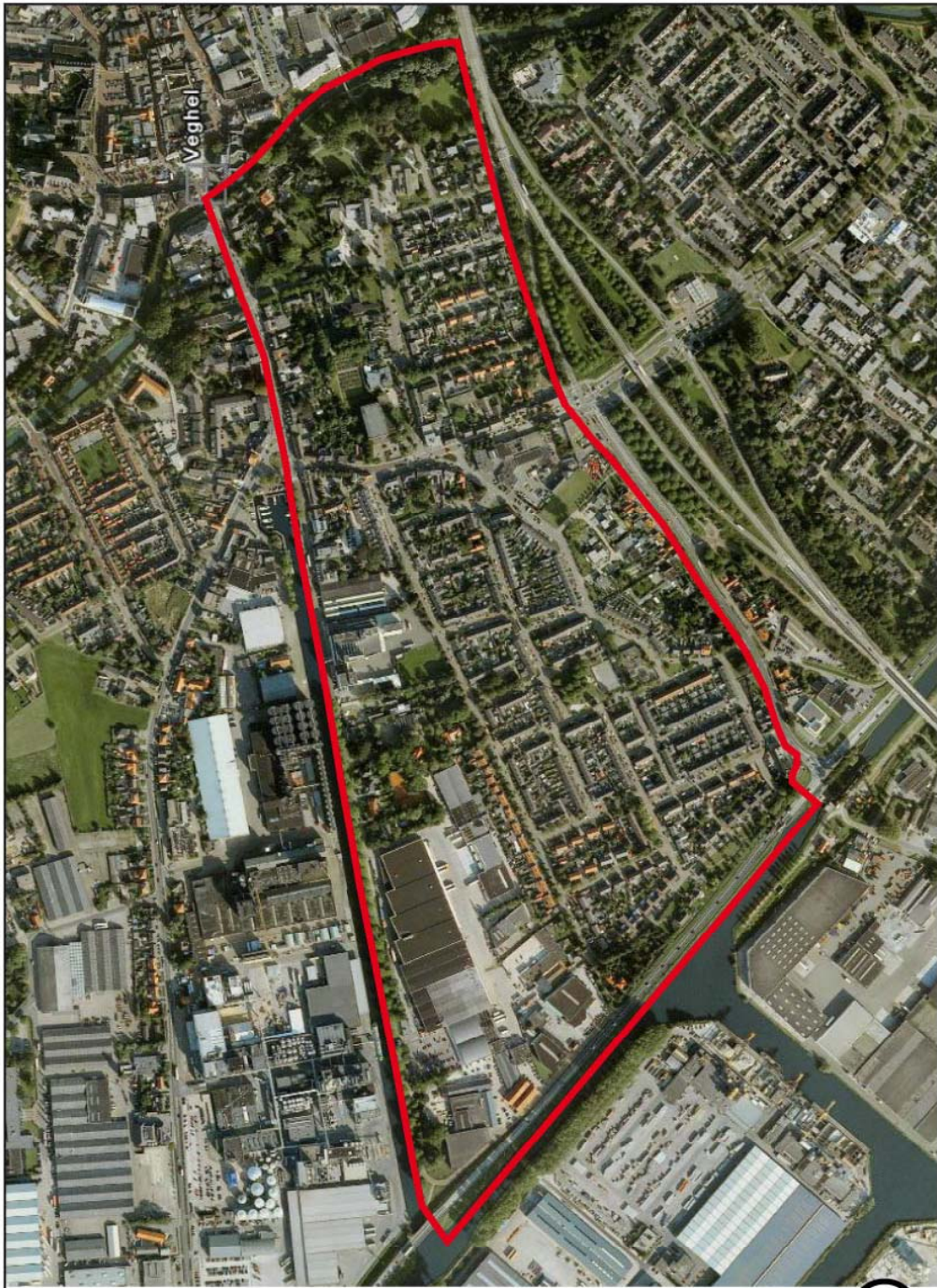
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van Veghelse haven en het Heilig Hartplein. De grens van het plangebied ligt ter hoogte van de Zuidkade langs het water, zodat de kade binnen het plangebied valt. Ter hoogte van het Heilig Hartplein loopt de plangrens langs de bebouwingwand van de panden aan de Hoogstraat. Bij de brug over de Aa volgt de plangrens de Aa richting het zuiden. Aangekomen bij het viaduct van de Rembrandtlaan/Corridor buigt de plangrens weer af in westelijke richting. De parallelweg van de Rembrandtlaan vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. De gehele noordelijke bebouwingwand, maakt onderdeel uit van het plangebied. De hoofdrijbanen van de Rembrandtlaan valt zelf nergens in het plangebied. Aan de westzijde loopt de plangrens langs/op het hart van de Zuid-Willemsvaart en sluit naadloos aan op het bestemmingsplan "De Dubbelen". De N279 valt hiermee binnen het onderhavige plangebied. Voor de brug met de aftakking naar de passantenhaven van Veghel gaat de plangrens van dit bestemmingsplan wederom de Zuidkade volgen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan “Veghel West, deelgebied Eikelkamp – Hoogeind” is een algehele herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	Uitbreidingsplan in Onderdelen (Kom Veghel 1950)	30-06-1950	20-12-1950
2.	Uitbreidingsplan in Onderdelen (Partiële wijziging Kom Veghel 2)	07-04-1959	25-11-1959
3.	BP (Partiële wijziging Plan in Onderdelen) “Eikel- kamp”	30-01-1957	14-08-1957
4.	Uitbreidingsplan in onderdelen Partiele wijziging Hoogeind	14-11-1955	14-03-1956
5.	BP Hoogeinde, Herziening Vondelstraat	17-02-2005	19-07-2005
6.	BP Uitbreidingsplan gemeente Veghel, plan in onderdelen, herziening Hoogstraat 22 t/m 32”	14-12-2006	03-07-2007
7.	BP Ontsluiting Bedrijventerrein Eikelkamp	30-09-2008	01-12-2008



Legenda

 Begrenzing bestemmingsplan Eikelkamp-Hoogeind



211x00018/illustraties

Plangebied Eikelkamp-Hoogeind

Image ©2007 Aerodata International Surveys
©2007 Tele Atlas
©2007 Google™

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van Veghel West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind

Eikelkamp

Halverwege de jaren '50 is het woongebied Eikelkamp ontstaan. Het gebied werd destijds ontwikkeld tussen de bestaande (lint)structuren van de haven met het zuidelijk bedrijventerrein, de Rijksweg van 's-Hertogenbosch – Helmond en de Sluisstraat. De wijk Eikelkamp, beter bekend als de Bloemenwijk, is ontwikkeld in de periode tussen 1955 en 1965 en heeft een kenmerkende orthogonale opbouw.

Sluisstraat en omgeving

De Sluisstraat is een oude lintstructuur en is de toegangsweg tot het plein voor de insteekhaven van Veghel (Heilig Hartplein). Het oorspronkelijke tracé splitste zich ter hoogte van de Violenstraat/Sluisstraat in twee tracés. Beide linten liepen richting de Zuid-Willemsvaart waarbij het in zuidelijke richting lopende tracé zich ontwikkelde tot een verbindingroute naar Sint-Oedenrode. De Zuid-Willemsvaart werd met een ophaalbrug gekruist.

Aan de Sluisstraat was tot de tweede wereldoorlog een tramstation gevestigd, waar de tram naar Eindhoven halteerde. Nu nog herinnert de voormalige tramremise en het profiel van de straat aan deze tijd.

De oude lintstructuren zijn bij de planmatige aanleg van het woongebied slechts ten dele behouden gebleven. Bij de optimalisering van het Brabantse wegennet in de na-oorlogse periode is het westelijke tracé vervangen door een meer planmatig aangelegde weg, de Rembrandtlaan. De oude verbindingsweg naar Sint-Oedenrode werd verbeterd door de aanleg van de Corridor eind '50, begin jaren '60. Het tracé loopt parallel aan de Rembrandtlaan. Door middel van een vaste, hoge brug werd het verkeer over de Zuid-Willemsvaart geleid. Door de aanleg van deze corridor werd het zuidoostelijke tracé doorsneden.



Heilig Hartplein en omgeving

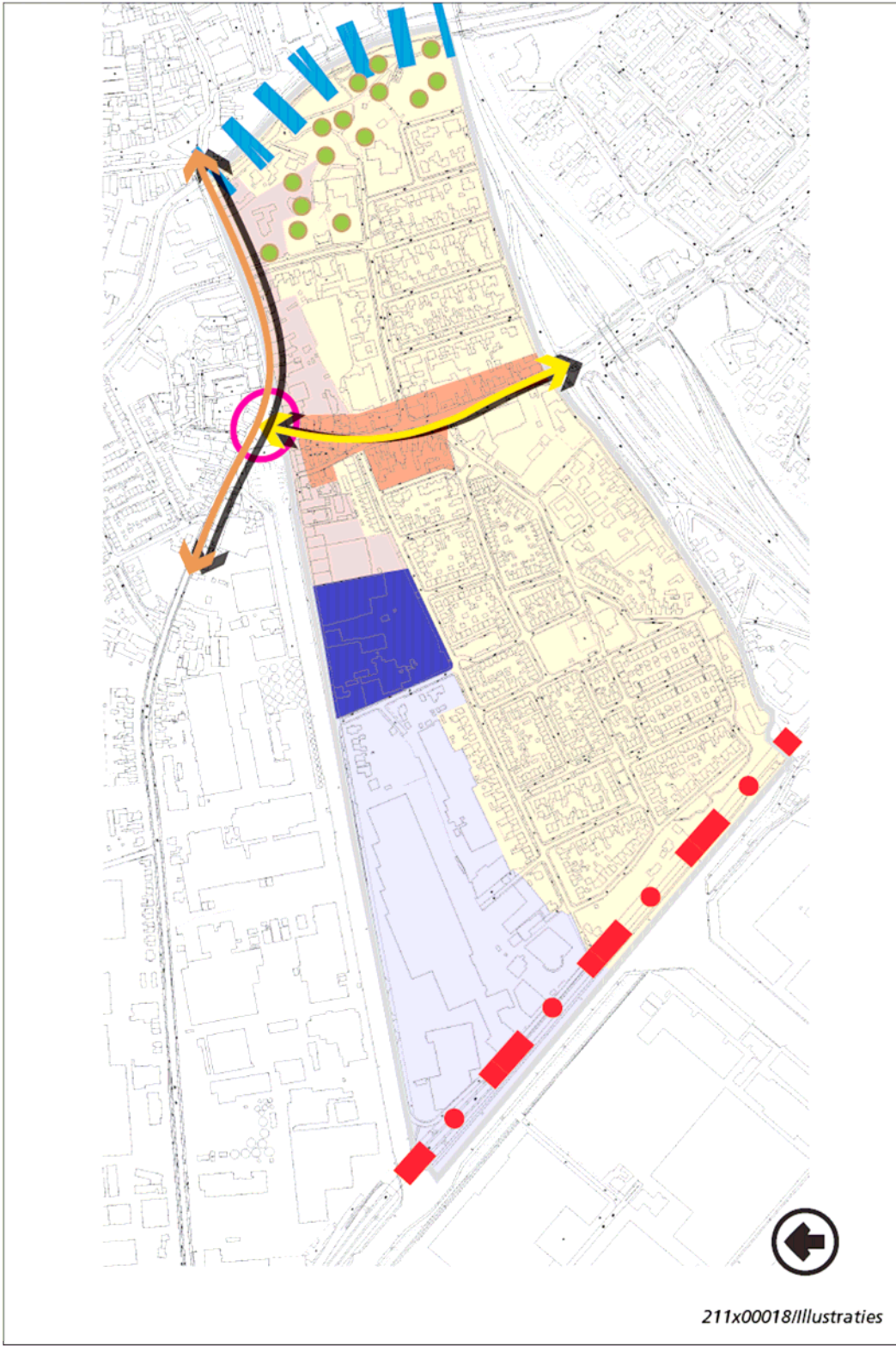
Halverwege 1800 kwamen de 'Schijndelsche Dijk' en de 'Provinciale Klinkerweg naar Veghel' samen op het Heilig Hartplein, dat op dat moment nog geen naam als plein droeg. De insteekhaven vanaf het kanaal was op dat moment al wel aanwezig. Deze drie factoren hebben er voor gezorgd dat het huidige Heilig Hartplein als een soort buurtschapje ontwikkeld werd. Dit buurtschap werd het 'Hoog Einde' genoemd, wat ongetwijfeld iets te maken had met de hoogteligging van dit punt. Op historische kaarten is te zien dat de huidige Hoogstraat verder liep richting het oosten, over de Aa naar de huidige kern van Veghel. Deze weg was echter niet volledig bebouwd. Alleen vlak aan het water stonden wat panden, maar verder lag het Heilig Hartplein fysiek los van de rest van Veghel. De dorpsontwikkeling van Veghel zelf is begonnen aan de oostzijde van de Aa.

Hoogeind en Hoogstraat

Het Hoog Einde zelf lag als voorpost van het dorp Veghel verder redelijk geïsoleerd. In de buurt kwam vrij weinig bebouwing voor. Alleen de huidige Sluisstraat was tot aan de Zuid Willemsvaart redelijk bebouwd. Verder was de zone aan beide zijden van de Aa al in gebruik als grasland. Ten noorden van het huidige Heilig Hartplein waren nog weinig gronden in cultuur gebracht en ook ten zuiden van de het plein waren grote delen niet in cultuur gebracht. Dit laatste gebied werd het 'Haveld' genoemd.

Tot slot is opvallend dat de structuur van de huidige zuidelijke pleinwand bijna niet veranderd is. Het driehoekige stukje grond, omsloten door het Heilig Hartplein, Sluisstraat en Havenstraat is op oude kaarten ook al aanwezig. De bebouwing was toen echter alleen gericht op het huidige plein.

Begin 1900 zijn zowel het Hoog Einde als de kern Veghel gaan groeien. Dit gebeurde eerst in de vorm van het doortrekken van bestaande linten. Later, en dan voornamelijk direct vóór en direct ná de Tweede Wereldoorlog, werden grootschalige wijken aangelegd direct achter de linten. De definitieve samensmelting van het Heilig Hartplein en de kern Veghel was een feit; de stap over de Aa was gemaakt. Vanwege de eveneens groeiende bedrijvigheid rondom de Zuid Willemsvaart is er echter nooit echt sprake geweest van een doorzettende groei van woningen ten westen van het Heilig Hartplein: de ruimte ontbrak hier simpelweg voor.



Functionele indeling Eikelkamp-Hoogeind

2.2 Functionele structuren²

Het gebied Eikelkamp – Hoogeind bestaat uit een woongebied, met aan de noordwestrand enkele grootschalige bedrijfsfuncties. Deze functies, behorend tot het bedrijventerrein Eikelkamp (Zuidkade) zijn van oudsher rondom de Veghelse haven gesitueerd. Naast grootschalige bedrijven zijn er enkele kantoren en dienstverlenende bedrijven aan de Zuidkade gesitueerd. Het gebied rond de Sluisstraat en de Hoogsstraat bestaat uit een mix van functies: wonen, detailhandel en horeca zijn de voornaamste voorkomende functies.

Sluisstraat en Hoogstraat

De meeste niet-woonfuncties zijn geconcentreerd in de linten van de Sluisstraat en de Hoogstraat. Hier is detailhandel, horeca en een aantal bedrijven en kantoren gevestigd. De bedrijfs- en kantoorfunctie nemen hier echter af. Het gebied rondom de Sluisstraat, Hoogstraat en het Heilig Hartplein wordt de komende jaren geherstructureerd. Doel is om de woonfunctie in het lint van de Sluisstraat een nieuwe impuls te geven met daaraan gekoppeld kantoor- en winkelfuncties. De Hoogstraat moet in ruimtelijk opzicht een 'verbinding' gaan vormen tussen het kernwinkelgebied, wat zich uitstrekt vanaf de Markt tot aan het Bolkenplein en het cluster van voorzieningen rondom het Heilig Hartplein en de Haven.

Overig

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 woonomgeving en worden daarom binnen de woonbestemming direct toegelaten. Aan de Oliemolen zijn recent bedrijven met bedrijfswoningen ingericht. De bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 (3.1 via afwijking onder voorwaarden mogelijk) hebben een bedrijfsbestemming.

Detailhandel

In het plangebied zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze liggen voornamelijk aan de oude lintstructuren als de Hoogstraat en de Sluisstraat. Voor de detailhandelsvestigingen aan de Hoogstraat is geen specifieke detailhandelsbestemming opgenomen, maar is gekozen voor een bredere 'gemengde' bestemming, zodat uitwisseling met ander centrum functies zoals dienstverlening en maatschappelijk mogelijk is. Door een brede bestemming (gemengd 1) aan de panden in deze straat te geven kan de straat als verbinding fungeren tussen de Markt en het Heilig Hartplein zoals dit in het Masterplan is aangegeven. Buiten de Hoogstraat is verdere uitbreiding van het aantal

² Peildatum voor de hier beschreven functionele structuren is 4 mei 2006 aangevuld met informatie uit lijsten bedrijvigheid van 18 mei 2010.

detailhandelsvestigingen niet gewenst en is aan de volgende panden een specifieke bestemming of aanduiding 'Detailhandel' toegekend:

- Sluisstraat 11-19
- Sluisstraat 27, 29, 31, 33
- Sluisstraat 46
- Vondelstraat 26
- Bouwmeesterstraat 3
- Zuidkade 17

Horeca

In 'Gemengde gebied – 1' zijn horecazaken in de categorie 1 direct mogelijk. In het plangebied zijn de volgende horecazaken aanwezig en zijn tevens als zodanig bestemd:

- Havenstraat 1
- Sluisstraat 32
- Riddersporenstraat 1

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor, zoals scholen en buurtcentra. Clustering van deze voorzieningen is er vooral in de zone tussen de Vondelstraat/Kolonel Johnsonstraat en het Julianapark. Op de volgende locaties zijn maatschappelijke functies gevestigd:

- Hyacinthenstraat 2
- Zuidkade 2a
- Vondelstraat 1
- Vondelstraat 2
- Vondelstraat 9
- Kolonel Johnsonstraat 6
- Kolonel Johnsonstraat 9-13
- Begraafplaats

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Verspreid over het gebied komen verschillende dienstverlenende bedrijven en kantoren voor zoals een architectenbureau, kapsalon, administratiekantoor en adviesbureau. De volgende locaties hebben de bestemming of aanduiding 'Dienstverlening':

- Zuidkade 2
- Zuidkade 3
- Zuidkade 6
- Zuidkade 9

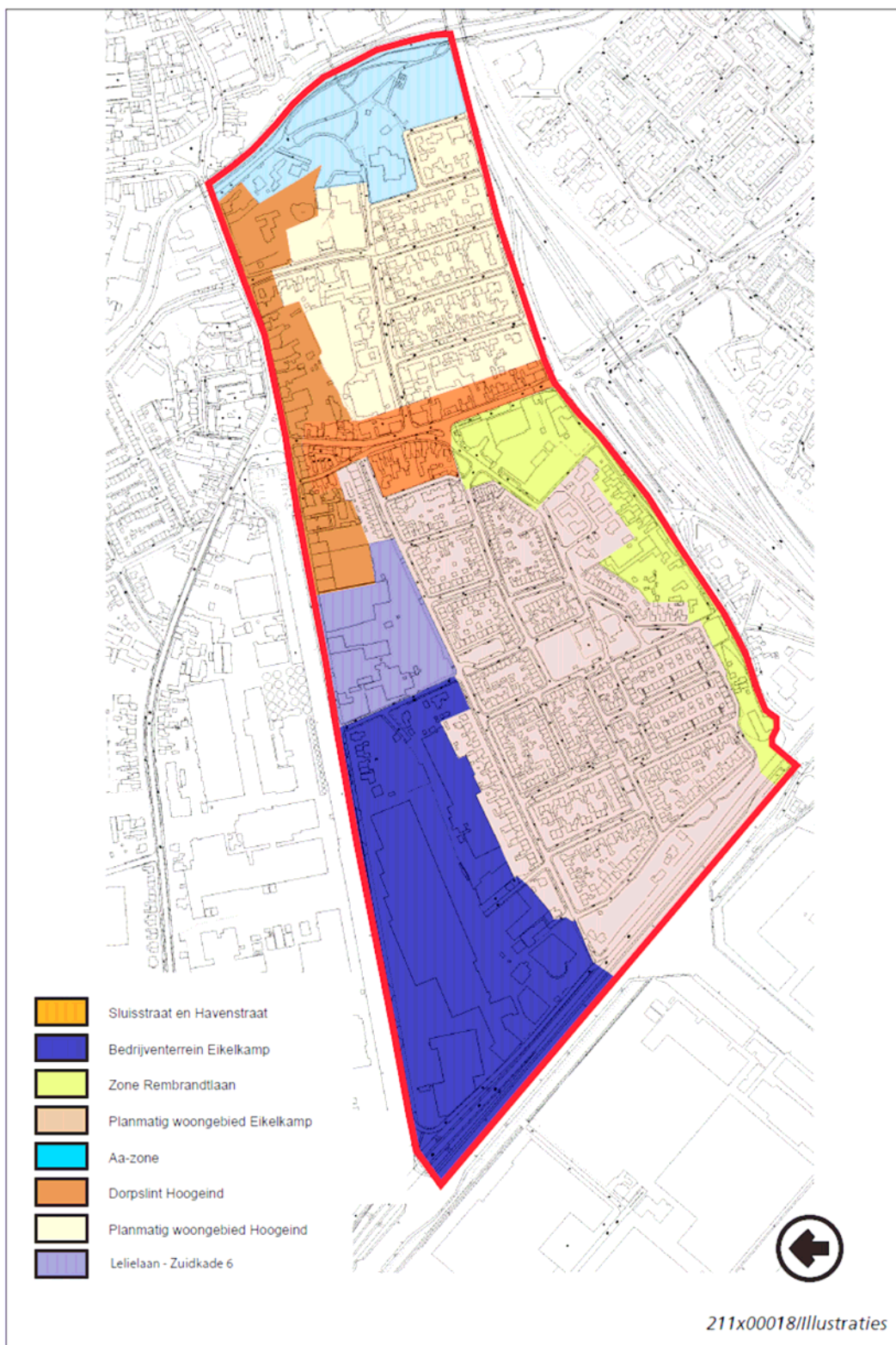
De volgende locaties hebben de bestemming of aanduiding 'Kantoor':

- Zuidkade 4, 6 en 8
- Rembrandtlaan 4

Bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich een beperkt aantal bedrijven, op de volgende locaties:

- Akeleistraat 3
- Oliemolen 4 en 6
- Oliemolen 8 en 9
- Zuidkade 8
- Zuidkade 9
- Zuidkade 10
- Zuidkade 12
- Zuidkade 14
- Zuidkade 15
- Zuidkade 16
- Zuidkade 31



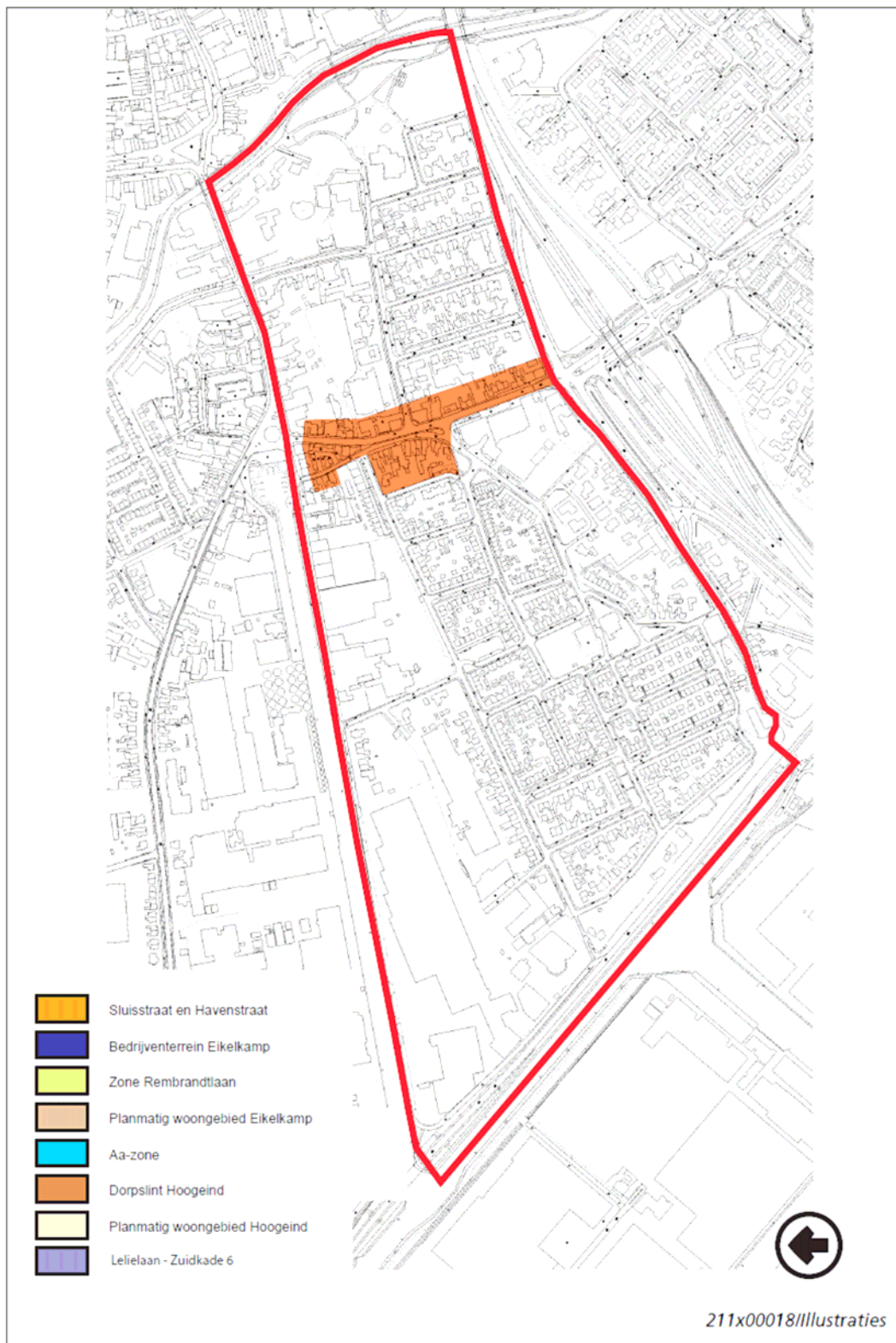
Deelgebieden Eikelkamp-Hoogeind

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. Sluisstraat en Havenstraat
2. Bedrijventerrein Eikelkamp (Zuidkade) / Lelielaan – Zuidkade 6
3. Zone Rembrandtlaan
4. Planmatig woongebied Eikelkamp
5. Aa-zone
6. Dorpslint Hoogstraat
7. Planmatig woongebied Hoogeind

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende structuurdragers, deelgebieden en amorfe 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.



Deelgebieden Eikelkamp-Hoogeind

Deelgebied 1: Sluisstraat en Havenstraat

Deelgebied 1 omvat de westelijke bebouingswand van de oude linten Sluisstraat en Havenstraat. De historische ontwikkeling van deze linten hangt nauw samen met de ontwikkelingen van het havengebied rondom het Heilig Hartplein. De linten zijn uitlopers van het havengebied en kennen een gemengde functie. Beide straten hebben een wisselend profiel. Het profiel van de Havenstraat is smal, die van de Sluisstraat juist breed. Het laatste is grotendeels te danken aan de aanwezigheid van de tramremise met tramstation aan de Sluisstraat. Hier heeft tot de tweede wereldoorlog de tramlijn van Sint-Oedenrode naar Veghel gelopen.

De functies in het lint (detailhandel, horeca, kantoorpanden en lichte bedrijvigheid) worden afgewisseld met wonen. De oorspronkelijke kleinschalige bebouwing is daar waar inbreiding heeft plaatsgevonden vervangen door grotere complexen met winkels of kantoren op de begane grond en appartementen daarboven. Opvallend gebouw in het lint is nu nog de in 2001 van de eredienst onttrokken Heilig Hartkerk. Dit gebouw uit de jaren '60 is gesloopt en wordt vervangen door woningbouw (appartementen en grondgebonden woningen). De karakteristieke klokkentoren blijft in het nieuwe bouwplan gehandhaafd.

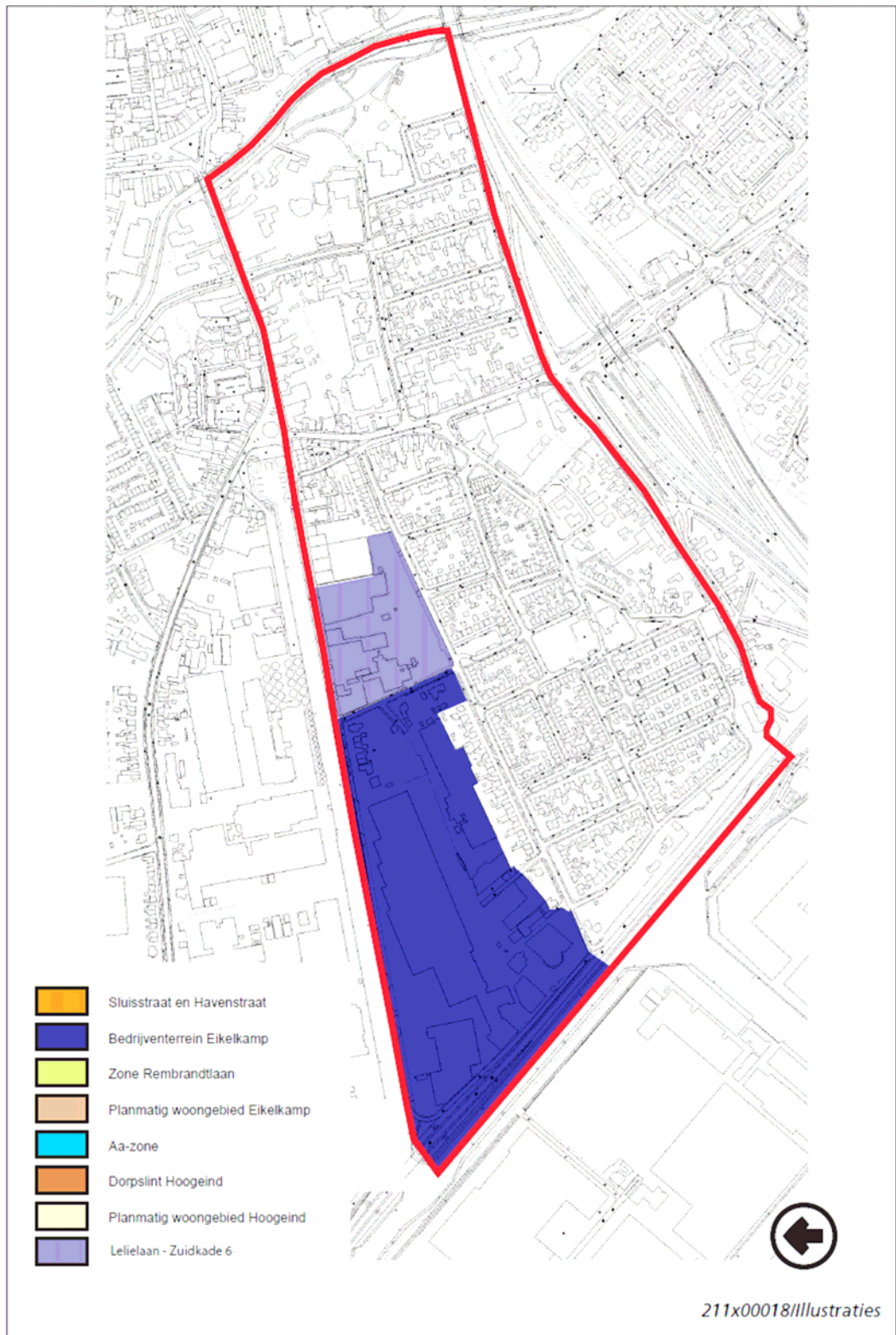
De ruimtelijke kwaliteit van het deelgebied laat op sommige plekken te wensen over. Voornamelijk het verblijfsklimaat rondom de haven en het Heilig Hartplein en Havenstraatje/kop Sluisstraat is niet echt vriendelijk te noemen. Sloop en leegstand tast de pleinwanden aan. In de structuurvisie en het centrumplan van de gemeente Veghel zijn deze problemen reeds gesignaleerd en in het kader van het grootschalige en ambitieuze project 'Veghel-West werkt aan Wonen' is de herontwikkeling van het Sluiskwartier uitgewerkt in een Masterplan, Stedenbouwkundig Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan. Deze drie plannen vormen gezamenlijk in het ruimtelijk kader voor de voorgenomen ontwikkelingen aan de Sluisstraat. Voor de Sluisstraat betekent dit een ontwikkeling van verkeersweg naar verblijfsgebied ('stadserf') met een aantal herontwikkelingslocaties bestemd voor woningbouw. Een kwalitatieve herinrichting openbare ruimte en behoud van karakteristieke elementen staat voorop. Onderdeel hiervan is de herontwikkeling van de locatie Heilig Hartkerk. Ter plaatse zal nieuwbouw plaatsvinden, waarbij het karakteristieke element van de kerk, de kerktoren, behouden blijft. Planmatige ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure doorlopen is, zijn:

- De Campanula (locatie voormalige Heilig Hartkerk);
- De Borders (locatie voormalige gemeentewerf en omgeving);
- Ruifhuizen, fase 1 (hoek Sluisstraat/Rembrandtlaan).

De gedeelten waarvoor nog geen (grootschaligere) plannen in voorbereiding zijn, wordt het ruimtelijke kwaliteitkader zoals voorzien in het Masterplan, Stedenbouwkundig Ontwerp en Beeldkwaliteitsplan vertaald naar concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De westelijke bebouwingwand van de Sluisstraat bevat veel karakteristieke bebouwing zoals het brandspuithuisje en de voormalige tramremise. De gemeente Veghel wil voor dit gedeelte de rooilijn van de karakteristieke lintbebouwing in het onderhavig bestemmingsplan vastleggen in tegenstelling tot hetgeen in het voorheen vigerende bestemmingsplan (1959) is geregeld. Hier werd namelijk de karakteristieke bebouwing wegbestemd om plaats te maken voor zogenaamde strokenbouw die aansloot op het woongebied Eikelkamp. De gemeentelijke visie is veranderd en is nu veel meer gericht op het behoud en het versterken van deze historische gebouwen, zo ook in de Sluisstraat en Havenstraat. De bebouwingswanden van de straten worden als cultuurhistorisch waardevol bestemd en in onderhavig bestemmingsplan wordt behoud van dit karakteristieke straatbeeld gewaarborgd.





Deelgebieden Eikelkamp-Hoogeind

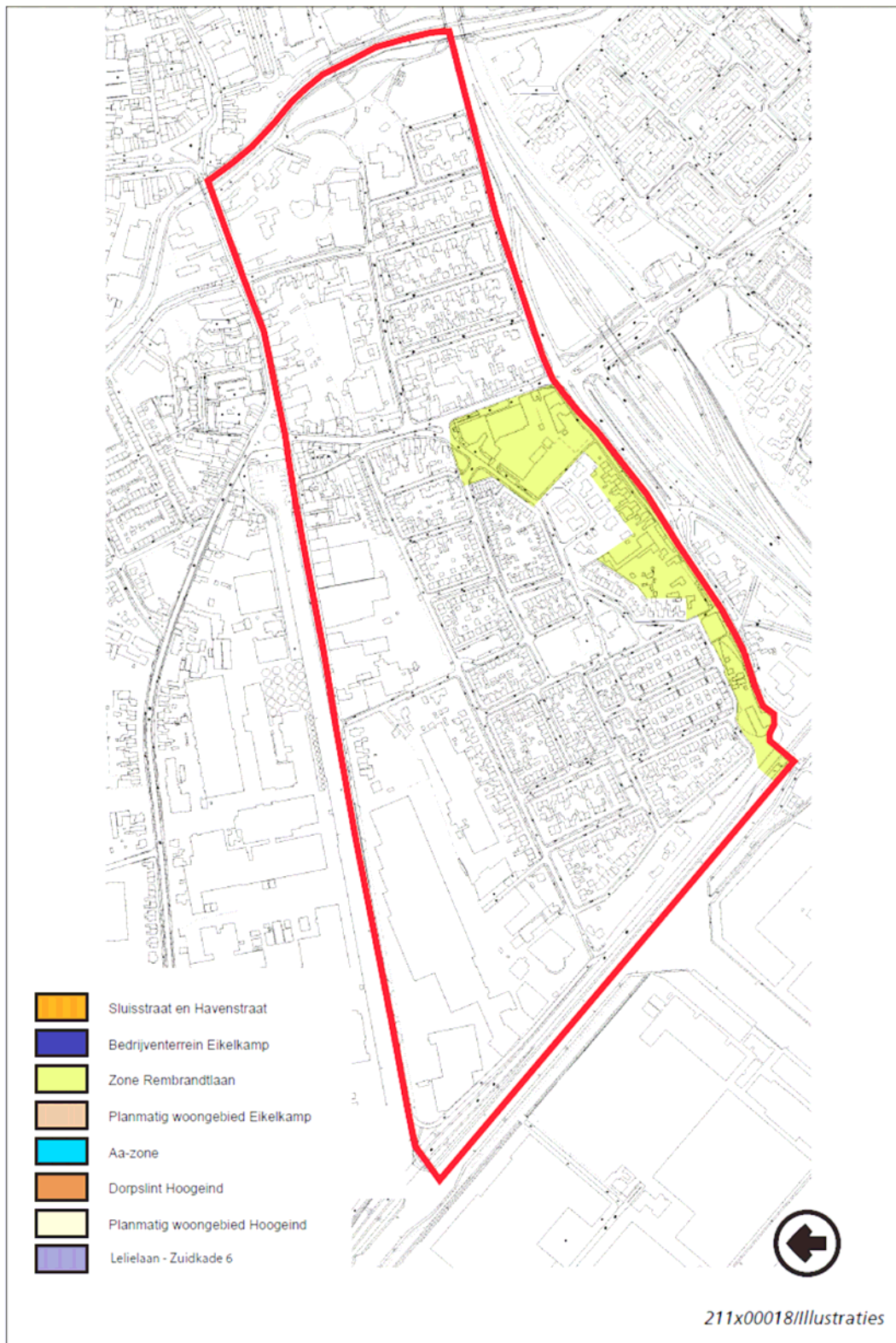
Deelgebied 2: Bedrijventerrein Eikelkamp (Zuidkade) / Lelielaan – Zuidkade 6

De ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Zuidkade hangt grotendeels samen met de aanleg van de Veghelse Haven in 1825. Door deze waterontsluiting (maar ook de tram en spoorverbinding) werd de haven een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven.

Aan de Zuidkade is deze historische ontwikkeling duidelijk zichtbaar. Zo staan ter hoogte van het Heilig Hartplein verschillende fabrikantenvilla's, waarvan de meeste nu in gebruik zijn als kantoor. In westelijke richting, naar de Zuid-Willemsvaart toe worden deze panden afgewisseld met groot- en kleinschalig bedrijfspanden. Vooral de panden van Victoria-mengvoeders en Jumbo-supermarkten vallen op door hun grootschaligheid. De Zuidkade transformeert langzaam van bedrijventerrein naar een meer gemengd gebied waar ook ruimte is voor kantoren, maatschappelijk-educatieve functies (Jumbo-academy) en dienstverlenende functies. Rondom de Lelielaan is sprake van een groene verdichting van het lint. Hier zijn fabrikantenvilla's gesitueerd. Deze villa's zijn hier ruim in het groen gelegen.

Het straatprofiel van de Zuidkade is breed en wordt grotendeels door bomenrijen begeleid. Voor het doorgaande vrachtverkeer is de Zuidkade deels afgesloten. Ter hoogte van de Lelielaan is een obstakel in het wegdek aanbracht die alleen door personenauto's en (brom)fietsers gepasseerd kan worden. Hierdoor ontstaan er onwenselijke verkeerssituaties. Probleem wordt veroorzaakt door een éézijdige bereikbaarheid van grote bedrijven zoals Victoria-mengvoeders en Jumbo-supermarkten. De bedrijven zijn vanaf de N279 alleen in één richting bereikbaar, waardoor terugrijdend vrachtverkeer over de Zuidkade, het Heilig Hartplein en de Sluisstraat moet rijden. Het straatprofiel van deze wegen is hier niet geschikt voor. Om deze situatie te verbeteren is recent een afslag aangelegd naar de Zuidkade rechtstreeks vanaf de N279, ter hoogte van de brug over de haven. De planologische procedure om deze aansluiting te realiseren is doorlopen in de nieuwe planologische situatie is in onderhavig bestemmingsplan bestendigd.





Deelgebieden Eikelkamp-Hoogeind

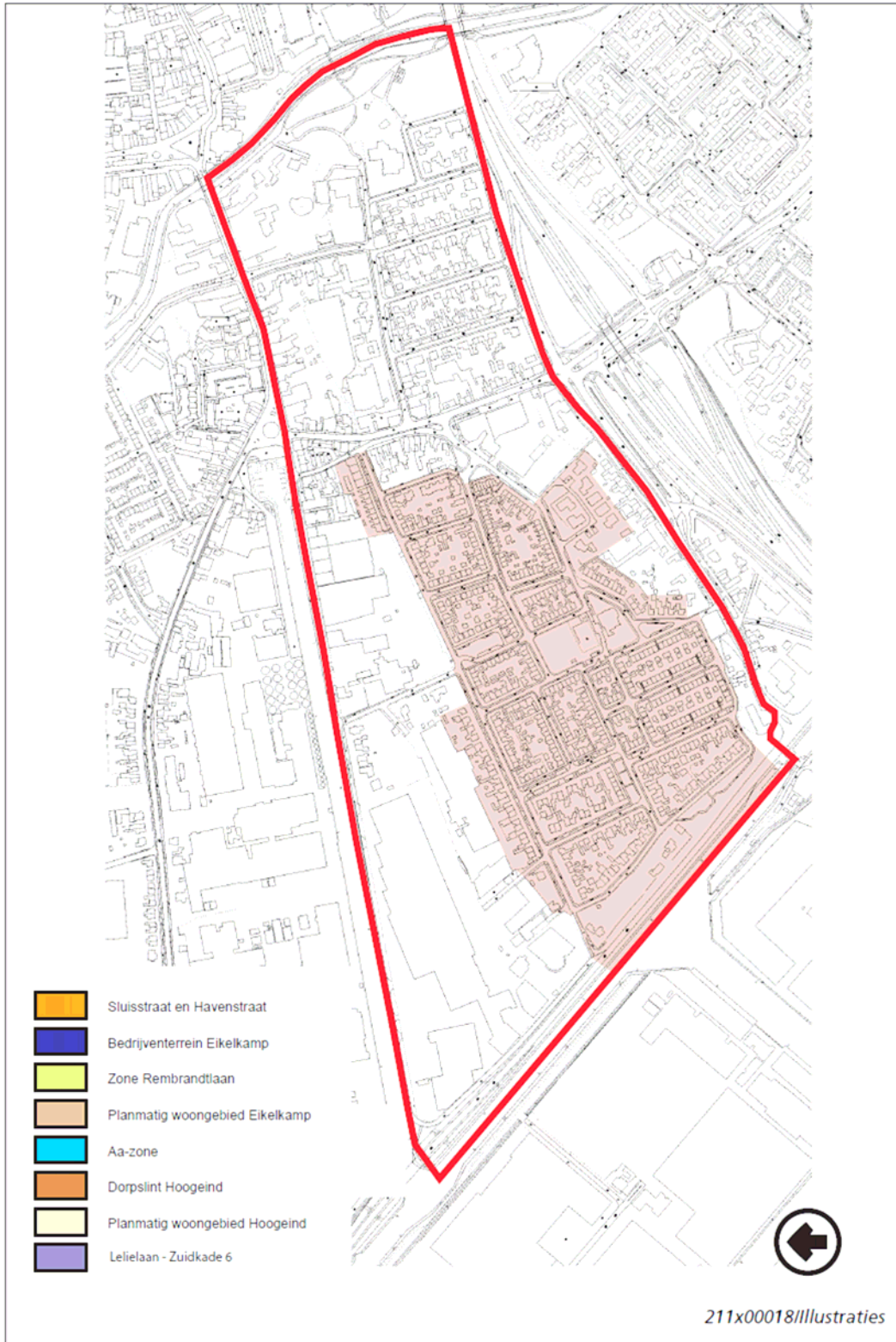
Deelgebied 3: Zone Rembrandtlaan

De Rembrandtlaan is aangelegd als verbindingsroute vanaf de N279 naar de kern en vormt de zuidelijke begrenzing van de wijk Eikelkamp. In de oude situatie vormde de weg een verlengde van de Sluisstraat. Na de aanleg van de Corridor (doorgaande route Uden-Eindhoven) fungeerde de weg als verbinding tussen de N279 en de Corridor. Na het doortrekken van de A50 rondom de kern Veghel (2003-2004) heeft de Corridor en daarmee de Rembrandtlaan zijn functie als hoofdontsluitingsroute enigszins verloren. De verkeersintensiteiten op de weg zijn hierdoor verminderd, maar de route blijft zijn belang houden in het woon-werkverkeer tussen Veghel en de bedrijventerreinen Doornhoek en De Dubbelen. De Rembrandtlaan heeft een breed profiel. Aan beide zijden van de hoofdrijbaan ligt een parallelweg die door middel van hagen van elkaar gescheiden zijn. Aan beide parallelwegen liggen vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijenwoningen. De panden zijn uit de verschillende tijdsperioden. Rondom de kruisingen met de Sluisstraat en de N279 liggen kantoor- en bedrijfspanden. Deze hebben een grootschalige opbouw en wijken in schaal en maat af van de panden met een woonfunctie. Een opvallend ensemble in de straat zijn de seriematige traditionalistische arbeiderswoningen. Deze panden hebben een karakteristieke gevelopbouw.

Op de hoek Rembrandtlaan/N279 en viaduct zijn enkele bedrijfs- en kantoorpanden gesitueerd. De panden wijken in hun grootte en vormgeving af van de lintbebouwing aan de Rembrandtlaan. Gezien de situering van de panden langs de N279 en rondom een belangrijke entree aan de westzijde van Veghel hebben de bedrijfspanden een belangrijke representatieve functie. De bebouwing is in gebruik als kantoor en winkelruimte voor verkoop van keukens en overige grootschalige goederen. Gedeeltelijk valt deze zone buiten het plangebied.

De Rembrandtlaan is onderdeel van een herstructureringsproject. De Corridor, het traject van de N265 tussen de brug over de Zuid-Willemsvaart en die over de Aa, wordt omgevormd tot een stedelijke weg. Aan de noordkant van de weg worden bouwlocaties ontwikkeld. Aan de zuidkant wordt de groenstructuur gerespecteerd en versterkt. De ontwikkelingen, die langs de Rembrandtlaan plaatsvinden, vallen buiten het onderhavig bestemmingsplan. De plangrens van onderhavig bestemmingsplan is afgestemd op het ontwikkelingsgebied Sluisstraat/Rembrandtlaan.





Deelgebieden Eikelkamp-Hoogeind

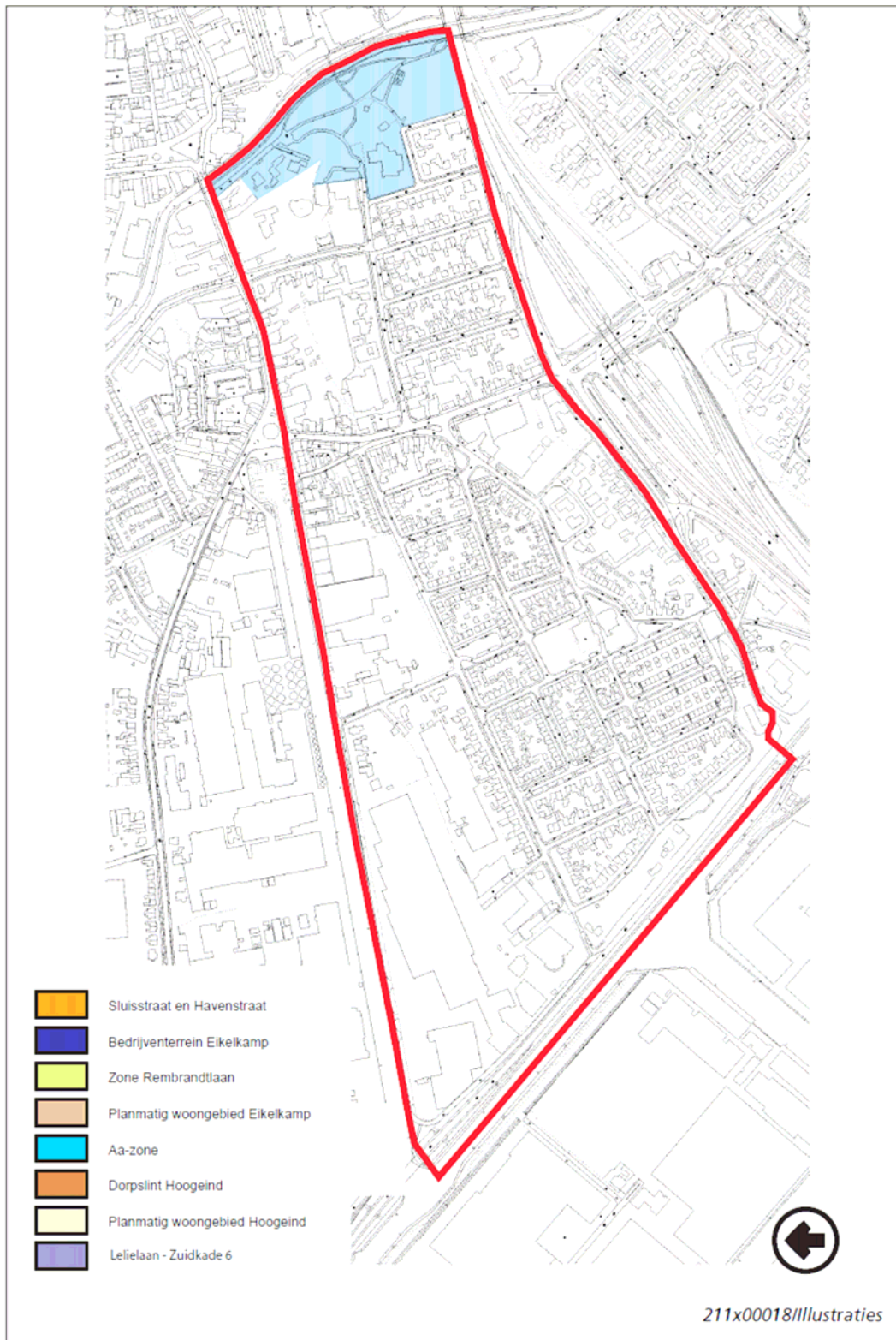
Deelgebied 4: Planmatig woongebied Eikelkamp

Dit deelgebied beslaat het planmatige woongebied, gelegen tussen de Sluisstraat, Rembrandtlaan, N279 en het bedrijventerrein aan de Zuidkade. Het woongebied is gebouwd in de jaren '50 en begin jaren '60. Het gebied heeft een ruime opzet, waarbij het geheel is aangelegd in een traditionele blokverkaveling. Midden in de wijk ligt een grote speeltuin met wijkcentrum. De woningen in het gebied bestaan hoofdzakelijk uit rijenwoningen waarbij aan de noordwestrand van de wijk enkele vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen liggen. Opvallend is dat de dichtheid van de bebouwing in westelijke richting afneemt. De woningen in de wijk worden afgewisseld door plantsoenen en bomenrijen. Van een parkeerdruk is nauwelijks sprake. In de plantsoenen zijn parkeerstroken aangebracht en in het straatprofiel is voldoende ruimte voor parkeren.

Slechts op enkele plaatsen heeft in de wijk inbreiding plaatsgevonden. Zo zijn enkele jaren geleden aan de Oliemolen bedrijfslocaties met bedrijfswoningen gerealiseerd. Aan deze rondlopende straat liggen woningen met daaraan gekoppeld bedrijfsruimtes. De woon-werkpanden wijken qua schaal en massa af van de traditionele woningen in Eikelkamp. De panden zijn blokvormig en hebben veelal een plat dak. Afwijkende kapvormen met een flauwe helling en beperkte nokhoogte zijn voorstelbaar. Daarnaast zijn ze opgetrokken in een voor de wijk afwijkende materiaalkleur.

Vanuit het woongebied is het bedrijventerrein Eikelkamp (Zuidkade) niet waarneembaar. Mede door de aanwezigheid van hoog opgaand groen zijn de forse bedrijfspanden aan de noordzijde van het gebied slechts op enkele plekken goed waarneembaar. De wijk vormt een plezierige woonomgeving aan de rand van het centrum van Veghel. Om de leefbaarheid van de wijk te vergroten wordt in het bestemmingplan de mogelijkheid geboden om de woningen aan de achterzijde te kunnen uitbouwen. Hierdoor moet het knelpunt van het relatief kleine vloeroppervlak van de woningen worden opgelost. Daarnaast vinden aan de randen van de wijk herstructureringsprojecten plaats, waarbij de kleine woningen worden vervangen door nieuwbouw. Zo zijn aan de Asterstraat kleine woningen vervangen door nieuwe, ruime rijenwoningen.





Deelgebieden Eikelkamp-Hoogeind

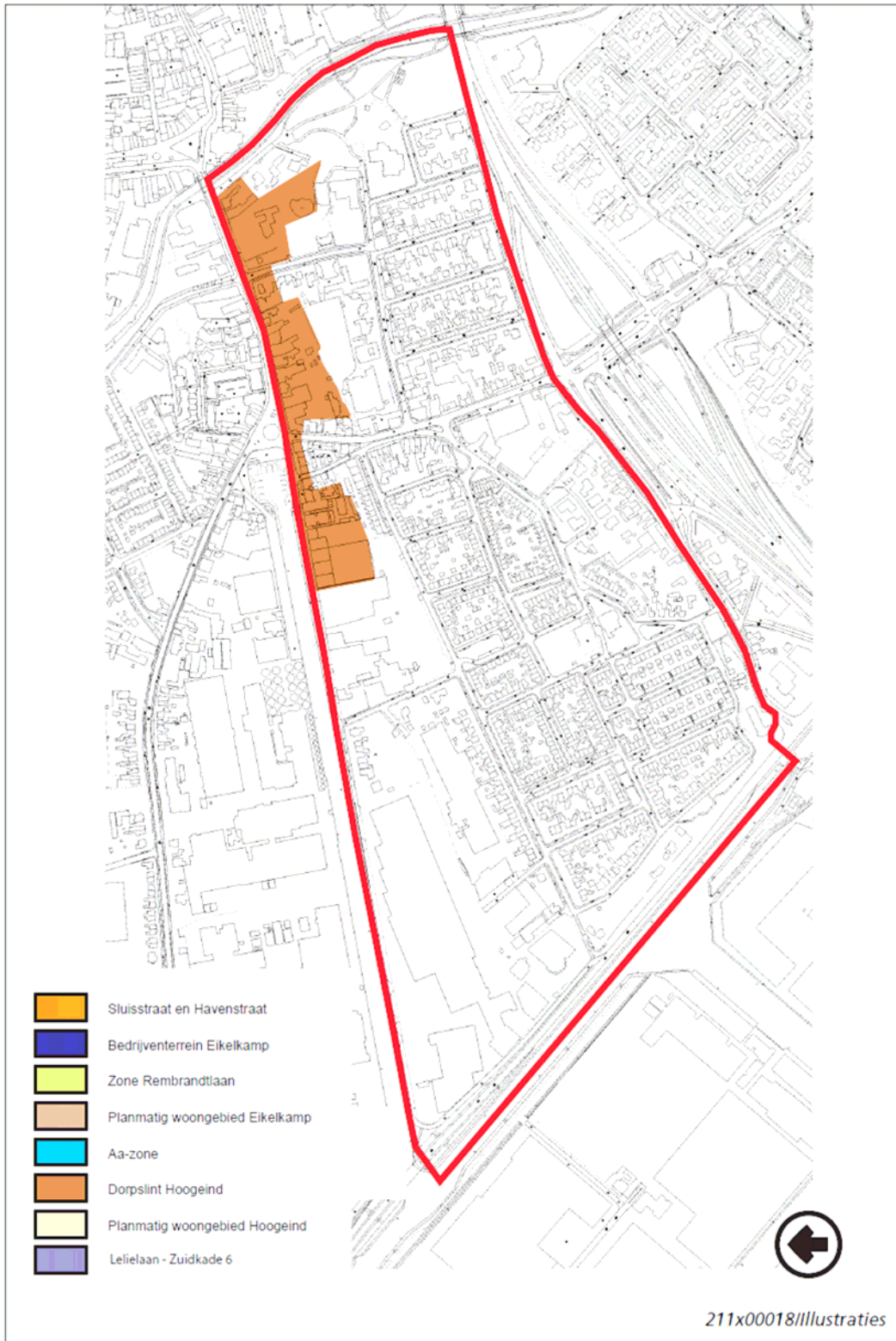
Deelgebied 5: Aa-zone

Het vijfde deelgebied bestaat uit een brede zone die ten westen van de rivier de Aa gelegen is. Deze zone kenmerkt zich door een groene invulling, met daarin op sommige plekken solitaire bebouwing. In dit gebied komen globaal drie deelsferen voor.

Het zuidelijk deel kenmerkt zich als park. De inrichting van dit deel is gericht op gebruik. Er zijn verschillende wandelpaden aanwezig en een kinderboerderij zorgt voor een reden tot bezoek. Enkele bankjes zorgen voor rustpunten in het park. Het uiterste zuiden is ingericht als voetbalveld voor de jeugd van de aanwezige scholen en uit de wijk. Het water in dit deel van het gebied draagt bij aan de kwaliteit ervan. Het talud loopt flauw af richting het water waardoor de rivier onderdeel uit gaat maken van het park.

Het middelste deel van dit deelgebied is meer stedelijk dan het zuidelijke deel. Dit deel begint rondom de Parklaan, waar een aantal grotere, vrijstaande woningen gericht zijn op de rivier die op deze plek overigens niet goed waarneembaar (meer) is. Ook aan de noordzijde van de Hoogstraat is het water zichtbaar als 'stedelijk water'. Dat wil zeggen dat er geen (flauwe) taluds meer zijn, maar grotendeels verticale keerconstructies wat het beeld op deze plek aanzienlijk verandert. Het gebouw op de hoek van de Hoogstraat en de Parklaan is grotendeels georiënteerd op de Hoogstraat en niet op de rivierzone.

In het Masterplan De Aa is het gebied aangeduid als 'parklandschap'. De uitvoering van dit project heeft ertoe bijgedragen dat de Aa beter beleefbaar is en vooral een meer natuurlijk verloop heeft gekregen. Er is een nieuwe fietstunnel onder de Rembrandtlaan gerealiseerd waardoor er een goede en groene fietsverbinding tussen het centrum en de wijk Veghel Zuid is gekomen de oude fietstunnel is onderdeel geworden van het talud en het water. De oever, aan de oostzijde van de Aa bestaat uit schanskorven, waardoor een stedelijk karakter gerealiseerd wordt.



Deelgebieden Eikelkamp-Hoogeind

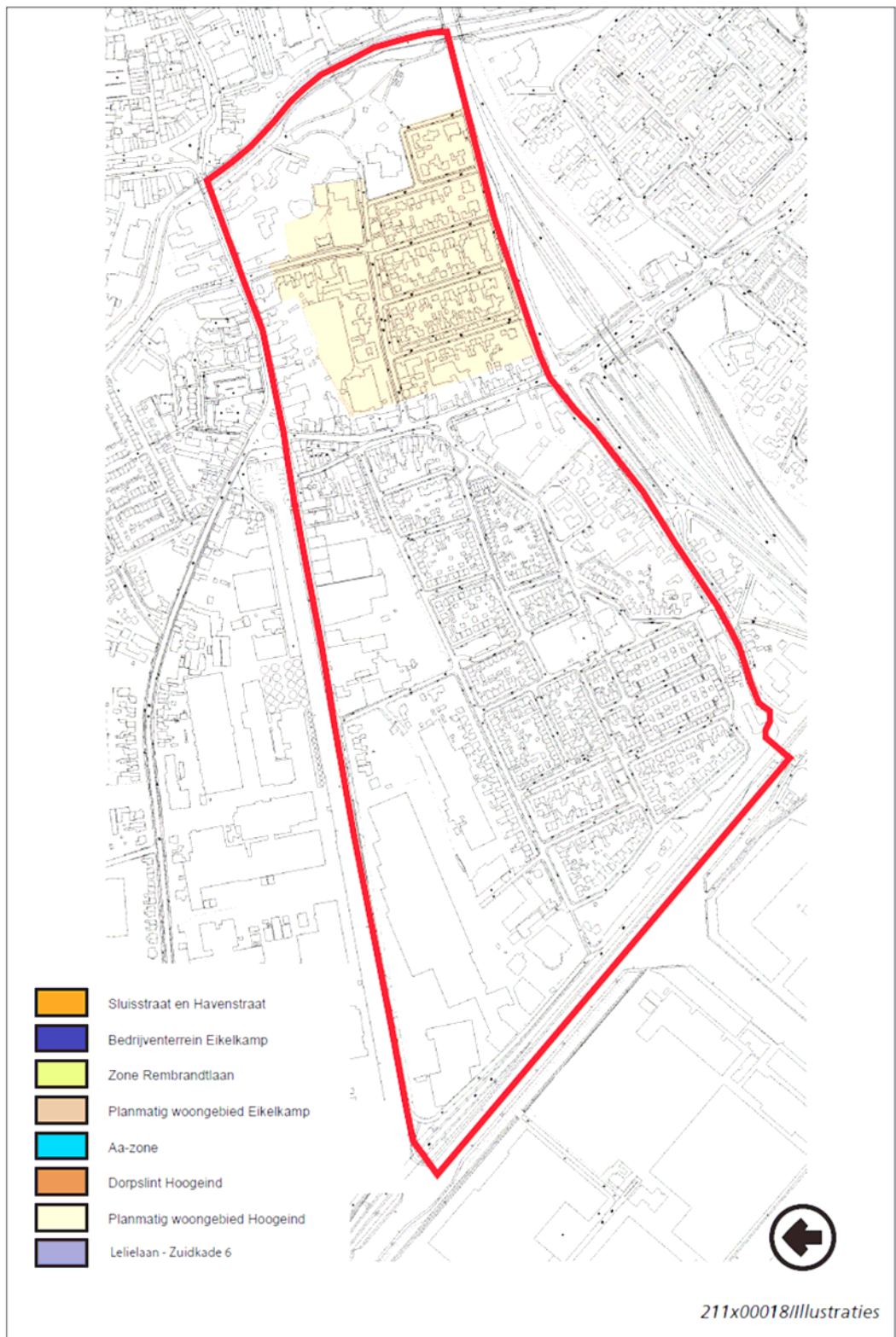
Deelgebied 6: Hoogstraat – Heilig Hartplein

Het zesde gebied bestaat uit de oude linten Hoogstraat en Heilig Hartplein. In paragraaf 2.1 van dit bestemmingsplan is te lezen hoe dit deel van het plangebied ontwikkeld is tot het plein dat vandaag de dag zichtbaar is.

Gezien de historische ontwikkeling van dit deelgebied is het te verwachten dat de meest gemengde functies in dit deelgebied voorkomen. De aanwezigheid van de passantenhavens versterkt dit nog eens. Rondom de haven en in de Hoogstraat is een mix aan functies te vinden. Voornamelijk wat horeca rondom de haven en winkels in de Hoogstraat, direct aan de rand van het centrum van Veghel gelegen. Ook zijn er in het oude lint woningen aanwezig. Op plekken waar inbreiding in het lint plaatsvindt, ontstaan veelal grotere complexen met winkels of kantoren op de begane grond en appartementen daarboven.

De ruimtelijke kwaliteit van dit deelgebied laat op sommige plekken te wensen over. Voornamelijk het verblijfsklimaat rondom de haven is niet echt vriendelijk te noemen. Sloop en leegstand tast de pleinvanden aan en het vele verkeer maakt de bereikbaarheid van de overzijde van het plein een hele onderneming. In de structuurvisie en de verschillende andere beleidsdocumenten van de gemeente Veghel, met name in het Masterplan, zijn deze problemen reeds gesignaleerd.

In het Masterplan wordt veel nadruk gelegd op het herwaarderen van de historische as tussen het Heilig Hartplein (via de Hoogstraat) en het Meijerijplein. Dat gebeurt door herinrichting van de openbare ruimte (straten en pleinen) en het verder concentreren van winkelvoorzieningen langs deze as. Het Heilig Hartplein is in dit Masterplan aangewezen als secundair concentratiegebied voor horeca. Een ander belangrijk uitgangspunt uit het Masterplan is het behouden en herstellen van de 'pandjescultuur' met maat en schaal van de traditionele bebouwing. De doorwerking van het Masterplan in onderhavig bestemmingsplan is nader beschreven in hoofdstuk 3.



Deelgebieden Eikelkamp-Hoogeind

Deelgebied 7: Planmatig woongebied Hoogeind

Het laatste deelgebied beslaat het zuidelijke deel van het plangebied, met een uitloper in de richting van de Hoogstraat. Deze uitloper bestaat uit een aantal niet-woonfuncties aan de Kolonel Johnsonstraat. Deze maatschappelijke functies zijn geconcentreerd in één zone. Ook aan het begin van de Vondelstraat (westzijde) komen enkele niet-woonfuncties voor, meestal in combinatie met wonen op de verdieping.

De rest van het deelgebied heeft een eenvoudige, rechthoekige verkaveling met overwegend twee onder één kap woningen, afgewisseld met vrijstaande woningen op bijvoorbeeld de hoeken of incidenteel ergens midden in de straat.

De straten hebben een traditioneel profiel, bestaande uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir. In de woonstraten wordt het parkeren opgelost op eigen terrein of half op de rijbaan en het trottoir. Opvallend is de centraal gelegen parkeeroplossing op de hoek van de Vondelstraat en de Boerhavestraat. Hier zijn een aantal gestoken parkeerplekken aangelegd.

Het gebied heeft een redelijk groene uitstraling, die overigens niet ontstaat in de verschillende woonstraten. De verdraaiing tussen de verkaveling van de woonstraten Boerhavestraat, Pater van Heeswijkstraat en Hugo de Grootstraat met de Vondelstraat worden opgevuld met groenperken en parkeervoorzieningen. Er is een extra groenstrook voorzien op de hoek Kolonel Johnsonstraat / Vondelstraat.

3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET

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 beheersvisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse.

Het bestemmingsplan “Veghel West, deelgebied Eikelkamp – Hoogeind” is grotendeels een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging en dit geldt zeker voor Veghel-West. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen hier voor. De functionele en ruimtelijke veranderingen worden enerzijds gestuurd vanuit het Masterplan Veghel Centrum en anderzijds vanuit het kwaliteitshandboek Veghel-West welke in het kader van het groot-schalige en ambitieuze project ‘Veghel-West werkt aan Wonen’ zijn opgesteld. Deze plannen vormen gezamenlijk het ruimtelijk kader voor de ontwikkelingen aan in het gebied Sluisstraat-Hoogstraat. Op basis van deze plannen zijn in de periode tussen 2005 en 2009 verschillende procedures gevoerd om de afzonderlijke projecten (in juridisch-planologische zin) te kunnen realiseren.

Binnen het plangebied is één locatie bekend waarvoor nog geen planologische procedure is doorlopen en waarvan de ruimtelijke motivering en verantwoording in onderhavig bestemmingsplan plaatsvindt:

- Ruifhuizen, fase 2;
- Petuniastraat 2 – 4.

In paragraaf 3.3 is de bovengenoemde ontwikkeling kort beschreven. In dit bestemmingsplan is de locatie waarvoor de planvorming reeds is doorlopen als bestaand bebouwd gebied opgenomen. In paragraaf 3.2 ‘beheergebied’ is aandacht besteed aan de vertaling van het Masterplan en het kwaliteitshandboek Veghel-West naar een bestemmingsregeling.

3.2 Visie beheergebied

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

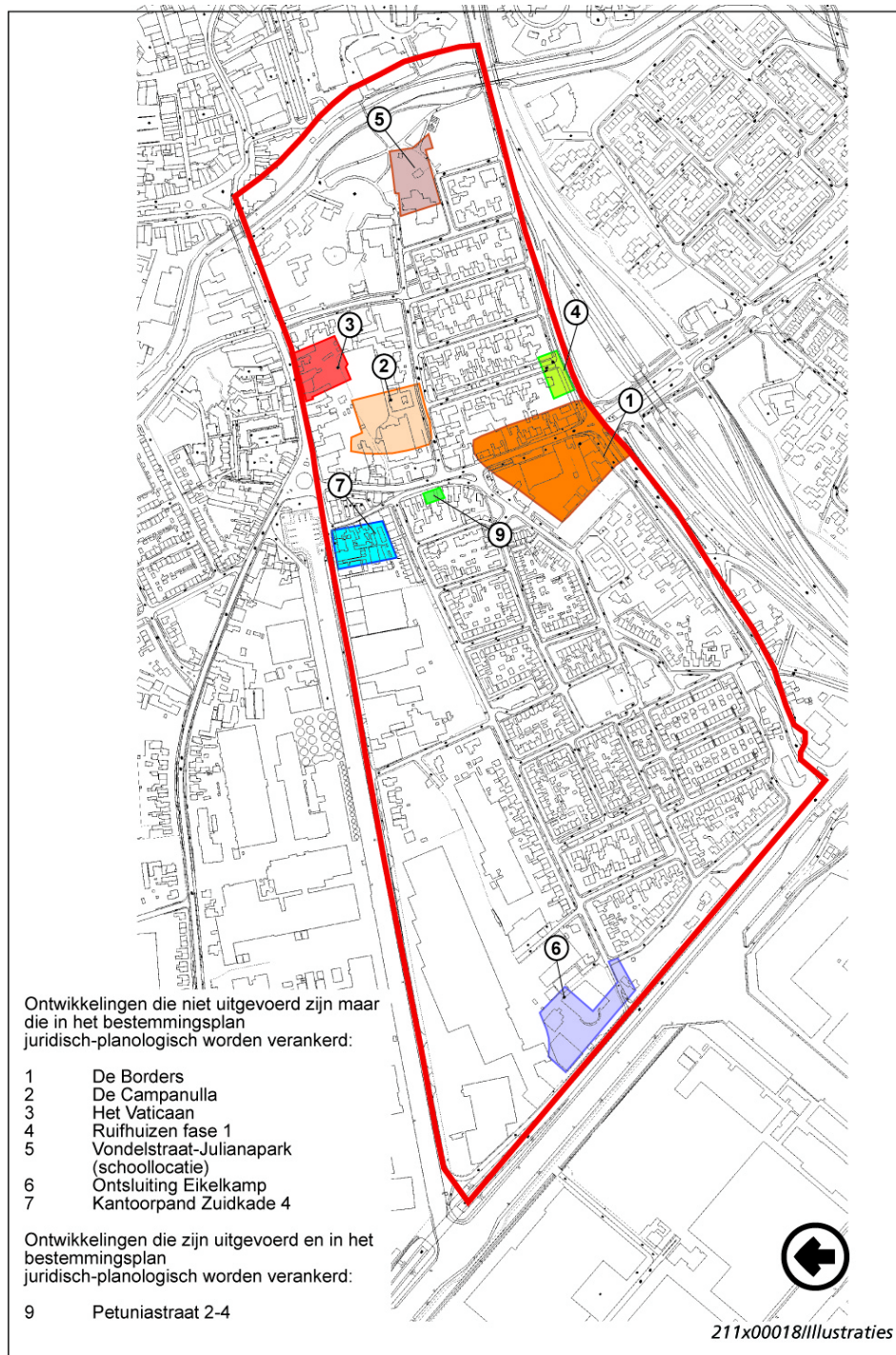
3.2.1 Overzicht hoofduitgangspunten

In onderstaande tabel wordt puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de sterkte-zwakke analyses uit de ruimtelijk-functionele analyse (hoofdstuk 2), de randvoorwaarden vanuit woon-, werk- en leefmilieu (hoofdstukken 4 tot en met 11) en de beleidskaders (paragraaf 3.4). De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

Functie	Uitgangspunt
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Behouden van het goede woon- en leefklimaat. ▪ Gedifferentieerd en flexibel bouwen voor verschillende doelgroepen; ▪ Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen. ▪ Opnemen van ruimere bouwvlakken dan in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. Hierdoor wordt het mogelijk om, met name in het oostelijke deel van Eikelkamp, woningen aan de achterzijde uit te bouwen en ruimte te bieden aan eventuele herstructurering van naoorlogse wijken. ▪ Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg. ▪ Nieuwbouw alleen mogelijk maken binnen de reeds bekende herstructureringsgebieden.
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Behoud bedrijventerrein Eikelkamp/Zuidkade (westzijde) voor vestiging bedrijven in milieucategorieën 2 en 3. ▪ Op overige locaties waar reeds bedrijven zijn gevestigd in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan (tenzij er ter plaatse reeds een bedrijf in een hogere milieucategorie gevestigd is. Dan wordt deze hogere categorie positief bestemd). ▪ Combinaties bedrijf met bedrijfswoning aan de Oliemolen positief bestemmen met mogelijkheden tot het vestigen van een kantoor of bedrijf in milieucategorie 1 en 2 (onder voorwaarden via afwijking categorie 3.1). ▪ Logische regeling voor bebouwing op perceel. ▪ Bedrijven aan huis onder voorwaarden toegestaan.
Commerciële voorzieningen (detailhandel, dienstverlening, kantoor, horeca)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Behoud van bestaande commerciële voorzieningen aan de Hoogstraat als verbinding tussen de voorzieningencusters 'Haven/Heilig Hartplein' en 'Kernwinkelgebied'. ▪ Grootschalige ontwikkelingen in de detailhandelsector worden niet mogelijk gemaakt. ▪ Ruimtelijke en functionele herontwikkeling van de Sluisstraat en Hoogstraat

Functie	Uitgangspunt
	<p>worden gestimuleerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestaande kantoren en dienstverlenende bedrijven worden positief bestemd. ▪ Binnen deelgebied Hoogstraat-Heilig Hartplein en deelgebied Zuidkade tot aan Lelielaan nieuwvestiging van kantoren en dienstverlenende bedrijven mogelijk maken. • Koesteren/handhaven bestaande horecabedrijven en specificeren naar type horecavoorziening.
Maatschappelijke Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd. ▪ Logische regeling voor bebouwing op perceel. ▪ Kwalitatieve impuls geven aan passantenhaven in relatie tot het opwaarderen van het Heilig Hartplein.
Verkeer en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aansluiting bedrijventerrein Eikelkamp op N279 verankeren. ▪ Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. ▪ Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'Verkeer' en via afwijking onder strikte voorwaarden ook binnen als 'Groen' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.
Groen en water	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen. ▪ Het behoud van de monumentale bomen in het plangebied. Werken, zoals graven en draineren, die een karakteristiek groenelement kunnen aantasten zijn niet toegestaan. ▪ Mogelijk maken van infiltratiezones in het gebied Eikelkamp/Hoogeind.

Binnen het onderliggende bestemmingsplan zijn negen ontwikkelingen meegenomen, die eerder door middel van aparte procedures juridisch-planologisch zijn mogelijk gemaakt. Tevens wordt juridisch-planologisch ruimte gemaakt voor nog een ontwikkeling. Zie nevenstaande afbeelding voor een overzichtskaart.



Ruimtelijke ontwikkelingen Eikelkamp-Hoogeind

B|A|O

3.2.2 Visie op het gebied Hoogstraat

Situatieschets

In het vigerende bestemmingsplan wordt voor het ruimtelijk-functionele toetsingskader voor het gebied Hoogstraat verwezen naar de bouwverordening. Om dit toetsingskader planologisch te verankeren in een bestemmingsplan is er een Masterplan Veghel Centrum opgesteld ter invulling van de huidige situatie. De percelen zijn behoorlijk diep waarbij meestal een duidelijk onderscheid is in de zone grenzend aan de straat en de achterterrein.

Hoofdgebouwen

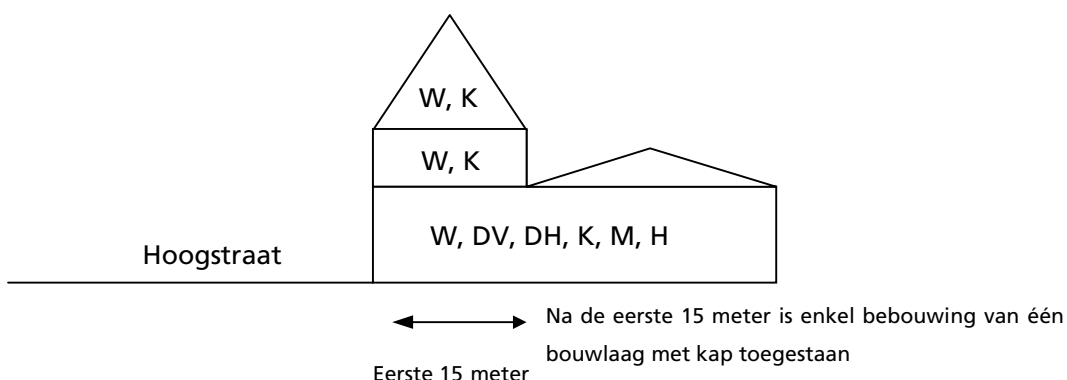
Aan de straat is sprake van een duidelijke bebouwingwand met een afwisselende aaneengesloten en vrijstaande traditionele bebouwing. In het Masterplan komt voor de Hoogstraat naar voren dat het gewenst is dat de perceelsgewijze opbouw, gericht op de straat met een springende rooilijn moet worden versterkt. De bebouwing krijgt minimaal 1 bouwlaag met kap en maximaal 2 bouwlagen met kap. Vertaald naar onderhavig bestemmingsplan, waar uitgegaan wordt van een maatvoering in meters, wordt over de gehele strook een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter toegestaan. Om het de perceelsgewijze opbouw te behouden en waar mogelijk te herstellen (het zogenaamde 'pandjescultuur') is gekozen voor een regeling waarbij aan elk individueel bouwperceel één bouwvlak is toegekend. Aan dit bouwvlak zijn bouwregels gekoppeld die moeten zorgen voor voldoende verschil in onderlinge goothoogte. Ook is er in functionele zin een regeling opgenomen welke uitgaat van een maximaal aan m² aan winkelruimte per bouwvlak.

De bouwdiepte waarop de vermelde goot- en nokhoogten van toepassing zijn, is afhankelijk van de huidige situatie van de bebouwing, maar bedraagt in de regel 15 meter. Deze standaarddiepte van 15 meter vloeit voort uit de bouwverordening. Voor uitzonderingen waarbij de diepte reeds groter is, zal de bestaande bouwdiepte gehanteerd worden.

Bebouwing op achterterrein

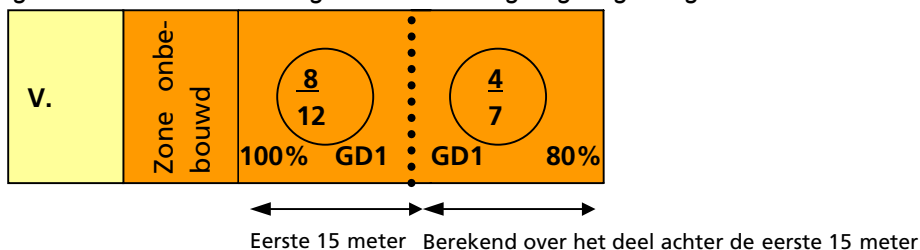
Over de achterterrein is niets geregeld in het Masterplan. Er wordt in dat plan verwezen naar de bijgebouwenregeling van de gemeente. Deze is echter alleen van toepassing op woonpercelen en is niet toegesneden op achterreinen in gemengde gebieden waar vaak meer bebouwing aanwezig is dan op grond van de bijgebouwen regeling mogelijk is. Gezien het huidige ruimtebeslag en grondgebruik alsmede de mogelijkheden tot intensivering van bebouwing is gekozen voor een maximaal bebouwingspercentage van 80%, gekoppeld aan een maximale goot- en nokhoogte van 4 en 7 meter.

Figuur: visuele weergave aanzicht huidige situatie



In bovenstaande figuur is een vereenvoudigde weergave van de met het Masterplan beoogde en met onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakte situatie. In deze weergave worden de toegestane functies weergegeven. Zo is de functie 'wonen' in het gehele pand toegestaan. De functies dienstverlening, maatschappelijk, detailhandel, horeca en kantoor zijn enkel op de begane grond toegestaan.

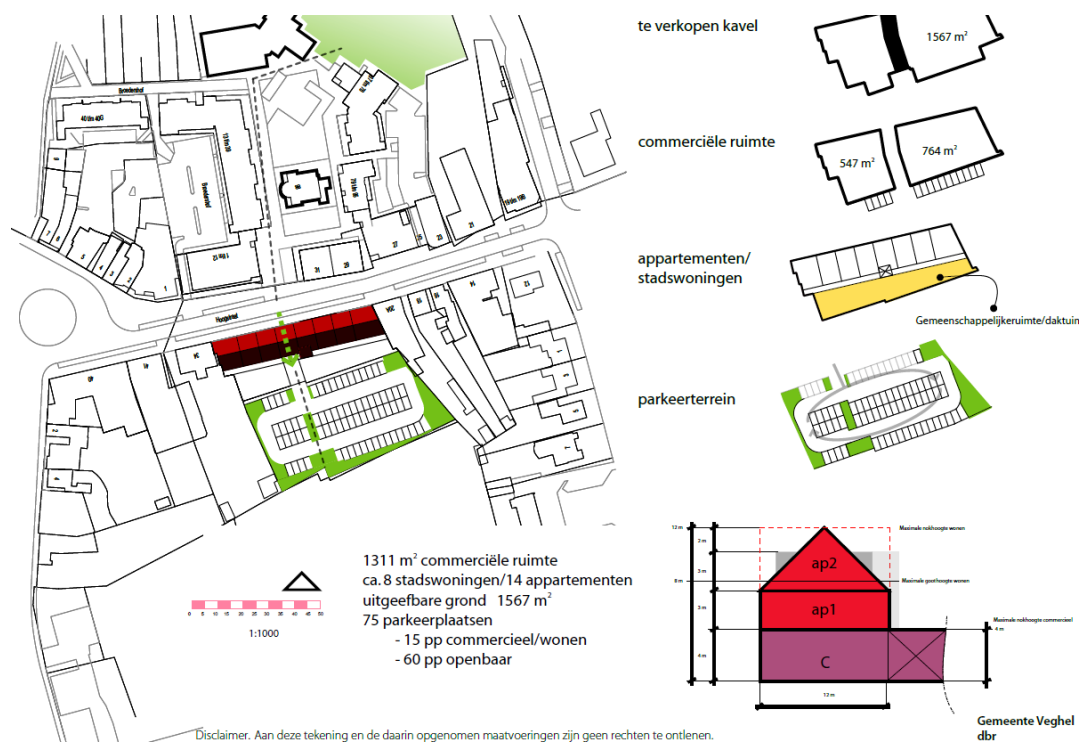
Figuur: schematische weergave bestemmingsregeling Hoogstraat



In de bovenstaande figuur is schematisch de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling voor de Hoogstraat opgenomen. De zone aangeduid als 'V' (Verkeer) betreft de aan de percelen grenzende heringerichte Hoogstraat met trottoirs en parkeervakken. De 'zone onbebouwd' heeft op de plankaart een toevoeging in de vorm van de aanduiding 'tuin' gekregen. De zone voor hoofdbebouwing (derde vlak van links) mag 100% bebouwd worden en voor deze zone gelden de goot- en nokhoogtes zoals aangeduid op de plankaart. Op het achterste deel van het perceel geldt een bebouwingspercentage van 80% en gelden de goot- en nokhoogte zoals aangeduid. Hierbij is maximaal één laag toegestaan welke voorzien mag worden van een kap.

Locatie Hoogstraat 22-32, voorheen: het Vaticaan (3)

Op de locatie aan de Hoogstraat, nummers 22 tot en met 32, worden woningen en commerciële voorzieningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Er is nog geen concreet bouwplan bekend. De gemeente heeft een scenariostudie verricht naar de invullingsmogelijkheden van deze locatie. Het voorkeurscenario gaat uit van een passende 2-laagse invulling met stadswoningen of appartementen op de verdieping en in de kap en commerciële ruimten op de begane grond. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 15 meter en is daarmee in lijn met het grootste deel van de overige bebouwing in de Hoogstraat. De begane grondlaag is dieper en daarmee courant voor verschillende commerciële functies zoals winkels, dienstverlening of kantoren. Bovenop het achterste gedeelte van de begane grond is een daktuin voorzien. Het complex krijgt een onderdoorgang naar het achterterrein. Op het achterterrein is voorzien in openbare parkeergelegenheid en parkeerplaatsen behorende bij de stadswoningen of appartementen. Op het terrein is plaats voor circa 75 parkeerplaatsen. Met de aanleg van dit terrein zal de hoge parkeerdruk in dit gedeelte van Veghel-West gereduceerd worden.



Afbeelding: Voorkeurscenario invulling Hoogstraat 22-32 (Bron: gemeente Veghel)

In dit bestemmingsplan is aan de percelen aan de Hoogstraat 22 tot en met 32 een gemengde bestemming toegekend net als voor de rest van de Hoogstraat is gedaan. Op de ontwikkelingslocatie mag over de eerste 15 meter van de percelen gebouwd worden in 2 lagen met kap. Het achterterrein is bestemd als 'Verkeer' alwaar parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt zijn. Om een verbinding tussen het achterterrein

en de Hoogstraat te garanderen is een aanduiding ‘onderdoorgang’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is bebouwing op de begane grondlaag niet toegestaan.

3.2.3 Visie op het gebied Sluisstraat

Situatieschets

In het vigerende bestemmingsplan wordt voor het ruimtelijk-functionele toetsingskader voor het gebied Hoogstraat verwezen naar de bouwverordening. Om dit toetsingskader planologisch te verankeren in een bestemmingsplan is er een Masterplan Veghel Centrum opgesteld ter invulling van de huidige situatie. De percelen zijn behoorlijk diep waarbij meestal een duidelijk onderscheid is in de zone grenzend aan de straat en de achterterrein.

Om naast de toegestane vigerende regeling uit de bouwverordening ook aan te sluiten bij het Beeldkwaliteitsplan³, zijn de toegestane hoogten en te bebouwen oppervlakte per gebiedsdeel verschillend. Per gebiedsdeel vertaalt zich dit in onderstaande ontwerpen:

- Sluisstraat / Havenstraat (figuur uit beeldkwaliteitsplan)

Op de driehoekige locatie tussen de Sluisstraat en de Havenstraat is zowel een gemeentelijk monument als een MIP pand gelegen. Voor deze panden zijn de vigerende hoogten overgenomen in het bestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Hoogeind-Eikelkamp.



- Sluisstraat / Vondelstraat (figuur uit beeldkwaliteitsplan)

Met de sloop van de Heilig Hartkerk is deze locatie ingekleed met het plan Campanula. Vanuit maatschappelijke en politiek oogpunt is de voormalige toren van de Heilig Hartkerk gehandhaafd vanwege zijn historische waarde. Deze toren is in het plan op de tweede lijn gelocaliseerd, achter de in de rooilijn geplaatste bebouwing. De gebouwen gelegen aan de Sluisstraat bestaan uit drie lagen met kap (goot- en bouwhoogte 9 en respectievelijk 13 meter). Op de hoek Sluisstraat / Vondelstraat alsmede het gebouw op het binnengebied is er een hoogteaccent van 4 lagen met kap voorzien. De gestelde maten uit het bouwplan zijn integraal overgenomen.



- Sluisstraat / Rembrandtlaan (oostzijde) / Violenstraat (figuur uit beeldkwaliteitsplan)

Deze locatie wordt aangeduid met de naam de Borders. De gebouwen aan de Sluisstraat kenmerken zich door een lichte sprong in de voorgevellijn (maximaal 2 meter). De maximale voorgestelde hoogte in het beeldkwaliteitsplan bedraagt 3 bouwlagen met kap. Op de hoek Sluisstraat – Violenstraat is een hoogteaccent van maximaal 4 bouwlagen met kap toegestaan.



³ Beeldkwaliteitsplan Sluisstraat en omstreken. April 2006. Mathijs de Boer stedenbouw.

- Sluisstraat / Rembrandtlaan (westzijde) (figuur uit beeldkwaliteitsplan)

Dit gebied is ingekleed met plan Ruifhuizen. In de huidige situatie wordt dit gebied gedomineerd door een langevelboerderij. Achter deze langevelboerderij bevindt zich een kleiner bouwvolume met dezelfde kaprichting. Invulling van de straatzijde op deze locatie dient te passen met maat en schaal aan de omgeving te geschieden.



- Sluisstraat / Vondelstraat

Voor deze deelgebieden zijn geen plannen bekend op grond van het beeldkwaliteitsplan. De huidige hoogten zijn geïnventariseerd en overgenomen uit de vigerende situatie.



Ontwerp Sluisstraat

De staat wordt aan beide zijden gekenmerkt door een bebouingswand. Deze bebouingswand is aan de westelijke zijde geheel gesloten. Aan de oostelijke zijde zijn er in de bebouingswand openingen die toegang bieden tot de relatief diepe achterliggende percelen.

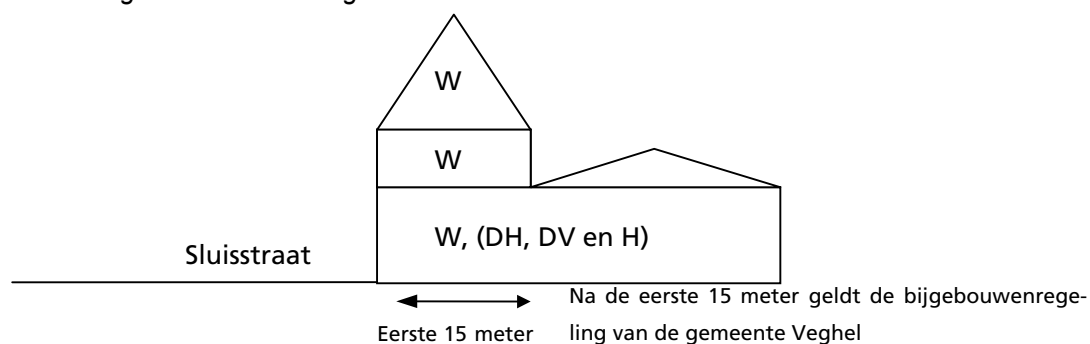
Hoofdgebouwen

In het beeldkwaliteitsplan komt voor de Sluisstraat naar voren dat diversiteit gewenst is maar dat dit binnen de perken blijft van leesbare samenhang. Deze samenhang wordt naast de inrichting van de openbare ruimte beantwoord met het ontwerp van de Sluisstraat. In dit ontwerp wordt een maximale bebouwing van maximaal 2 lagen met kap (maximale goot- en bouwhoogte op respectievelijk 6,5 en 12 meter voorgesteld voor het grootste gedeelte van de Sluisstraat. Met deze hoogten wordt aangesloten bij plan Ruifhuizen. Bij de hoogteaccenten van het plannen de Borders en de hoek Sluisstraat – Vondelstraat (blauwe vlak in de figuur) is niet aangesloten vanwege de huidige bouwhoogten en de overkoepelende eis uit het beeldkwaliteitsplan (gebouwen van 2 tot 3 lagen met kap). De keuze voor twee bouwlagen met kap is te herleiden aan de huidige bebouwing op dat deel van de Sluisstraat welke overwegend bestaan uit twee lagen met kap. Voor de bouwdiepte, welke vastgesteld is op 15 meter, is aangesloten bij de eisen uit de bouwverordening. Voor uitzonderingen waarbij de diepte reeds groter is, zal de bestaande bouwdiepte gehanteerd worden.

Bebouwing op achterterrein bij woonfuncties

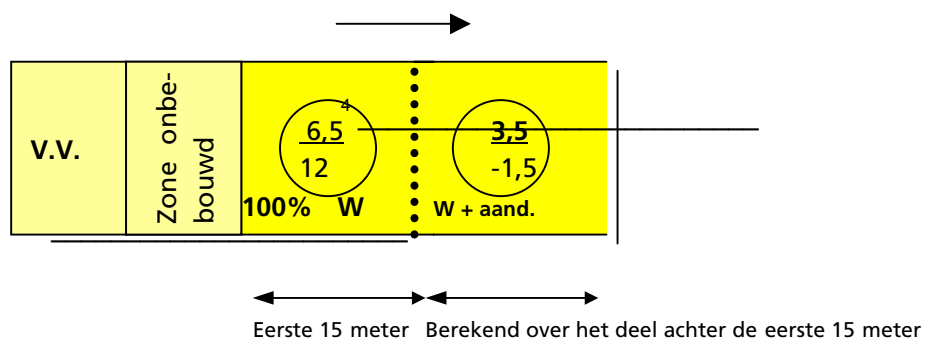
Over de achterterreinen is niets geregeld in het beeldkwaliteitsplan. Er wordt in dat plan verwezen naar de bijgebouwenregeling van de gemeente. De regeling is toegesneden op woonpercelen en minder op gemengde zones zoals (met name) de oostzijde van de Sluisstraat.

Figuur: visuele weergave aanzicht huidige situatie



In bovenstaande figuur is een vereenvoudigde weergave van de huidige situatie weergegeven. In deze weergave worden de toegestane functies weergegeven. Zo is wonen in het gehele pand toegestaan. Hiernaast is een beroep aan huis toegestaan mits de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw met een absoluut maximum van 65 m². Aanwezige niet woonfuncties, zoals de snackbar, de detailhandelsvestigingen en de kantoren, die reeds aanwezig zijn ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, worden positief bestemd. Dit betekent dat ter plaatse van een huidige niet-woonfunctie in de toekomst een zelfde soort niet-woonfunctie terug mag komen. Verkleuring van functie, bijvoorbeeld van detailhandel naar horeca is niet toegestaan. Deze op de plankaart nader aangeduide functie mag over de gehele begane grond uitgeoefend worden. Uitoefening van deze functie op de verdieping(en) is niet toegestaan.

Figuur: schematische weergave bestemmingsregeling Sluisstraat



In de bovenstaande figuur is schematisch de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling voor de Sluisstraat opgenomen. De zone aangeduid als 'V' (Verkeer) betreft de aan de percelen grenzende heringerichte Sluisstraat. De 'zone onbebouwd' heeft op de plankaart een toevoeging in de vorm van de aanduiding 'tuin' gekregen. De bedoelde zone voor hoofdbebouwing (derde vlak van links) mag 100% bebouwd worden en ter plaatse gelden de goot- en nokhoogtes zoals aangeduid op de plankaart.

Op het bouwvlak tezamen met het achterste deel van het perceel (erf) geldt in beginsel de gemeentelijke erfbouwingsregeling.

De hoogten van de reeds vergunde bouwplannen voor de ontwikkeling van de deelgebieden 'Campanula' (2) en 'de Borders' (1), alsmede de afwijkende bouwhoogten van het appartementencomplex op de hoek 'Sluisstraat – Vondelstraat' zijn integraal overgenomen op de plankaart.

Locatie 'De Borders' (1)

Het project waarvoor vrijstelling is verleend heeft betrekking op de herstructurering van de zogenaamde locatie De Borders. Deze locatie bestaat uit de percelen gelegen tussen de Sluisstraat, Rembrandtlaan, Oliemolen en Violenstraat.

Het project bestaat uit het oprichten van 56 grondgebonden woningen en 32 appartementen en bestaat deels uit huur- en vrije sectorwoningen. Door Heijmans/Proper-Stok worden 32 appartementen gerealiseerd waaronder 4 beneden en 4 bovenwoningen. Het appartementencomplex bestaande uit 3 bouwlagen met een kap omvat grotendeels starterswoningen. Daarnaast worden 24 eengezinswoningen gerealiseerd. Door de corporatie Woonbelang worden 7 rij- en 25 levensloopbestendige-woningen gerealiseerd. De verhouding huur/koop bedraagt ongeveer 36%/64%.

Over het algemeen vormt de bestaande verkeersstructuur uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing. Zo worden langs de Violenstraat, Sluisstraat en Rembrandtlaan bebouwingsstroken gerealiseerd met veelal aaneengesloten bebouwing om zo de (historische) structuurdragers te benadrukken. Aan de zijde van de Oliemolen en in het binnengebied is deze structuur losgelaten en is ervoor gekozen een lusvormige structuur in te passen tussen de bestaande Oliemolen en Violenstraat. Aan deze nieuwe ontsluiting worden aan de oostzijde woonblokken met een forsere breedte en aan de westzijde kortere woonblokken gesitueerd. Op de hoek Sluisstraat/Leeuwenbekstraat is de hoogste bouwmassa gesitueerd: een 5-laags appartementengebouw, waarvan de 5^{de} laag is uitgevoerd als kaplaag. Parkeren vindt plaats op zowel de parkeerstroken langs de Sluisstraat, Oliemolen en Rembrandtlaan als op het binnenterrein, gelegen achter het merendeel van de woningen, en het parkeerterrein aan de Violenstraat behorende bij het appartementencomplex.

Locatie 'De Campanula' (2)

Door de sloop van de Heilig Hartkerk is de locatie op de hoek van de Sluisstraat en de Vondelstraat vrijgekomen voor ontwikkeling. De bestaande kerktoren is behouden en in het stedenbouwkundig plan verwerkt.

Het projectgebied De Campanula biedt ruimte aan totaal 71 woningen, bestaande uit 58 appartementen in vier appartementsgebouwen en 13 grondgebonden woningen. Rond de kerktoren wordt een woonhof gecreëerd. Het woonhof is opgebouwd uit de vier appartementsgebouwen en een aantal grondgebonden woningen. De rooilijnen van de appartementsgebouwen verspringen aan de zijde van de Sluisstraat. Tussen de gebouwen worden twee doorzichten gerealiseerd, die zicht geven op het groene hof. Aan de Sluisstraat worden 6 woningen gerealiseerd ten behoeve van de doorstroming in de koopsector.

De appartementen zijn gesitueerd in vier bouwdelen. Elk bouwdeel is bedoeld voor bepaalde doelgroepen. Eén bouwdeel omvat voornamelijk grote en luxe appartementen. Een tweede bouwdeel huisvest enigszins kleinere appartementen voor starters op de koopwoningmarkt. De andere twee bouwdelen zijn bedoeld voor kopers die zich bevinden tussen bovenstaande genoemde twee uitersten, onder meer de jongere tweeverdieners.

Locatie 'De Ruijhuizen fase 1' (4)

Op de hoek van de Rembrandtlaan en de Sluisstraat is locatie De Ruijhuizen, fase 1 gelegen. Op de locatie zijn 25 appartementen gesitueerd, die ogen als een rijtje statige herenhuizen.

Er zijn acht grondgebonden appartementen met tuin, acht appartementen op de eerste verdieping met buitenruimte en vijf appartementen op de tweede verdieping vijf appartementen met buitenruimte en een slaapkamer en badkamer op de verdieping erboven. Tenslotte zijn er vier kapwoningen met zolderverdieping gerealiseerd. Achter het bouwblok is per appartement een parkeerplaats gerealiseerd aan een groene binnenplaats.

Locatie 'De Ruijhuizen fase 2' (7)

~~De juridische procedures van deze ontwikkeling worden middel dit bestemmingsplan doorlopen. In paragraaf 3.3 is de ontwikkeling nader omschreven.~~

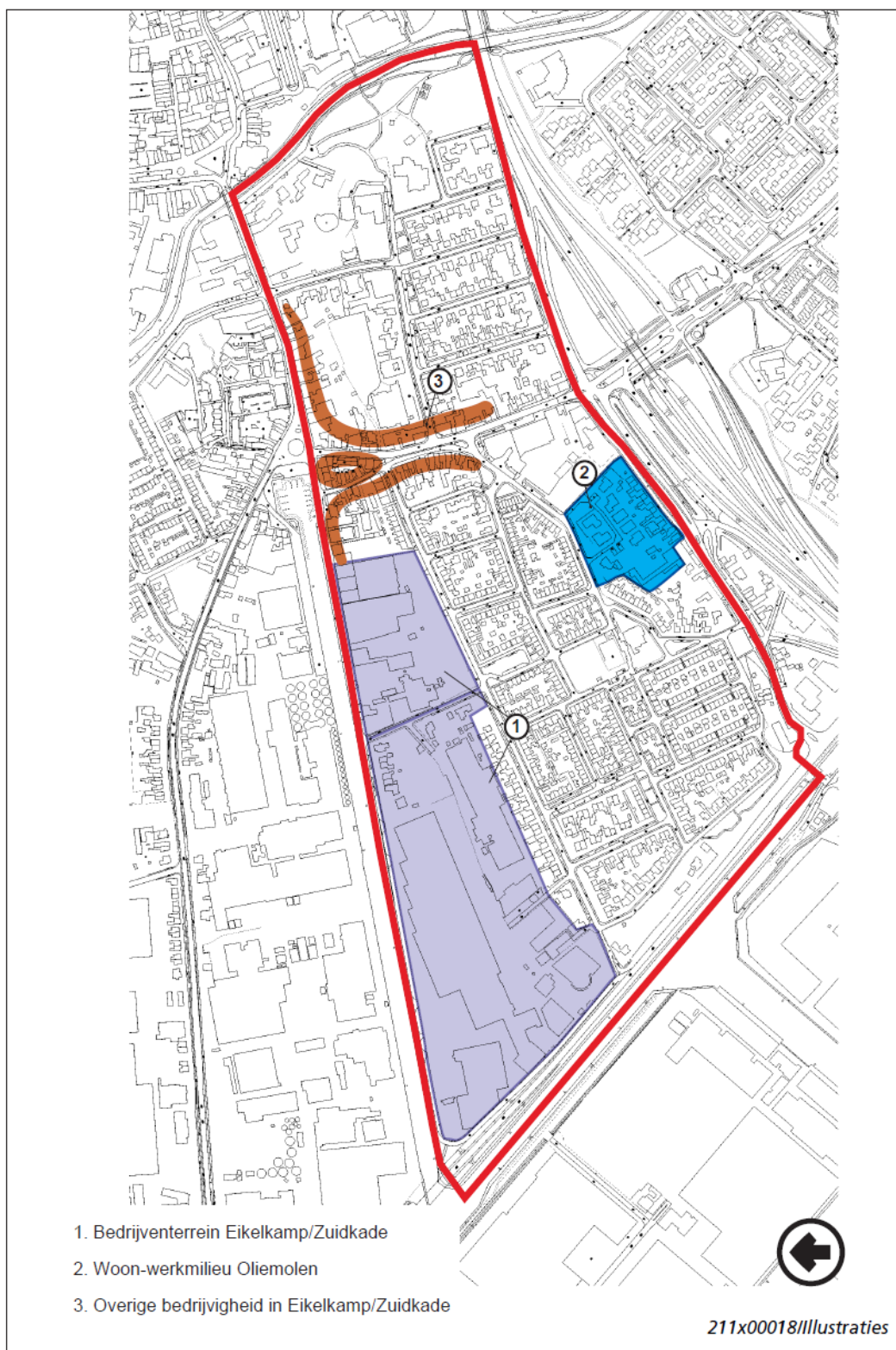
Petuniastraat 2-4 (8)

De juridische procedures van dit plan worden door middel van dit bestemmingsplan doorlopen. In paragraaf 3.3 is de ontwikkeling nader omschreven.

3.2.4 Visie op bouw- en gebruiksmogelijkheden woonpercelen in beheergebied

In ruimtelijke zin is het belangrijk 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 in principe niet mogelijk gemaakt.

Het behouden van een goed woon- en leefklimaat is een belangrijk uitgangspunt bij het kiezen voor een bepaalde bestemmingsplanregeling. Met name in de wijk Eikelkamp bestaat de behoefte om de bestaande (vrij ondiepe) woningen uit te bereiden aan de achterzijde om het woongenot te kunnen vergroten. Het huidige bestemmingsplan voorziet slechts in een bouwdiepte van 8 tot soms 10 meter, waardoor uitbreiding niet altijd mogelijk is. In dit bestemmingsplan wordt voor 3 of meer aaneengebouwde woningen een standaard bouwdiepte van 10 meter gehanteerd. Voor tweekappers is dit 12 meter en vrijstaande woningen krijgen een bouwstrook met een diepte van 12 tot 15 meter.



Visie op bedrijvigheid Eikelkamp-Hoogeind

Dit principe is toegepast op het gehele plangebied tenzij vanwege bijzondere stedenbouwkundige redenen een afwijkende regeling benodigd is om de kwaliteit en karakteristiek van die bijzondere situatie te kunnen waarborgen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij enkele vrijstaande woningen in het deelgebied Hoogeinde.

De regeling voor bijgebouwenregeling is afgestemd op gemeentelijke bijgebouwenregeling zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "1^e herziening, Erfbebouwingsregeling bij woningen". In dit plan zijn ook regelingen opgenomen voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en mantelzorg. Voor een omschrijving van deze regelingen wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

3.2.5 Visie op 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). In onderhavig bestemmingsplan wordt een nieuwe aansluiting van het bedrijventerrein op de N279 mogelijk gemaakt.

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Binnen de bestemmingen verkeer is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk. Binnen de bestemming 'Groen' is de aanleg van parkeervoorzieningen in beginsel niet toegestaan. De in de bouwverordening opgenomen parkeernormen (art. 2.5.30) gelden bij de toets van bouwaanvragen.

Locatie 'Ontsluiting Eikelkamp (6)

Om het bedrijventerrein Eikelkamp beter bereikbaar te maken voor het (vracht)verkeer heeft de gemeente Veghel verschillende uitvoeringsvarianten bedacht voor de ontsluiting van bedrijventerrein Eikelkamp. Verschillende varianten zijn verder uitgediept en op basis van deze verdiepingsslag is overleg gepleegd met diverse betrokkenen en de provincie. Bij het uitwerken van de varianten bleek één oplossing over het terrein van DMV/ Campina naar de NCB-laan omvangrijke en kostbare uitvoeringsproblemen met zich mee te brengen. Daarom heeft de gemeente gekozen voor een oplossing ten zuiden van de Zuidkade, met een directe aansluiting op de N279. Voor deze wegaanpassing is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De aansluiting is gerealiseerd en het wegtracé is één op één overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3.2.6 Visie op bedrijvigheid

In het onderliggende bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen het bedrijventerrein Eikelkamp/Zuidkade, het woon-werkmilieu Oliemolen en bedrijvigheid in de rest van het plangebied.

Bedrijventerrein Eikelkamp/Zuidkade

Aan de Eikelkamp/Zuidkade (vanaf de Zuid-Willemsvaart tot aan de Leliestraat) zijn op het moment grote bedrijven gevestigd, die vallen binnen milieucategorie 2 en 3. Ook in de toekomst zijn op deze locaties nieuwe bedrijven toegestaan met milieucategorie 2 of 3. Dit gebied wordt in het bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – 2' waarbinnen bedrijven uit de categorieën 2, 3.1 en 3.2 direct mogelijk zijn.

Het gedeelte tussen de Lelielaan en tot Zuidkade 6 wordt in de toekomst niet meer uitsluitend voor bedrijvigheid bestemd. Hier is een meer gemengd gebied met een transformatie naar een kantoorlocatie met kantoorachtige bedrijvigheid gedacht. Ook maatschappelijk-educatieve functies zoals de Jumbo-academy (een opleidingsinstituut) en dienstverlenende voorzieningen worden hier passend geacht. Wonen is hier gezien de geluidhinder van de industrie aan de Noordkade/NCB-laan niet op alle plekken mogelijk. Dit gebied wordt in het bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd – 2'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2, dienstverlening, kantoren en maatschappelijk doeleinden toegestaan.

Bedrijven in de categorieën 3 of hoger in deze zone, zoals Victoria Mengvoeders, worden specifiek bestemd. Verandering van type bedrijf binnen dezelfde milieucategorie is binnen deze zone niet toegestaan. Verandering van bedrijven naar een lagere categorie is wel toegestaan.

Woon-werkmilieu Oliemolen

Aan de Oliemolen, in het zuiden van het plangebied, zijn bedrijven in combinatie met bedrijfswoningen positief bestemd. In de toekomst mogen bedrijven tot en met milieucategorie 1 en 2 (Bedrijf – 1) zich vestigen op deze percelen. Het woon-werkmilieu aan de Oliemolen wordt daarmee bestendig.

Overig plangebied

In de rest van het plangebied wordt de bestaande situatie gerespecteerd. Bedrijven gesitueerd buiten het bedrijventerrein aan de Eikelkamp/Zuidkade worden positief bestemd. Echter in de toekomst worden hier geen nieuwe bedrijven toegestaan, met een milieucategorie van 3 of hoger.

Aan huisgebonden beroepen zijn, in principe, toegestaan. Deze beroepen zijn wel aan bepaalde voorwaarden gebonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels.

3.2.7 Visie op overige niet-woonfuncties in woongebieden

In de woongebieden is, behoudens een uitbreidingsmogelijkheid van circa 10-15% voor bestaande niet-woonfuncties, geen nieuwvestiging van niet-woonfuncties voorzien. In deze gebieden is gedetailleerd elke bestaande functie vastgelegd en voorzien van een aantal specifieke regels. Bestaande niet-woonfuncties zullen hier met beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden vastgelegd. Voor de woonfunctie is een adequate regeling voor aan-huis-gebonden bedrijven en beroepen opgenomen.

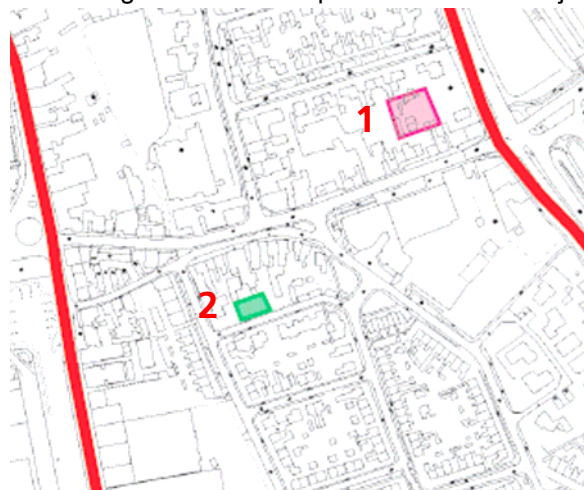
Locatie 'Vondelstraat – Julianapark' (5)

Aan de locatie aan de Vondelstraat wordt de bestaande schoollocatie herontwikkeld. Naast de herontwikkeling van de school bestaat de mogelijkheid om woningen boven de school te realiseren.

3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Locatie 'Ruifhuizen fase 2' (nr. 1 illustratie)

Op de hoek Sluisstraat/Rembrandtlaan stond een langgevelboerderij met boerenerf. De boerderij is gesloopt en het gebied is herontwikkeld tot woningbouwlocatie met twee appartementengebouwen. De gebouwen refereren qua vorm aan de langgevelboerderij die hier gestaan heeft. Het meest noordelijke gedeelte van het terrein (behorend bij de panden Sluisstraat 56-58) is nog bebouwd. Hier staan een woning en niet meer functionele bijgebouwen. Er is door Built to Build Woningbouwontwikkeling BV een plan ontwikkeld om deze gebouwen te slopen en een noordelijke afronding van Ruifhuizen te realiseren.



Deze afronding bestaat uit een staafvormige éénlaagse bouwmassa met forse kap waarin 2 verdiepingen (één woonlaag en een zolder) zijn gesitueerd. De massa is een knipoog naar een boerderijachtig bouwwerk en biedt ruimte aan maximaal 6 startersappartementen van circa 60 m² groot. Drie appartementen zijn gelijkvloers en liggen op de begane grond en drie appartementen kunnen twee verdiepingen. Deze zijn gelegen op de etages.

Parkeren vindt plaats in het met een slagboom van de openbare weg afgesloten binnenhof. Hier is voldoende ruimte om de benodigde 8 parkeerplaatsen (parkeernorm voor goedkope woningen is 1,3 parkeerplaats per woning) te realiseren. Het binnenhof wordt ontsloten op de parallelweg van de Rembrandtlaan. Er is geen rechtstreekse aansluiting op de Sluisstraat voorzien.

Ruimtelijk-stedenbouwkundig past de gekozen invulling bij de eerste fase van Ruifhuizen en de gekozen woningbouwtypologie is vanuit volkshuisvestelijk oogpunt passend. De appartementen zijn bedoeld voor de doelgroepen starters en eventueel ouderen. De verkoopprijzen dienen te vallen binnen de categorie 'goedkope koopwoningen'.



Petuniastraat nr. 2 & 4

Locatie Petuniastraat 2-4 (nr. 2 illustratie)

Op het achterperceel van het bedrijfs- en winkelpand van Booy-Liewes aan de Sluisstraat 27 te Veghel ligt deels braak en is deels bebouwd met niet meer functionele bedrijfsgebouwen. Dit achterperceel grenst direct aan de Petuniastaat, een woonstraat in de Veghelse Bloemenwijk, waardoor aan deze woonstraat onaantrekkelijke 'achterkantensituaties' zijn ontstaan.

De eigenaar van het perceel, de familie Booy-Liewes, wenst op het achterperceel twee halfvrijstaande of één vrijstaande woning(en) te realiseren waardoor de achterkantsituatie verdwijnt en het niet meer functionele gedeelte van het perceel beter en intensiever benut wordt. Het perceel Sluisstraat 27 (kadastraal bekend als gemeente Veghel sectie H nummer 1779) zal worden gesplitst. Omdat het vigerende bestemmingplan "Partiële wijziging van de Kom Veghel nr 2" het realiseren van woningbouw ter plaatse niet toelaat – er vigeert immers deels een winkelbestemming en deels een tuinbestemming waarop kleine bedrijven en werkplaatsen zijn toegestaan – dient een herziening van voornoemd bestemmingsplan te worden gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planherziening voor deze ontwikkelingslocatie.

Uitgangspunt bij de realisatie van de woning(en) is de inpassing in de bestaande woonomgeving en het realiseren van een goed ruimtelijk totaalbeeld. Stedenbouwkundige uitgangspunten bij de planontwikkeling zijn:

- bouw in de stedenbouwkundige structuur/karakteristiek van de directe omgeving: vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen;
- bouwmassa, goot- en nokhoogte zijn afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving en zijn courant voor halfvrijstaande woningen:
 - woningen worden uitgevoerd met kap;
 - goothoogte 6,50 meter;
 - nokhoogte 11 meter;
 - afstemming bouwmassa qua inhoud en oppervlakte (geregeld via het opnemen van een bouwvlak met hoogtebepalingen);
- situering en maatvoering aan-, uit- en bijgebouwen aansluiten bij de gemeentelijke "Erfbebouwingsregeling bij woningen";
- parkeren op eigen terrein - hiertoe is op de kavel voldoende ruimte beschikbaar, in het ontwerp is ruimte voorzien voor een carport en een garage daarachter;
- ontsluiting van het perceel via de Petuniastraat.

Bovenstaande uitgangspunten dienen als basis voor schetsontwerpen, zijn vertaald in de regels en opgenomen op de plankaart van onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Beleidsinkadering

Nota Ruimte

In de 'nota Ruimte' (april 2004 door de ministerraad behandeld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

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

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

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

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

Het beheerbestemmingsplan 'Eikelkamp/Hoogeind' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. In het gebied vindt een bundeling van verstedelijking plaats. Ontwikkelingen aan de Zuidkade zorgen voor intensiever gebruik van het bestaand stedelijk gebied. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt aandacht geschonken aan het aspect veiligheid. Het woongebied in het plangebied is een groenstedelijk milieu dat door de ontwikkelingen ten zuiden van de Rembrandtlaan en Sluisstraat een kwaliteitsimpuls krijgt.

(interim) Structuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'paraplunota'. De paraplunota is sinds 1 juni komen te vervallen en deels vervangen door de 'verordening ruimte'. Fase 1 van de verordening is sinds 1 juni in werking getreden. Fase 2 van de verordening treedt binnenkort in werking. De (interim)structuurvisie zal in de nabije toekomst vervangen worden door een nieuwe structuurvisie. Tot de inwerkingtreding van de gehele verordening zal het beleid van de verschillende beleidsdocumenten onder de paraplunota leidend blijven maar het directe toetsingskader is komen te vervallen.

Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Het beleid is erop gericht dat het overgrote deel van de woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur moet plaatsvinden in de vijf Brabantse stedelijke regio's: Bergen op Zoom-Breda, Breda-Tilburg, Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss, Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel. Daarnaast worden door de provincie 11 landelijke regio's onderscheiden.

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

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

Daarnaast is in de Interimstructuurvisie beschreven wat de sturingsfilosofie van de Provincie is en is in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerpbestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid opgenomen.

Verordening ruimte fase 1

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte fase 1. De verordening bestaat in de huidige situatie uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening fase 1 bevat regels voor de volgende onderwerpen:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zoning, glas, TOV).

Uitsluitend het beleid geformuleerd onder 'regionaal perspectief voor wonen en werken' bevat relevant beleid voor het onderhavige plan. De overige beleid zal in de tweede fase geformuleerd worden en in de vervallen beleidsstukken van de paraplunota.

De verordening bevat regels om oneigenlijk ruimtegebruik tegen te gaan, gelet op de aard van het bedrijventerrein of kantorenlocatie. Onder oneigenlijk gebruik wordt bedoeld dat bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, voor zover niet direct verband houdend met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven niet horen op dat terrein en tegen gegaan dient te worden.

Aan de Rijksweg 16 is een grootschalige detailhandelsvestiging in de branche sport & spel (golfsport) gevestigd in een pand waarin tot circa 2008 twee perifere detailhandelsvestigingen waren gevestigd. Het betreft reeds een bestaande situatie. Tevens heeft het een dusdanige omvang dat plaatsing in het centrum van Veghel niet gewenst is.

Uitwerkingsplan Uden-Veghel

Het uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.⁵ beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken tot 2015 voor de regio. Om te kunnen bepalen waar in de toekomst nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen mogelijk zijn, is gekeken naar het beleid van de verschillende overheden voor bodem en water, natuur, cultuurhistorie en landschap. Voor de kernen Uden en Veghel geldt tot 2015 een aanzienlijke bouwopgave van circa 4.500 woningen. Daarvan kunnen ongeveer 2.700 woningen middels benutting van bestaande restcapaciteit en van inbreidingslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. Het zoeken naar inbreidingslocaties binnen de bestaande stedelijke structuur wordt dan ook in het uitwerkingsplan als belangrijkste beleidsuitgangspunt gezien. De ontwikkelingen aan de randen van het plangebied (buiten onderhavig bestemmingsplan) vallen binnen dit beleidsuitgangspunt.

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 Veghel west zijn met name de volgende aandachtspunten relevant:

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

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

- er is een grote kwalitatieve vraag naar woningen voor kleine huishoudens en ouderen. Aanpassing van de bestaande woningvoorraad (opplussen) en nieuwbouw zijn opties;
- meer combinaties van wonen-werken en wonen-zorg;
- nieuwbouw op strategische plaatsen in bestaand stedelijk gebied.
- Het koppelen van de passantenhaven met het eigenlijke centrumgebied.
- Het geven van een kwalitatieve impuls aan de passantenhaven in Veghel

⁵ Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o., 's-Hertogenbosch, 21 december 2004

Onderliggend beheerbestemmingsplan haakt aan bij het hierboven geschetste regionale en provinciale beleid. In het bestemmingsplan worden de verschillen in ruimtelijke structuur vastgelegd en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter versterking van deze structuur bepaald. Daarnaast is door de flexibele benadering van de bestemming Wonen -W-, het combineren van wonen en werken of van wonen en zorg en van het 'opplussen' van woningen mogelijk gemaakt. Het strakker bestemmen van zwakkere functies zoals Groenvoorzieningen -G- en het enger aanduiden van bouwvlakken leidt tot een betere dooradering van het 'groen' (open ruimten, natuur, parkjes, water e.d.) door het 'rood' (woningen, bedrijven, winkels e.d.).

Masterplan 2030 Veghel-Centrum, visie op hoofdlijnen

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

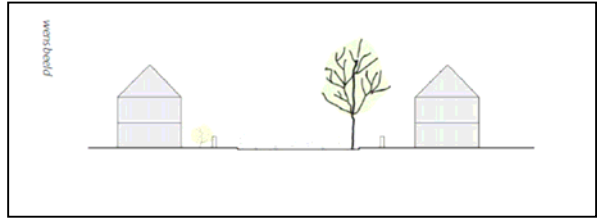
Het masterplan richt zich hoofdzakelijk op de volgende punten:

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

Het gebied van het masterplan overlapt het onderhavige plangebied. Het masterplan schets de ontwikkelingsrichting van Hoogstraat – Heilig Hartplein.

Wensbeeld

- Historische route met een ruim profiel.
- Afwisselend aaneengesloten en vrijstaande, traditionele bebouwing (baksteen), overwegend grondgebonden (al dan niet met voortuin).
- Perceelsgewijze opbouw, gericht op de straat en verspringende rooilijn.
- Profiel heeft een stenig karakter, met op verschillende plaatsen laanbeplanting of solitaire straatbomen.
- Doorgaande route met beperkte verblijfsfunctie.
- Functies: afwisselend wonen, enige detailhandel en bedrijvigheid.
- Bouwhoogte: minimaal 1 laag + kap, maximaal 2 lagen + kap.



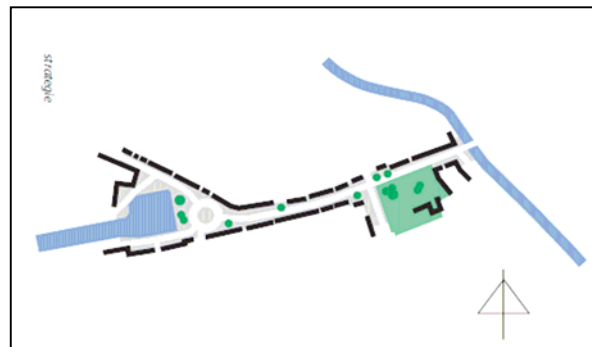
Verbeterpunten

- De recente herinrichting van de Hoogstraat sluit aan op het wensbeeld. Wel oogt de Hoogstraat kaal door het vrijwel volledig ontbreken van bomen.
- Kwaliteitsimpuls Heilig Hartplein en kop Noordkade noodzakelijk.



Strategie

- Op geschikte plaatsen straatbomen toevoegen.
- Herinrichting kop Noordkade en Heilig Hartplein.



4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Monumenten en waardevolle elementen

Monumenten en waardevolle gebouwen

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

In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Gemeentelijke monumenten		
Adres	Nr.	Omschrijving
Hoogstraat	8	Villa
Hoogstraat	16	Voormalige smederij
Hoogstraat	18	Woonhuis behorende bij nr. 16 (smederij)
Lelielaan	1	Woonhuis
Lelielaan	3	Woonhuis
Sluisstraat	19	Winkel, voormalig brandweerspuihuisje
Sluisstraat	29-31-33	Winkel met woonhuis, voormalig tramstation
Zuidkade	3	Herenhuis/fabrikantenwoning
Zuidkade	5	Herenhuis
Zuidkade	19	Met nr. 20 dubbel woonhuis
Zuidkade	20	Met nr. 19 dubbel woonhuis
Zuidkade	21	Met nr. 22/23 aaneengebouwde woning
Zuidkade	22	Met nr. 21/23 aaneengebouwde woning
Zuidkade	23	Met nr. 21/22 aaneengebouwde woning

In het plangebied komen de volgende rijksmonumenten voor:

Rijksmonumenten		
Adres	Nr.	Omschrijving
Zuidkade	18	Herenhuis
Zuidkade	24	Herenhuis

In onderhavig bestemmingsplan is aan de gemeentelijke en rijksmonumenten (aangeduid op de plankaart) een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft. Bescherming van deze panden geschiedt via de Monumentenwet of, in geval van gemeentelijke monumenten, via de Monumentenverordening.

In het kader van het monumenten inventarisatie project⁶ (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 op de plankaart specifiek aangeduid als 'Waarde – Cultuurhistorie' en hieraan is een sloopverbod en verbod op ingrijpende gevelwijzigingen (met afwijkingsmogelijkheid) gekoppeld.

De onderstaande panden zijn geïnventariseerd als M.I.P.-object en op de verbeelding aangeduid als 'Waarde – Cultuurhistorie':

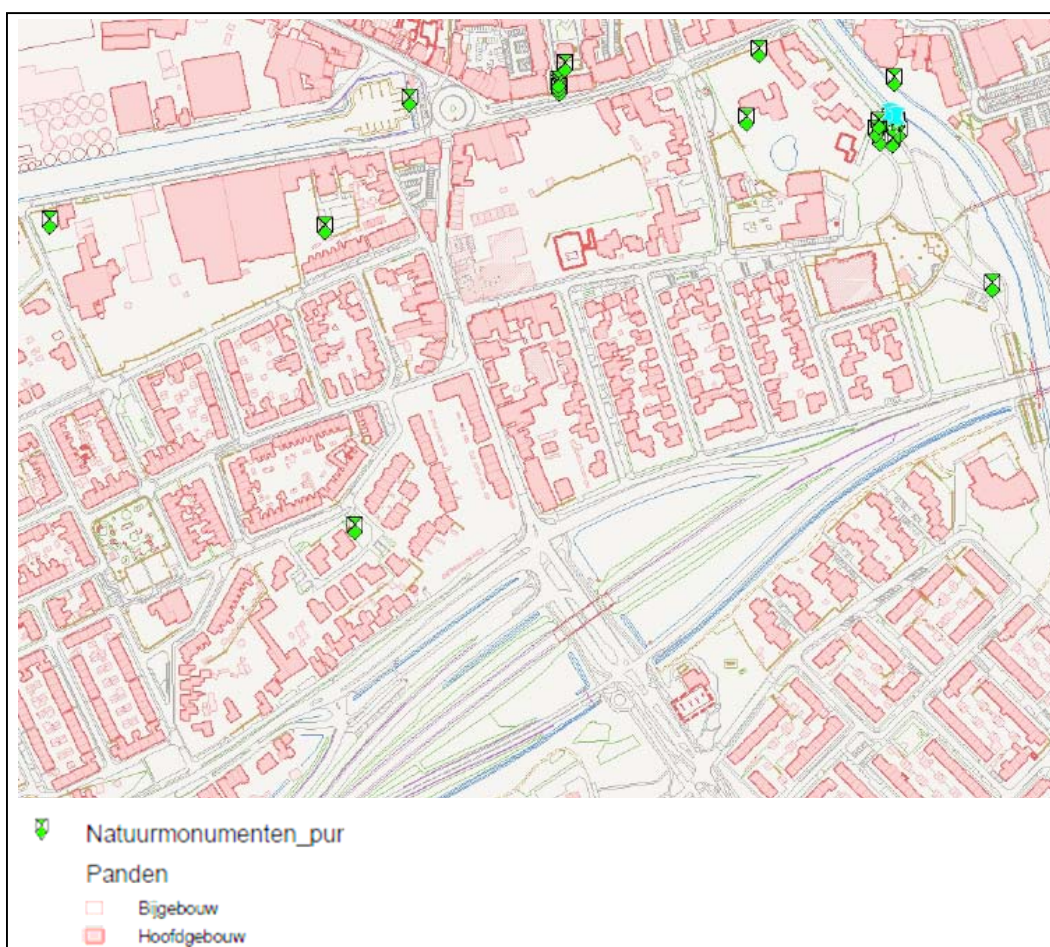
M.I.P.-objecten		
Adres	Nr.	Omschrijving
Lelielaan	1	Woonhuis
Lelielaan	3	Woonhuis
Rembrandtlaan	14	Woonhuis
Rembrandtlaan	26-40	Woonhuis
Rijksweg	17	Woonhuis
Vondelstraat	9	Kerk en kerkonderdeel
Sluisstraat	17	Overheidsgebouw
Sluisstraat	31	Horeca
Sluisstraat	39	Woonhuis
Zuidkade	3	Woonhuis
Zuidkade	5	Woonhuis
Zuidkade	18	Woonhuis
Zuidkade	20,1	Woonhuis
Zuidkade	21,2 en 22	Woonhuis
Zuidkade	24	Woonhuis

Waardevolle groenelementen

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

⁶ Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

Waardevolle bomen		
Adres	Nr.	Omschrijving
Julianapark	-	7x Linde en 1x Zilveresdoorn, kroon diameter 25 meter
Hoogstraat	6a	Paardenkastanje, kroon diameter 25 meter
Hoogstraat	8	plataan, kroon diameter 35 meter
Oliemolen	10	Populier, kroon diameter 25 meter
Lelielaan	1	Rode beuk, kroon diameter 25 meter
Zuikade 4 / Asterstraat	-	Fagus sylvatica 'Átropunica' (rode beuk) kroon diameter 25 meter.



Figuur: monumentale bomen

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

4.2 Cultuurhistorische structuren

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:

- *Cultuurhistorische waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- *Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);
- *Situationele waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groepering;
- *Gaafheid/herkenbaarheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- *Zeldzaamheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

Het noordoostelijk gedeelte van het plangebied heeft historische waarden. In het gebied bevindt zich een historische route (historisch geografische lijn) waar de Hoogstraat een onderdeel van is. Het gebied aan de Zuidkade is een onderdeel van de industriële nederzetting Zuid Willemsvaart. Beiden hebben een lage historische waarde. De Zuid Willemsvaart zelf heeft een hoge historische waarde.

4.3 Archeologie

Veghel heeft voor het gehele grondgebied van de gemeente een eigen archeologische inventarisatie laten uitvoeren en hiermee vervolgens de bestaande, provinciale, cultuurhistorische waarden kaart laten actualiseren. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachten archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Deze verwachtingkaart 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 meter van dekzandruggen;
- zones van 100 meter om de dekzandruggen.

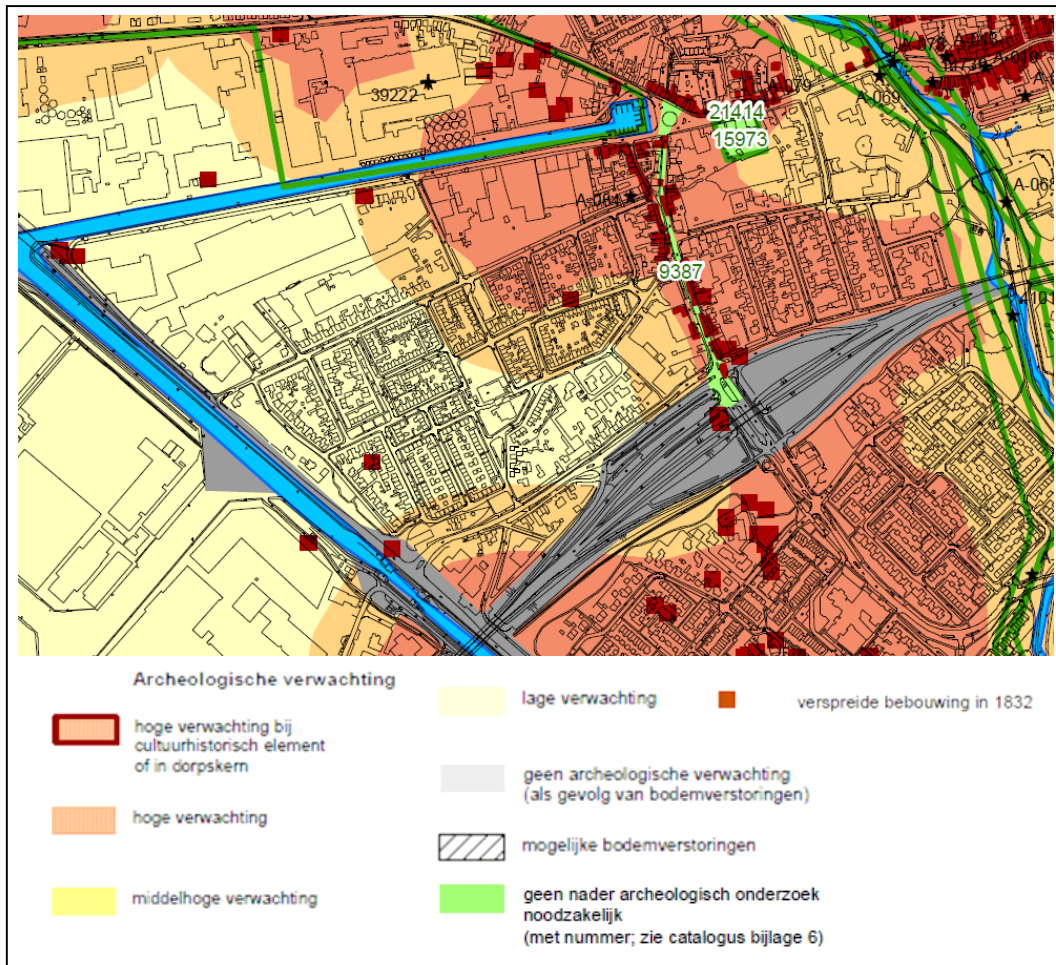
Zones met een lage archeologische verwachting

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

- de dekzandvlakten, delen van beekdalen en laagtes.

Zones zonder archeologische verwachting

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



Uitsnede archeologische verwachtingskaart, gemeente Veghel

In het plangebied bevinden zich zones die zijn aangewezen als 'laag', 'middelhoog' en 'hoog'. 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 aantasten in de zone 'lage verwachtingswaarde' plaatsvindt kan in principe gesteld worden dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Indien het plaatsvindt in de zone 'middelhoge verwachtingswaarde' plaatsvindt, dient in principe nader onderzoek en/of archeologische begeleiding plaats te vinden. In onderhavig bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van het archeologisch bodemarchief. Deze regeling is gebaseerd op de volgende principes:

- Gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde op de Cultuurhistorische Waardenkaart dienen in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologisch onderzoeksgebied te krijgen.

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

Nieuwe ontwikkelingen: Petuniastraat 4

Voor de locatie aan de Petuniastraat heeft een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. Hieronder worden kort de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Conclusie

OP 2 oktober 2009 heeft ArcheoPro een inventariserend veldonderzoek met bureaustudie uitgevoerd⁷ op het terrein aan de Petuniastraat te Veghel. Het bureauonderzoek is beoeld om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het inventariserend veldonderzoek heeft tot doel om het archeologische verwachtingsmodel te toetsen middels veldwaarnemingen.

Uit het bureauonderzoek bleek dat er een 'onbekende verwachting' bestond ten aanzien van de aanwezigheid van archeologische resten voor archeologische resten daterend vanaf het laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Er bestond een hoge verwachting voor nederzettingen- en begravingen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn verschillende boringen uitgevoerd, hieruit bleek dat de bodem tot op een diepte tussen de 70 en 110 cm beneden het maaiveld is verstoord. Hierdoor zouden eventueel diepst gelegen delen van nederzettingssporen bewaard kunnen zijn gebleven. Gezien de hoge boordichtheid (100 boringen per hectare) en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren, licht de aanwezigheid van archeologische resten niet voor de hand.

⁷ Archeologisch onderzoek Petuniastraat 2-4, nr. 994, ArcheoPro, maart 2010

Archeologisch vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast zijn er geen archeologische resten gevonden waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Nieuwe ontwikkelingen: Ruifhuizen (fase 2)

~~Een archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied is gewenst in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek, IVO-vf) buiten de bestaande bebouwing met als doel de intactheid van de bodem binnen het plangebied in kaart te brengen (wel of geen plaggendeek aanwezig en de overgang tussen bovengrond en C-horizont bepalen). Aan de hand van de resultaten van het verkennende onderzoek kan worden bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is.~~

~~Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit. Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. BAAC BV wil er daarom op wijzen dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.~~

Selectieadvies gemeente Veghel⁸

~~De gemeente Veghel kan instemmen met het advies van BAAC BV om door middel van een verkennend booronderzoek te toetsen of de bodem intact is of door afgravingen verstoord. Op basis van de resultaten van het verkennende onderzoek kan worden bekeken of en in welke vorm vervolgonderzoek noodzakelijk is.~~

~~Om de eventuele te vinden archeologische vondsten te beschermen wordt voor het plangebied van Ruifhuizen (fase 2) een dubbelbestemming opgenomen. Indien de plannen voor het gebied aanvangen dient een vervolg onderzoek uitgevoerd te zijn.~~

⁸ ~~Selectie advies archeologische monumentenzorg gemeente Veghel. Plangebied Eikelkamp – Hoogeind. 18-06-2010~~

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

De groenstructuur binnen het plangebied wordt bepaald door de plantsoenen in de woongebieden. De bouwblokken in de wijk worden afgewisseld door groenstroken met daarin boompartijen. Het gebied rond de oevers van de Aa manifesteert zich als park met boompartijen en grasvelden. Kenmerkend voor de Zuidkade is de laanstructuur. Forse bomen begeleiden aan beide zijden de weg langs de kade. Binnen de wijk Eikelkamp moet worden gezocht naar het aanleggen van infiltratiezones.

5.2 Flora en fauna

Natuurwetgeving

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

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

De *Flora- en faunawet* 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. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Bronnenonderzoek

Natuurloket geeft informatie over de verspreiding van soortgroepen per km² en of daarbij wettelijk beschermde soorten en/of soorten van de Rode lijst voorkomen. Alle ontwikkelingslocaties liggen voor het grootste deel in km-vak 165-403⁹ en 166-403. Daarnaast ligt een klein deel in het noorden van het plangebied in km-vak 165-404 en 166-404. Van de eerste twee km-vakken zijn vaatplanten goed onderzocht. De overige soortgroepen (zoogdieren, amfibieën, vissen ed.) zijn niet, matig of slecht onderzocht. Van het derde km-vak zijn de vaatplanten goed en de vlinders redelijk onderzocht. De overige soortgroepen zijn niet, matig of slecht onderzocht. Van het laatstgenoemde km-vak zijn vaatplanten en broedvogels goed en vlinders redelijk onderzocht. De overige soortgroepen zijn niet of slecht onderzocht.

Naast de soortinformatie kan vanuit Natuurloket ook de begrenzing van de Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden bekeken worden. De projectlocaties liggen in de bebouwde kom van Veghel. In de omgeving komen geen beschermde Habitat- of Vogelrichtlijngebieden voor. Met beschermde gebieden hoeft derhalve geen rekening mee te worden gehouden.

Veldbezoek

Er heeft voor het gehele plangebied geen veldonderzoek plaatsgevonden, omdat het in hoofdzaak een beheerbestemmingsplan betreft. De nieuwe ontwikkelingen zijn afzonderlijk onderzocht.

Nieuwe ontwikkelingen: Petuniastraat 2-4

Het plangebied is in gebruik als tuin, met alleen aan de randen struikbeplanting. Daarnaast staat er een houten schuur. In en rond de schuur komen mogelijk grondgebonden zoogdieren voor, zoals de spitsmuis en de huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt een algemene ontheffing. In de struikbeplanting komen mogelijk vogels, zoals de merel, kookmees, pimpelmees, vink of roodborst, rusten en/of broeden. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten broedvogels komt niet in gevaar als de begroeiing wordt verwijderd. In de direct omgeving vinden deze soorten in voldoende mate vergelijkbaar leef- en broedgebied. Hun natuurlijke verspreidingpatroon zal niet worden gewijzigd.

Om overtreding van de Flora- en Faunawet te voorkomen, dienen de werkzaamheden met betrekking tot het rooien van beplanting buiten het broedseizoen (april-juni) uitgevoerd te worden. Behalve voor vogels is de tuin geen leefgebied van wettelijk beschermde planten en dieren. De bomen zijn te jong om nestholten te bevatten. Op basis van bovenstaande bevindingen zal er geen ontheffing voor ontwikkelingslocatie aangevraagd hoeven te worden.

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

Nieuwe ontwikkelingen: Ruifhuizen (fase 2)

Het plangebied is in gebruik als erf met bebouwing. De bebouwing zal worden gesloopt. In en rond deze bebouwing komen mogelijk grondgebonden zoogdieren voor, zoals de spitsmuis en de huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt een algemene ontheffing. In de struikbeplanting komen mogelijk vogels, zoals de merel, kookmees, pimpelmees, vink of roedborst, rusten en/of broeden. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten broedvogels komt niet in gevaar als de begroeiing wordt verwijderd. In de direct omgeving vinden deze soorten in voldoende mate vergelijkbaar leef- en broedgebied. Hun natuurlijke verspreidingspatroon zal niet worden gewijzigd. Om overtreding van de Flora- en Faunawet te voorkomen, dienen de werkzaamheden met betrekking tot het rooien van beplanting buiten het broedseizoen (april-juni) uitgevoerd te worden. Behalve voor vogels is de tuin geen leefgebied van wettelijk beschermde planten en dieren. De bomen zijn te jong om nestholten te bevatten. Op basis van bovenstaande bevindingen zal er geen ontheffing voor de ontwikkelingslocatie aangevraagd hoeven te worden.

6. WATER

6.1 Beleid

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van Waterschap Aa en Maas, 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. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

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

Waterplan gemeente Veghel

In 2002 heeft de gemeente Veghel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer. Het waterplan is gebaseerd op onder andere:

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

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

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

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.
Afkoppeld regenwater moet in eerste instantie geïnfiltreerd worden; indien dit niet mogelijk is worden bergingsvijvers gebruikt. Pas in de laatste plaats wordt het water afgevoerd, het overtollige water dient dan wel uitgebufferd te worden tot een vergelijkbare afvoerfactor als het omliggende gebied;
- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

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

6.2 Watertoets

In het kader van de herinrichting van de Bloemenwijk zullen maatregelen genomen worden om hemelwater zoveel mogelijk af te koppelen (onderzoek start in 2006). Dit betekent dat in deze wijk gezocht gaat worden naar geschikte infiltratiegebieden en gebieden waar oppervlaktewater gecreëerd wordt.

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 de 4e Nota Waterhuishouding, het tweede provinciale waterhuishoudingsplan 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.

Nieuwe ontwikkelingen Petuniastraat 2-4

Het plangebied ligt in het bebouwde gebied van de kern Veghel. Op de bodemkaarten is niet exact af te lezen wat de ondergrond en grondwaterstanden in het plangebied zijn. De bodem onder het plangebied bestaat waarschijnlijk uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

In de gemeente Veghel ligt een gemengd rioolstelsel. Ondanks de aanwezigheid van een gemengd stelsel is het gewenst binnen het perceel een gescheiden stelsel aan te leggen, waardoor voorgesorteerd wordt op de mogelijke aanleg van een duurzamer binnenstedelijk watersysteem. Het is wenselijk het schone hemelwater af te koppelen en te infiltreren binnen het plangebied.

In het kader van de herinrichting van de Bloemenwijk zullen maatregelen genomen worden om hemelwater zoveel mogelijk af te koppelen (onderzoek start in 2006). Dit betekent dat in deze wijk gezocht gaat worden naar geschikte infiltratiegebieden en gebieden waar oppervlaktewater gecreëerd wordt.

In de huidige situatie is het plangebied van circa 500 m² bijna geheel onverhard. Alleen een niet meer functionerend bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 25 m² staat op het perceel. Door de realisatie van twee halfvrijstaande woningen neemt het verhard oppervlak toe. Aangenomen wordt dat maximaal circa 300 m² verhard wordt.

In verband met de eis hydrologisch neutraal te bouwen zal de extra verharding gecompenseerd moeten worden.

Het regenwater dat op de daken valt, wordt in principe niet aangekoppeld op de vuilwater riolering. Hier dient bij de materiaalkeuze ten behoeve van de bouw rekening te worden. Materialen die schadelijk zijn voor de bodem en het grondwater moeten voorkomen worden. Bij het afkoppelen van regenwater is het van belang dat geen verontreinigingen in de bodem terechtkomen. Dit kan worden voorkomen door het toepassen van bouwmaterialen die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten¹⁰.

Het schone hemelwater zal in principe op eigen terrein worden geborgen. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van regentonnen waarbij het schone hemelwater hergebruikt wordt voor bijvoorbeeld het bewateren van beplanting en het plaatsen van infiltratievoorzieningen in de tuinen. Het effect van de infiltratievoorzieningen is afhankelijk van de grondwaterstanden en bodemeigenschappen.

¹⁰ Het is niet toegestaan om voor dakgoten en daken zacht PVC, bitumen, zink, koper en / of lood te gebruiken.

Het huishoudelijke afvalwater wordt aangesloten op het lokale gemengde rioleringsstelsel aan de Petuniastraat. In de gemeentelijke planning is vooralsnog geen verandering in het rioleringsstelsel ter plaatse voorzien. Bij de realisatie wordt de mogelijkheid geboden dat in de toekomst aangesloten kan worden op een verbeterd gescheiden stelsel.

Nieuwe ontwikkelingen: Ruifhuizen (fase 2)¹⁴

~~De in dit streefklimaat voorkomende waterkringlopen vormen samen met een groen netwerk de ecologische verbinding tussen de bebouwde delen en de omgeving. Uitgangspunt hierbij is zoveel mogelijk gesloten waterkringlopen dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd, maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfilteerd in de bodem of voor andere doeleinden wordt gebruikt. Om dit beleid vorm te geven wordt door het waterschap geëist dat de afvoer uit het gebied niet hoger mag zijn dan de oorspronkelijke landelijke afvoer.~~

~~Met de specifieke afvoercoëfficiënt voor het gebied en regenduurlijn T=10 en T=100 (+10% vanwege klimaatverandering) wordt de benodigde berging bepaald. Het waterschap heeft hiertoe een HNO tool ontwikkeld, waarmee voor de projectlocatie de wateropgave berekend is.~~

~~De gemeente Veghel sluit zich bij de invulling van het watersysteem aan bij het beleid van het waterschap, mede gezien de planvorming (Stedelijk Waterplan: Kwaliteitshandboek Sluisstraat e.o.) Uitgangspunt is wel dat de voorziening inpasbaar is en maatschappelijk aanvaardbaar moet zijn.~~

~~De grondwaterstand en de fluctuatie hiervan zijn van grote betekenis voor de water- en luchthuishouding van de grond en spelen een rol in de beoordeling van de gebruikswaarde van de grond, niet alleen voor de aanleg van wegen, gebouwen en groenvoorzieningen, maar ook bij de beoordeling van mogelijkheden in het kader van „Duurzaam Stedelijk Waterbeheer.~~

~~Voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen is met name de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) belangrijk. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) heeft een geringere betekenis.~~

~~Om het grondwaterstandverloop te kunnen beschrijven, is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:~~

- ~~• Het verkennend bodemonderzoek van MOS Grondmechanica B.V.~~
- ~~• Kwaliteitshandboek Sluisstraat e.o.~~

~~Op basis van de verschillende gegevens uit de geraadpleegde bronnen, is de GHG bepaald op 8,40 m+NAP.~~

¹⁴ Woningontwikkeling Ruifhuizen II. Breijn. Kenmerk 1610042. 12 juni 2010.

Doorlatendheid bodem

Via 10 boringen zijn de infiltratiewaarden bepaald in een traject tussen 0,0 en 2,0 m mv. De laagste waarde is bepaald op 0,44 m/dag en de hoogste waarde op 3,36 m/dag. Op enkele locaties zijn de gemeten waarden slecht te noemen (beneden een infiltratiewaarde van ca. 0,4 m/dag wordt als slecht gekwalificeerd). De gemiddelde waarde is berekend op 1,75 m/dag. Deze gemiddelde waarde is ruim voldoende bij toepassing van infiltratievoorzieningen in de bodem.

Riolering

Het complex sluit met het regenwater en vuilwaterriool aan op het rioolstelsel in de Sluisstraat, ter hoogte van Sluisstraat 56-58. Ter plaatse is in de openbare ruimte recent een nieuw regenwaterriool, nieuw vuilwaterriool en nieuw gemengd riool gelegd.

Waterhuishoudkundige situatie

Het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer wordt ter plaatse van het plangebied gevoerd door het Waterschap Aa en Maas. Ten zuiden van het plangebied ligt de Rembrandtlaan. In het verlengde van deze weg wordt een retentiebuffer aangelegd waar het toekomstige regenwaterriool op aangesloten wordt.

Bepaling verhard oppervlak

Aan de hand van de ontwerptekening die is aangeleverd door de opdrachtgever is de toename van het verhard oppervlak voor de ontwikkeling bepaald op 170 m².

Bepaling bergingsbehoefte

De bergingsbehoefte is berekend op 9 m³ bij T=10 + 10%.

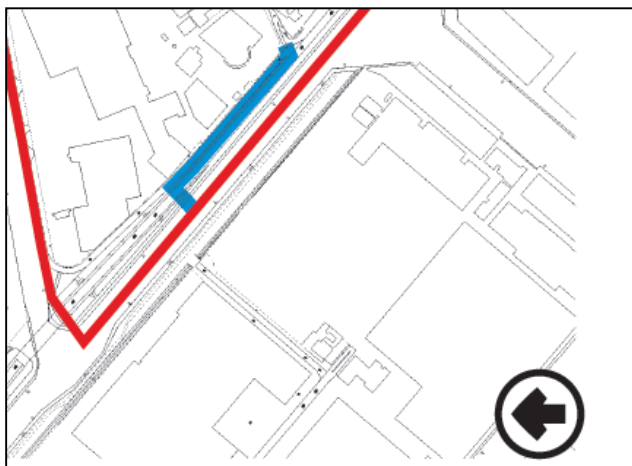
Invulling watersysteem

Het complex sluit met het regenwater en vuilwaterriool aan op het rioolstelsel in de Sluisstraat, ter hoogte van Sluisstraat 56-58. Ter plaatse is in de openbare ruimte recent een nieuw regenwaterriool, nieuw vuilwaterriool en nieuw gemengd riool gelegd. De capaciteit van dit regenwaterstelsel is voldoende. Het plan Ruifhuizen II kan hier op worden aangesloten. Zie de email in bijlage 1. De 9 m³ berging hoeft niet op eigen terrein ingericht te worden. Voorlopig zal het regenwater (nog) via het rioolstelsel in de Sluisstraat / Hoogstraat afgevoerd worden naar de rwzi Dinther en kent het regenwaterstelsel een overloop naar de Aa. Wanneer te zijner tijd het totale project Sluisstraat – Rembrandtlaan is gerealiseerd zal het regenwater afgevoerd worden naar de bergingsvoorziening ten zuiden van de Rembrandtlaan met een overloop naar de Aa.

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN

7.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. In het plangebied ligt een hoofdwaterleiding van Brabant Water. De leiding kent een vrijwaringszone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. De leiding en de beschermingszone zijn op de verbeelding aangegeven. Voor werken en werkzaamheden binnen de beschermingszone van de



leiding geldt in principe een verbod, tenzij een omgevingsvergunning voor afwijken van deze bepalingen wordt verleend. Voorwaarde voor deze omgevingsvergunning is een positief advies van de leidingbeheerder. Voor het overige zijn er geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte planontwikkelingen.

7.2 Radarverstoringgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van rader- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Binnen het plangebied is geen nieuwbouw hoger dan 65 meter boven NAP mogelijk gemaakt. Zelfs het hoogste bouwwerk in het plangebied, de klokkentoren van de Campanula (gelegen op circa 40 meter +peil, dat is in Veghel-Centrum circa 9.00 meter boven NAP), is niet hoger dan de toetsingshoogte. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

8. MILIEU-ASPECTEN

8.1 Bodemonderzoek

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

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.

Nieuwe ontwikkelingen Petuniastraat 2-4

Voor het plangebied heeft een verkennend bodemonderzoek¹² plaatsgevonden.

Uit de analyseresultaten blijkt dat er lichte verhogingen aan cadmium, koper, lood, zink en PAK gemeten zijn. Het criterium voor nader onderzoek wordt echter niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. In het grondwater zijn geen verhogingen gemeten ten opzichte van de streefwaarde, dan wel detectiegrens, aangetroffen. Concluderend kan gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

Nieuwe ontwikkelingen: Ruifhuizen (fase 2)

~~Voor het plangebied heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. Tevens heeft er een beoordeling op dit rapport plaatsgevonden¹³. Uit het onderzoek blijkt dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is waarbij de interventiewaarde (= sterk verontreinigd) wordt overschreden. De conclusie in het rapport dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging kunnen wij niet onderschrijven. Op basis van drie resultaten boven de interventiewaarde is deze conclusie niet zonder gerede twijfel te trekken. Nader onderzoek zal moeten aantonen of op de locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.~~

¹² Verkennend bodemonderzoek Petuniastraat 2-4. INPIJN-BLOKPOEL

¹³ verkennend aan aanvullend bodemonderzoek terrein aan Sluisstraat56-58 te Veghel. RMB

~~Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen voor de locatie beperkingen gelden voor bouwactiviteiten en gewasteelt voor consumptie. Bovendien kan uit nader onderzoek blijken dat sanering noodzakelijk is.~~

~~Om risico's te vermijden is het zonder meer raadzaam om voor de herontwikkeling van het terrein de locatie te saneren.~~

~~Met betrekking tot het aangetroffen asbest wordt opgemerkt dat dit volgens de geldende richtlijnen dient te worden verwijderd en afgevoerd. De arbo wetgeving is nadrukkelijk van toepassing. Daarnaast moet voorkomen worden dat voor die tijd verspreiding plaatsvindt waardoor het asbest in de bodem terecht kan komen. De kosten voor het opruimen van het asbestverdacht materiaal moet eerst worden bepaald of daadwerkelijk sprake is van asbest.~~

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 derhalve 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 akoestisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden. Voor de Rembrandtlaan geldt een 50 km/uur regime, deze weg ligt net buiten het plangebied. Binnen het plangebied valt de Rijksweg N279. Buiten het plangebied ligt de Corridor. Beide laatstgenoemde wegen zorgen voor een aantasting van de leefbaarheid in naaste omgeving, waaronder het westelijke gedeelte van de wijk Eikelkamp.

De gemeente spant zich richting provincie in om op korte termijn een oplossing te vinden voor de geluidsoverlast. Voor de Corridor geldt dat deze na de aanleg van de A50 aanzienlijk minder autoverkeer te verwerken heeft verkregen en daardoor een beperkte invloed heeft qua geluidhinder op het plangebied. In de toekomst zal het tracé van de weg wijzigen waarbij een andere aansluiting op de N279 wordt gerealiseerd. Naar verwachting zal dit tot een verdere verbetering van het leefklimaat van de randen van de wijk resulteren.

Gedurende de planperiode zal voor de Rembrandtlaan géén verkeersbesluit genomen worden, waardoor het 50 km/uur regime van toepassing blijft en akoestisch onderzoek voor mogelijke ontwikkelingslocaties binnen deze zone noodzakelijk is. Eveneens is

akoestisch onderzoek noodzakelijk bij nieuwbouw van woningen in een zone op 250 meter uit het hart van de Rijksweg N279. Bij nieuwe ontwikkelingen zal met deze onderzoekszone rekening moeten worden gehouden.

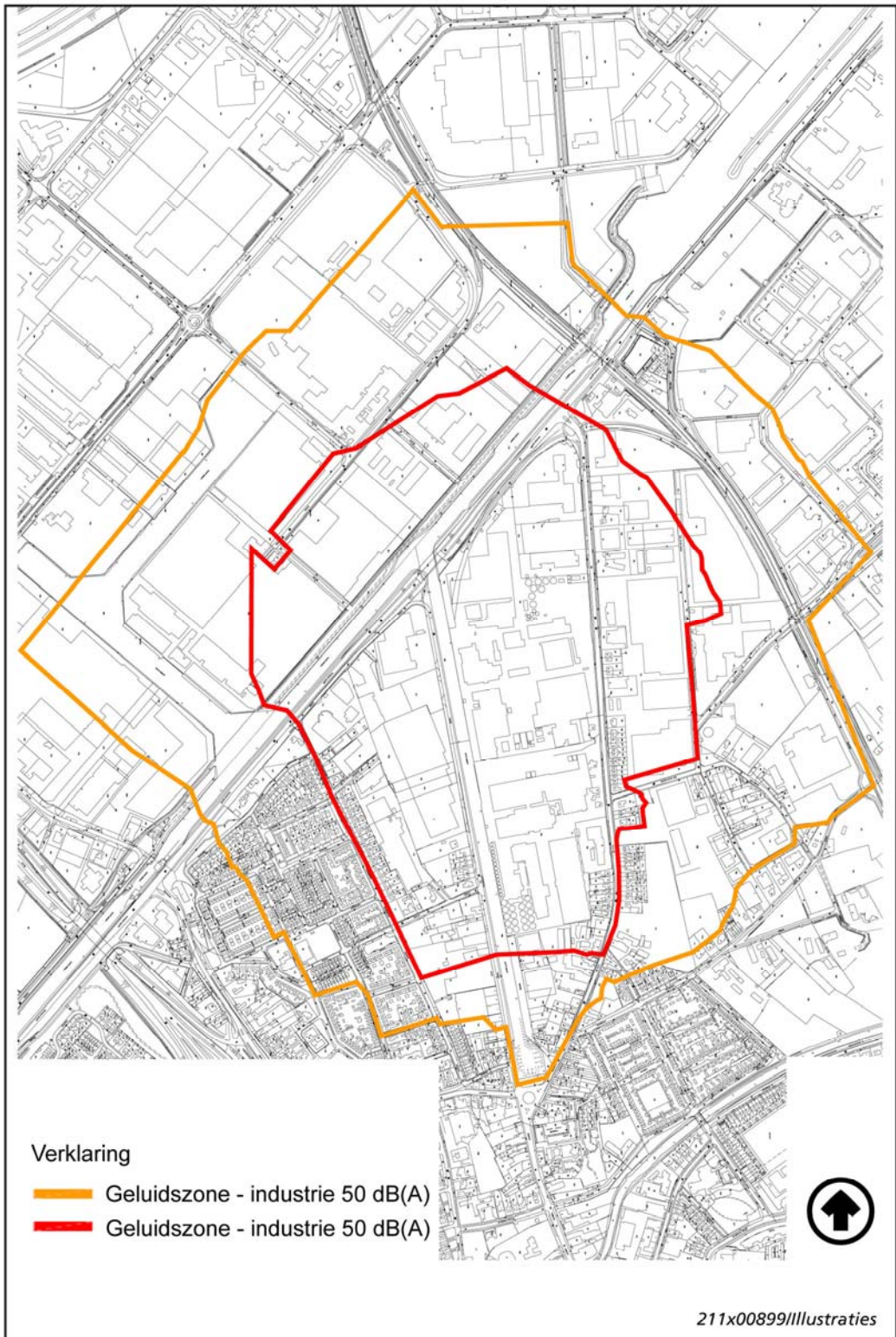
Nieuwe ontwikkelingen Petuniastraat 2-4

Het betreffende plangebied bevindt zich in een gebied waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/u. een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen Ruifhuizen fase 2¹⁴

~~Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is voor het onderhavige plan uitgevoerd. Hier is uitsluitend de conclusie opgenomen. Met betrekking tot de zone plichtige wegen blijkt uit de berekeningsresultaten dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Rembrandtlaan ten hoogste 44 dB bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De maximale geluidbelasting vanwege het wegverkeer van de Hugo de Grootstraat, de Leeuwenbek, de parallelle Rembrandtlaan, de Violinstraat en de Vondelstraat is lager dan de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Rembrandtlaan. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden en er dient geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Het aspect akoestiek vormt voor deze ontwikkeling geen belemmering.~~

¹⁴ Akoestisch onderzoek Bouwplan Ruifhuizen te Veghel, nr. 195193, Februari 2010, Oranjewoud.



Geluidszones

Industrielawaai

Het plangebied 'Veghel West' ligt gedeeltelijk tussen de 50 en 55 dB(A) contour rond het industrieterrein CHV aan de NCB-laan alsmede tussen de de 50 en 55 dB(A) contour rond het industrieterrein De Dubbelen. Tussen de 50 en 55 dB(A) contour zijn alleen geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder toegestaan wanneer vooraf onthefing is verkregen van de provincie.

De gemeente heeft opnieuw de geluidscontouren rondom het industrieterrein CHV/NCB-laan bepaald en vastgelegd in het 'Bestemmingsplan industrielawaai' CHV'. Omdat er op dit terrein sprake is van herstructurering en er in het kader van de milieuvergunningen maatregelen zijn vastgelegd om de geluidsproductie van de bedrijven te reduceren, zal geluidszone aanmerkelijk verkleind worden, zodat vrijwel het gehele plangebied buiten de zone industrielawaai komt te liggen. Zodra deze zone geaccordeerd is, zal deze worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Op het bedrijventerrein zijn drie bedrijven gevestigd. Het betreft:

- CCL BV (hierna: CCL)
een onderzoeks- en analysebedrijf (laboratoriumwerkzaamheden)
- Cehave Landbouwbelang (hierna: CHV)
productie van hoogwaardige diervoeders
- DMV International BV (hierna: DMV)
ontwikkeling en productie van melkpoeders

In dit plan 'industrielawaai' wordt de ligging van de zonegrens, welke gebaseerd is op de gewenste 50 dB(A)-contour, rond het industrieterrein C.H.V. vastgelegd. Deze zonegrens is het toetsingskader voor vergunningverlening van de inrichtingen.

De 55 dB(A)-contour is van belang bij toekomstige woningbouw. Deze is daarom ook opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan. Hieraan zijn echter geen voorschriften verbonden. Deze contour heeft als het ware een signalerende functie bij de toetsing van initiatieven ten aanzien van geluidsgevoelige functies. Zie de nevenstaande figuur voor de zoneringsplannen.

Nieuwe ontwikkeling: Petuniastraat 2-4

De ontwikkelingslocatie Petuniastraat 2-4 ligt buiten de zone van zoneringsplichtige bedrijventerreinen.

Nieuwe ontwikkelingen: Ruifhuizen (fase 2)

~~De ontwikkelingslocatie Ruifhuizen, fase 2 ligt buiten de zone van zoneringsplichtige bedrijventerreinen.~~

8.3 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormering ten aanzien van de externe veiligheid.

Algemeen

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

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

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁵ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁶ (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁷ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁸. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹⁹ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen²⁰.

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

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

¹⁶ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

¹⁷ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

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

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

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

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld welke (potentiële) risicobronnen in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden. In het plangebied en de omgeving is geen sprake van bedrijvigheid met gevaarlijke stoffen die het plangebied beïnvloeden. De N279 ligt op korte afstand van het plangebied. Over deze weg vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Uit de risicoatlas (Risico's Wegtransport Gevaarlijke Stoffen, provincie Noord-Brabant peiljaar 2002, november 2002) volgt dat er geen plaatsgebonden risico (PR) contour buiten de weg is gelegen. Verder is aangegeven dat voor het groepsrisico (GR) een bijna aandachtspunt geldt waarbij in overweging moeten worden genomen of er met het plan een toename van het aantal personen in het gebied mogelijk gemaakt wordt. Onderhavig plan is hoofdzakelijk een beheerplan, welke niet voorziet in ontwikkelingen die de persoonsdichtheid zullen verhogen. Er treedt geen verhoging van het groepsrisico op.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Ook een benzineservicestation met LPG is niet in de omgeving van het plangebied gevestigd.

Vanwege de afwezigheid van (potentiële) risicobronnen in het plangebied en in de omgeving hiervan, wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor ontwikkelingen in het plangebied.

8.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

Op 1 augustus treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal

voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke en infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

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

De categorieën die altijd NIBM zijn, zijn vanaf 1 augustus de volgende:

woningbouw:

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

kantoorlocaties:

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

woningen en kantoren:

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

landbouwinrichtingen:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of kunststof voor het telen van gewassen;
- permanente en verwarmde opstanden van glas of kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare;
- kinderboerderijen;

spoorwegemplacements:

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

Als een project in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt, moet een volledig luchtonderzoek uitgevoerd worden.

Conclusie

Het onderhavige plan betreft grotendeels een beheerplan. Er vindt een ontwikkeling plaats waarin twee extra woningen gerealiseerd worden. Het aantal van twee woningen valt ruim onder de norm van 1500 woningen waarin een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor het onderhavige plan.

9. WONEN

9.1 Beleid en randvoorwaarden

De Veghelse bevolking neemt de komende jaren toe. De huishoudensamenstelling zal sterk wijzigen. Er is een toename te verwachten van het aantal kleinere huishoudens en het aantal ouderen. Daarnaast treedt er een lichte ontgroening op. De woningvoorraad van de kern Veghel is redelijk eenzijdig opgebouwd en bestaat met name uit eengezinswoningen (90%). Om in de toekomst in te spelen op de veranderingen aan de vraagzijde zal het aanbod vooral in kwalitatieve zin aangepast moeten worden.

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

- Ambitie 1: Vanuit de ambitie dat 'Uden en Veghel, als één woongebied', behartigen Uden en Veghel hun gezamenlijke woonbelangen bij rijk en provincie gezamenlijk.
- Ambitie 2: Vanuit de ambitie 'gemeenschappelijke belangen en woonvraagstukken' pakken Uden en Veghel gemeenteverstijgend wonen-beleid gezamenlijk op en stemmen het af.
- Ambitie 3: Vanuit de ambitie 'leefbare dorpen en wijken', wordt vanuit een integrale gebiedsbenadering van wijken en dorpen op iedere wijk en dorp een toekomstvisie ontwikkeld en bij nieuwbouw en verbetering wordt op meer differentiatie gericht.
- Ambitie 4: Vanuit de ambitie 'optimaal benutten van wat er al is' wordt de gewenste omvang van de huurwoningvoorraad voor de komende jaren vastgesteld, en wordt voor Uden en Veghel gestreefd naar eenzelfde verdeelsysteem voor zowel huur- als koopwoningen.
- Ambitie 5: Vanuit de ambitie 'duurzaam investeren in wonen' wordt gestreefd naar een kwalitatieve verdeling van de nieuwbouw (inbreiding, uitbreiding en bouwen in de kerkdorpen), die aansluit bij woningmarktontwikkelingen.
- Ambitie 6: De ambitie 'woningmarktontwikkelingen basis voor afspraken' omschrijft de ambitie om de woningmarktontwikkelingen periodiek te volgen en vanuit deze basis afspraken te maken met de woningcorporaties.

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

De gemeente Veghel is voornemens soepel om te gaan met bouwvoorschriften en bestemmingsplannen inzake woon-werkpanden, waardoor de mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen verruimd worden. In de notitie 'Aan huis gebonden beroepen' staat opgenomen dat indien een ondergeschikt deel van de woning voor een aan-huis-gebonden beroep gewenst is, dit mogelijk is indien aan bepaalde randvoorwaarden voldaan wordt. Zo dient de woonfunctie behouden te blijven en mag geen milieu- en/of verkeersoverlast door de woon-werkcombinatie veroorzaakt worden.

In het bestemmingsplan 'Veghel West' is rekening gehouden met de mogelijkheden van de combinatie wonen en werken. Zo zijn tussen 1990 en 2000 aan de Oliemolen woon-werkpanden gerealiseerd (door middel van vrijstelling ex artikel 19 WRO). Voor deze woon-werklocaties is een adequate beheerregeling opgenomen waarin naast bouw mogelijkheden ook de gebruiksmogelijkheden bepaald zijn (categorie 1 en 2 'bedrijven en kantoren'). Binnen de plangrens bevinden zich geen gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

In- en bijwoning²¹

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

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

Beleidskeuze

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

Mantelzorg in een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een zorgbehoefte waarin geheel of voor een belangrijk deel wordt voorzien door de mantelzorger(s) die mantelzorg aanbieden. De zorgbehoefte wordt geconcretiseerd door via een medische indicering door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie te bepalen aan welke zorg- en ondersteuningsfuncties in een concreet geval behoefte is. De indicatiestelling wordt in

²¹ Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

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 aangetoond 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 zorgbehoefstige 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.

Het bevoegd gezag zal de omgevingsvergunning intrekken indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning 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 college van B&W gemeld te worden.

Veilig wonen

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Door toename van de criminaliteit is het algemene gevoel van veiligheid onder druk komen staan. De gemeente Veghel hecht veel waarde aan het creëren van een veilige woon- en leefomgeving. Bij nieuwbouwprojecten, maar ook bij aanpassingen in bestaande omgevingen zal aandacht besteedt moeten worden aan Veilig Wonen. Uitgangspunt is om alle woningen binnen het plangebied onder de zogenaamde 'WoonKeur' te laten ontwikkelen.

WoonKeur is samengesteld uit de basiseisen van het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig wonen, de VAC-kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. WoonKeur bestaat uit een verplicht basispakket met eisen voor de directe woonomgeving, het woongebouw en de woning zelf. WoonKeur is bedoeld om voor bewoners, corporaties en gemeenten bij nieuwbouw op aantrekkelijke wijze integratie en afstemming van wensenlijsten te bereiken. Een WoonKeurwoning is niet alleen interessant voor ouderen maar geschikt voor alle leeftijden en voor iedereen aantrekkelijk. Het keurmerk staat garant voor een goede woonkwaliteit en de consument hoeft geen vergelijkend warenonderzoek te doen om de beste huur- of koopwoning te vinden.

Sociale veiligheid is zoals aangegeven een belangrijk item voor het beheer en de ontwikkeling van woongebieden. Dit zal met name op het detailleringniveau een belangrijke rol spelen. Op structuurniveau wordt hiermee echter al een begin gemaakt. Bij nieuwbouwontwikkelingen speelt bij de inrichting van de openbare ruimte verlichting een belangrijke rol. De openbare verlichting moet duidelijk en helder zijn, waarbij het verlichtingsplan en de straatbomen op elkaar afgestemd zijn. Het parkeren op eigen erf, zodat controle vanuit de woning mogelijk is, is (indien de stedenbouwkundige structuur dit mogelijk maakt) het meest wenselijk. Het straatmeubilair moet spaarzaam worden toegepast op goed gemotiveerde en zichtbare plaatsen; het mag geenszins aanleiding vormen tot vandalisme en/of overlast.

Op het niveau van het individuele pand is het belangrijk dat er geen dode hoeken ontstaan in de rooilijn als gevolg van de architectonische/stedenbouwkundige vormgeving. Aan de overzichtelijkheid mag derhalve geen afbreuk worden gedaan. Daarnaast dient er rekening met de situering van aan- en bijgebouwen gehouden worden. Deze dienen niet aan de voorzijde van individuele panden geplaatst te worden. Hierdoor kunnen namelijk onoverzichtelijke situaties ontstaan.

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.

Seizoenarbeiders en kamerverhuur²²

De laatste jaren is ook in 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 als mede arbeidsmigranten.

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 aan maximaal twee afzonderlijke personen huisvesting wordt geboden plus een huishouden.

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 afwijking 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.

²² Gebaseerd op facetbestemmingsplan "Bebouwde kom, aanvulling 1", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2010.

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 binnenplanse afwijkingmogelijkheid 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, kan het bevoegd gezag een nadere afweging bij het afgeven van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning kan pas 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 woonbestemming passen. Voor de parkeernormen wordt getoetst aan de normen uit de bouwverordening die betrekking hebben op 'dienstverlening'.

Bedrijf aan huis

Het betreft hier het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Gelet op de mogelijkheid van hinder voor omwonenden zijn deze activiteiten alleen toegestaan met een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De voorwaarden voor deze omgevingsvergunning 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 hoofdbouwing en bijgebouwen conform de bouwregels.

9.2 Plancapaciteit

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerbestemmingsplan. Er is een woningbouwontwikkelingslocatie waarvoor nog geen planologische procedure is doorlopen, het betreft de Petuniastraat 2-4 en Ruifhuizen, fase 2. Binnen de genoemde ontwikkelingslocatie is ruimte voor maximaal 2 woningen (1 vrijstaande of een tweekapper). ~~Op de locatie Ruifhuizen (fase 2) is ruimte voor maximaal 6 (gestapelde) woningen.~~ Deze woningen zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering voor de kern Veghel.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Beleid en randvoorwaarden

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

Maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen

In het bestemmingsplan is de school en een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals diverse scholen, het wijkcentrum 'de Bloemfontein', het gemeenschapshuis en dagverblijf voor ouderen specifiek bestemd. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst tenzij deze ontwikkelingen plaatsvinden op gronden die bestemd zijn als 'Gemengd-1' of 'Gemengd-2'. Wel is gekozen voor een brede maatschappelijke bestemming zodat er bijvoorbeeld bij scholen ruimte is om ondersteunende maatschappelijke functies als buitenschoolse opvang, kinderdagopvang of een bibliotheek te kunnen huisvesten.

Bedrijven

In het onderliggende bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen het bedrijventerrein Eikelkamp/Zuidkade, het woon-werkmilieu Oliemolen en bedrijvigheid in de rest van het plangebied.

Bedrijventerrein Eikelkamp/Zuidkade

Aan de Eikelkamp/Zuidkade (vanaf de Zuid-Willemsvaart tot aan de Leliestraat) zijn op het moment grote bedrijven gevestigd, die vallen binnen milieucategorie 2 en 3. Ook in de toekomst zijn op deze locaties nieuwe bedrijven toegestaan met milieucategorie 2 of 3. Dit gronden worden in het bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – 2' waarbinnen bedrijven uit de categorieën 2, 3.1 en 3.2 direct mogelijk zijn.

Het gedeelte tussen de Lelielaan en het Heilig Hartplein wordt in de toekomst niet meer uitsluitend voor bedrijvigheid bestemd. Hier is op basis van de 'Ontwikkelingsvisie Veghel Centrum' een transformatie naar kantoorlocatie (en kantoorachtige bedrijvigheid) gedacht. Deze gronden worden in het bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd – 2'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2, dienstverlening, kantoren en maatschappelijk doeleinden toegestaan. De binnen dit deel van het plangebied aanwezige

ge bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger worden specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Binnen het plangebied gaat het om het bedrijf Victoria Mengvoeders/Jan van Heeswijk b.v, Zuidkade 10. (SBI-code 1571.5, milieucategorie 4). Het is mogelijk ter plaatse eenzelfde type bedrijf (mengvoederbedrijf met maximaal dezelfde productieomzet) te vestigen. Daarnaast kan ter plaatse een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 gevestigd worden. Verandering van type bedrijf binnen dezelfde milieucategorie is binnen deze zone niet toegestaan. Verandering van bedrijven naar een lagere categorie is wel toegestaan.

Woon-werkmilieu Oliemolen

Aan de Oliemolen, in het zuiden van het plangebied, zijn bedrijven in combinatie met bedrijfswoningen positief bestemd. In de toekomst mogen bedrijven tot en met milieucategorie 1 en 2 (Bedrijf – 1) zich vestigen op deze percelen. Het woon-werkmilieu aan de Oliemolen wordt daarmee bestendigd.

Overig plangebied

In de rest van het plangebied wordt de bestaande situatie gerespecteerd. Bedrijven gesitueerd buiten het bedrijventerrein aan de Eikelkamp/Zuidkade worden positief bestemd. Echter in de toekomst worden hier geen nieuwe bedrijven toegestaan, met een milieucategorie van 3 of hoger.

Aan huisgebonden beroepen zijn, in principe, toegestaan. Deze beroepen zijn wel aan bepaalde voorwaarden gebonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels.

Detailhandel

In het plangebied zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze liggen voornamelijk aan de oude lintstructuren als de Hoogstraat en de Sluisstraat. Voor de detailhandelsvestigingen aan de Hoogstraat (o.a. fietsenhandel De Kuyper, Doeland, Luifelland en Tapijtcentrum Veghel) is geen specifieke detailhandelsbestemming opgenomen, maar is gekozen voor een bredere ‘gemengde’ bestemming, zodat uitwisseling met andere centrum functies zoals dienstverlening en maatschappelijk mogelijk is. Door een brede bestemming aan de panden in deze straat te geven kan de straat als verbinding fungeren tussen de Markt en het Heilig Hartplein zoals dit in het Masterplan is aangegeven. Buiten de Hoogstraat is verdere uitbreiding van het aantal detailhandelsvestigingen niet gewenst en is aan de volgende panden een specifieke bestemming of aanduiding ‘Detailhandel’ toegekend.

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Met name in het deelgebied dorpslint Hoogstraat bevinden zich publieksgerichte dienstverlening en kantoren. In het noordelijk deel (hoogstraat – Heilig Hartplein) zijn met name kleinschalige dienstverlenende bedrijven en kantoren gevestigd. In het zuidelijk deel (Heilig Hartplein – Zuidkade 6) de grootschalige bedrijven en kantoren. In het noordelijk deel hebben deze gronden de bestemming 'Gemengd-1' In het zuidelijk deel de bestemming 'Gemengd-2'. Binnen deze deelgebieden is nieuwsvestiging van kantoren en dienstverlenende bedrijven direct mogelijk.

In het overige deel van het plangebied zijn de bestaande bedrijven positief bestemd door middel van de bestemmingen 'Dienstverlening' of 'Kantoor'. Nieuwsvestiging is in het overige deel in principe niet mogelijk.

Perifere en grootschalige detailhandel

Aan de Rijksweg 16 is een grootschalige detailhandelsvestiging in de branche sport & spel (golfspel) gevestigd in een pand waarin tot circa 2008 twee perifere detailhandelsvestigingen waren gevestigd. Deze vestiging zal op termijn verplaatst worden en het perceel en pand kunnen worden hergebruikt als bedrijfslocatie.

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 dat wel wordt. Dit is niet alleen goed voor de betreffende horeca maar geeft ook een meerwaarde aan de omgeving. Er dient ten aanzien van het functioneren van de horeca in Veghel een gedegen onderzoek te komen. Op grond hiervan kan een visie worden opgesteld, waarbij een integrale afweging van de vestiging van horeca met andere functies in de gemeente Veghel plaatsvindt.

De gemeente Veghel maakt ten aanzien van de bestemming Horeca een onderscheid in vijf 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.

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 (zie bijlage 1 van de regels). Hieronder vallen onder andere scholen, verpleeghuizen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. Dit kan ertoe leiden dat deze bedrijvigheid ter plaatse moet worden beëindigd. Op het bedrijventerrein Eikelkamp (ten westen van de Lelielaan) zijn bedrijven in categorie 3.1 wel rechtstreeks toegelaten.

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 milieuvergunning.

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 VNG²³. 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.

²³ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009

De categorie 3.1-bedrijven of hoger, voor zover gelegen buiten het bedrijventerrein Eikelkamp, zijn specifiek op de plankaart aangeduid. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd, behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan. Wel is het uiteraard mogelijk een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

Nieuwe ontwikkelingen: Ruifhuizen (fase 2)

~~Binnen en direct buiten het plangebied zijn verscheidene bedrijven gelegen die van invloed kunnen zijn op nieuwe ontwikkelingen. Hiervan hebben sommige een hindercirkel, andere zijn (tijdelijk) buiten werking. Uit MENES is hieronder een overzicht opgenomen van de hindercirkels van deze bedrijven.~~

Hindercirkels in het plangebied

Adres inrichting	Bedrijfsnaam/ soort bedrijf	Milieuaspect (grootste hindercirkel)	Straal hindercirkel (in m)
Hoogstraat 15	Elektro technisch bure van Deursen BV	Geluid	50
Hoogstraat 21	Ons Achterhuis	Geluid	50
Rembrandtlaan 4	Biggelaar Parket bv	Geluid	50
Violenstraat 12	Gemeentewerf Veghel	Stof, geluid	50
Zuidkade 4	Café Havenzicht	Geluid	50
Zuidkade 8	Technisch servicebureau Willems (machine / apparaatfabriek)	Geluid	100
Zuidkade 10-16	Jan van Heeswijk BV	Geur	200

~~Op basis van ligging van de hindercirkels kan geconcludeerd worden dat geen van alle hindercirkels van de bedrijven over het ontwikkelingsgebied Ruifhuizen, fase 2 zijn gelegen. Dit betekent dat vanuit 'hinder door bedrijven' geen belemmeringen aanwezig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.~~

Nieuwe ontwikkeling: Petuniastraat 2-4

Over de locatie Petuniastraat 2-4 ligt de geurhindercirkel van Jan van Heeswijk BV (mengvoederfabriek). Bij het bedrijf behoort een richtafstand van 200 meter. Het plangebied van Petuniastraat 2-4 bevindt zich op een afstand van circa 110 meter. Doordat het gebied bestaat uit meerdere functies kan het gebied aangewezen worden als een 'gemengd gebied'. Conform de VNG-gids 2009 kan de richtafstand van 200 meter met één stap worden verkleind naar 100 meter. Derhalve vormt het aspect bedrijven en milieuzoening geen belemmering voor het onderhavige plan.

11. VERKEER

11.1 Verkeersstructuur

De wijk is gelegen aan een drietal belangrijke ontsluitingswegen van de kern Veghel, te weten de N279, Rembrandtlaan en Sluisstraat die ter hoogte van het Heilig Hartplein overgaat in de N.C.B. laan. De Sluisstraat / N.C.B. laan staat in rechtstreekse verbinding met interlokale verbindingswegen, respectievelijk de N279 (Helmond-'s-Hertogenbosch) en de Rembrandtlaan (met aansluitingen op de A50 richting Oss en Eindhoven).

Het profiel van de Rembrandtlaan bestaat uit een brede geasfalteerde rijbaan. Daarnaast liggen ventwegen die van een klinkerbestrating zijn voorzien. De ventwegen zijn van de rijbaan gescheiden door hagen en gaan ter hoogte van de Hyacintenstraat over in vrijliggende fietspaden. Tussen de erfafscheiding en de ventwegen ligt aan beide zijden een trottoir.

De Zuidkade is deels geasfalteerd en deels voorzien van een klinkerbestrating. Aan beide zijden van de rijbaan liggen afwisselend trottoirs, parkeerstroken of bermen (al dan niet met solitaire bomen). De Zuidkade is ter hoogte van de Lelielaan afgesloten voor het vrachtverkeer.

De Sluisstraat heeft een breed profiel. De rijbaan is voorzien van een klinkerbestrating en met aan beide zijden trottoirs. Daar waar de Havenstraat en Sluisstraat samen komen is een middengeleiding in het wegdek aangebracht. Ter hoogte van de kruising met de Rembrandtlaan gaat de klinkerbestrating over in asfalt.

De N.C.B. laan bestaat uit een brede geasfalteerde rijbaan. Aan beide zijden van de rijbaan liggen afwisselend trottoirs of bermen.

Om het bedrijventerrein Eikelkamp beter bereikbaar te maken voor het (vracht)verkeer heeft de gemeente Veghel verschillende uitvoeringsvarianten bedacht voor de ontsluiting van bedrijventerrein Eikelkamp. Verschillende varianten zijn verder uitgediept en op basis van deze verdiepingsslag is overleg gepleegd met diverse betrokkenen en de provincie. Bij het uitwerken van de varianten bleek één oplossing over het terrein van DMV/ Campina naar de NCB-laan omvangrijke en kostbare uitvoeringsproblemen met zich mee te brengen. Daarom heeft de gemeente gekozen voor een oplossing ten zuiden van de Zuidkade, met een directe aansluiting op de N279. Voor deze wegaanpassing is een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het wegontwerp is één op één overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Fietsstructuur

Het plangebied is per fiets goed bereikbaar. De belangrijkste fietsroutes liggen aan de rand van en door het plangebied; Sluisstraat-Heilig Hartplein- NCB-laan -Centrum.

Openbaar vervoer

Hoewel er in het plangebied zelf geen openbaarvervoerhaltes zijn gelegen, is het plangebied redelijk goed per openbaar vervoer bereikbaar. Voorheen liep de busroute wel door de Hoogstraat en de Sluisstraat, maar vanwege veelvuldig oponthoud op deze route, heeft het toenmalige vervoerder (de BBA) ervoor gekozen de route aan te passen.

Aan het Stadhuisplein en bij de oprit naar de Corridor/voormalige N265 zijn halteplaatsen gelegen. De afstand van deze haltes tot het plangebied bedraagt circa 100 m. 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) maken gebruik van deze halteplaatsen. De frequentie van de verschillende lijnen is over het algemeen één à twee keer per uur.

11.2 Beleid

In het door Haskoning opgestelde Verkeersveiligheidsplan 2001²⁴ worden de beleidskaders ten aanzien van verkeer en vervoer beschreven. In dit document wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën wegen voor gemotoriseerd verkeer. Discussiepunten zijn die wegen die afhankelijk van de invalshoek een verkeersfunctie of een verblijfsfunctie toegewezen krijgen.

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. Voor de wijk Eikelkamp heeft deze herinrichting in 2005 plaatsgevonden. Voor de Sluisstraat zal in de nabije toekomst een herinrichtingslag plaats gaan vinden. Deze werkzaamheden worden gekoppeld aan de herinrichtingswerkzaamheden van het Heilig Hartplein en gebied rondom de Corridor.

Binnen enkele jaren is een besluit van het ministerie van Verkeer en Waterstaat te verwachten om alle erftoegangswegen in de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/uur te geven. In de verblijfsgebieden wordt voorgesteld om de wegen in die gebieden uniform te voorzien van de strikt noodzakelijke maatregelen zoals poorten aan de randen van deze gebieden, maatregelen die noodzakelijk zijn om ongevallenconcentraties op te heffen of te voorkomen.

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

Openbaar vervoer

Beleid ten aanzien van het openbaar vervoer is met name gericht op een betere doorstroming van de streekbussen over de bestaande infrastructuur. 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 openbaarvervoersverbindingen 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 bestemming 'Verkeer' 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. Hiervan kan worden afgeweken indien aantoonbaar onvoldoende geschikte parkeervoorzieningen in het openbare gebied of op eigen terrein voorhanden zijn.

Nieuwe ontwikkelingen: Ruifhuizen (fase 2)

~~Er kunnen binnen het bouwvlak bestemd voor gestapelde woningen maximaal 6 appartementen gerealiseerd worden. Uitgangspunt van de gemeente en de ontwikkelaar is dat het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt. In het binnenhof van Ruifhuizen is ruimte om naast de bestaande parkeervoorzieningen circa 12 extra parkeerplaatsen aan te leggen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is 8. Hierbij is conform de gemeentelijke 'nota parkeernormen' gerekend met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning (uitgaande van woningbouw in de categorie 'goedkope woningen'). Omdat er met de bouw van Ruifhuizen fase 2 drie bestaande parkeerplaatsen op het binnenhof verdwijnen, dient compensatie gezocht te worden. Compensatiemogelijkheden zijn er in het binnenhof voldoende. Immers is er ruimte voor 12 nieuwe parkeerplaatsen, terwijl er 11 benodigd zijn. Het binnenhof is het met een slagboom van de openbare weg afgesloten en sluit aan op de parallelweg van de Rembrandtlaan. Er is geen rechtstreekse aansluiting op de Sluisstraat voorzien.~~

Nieuwe ontwikkeling: Petuniastraat 2-4

Wanneer er binnen de aangegeven bouwstrook een vrijstaande woning gerealiseerd wordt, kan geheel voorzien worden in het opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Bij de bouw van een tweekapper is dit ook mogelijk wanneer er naast carports ook voldoende brede inritten aangelegd worden. Een andere mogelijkheid is het realiseren van langspaarkeergelegenheid aan de voorzijde van de woningen, direct aan de Petuniastraat. Het profiel van deze straat is niet zodanig smal dat dit voor overlast zal zorgen. Ook is de huidige parkeerdruk er laag en wordt er al in de straat geparkeerd.

12. JURIDISCHE 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 'Erp' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De bestemmingsregels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

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

Bouwplan past in bouwvlak

Het hoofdgebouw is voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan bouwvergunning 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-1

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast zijn specifieke functies die niet direct binnen de bestemming Bedrijf passen op de verbeelding aangeduid. En tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden toegestaan.

Bedrijf-2

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van de categorieën 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast zijn specifieke functies die niet direct binnen de bestemming Bedrijf passen op de verbeelding aangeduid. En tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden toegestaan.

Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met daaraan ondergeschikt kantoren, dienstverlening, horeca en een kantine. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'wonen' wonen toegestaan. De daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn tevens toegestaan

Gemengd-1

Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Zo zijn bedrijven van de categorieën 1 en 2 toegestaan. Tevens zijn detailhandel, dienstverlening, wonen, horeca van categorie 1a, 1b en 1c, één horecagelegenheid van de categorie 2, kantoor en maatschappelijk. De gemengde functies, met uitzondering van de functie wonen, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Gemengd-2

Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Zo zijn bedrijven van de categorieën 1 en 2 en een mengvoederbedrijf toegestaan. Tevens zijn dienstverlening, kantoor en maatschappelijk toegestaan ~~en daar waar aangeduid de functie wonen~~²⁵. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Groen

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, paden en speelvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - dierenverblijf 1 en 2', zijn dierenverblijven toegestaan. En ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' binnen deze bestemming is een fietstunnel toegestaan.

Horeca

Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven met een bepaalde categorie, namelijk 1a en 2, toegestaan. Deze categorieën zijn op de verbeelding aangeduid. Binnen deze bestemming is op sommige gronden tevens wonen toegestaan, dit is op de verbeelding aangeduid. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Kantoor

Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan, met daaraan ondergeschikt dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en een kantine ten dienste van het beoogde gebruik. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Maatschappelijk

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

Verkeer

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

²⁵ doorgehaald= tekst verwijderd n.a.v. uitspraak raad van state d.d. 16-5-2012

Water

De waterhuishoudkundige voorzieningen zoals watergangen en waterberging zijn bestemd als 'Water'. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Water – Vaarweg

De voor 'Water - Vaarweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterwegen en waterlopen met de daarbij behorende oevers, taluds en onderhoudswegen. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, uitoefening van een beroep aan huis. Daarnaast zijn bepaalde functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel, kantoor en dienstverlening aangeduid. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. De type woningen zijn op de verbeelding aangeduid.

Dubbelbestemmingen

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

De volgende dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Leiding – Water zodat de betreffende leidingen beschermd worden. Waarde – Archeologie, Waarde – Cultuurhistorie, Waarde – Ecologie en Waarde - Natuur om de desbetreffende waarden 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) 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 bouwvergunning 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 t/m 15 Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Artikel 16 t/m 20 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 17 – 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 18 – 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 9 – Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 – Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van bescherming ‘Geluidzone – Industrie’.

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 – 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 13 – Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijking-, wijzigingsbevoegdheid, nadere eisen en aanlegvergunning. Hierbij wordt onder andere verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 14 – Overgangsbepalingen

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

Artikel 15– 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 'Veghel West, deelgebied Eikelkamp/Hoogeind' 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 exploitatiesfeer. De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied worden door middel van een anterieure overeenkomst geregeld met de initiatiefnemers.

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 terinzagelegging 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 ruimtelijk-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

14.1 Algemeen

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

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 het Waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat. De reacties van deze instanties zijn samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. Korte halve wordt verwezen naar de notitie 'inspraak en vooroverleg'. Daarnaast is reactie gevraagd aan de VROM-Inspectie en wijkraad Kern-West. Beide instanties hebben echter geen reactie op het plan gegeven.

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 'Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind' op 10 juni 2009 gepubliceerd en heeft van 11 juni tot en met 9 juli 2009 voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode 10 schriftelijke reacties bij de gemeente ingediend.

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 in-

spraakreacties 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. Gedurende deze periode zijn zienswijzen kenbaar gemaakt. Het plan is daarna gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Kortheidshalve wordt verwezen naar het bijgevoegde Raadsvoorstel- en besluit met bijlagen.

14.5 Uitspraak Raad van State

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 16 mei 2012 is de ontwikkeling Ruifhuizen fase 2 uit het bestemmingsplan verwijderd. Het opgenomen bouwvlak, hoogteaanduiding en woningtype-aanduiding zijn komen te vervallen. Eveneens zijn de teksten in de toelichting handelend over de ontwikkelingslocatie doorgehaald.

Tevens zijn naar aanleiding van de uitspraak de aanduidingen 'bouwvlak' en 'wonen' voor het pand Zuidkade 17a verwijderd omdat onvoldoende is aangetoond dat de bestemming wonen mogelijk is op een korte afstand tot het reeds aanwezige mengvoederbedrijf. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is op grond van de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse gemeenten een richtafstand van 200 meter vereist. Een woonbestemming op het betreffende perceel belemmert het bedrijf (door haar ligging binnen deze afstand) onredelijk in haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

De uitspraak van de Raad van State is een bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

BIJLAGEN

bij de toelichting

Bijlage 1:
Verslag inspraak



Gemeente Veghel

INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voorontwerp bestemmingsplan
'Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind'

**vastgesteld door B&W
op 6 juli 2010**



INHOUD

<u>INLEIDING</u>	3
<u>INSPRAAKREACTIES</u>	4
1. De heer A.M.J. Vonk, Chrysantenstraat 36	4
2. V.v.E. Ruifhuizen, mevrouw M.M.L. Emonds, Sluisstraat 80	4
3. De heer A.B.J.M. Rath, Lelielaan 5	5
4. De heer A.G. Boldewijn, Zuidkade 17a	5
5. De heer R. Busschers, Sluisstraat 4	8
6. De heer J.W. den Biggelaar, Vondelstraat 3 en Bouwbedrijf L. van de Ven	10
7. De heer en mevrouw Willems, Hoogstraat 34	10
8. Advocatenpraktijk Theunen namens de heer Senden Sluisstraat 18, de heer Savelkouls Sluisstraat 20 en mevrouw Van Os Vondelstraat 34	11
9. Jumbo Supermarkten	11
10. ARPA Ondernemersadvocaten namens Timy Veghel bv en Sigway BV, Zuidkade 4 – 5 – 6	14
<u>VOOROVERLEGREACTIES</u>	18
11. Waterschap Aa en Maas	18
12. Provincie Noord-Brabant, directie ROH	18
13. Rijkswaterstaat	18
<u>AMBTELIJKE WIJZIGINGEN</u>	21
<u>CONCLUSIE EN ADVIES</u>	25



Inleiding

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel is het voorontwerp bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind' op 10 juni 2009 gepubliceerd en heeft van 11 juni tot en met 9 juli 2009 voor iedereen ter inzage gelegen.

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

1. De heer A.M.J. Vonk, Chrysantenstraat 36
2. V.v.E. Ruifhuizen, mevrouw M.M.L. Emonds, Sluisstraat 80
3. De heer A.B.J.M. Rath, Lelielaan 5
4. De heer A.G. Boldewijn, Zuidkade 17a
5. De heer R. Busschers, Sluisstraat 4
6. De heer J.W. den Biggelaar, Vondelstraat 3 en Bouwbedrijf L. van de Ven
7. De heer en mevrouw Willems, Hoogstraat 34
8. Advocatenpraktijk Theunen namens de heer Senden Sluisstraat 18, de heer Savelkous Sluisstraat 20 en mevrouw Van Os Vondelstraat 34
9. Jumbo Supermarkten
10. ARPA Ondernemersadvocaten namens Timy Veghel bv en Sigway BV, Zuidkade 4 – 5 – 6

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

De VROM-Inspectie en wijkraad Kern-West hebben geen reactie op het plan gegeven.

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.



Inspraakreacties

1. De heer A.M.J. Vonk, Chrysantenstraat 36

Op pagina 24 van de toelichting wordt vermeld dat: ‘..vanuit het woongebied Eikelkamp het bedrijventerrein Eikelkamp (Zuidkade) niet waarneembaar is. Mede door de aanwezigheid van hoog opgaand groen zijn de forse bedrijfspanen aan de noordzijde van het gebied slechts op enkele plekken goed waarneembaar..’. Inspreker constateert echter dat veel groen in plantsoenen en privétuinen is verdwenen, waardoor het bedrijventerrein sterker zichtbaar is geworden en vervuiling van het straatbeeld veroorzaakt. Inspreker vraagt of de gewenste groenvoorziening als grens tussen woonwijk en bedrijventerrein scherper en concreter omschreven kan worden in het bestemmingsplan door als eis vast te leggen in het bestemmingsplan. Op deze manier wordt daadwerkelijk de leefbaarheid beter gewaarborgd, zodat het woon- en verblijfskarakter van de wijk Eikelkamp versterkt wordt:

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan, het betreft een zogenaamde actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Het openbaar gebied wordt in principe bestemd voor groen of verkeer, in beide bestemmingen is het mogelijk groenvoorzieningen te realiseren. Dit betekent overigens niet dat overal in het openbaar gebied ook daadwerkelijk groen aangeplant wordt, de bestemmingen bieden slechts de mogelijkheden hiervoor.

Op de scheiding tussen de functies bedrijven en wonen is veelal geen gemeentegrond beschikbaar. Wij vinden het niet wenselijk op particuliere gronden sturing te geven aan het aanplanten en onderhouden van groen.

2. V.v.E. Ruifhuizen, mevrouw M.M.L. Emonds, Sluisstraat 80

2.1. *Inspreker verzoekt om meer informatie over het bouwplan Ruifhuizen 2^e, in het voorontwerp bestemmingsplan ontbreken diverse stukken.*

Inspreker stelt terecht dat op veel onderdelen van het voorontwerp bestemmingsplan de motivatie van deze nieuwe ontwikkeling ontbreekt. Voorgesteld wordt de volgende aanvullingen op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan:

- a. De correcte bouwvlakken voor Ruifhuizen en Ruifhuizen 2^e fase weergeven op de verbeelding.
- b. Om tijdwinst in de ruimtelijke procedure te halen, wordt voorgesteld de aanvraag om bouwvergunning in combinatie met een projectbesluit te vergunnen. De ontwikkelaar zal hiervoor de benodigde stukken aanleveren. Het projectbesluit zal vervolgens vastgelegd worden in onderhavig bestemmingsplan
- c. De onderbouw van de nieuwe ontwikkeling zal toegevoegd worden aan paragraaf 3.3. “ruimtelijke ontwikkeling” van de plantoelichting.
- d. Voor de locatie Ruifhuizen 2^e fase is archeologisch bureauonderzoek verricht door BAAC d.d. februari 2010. Voorgesteld wordt de aanbevelingen en het selectiebesluit toe te voegen aan paragraaf 4.3. “archeologie” van de plantoelichting.
- e. De vertaling van het beleid van het Waterschap naar het bouwplan en de resultaten van het vooroverleg worden toegevoegd aan paragraaf 6.2. “watertoets” van de plantoelichting.
- f. Voor de locatie Ruifhuizen 2^e fase is bodemonderzoek uitgevoerd door Hofstede d.d. 28 sept 2005 en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door MOS d.d. oktober 2008. Hieruit blijkt het risico aanwezig te zijn op ernstige bodemverontreiniging. Aanvullend bodemonderzoek in het kader van de



sloop- en bouwvergunning is noodzakelijk. Voorgesteld wordt paragraaf 8.1. “bodemonderzoeken” van de plantoelichting hierop aan te passen.

- g. Initiatiefnemer heeft aanvullend akoestisch onderzoek laten verrichten door Oranjewoud d.d. 5 februari 2010, conclusie is dat er geen hogere waarden nodig zijn. Voorgesteld wordt paragraaf 8.2 “geluid” van de plantoelichting hierop aan te passen.
- h. De geldende parkeernormen zijn opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening, toetsing van het bouwplan De Ruifhuizen 2^e fase aan de geldende parkeernormen vindt plaats in het kader van de bouwvergunning. Het beleid van de gemeente is gericht op parkeren in principe op eigen terrein wordt geregeld. In paragraaf 11.4. “parkeren” van de plantoelichting zal een indicatie van de parkeerbalans vermeld worden. Op dit moment is de parkeernorm voor eenpersoonwoningen vastgesteld op 1.3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein en 0.4 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers in de openbare ruimte. Uitgaande van 6 wooneenheden bedraagt de parkeerbehoefte 8 parkeerplaatsen op eigen terrein en 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Overigens kunnen de parkeerplaatsen voor bezoekers feitelijk niet op eigen terrein gerealiseerd worden, aangezien het binnengebied van De Ruifhuizen afgesloten is door middel van een slagboom, alleen bewoners kunnen parkeren op het binnenterrein.
- i. Ontwikkelaar en gemeente zijn met elkaar in overleg over de concept samenwerkingsovereenkomst. Voorafgaand aan de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zullen de benodigde overeenkomsten ondertekend zijn, zodat de economische uitvoerbaarheid van deze nieuwe ontwikkeling is geregeld. Voorgesteld wordt hoofdstuk 13 “eco. uitvoerbaarheid” van de plantoelichting hierop aan te passen.

2.2. *Inspreker vraagt in de planvorming rekening te houden met de bereikbaarheid van de bouwlocatie voor Ruifhuizen 2^e fase, hiervoor is een recht van overpad nodig op het parkeerterrein van de VvE.*

Inspreker stelt terecht dat voor de haalbaarheid van bouwplan Ruifhuizen 2^e fase de medewerking nodig is van de vereniging van eigenaars (VvE). De ontwikkelaar heeft inmiddels diverse malen gesproken met het bestuur van deze vereniging, de verwachting is dat partijen in onderling overleg tot afspraken kunnen komen en de benodigde zakelijke rechten gevestigd kunnen worden. Vooralsnog bestaat er geen reden om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het bouwplan. Op dit onderdeel hoeft het voorontwerp niet gewijzigd te worden.

3. De heer A.B.J.M. Rath, Lelielaan 5

Inspreker verzoekt zijn perceel H 417 niet als groen te bestemmen. De grond is in eigendom van inspreker en in gebruik als privétuin bij zijn woning.

Hier is sprake van een omissie in de gebiedsinventarisatie. Het perceel is inderdaad privé-eigendom en in gebruik als tuin. Voorgesteld wordt dit perceel te bestemmen als ‘Wonen –W-’ met de functieaanduidingen (e) en (t), waarbij aangesloten wordt op de functieaanduidingen van de aangrenzende percelen.

4. De heer A.G. Boldewijn, Zuidkade 17a

4.1. *Inspreker woont in een pand gebouwd in 1880. Het pand heeft in die jaren verschillende functies gehad, ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan Eikelkamp was het pand in gebruik als houtzagerij. Eind jaren '70 is de houtzagerij gestopt, het westelijk deel is verkocht aan wasserij Rath en het oostelijk deel*



aan Van Heeswijk Mengvoeders. In de 'partiële herziening Eikelkamp 1993' is vastgelegd dat het pand als woning in gebruik mag blijven. Begin 2006 heeft inspreker een aanvraag om bouwvergunning ingediend, waarbij een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 3 WRO moest worden doorlopen, doch de gemeente heeft vervolgens verzuimd om deze procedure correct af te ronden. Er waren indertijd geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

In de plantoelichting wordt gesteld dat de nadruk in dit bestemmingsplan ligt op behoud van bestaande bebouwde omgeving en het juridisch vastleggen van de huidige ruimtelijke situatie. Inspreker verzoekt daarom de huidige bestaande situatie aan Zuidkade 17a nu eindelijk vast te leggen. In dit voorontwerp bestemmingsplan wordt een kantoorpand aan de Zuidkade, dat blijkbaar gebouwd is zonder de benodigde planologische procedure, wel positief meenomen. In het kader van de rechtsgelijkheid stelt inspreker dat zijn woning met tuin ook in het bestemmingsplan wordt opgenomen en wel met de bestemming "wonen".

In februari 2006 heeft inspreker een principeverzoek ingediend voor uitbreiding van de bestaande woning. Op basis van de toen ingediende gegevens is geoordeeld dat in principe hieraan medewerking zou kunnen worden verleend met toepassing van een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 3 WRO, inspreker is hierover schriftelijk geïnformeerd. Het principebesluit was gebaseerd op een beperkt onderzoek naar de milieuconsequenties, alleen het aspect geur is onderzocht. Inspreker heeft toen aangetoond dat dit milieuaspect niet echt een probleem zou opleveren.

In januari 2008 zijn de stukken voor de formele aanvraag om bouwvergunning ontvangen en gepubliceerd. Naar aanleiding van deze publicatie heeft Victoria Mengvoeders een reactie gestuurd, waarin verwezen wordt naar een briefwisseling uit 1994, kopieën van deze brieven waren bijgevoegd. Op basis daarvan is een nader dossieronderzoek uitgevoerd. Uiteindelijk is de conclusie dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om bouwvergunning en dus ook niet aan het verlenen van vrijstelling. Deze conclusie is gebaseerd op de volgende gronden:

- Onderhavig perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Eikelkamp plus wijziging" en heeft de bestemming "Industrie 1". Binnen deze bestemming "Industrie 1" zijn geen burgerwoningen toegestaan.
- Vaststaat dat reeds vanaf 1983 bewoning plaatsvindt van een voormalige opslagplaats behorend bij het toen aanwezige bedrijf.
- In 1994 is deze illegale bewoning aangekaart door Victoria Mengvoeders. Deze geeft aan tegen de tijdelijke bewoning in principe geen bezwaar te hebben maar maakt bezwaar tegen legalisering.
- Bij brief van 27 september 1994 aan de heer Rath, stelt de gemeente dat het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, de bewoning van de voormalige opslagruimte, op termijn dient te worden beëindigd. Gezien de bestemming van het gebied ligt het positief bestemmen van het gebruik als burgerwoning niet in de rede.
- De overgangsbepaling zoals opgenomen in de partiële herziening bestemmingsplan "uitbreidingsplan Gemeente Veghel, partiële wijziging plan in onderdelen Eikelkamp" onder artikel 2 stelt: "Gronden en bebouwing, die ten tijde van het van kracht worden van deze partiële herziening in gebruik waren voor andere doeleinden dan waarvoor zij blijkens de bestemming ingevolge het bestemmingsplan mogen worden gebruikt, mogen voor die doeleinden in gebruik blijven en voor andere van het plan afwijkende doeleinden in gebruik worden genomen, mits het van het bestemmingsplan afwijkende gebruik niet naar aard of omvang wordt vergroot." Hieruit volgt dat de gewenste vergroting van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met het vigerend bestemmingsplan.
- Buitenplanse vrijstelling op basis van artikel 19 WRO zou als enige nog een oplossing kunnen bieden om medewerking te kunnen verlenen. In het bestemmingsplan "Eikelkamp plus wijziging" is vigerend beleid opgenomen. Afwijken van dit vigerende beleid kan alleen plaatsvinden in het geval van zwaarwegende



maatschappelijke, economische, culturele of ruimtelijke redenen. Zulks is hier niet het geval. Het is zelfs zo dat vanuit milieuoogpunt medewerking aan vergroting van gebruik wat onder de overgangsbepalingen valt (het huidige gebruik als burgerwoning) tot grote problemen kan leiden voor omliggende bedrijven. Allereerst valt de burgerwoning binnen de 55 dB(A) contour van het facetbestemmingsplan 'Industrielaan CHV (Ncb-laan)'. Daarnaast ligt de woning reeds op een zeer korte afstand tot het bedrijf Victoria Mengvoerders, 3 meter tot de perceelsgrens en 5 meter tot de dichtst bijgelegen bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat voor zowel de milieuaspecten geluid, gevaar, en stof onderhavige burgerwoning binnen hindercontouren ligt.

Het bovenstaande overwegende maakt duidelijk dat het individuele belang van inspreker niet opweegt tegen het algemene belang tot naleving van de vigerende bestemmingsplannen. Behalve deze algemene overweging moet tevens worden gesteld dat het uitbreiden van onderhavig gebouw een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft, welke indruist tegen zowel ons gemeentelijke als het provinciale beleid. Bovendien valt onderhavig bouwwerk binnen de overgangsbepalingen. Afwijken van de overgangsbepalingen is niet gewenst, zeker niet gezien de precedentwerking die hier vanuit gaat. Het college heeft daarom op 15 juli 2008 besloten de bouwvergunning voor uitbreiding van de woning te weigeren.

Het uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie. Echter de bewoning van Zuidkade 17a valt onder de werking van het overgangsrecht, waarbij het streven is gericht op conserveren en uiteindelijk opheffen van de bewoning van dit pand. De vergelijking met het pand Zuidkade 4-5-6 gaat overigens niet op. Zoals weergegeven in onderdeel 10.1 van deze inspraaknotitie is hier niet langer sprake van een legalisatie.

Voorgesteld wordt geen positieve woonbestemming op te nemen voor het pand Zuidkade 17a, maar de vigerende bestemming 'industrie' te handhaven.

- 4.2. *In paragraaf over Bedrijven en milieuzonering 5.3.1. staat dat alleen een geurcirkel van 200 meter aan de orde is door Van Heeswijk BV. Inspreker stelt dat er volstrekt geen belemmering is om de woning en tuin positief te bestemmen, conform de huidige situatie, aangezien er vele woningen binnen deze cirkel aanwezig zijn, dan wel de laatste jaren zijn gebouwd zoals aan de Asterstraat 19, 21 en 23. Het feit dat het pand van inspreker ook wordt bewoond betekent dat Van Heeswijk BV daarmee rekening moet houden. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State is het feitelijk gebruik van de woning bepalend. Het bedrijf Van Heeswijk BV moet aldus al jarenlang rekening houden met het gebruik c.q. de bewoning van dit pand. De toekenning van de bestemming "wonen" verandert hieraan niets.*

In de beantwoording van onderdeel 4.1. wordt nader ingegaan op de te hanteren milieucontouren. Binnen de milieuwetgeving is inderdaad de feitelijke situatie maatgevend, de bewoning van het pand Zuidkade 17a heeft direct consequenties voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit feit rechtvaardigt echter niet dat ook planologisch medewerking verleend moet worden door middel van een positieve bestemming 'wonen'. Zoals in de beantwoording van onderdeel 4.1. is weergegeven, valt de bewoning van het pand Zuidkade 17a binnen de ruimtelijke ordening onder het overgangsrecht, waarbij het streven is gericht op conserveren en uiteindelijk opheffen van de bewoning van dit pand.

De woningen Asterstraat 1-23 oneven zijn gebouwd conform bestemmingsplan 'Eikelkamp+wijziging', deze gronden zijn hierin bestemd voor 'aaneengebouwde woningen -D-¹.



5. De heer R. Busschers, Sluisstraat 4

5.1. *Op de plankaart staat dat de huizen van inspreker en zijn burens een goothoogte van 6 en een nokhoogte van 10 meter hebben, de daadwerkelijke goot- en nokhoogten bedragen echter 6,5 en 10,5 meter. Inspreker verzoekt het bestemmingsplan aan te passen aan de bestaande situatie.*

Op 12 februari 1938 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een dubbel woonhuis aan Sluisstraat 2 en 4. Uit dit bouwdoossier blijkt de goothoogte 6,50 meter te bedragen en de nokhoogte 10,40 meter exclusief schoorsteen. Inspreker stelt terecht dat de maximale goot-/bouwhoogten op de plankaart van onderhavig bestemmingsplan niet correct zijn. Voorgesteld wordt de maximale nokhoogte te verhogen naar 6,5 meter en de maximale bouwhoogte te verhogen naar 12 meter. Deze maatvoering geldt tevens voor het merendeel van de bestaande bebouwing in de Sluisstraat.

5.2. *Inspreker wil de hoofdmassa van de bestaande woning uitbreiden wanneer een strook grond naast zijn woning, ter breedte van circa 3,5 meter over de gehele diepte van het perceel, aangekocht wordt van de ontwikkelaar (in kader van project De Campanula heeft inspreker hierover afspraken gemaakt met de ontwikkelaar). Volgens de plankaart kan de hoofdmassa op dit moment uitgebreid worden aan de achterkant van de woning. Inspreker wil echter ook aan de zijkant de hoofdmassa vergroten. Inspreker verzoekt het huidige bouwvlak te verbreden met 1.65 meter (1,25 meter op eigen grond en 0,4 meter nog aan te kopen grond). Op dit moment staat aan de zijkant een uitbouw tot aan de perceelsgrens, het perceel van de ontwikkelaar ligt braak. Inspreker vraagt zich bovendien af hoe de procedure voor de bouwvergunning werkt wanneer hij nog geen eigenaar is van de grond.*

De woning van inspreker is van het type twee-onder-een-kap, de volledige breedte van het huidige bouwvlak is gebruikt voor het hoofdgebouw. Tussen het huidige bouwvlak en de perceelsgrens ligt nog een strook van circa 1.25 meter, waarop een bijgebouw staat. De afstand van het huidige bouwvlak van inspreker tot aan het nieuwe bouwvlak in project De Campanula bedraagt circa 4,75 meter. Uitgangspunt is dat deze afstand ten minste 3 meter blijft. Er bestaat dus ruimte om het bouwvlak van inspreker te verbreden met circa 1.75 meter, echter inspreker is nog geen eigenaar van een deel van deze grond. Daarom is het verzoek van inspreker voorgelegd aan de eigenaar van de grond, ontwikkelaar van De Campanula (Van Wanrooij – Van Schijndel). Deze partij heeft vervolgens schriftelijk verklaard geen bezwaar te hebben dat op het gedeelte van hun grond, verder weggiggend dan 3 meter van de laatste woning, in het bestemmingsplan een regime komt te liggen dat daar een hoofdmassa mag worden gebouwd. Voorgesteld wordt het bouwvlak van Sluisstraat 4 te verbreden tot op een afstand van 3 meter van het naastgelegen bouwvlak in bouwplan De Campanula.

Inspreker kan bouwvergunning krijgen voor vergroting van het hoofdgebouw op het moment dat onderhavig bestemmingsplan in werking treedt. Wanneer inspreker echter nog geen eigenaar is van de grond, kan het vergunde bouwwerk niet gerealiseerd worden. De eigendomssituatie valt niet binnen het toetsingskader voor de bouwvergunning.

5.3. *Op de plankaart hebben de percelen 1161, 1162 en 1163 een goot-/nokhoogte van resp. 8 en 12 meter, terwijl de huidige bebouwing veel lager is. Inspreker vraagt zich af of er voor deze percelen al een toekomstige invulling bepaald is.*

In het kader van het programma 'Veghel West werkt aan wonen' is een kwaliteitshandboek opgesteld voor herontwikkeling van de Sluisstraat en omgeving. Het handboek bevat onder meer een masterplan, stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitplan, op basis waarvan het voorontwerp bestemmingsplan is gemaakt. In de ambtelijke wijziging in onderdeel 14.4. van deze inspraaknotitie wordt



aangegeven dat met de vaststelling van het Masterplan Veghel-Centrum 2030 een deel van het kwaliteitsboek komt te vervallen. Het ontwerp bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. De door inspreker genoemde percelen, plaatselijk bekend Heilig Hartplein 36-37-38, maken onderdeel uit van één van de herontwikkelingslocaties binnen project Sluisstraat e.o. Een aantal herontwikkelingen zijn reeds in procedure of in aanbouw, echter voor deze herontwikkelingslocatie is nog geen enkele inspanning verricht. Op dit moment volstaan we met het positief bestemmen van het gewenste toekomstbeeld, daar waar reeds bebouwing aanwezig is zonder monumentale status. Daadwerkelijke invulling van dit gebied is niet afdwingbaar, maar wordt op deze manier positief gestimuleerd.

5.4. In het geldende bestemmingsplan heeft het pand van inspreker een winkelbestemming. Inspreker vraagt zich af waarom deze bestemming niet is overgenomen in dit voorontwerp bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Gemeente Veghel, partiële wijziging plan in onderdelen Eikelkamp' is het perceel van inspreker bestemd als 'aaneengebouwde woningen klasse G'. Daarnaast kent dit bestemmingsplan een nadere aanduiding 'woningen waarin winkels zijn toegestaan', echter uit de plankaart blijkt dat deze aanduiding niet geldt voor het perceel van inspreker. In de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan in 1993 worden gebruiksvoorschriften toegevoegd, die voorheen in de Woningwet geregeld werden. Artikel 1 regelt dat het verboden is bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Artikel 2 geeft een overgangsbepaling voor het strijdig gebruik op het moment van inwerkingtreding van de herziening. Er zijn geen bewijzen beschikbaar die aantonen dat ten tijde van het van kracht worden het pand van inspreker strijdig in gebruik was als winkel. In dat geval zou namelijk beroep gedaan kunnen worden op de overgangsbepalingen. De stelling van inspreker dat op zijn pand een winkelbestemming ligt, blijkt niet uit de vigerende bestemmingsplannen. Uitgangspunt in het onderhavig bestemmingsplan blijft de vigerende bestemming wonen. Daarnaast blijven mogelijkheden beschikbaar voor uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

5.5. Uit mondelinge informatie van de gemeente heeft inspreker begrepen dat op de hoek Sluisstraat-Hoogstraat een visie van toepassing is die basis is voor de voorgestelde goot- en nokhoogten van resp. 11,5 en 16 meter. Inspreker is bang dat dergelijke hoogten juist sloop stimuleren ten gunste van hoogbouw met alle negatieve gevolgen van dien voor het achtergebied. Inspreker vindt juist de karakteristieke panden op de hoek Sluisstraat-Hoogstraat, op de percelen H 1122, H 1515 en H 1171 de moeite waard om te behouden. Dergelijke hoogten leiden bijna altijd tot problemen met omwonenden en kunnen zelfs negatieve gevolgen hebben voor de verkoop van de woningen van de Campanula. Inspreker vindt het opvallend dat de bestemming wonen specifiek ingetekend wordt, dit in tegenstelling tot de andere bestemmingen.

Inspreker stelt voor de huidige goot- en nokhoogten te beschrijven, eventuele overschrijdingen daarvan dienen in goed overleg tot stand te komen. Dit punt is voor inspreker zeer zwaarwegend, aantasting van het woongenot alleen compenseren middels planschade is onvoldoende.

Zie ambtelijke wijziging genoemd in onderdeel 14.4. van deze inspraaknotitie

5.6. Op de plankaart wordt in de Rembrandtlaan een detailhandelbestemming genoemd ten behoeve van een nieuwe supermarkt. Inspreker vindt deze locatie slecht gekozen, hier ontstaat het zoveelste detailhandelpunt in de gemeente waardoor versnippering ontstaat. Inspreker vindt de Bloemenwijk een veel logischere plaats (Jumbo is al gevestigd aan Zuidkade) of een plaats aan de Rembrandtboulevard waar al commerciële activiteit plaats vindt (bijvoorbeeld de kruising Rembrandtlaan-Erpseweg).



Er zijn plannen voor vestiging van een nieuwe supermarkt op de hoek Sluisstraat-Corridor, nadat de voormalige N265 / Corridor verlegd is. Deze ontwikkelingen maken echter geen onderdeel uit van onderhavig plangebied, maar worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure 'Veghel-West, deelgebied Rembrandtlaan'.

6. De heer J.W. den Biggelaar, Vondelstraat 3 en Bouwbedrijf L. van de Ven

Insprekers hebben het perceel aan Kolonel Johnsonstraat 9 (perceel H 865), bekend als het voormalig wit-gele kruisgebouw, gekocht van Stichting Pantein. Het voornemen is op dit perceel een nieuwe huisartsen-/fysiotherapiepraktijk op te richten met een aantal grondgebonden woningen. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een nieuwe praktijkruimte, echter niet in de realisatie van meerdere grondgebonden woningen. Insprekers verzoeken daarom het bestemmingsplan aan te passen aan de gewenste planontwikkeling.

In 2008 en 2009 heeft de gemeente enkele gesprekken gevoerd met Stichting Pantein over toekomstige gebruiksmogelijkheden van hun pand aan Kolonel Johnsonstraat, de locatie is niet langer noodzakelijk voor hun dienstverlening en verkoop wordt overwogen. Tijdens deze gesprekken is door de gemeente ambtelijk aangegeven dat er op de onderhavige locatie geen behoefte is aan woningbouw. Per brief van 19 november 2008 heeft de gemeente bovendien aangegeven dat zij de locatie eventueel wil aanwenden voor parkeren en openbare ruimte en daarom niet voor de gestelde richtprijs wil overgaan tot aankoop van de locatie.

Nadien is de locatie verkocht aan insprekers met als doelstelling een nieuwe huisartsenpraktijk te realiseren in combinatie met woningbouw. Insprekers hebben verschillende gesprekken gevoerd met de portefeuillehouder, stedenbouwkundige en architect, waarvan telkens verslag is gemaakt. De wens van de gemeente is behoud van de maatschappelijke bestemming en een groenstrook aan de Vondelstraat met een breedte van minimaal 12 meter. Wanneer sprake is van een goede kwalitatieve invulling, is eventueel een deel van de locatie in te vullen met maximaal 4 grondgebonden woningen.

Tot op heden is er geen schetsplan voor de gehele locatie opgesteld, waarmee alle partijen kunnen instemmen. Inmiddels is wel een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het oprichten van de artspraktijk, deze aanvraag kan conform het vigerend bestemmingsplan vergund worden.

Voorgesteld wordt in het ontwerp bestemmingsplan de wens van de gemeente als volgt ruimtelijk te vertalen; Aan de zijde van de Vondelstraat een strook ter breedte van 12 meter over de gehele breedte van het perceel H 865 bestemmen als "Groen". Het resterende deel van het perceel bestemmen conform de vigerende maatschappelijke bestemming met een bouwvlak op 5 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, 10 meter tot aan de Kolonel Johnsonstraat en 0 meter tot aan de nieuwe groenstrook. Wanneer alsnog overeenstemming bereikt wordt over een schetsplan, dient hiervoor een separate ruimtelijke procedure gevoerd te worden.



7. De heer en mevrouw Willems, Hoogstraat 34

Insprekers verkeren in grote onzekerheid over de daadwerkelijke invulling van het braakliggend terrein naast hun woning. In de eigen tuin staan twee oude bomen die insprekers graag willen behouden voor privacy en schaduw. Uit boomonderzoek van Pius Floris Boomverzorging uit Vught blijkt dat werkzaamheden tot op 1,5 meter buiten de kroonprojectie van deze bomen niet gezond is. Daarnaast schijnt onttrekking van grondwater ook problemen te geven. Insprekers verzoeken de resultaten van het boomonderzoek mee te nemen in het onderhavig bestemmingsplan.



Insprekers duiden op de ontwikkeling van bouwplan 'Het Vaticaan' aan Hoogstraat 22 tm 32. Ten behoeve van de realisatie van dit bouwplan heeft de raad op 14 december 2006 het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan gemeente Veghel, Plan in Onderdelen, herziening Hoogstraat 22 tm 32' vastgesteld. Tegen dit ontwerp bestemmingsplan hebben de heren G.J.L. van Asperen en H.M. van Schijndel, eigenaren van Hoogstraat 29 en 31, een zienswijze ingediend t.a.v. het groen in de omgeving van dit plangebied, waaronder de boom van insprekers. Deze zienswijze is als volgt beantwoord; *'...de door reclamant genoemde boom(beuk) in de tuin van Hoogstraat 34 is niet gelegen binnen het plangebied zodat de boom kan worden gehandhaafd. De betreffende boom komt niet voor op de gemeentelijke monumentenlijst en er zijn geen redenen om bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan aan betreffende boom een bijzondere status te geven. Daarnaast zijn er geen redenen om aan te nemen dat de ontwikkeling van een bouwplan binnen het plangebied gevolgen zal hebben voor de genoemde beukenboom. Voor het bemalen van de grondwaterstand dient een vergunning bij de provincie te worden aangevraagd, waardoor de benodigde maatregelen dienen te worden genomen zodat wordt voorkomen dat aan gebouwen en groen van belendende percelen schade kan ontstaan. Overigens is dit in het kader van de bestemmingsplan procedure niet relevant daar dit niet in de voorschriften kan worden opgenomen en pas aan de orde is bij de aanvraag bouwvergunning van een concreet bouwplan.*

Na goedkeuring door GS op 3 juli 2007 is dit bestemmingsplan op 13 september 2007 onherroepelijk geworden. Op basis van dit vigerend bestemmingsplan is bouwvergunning verleend voor de bouw van commerciële ruimten en appartementen. Op dit moment is onzeker of het project daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Onderhavig bestemmingsplan betreft grotendeels een actualisatie van alle vigerende bestemmingsplannen in het gebied Eikelkamp en Hoogeind. Bestaande rechten en plichten worden in principe gehandhaafd. Het door insprekers ingediend bomenonderzoek kan geen aanleiding zijn de bestemmingen op het perceel Hoogstraat 22-32 alsnog te wijzigen, in de betreffende bestemmingsplanprocedure is het bestaan van deze bomen immers al afgewogen. Voorgesteld wordt het voorontwerp bestemmingsplan voor dit onderdeel niet aan te passen.

8. Advocatenpraktijk Theunen namens de heer Senden Sluisstraat 18, de heer Savelkous Sluisstraat 20 en mevrouw Van Os Vondelstraat 34

Insprekers hebben bezwaar ingediend tegen verlening van de bouwvergunning voor project De Campanula op de hoek Sluisstraat – Vondelstraat. Deze procedure is nog niet afgerond. In onderhavig bestemmingsplan wordt de verleende bouwvergunning positief bestemd, insprekers handhaven ook hun bezwaren.

In maart 2010 is het laatste beroepschrift tegen de bouwvergunning ingetrokken. Hiermee is de bouwvergunning voor project De Campanula onherroepelijk geworden. De bouwvergunning wordt overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

9. Jumbo Supermarkten

9.1. *Binnen de bestemming 'bedrijf 1' en 'bedrijf 2' wordt voor de toegekende bestemming verwezen naar een publicatie van de VNG, voor inspreker blijf echter onduidelijk wat B-1 en B2 exact inhoudt. Inspreker verzoekt die omschrijvingen in de bouwregels op te nemen.*

In hoofdstuk 10 van de toelichting van dit voorontwerp bestemmingsplan wordt het beleid ten aanzien van bedrijven en voorzieningen verwoord. Ten aanzien van de functie bedrijven wordt binnen het plangebied onderscheid gemaakt tussen bedrijventerrein Eikelkamp/Zuidkade (tot aan Lelielaan), woon-werkmilieu Oliemolen en overig gedeelte plangebied. Op basis hiervan wordt voor de functie bedrijven onderscheid gemaakt in de bestemming 'Bedrijf 1' en 'Bedrijf 2'. Voor de toegestane bedrijvigheid binnen de



bedrijfsbestemmingen wordt verwezen naar de lijst van bedrijfsactiviteiten van de VNG, kolom 10 vermeld de betreffende categorie-aanduiding. De lijst is te omvangrijk om toe te voegen aan de regels, daarom is gekozen voor een verwijzing naar de bijlagen van het bestemmingsplan. Bij de reproductie van het voorontwerp is de bijlage abusievelijk niet toegevoegd, het ontwerp zal hierop aangepast worden. Zie tevens de reactie op onderdeel 10.7 van deze inspraaknotitie

- 9.2. *Inspreker constateert dat aan hun percelen, gelegen tussen Lelielaan en de rijksweg de bestemming 'Bedrijf 2' is toegekend, met een bebouwingspercentage van maximaal 80% en verschillende maxima inzake goot- en bouwhoogten. Met het oog op toekomstige mogelijkheden verzoekt inspreker de goot-/bouwhoogten aan de zijde van de Rijksweg en Zuidkade te verhogen van 5 resp. 7 meter naar 20 meter en de goot-/bouwhoogten aan de zijde van de Chrysantenstraat te verhogen van 5 meter naar 15 meter.*
- In het vigerende bestemmingsplan 'partiële wijziging 1961 van het uitbreidingsplan in onderdelen Eikelkamp' zijn deze gronden bestemd als 'industrie'. Volgens deze bouwvoorschriften geldt een maximaal bebouwingspercentage van 30%, verder heeft het college de bevoegdheid het bebouwingspercentage te verhogen naar 50% en maximaal 3 bedrijfswoningen toe te staan. Daarnaast bepaald artikel VI lid 3 dat, tenzij de voorschriften anders bepalen, de bouwverordening van kracht blijft. In de 'bouwverordening wijziging 12A', paragraaf 5 geeft voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen. Voor wat betreft de bouwhoogte bepaald artikel 2.5.24 dat de grootste toegelaten hoogte van een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet meer mag bedragen dan 15 meter (onder aanvullende voorwaarden over ligging van de openbare weg en de rooilijnen).
- In dit voorontwerp bestemmingsplan worden wel maximale goot-/bouwhoogten bepaald, gebaseerd op de bestaande bebouwing, eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden en de gewenste beeldkwaliteit. Voor de gronden van inspreker, gelegen aan Zuidkade is de maximale goot-/bouwhoogte 10 meter, voor de gronden aan N279 is de maximale goot-/bouwhoogte 7 meter en voor de gronden die grenzen aan Chrysantenstraat is de maximale goot-/bouwhoogte 5 meter.
- Gelet op de wens van inspreker om meer ruimte te houden voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, stellen wij voor de maximale goot-/bouwhoogten als volgt te verruimen;
- Voorgesteld wordt de maximale goot-/bouwhoogten voor de gronden die grenzen aan Zuidkade en N279, tot aan de nieuwe ontsluitingsweg, te verruimen naar 15 meter, overeenkomstig de huidige geldende hoogten uit de bouwverordening. Het bebouwingspercentage van 80% blijft behouden. Het bijbehorende maatvoeringsvlak aan de zuidzijde wordt verlegd conform de bestaande bebouwing. Het verzoek van inspreker de maximale hoogten te verruimen tot 20 meter is niet acceptabel. Door het handhaven van de vigerende bouwhoogten, in plaats van deze in te perken, blijft voldoende ruimte over voor toekomstige uitbreidingen.
- Verder wordt voorgesteld de maximale goot-/bouwhoogten voor de gronden, vanaf de nieuwe ontsluitingsweg via de Chrysantenstraat, tot en met de bestaande loodsen aan Akeleistraat, vast te stellen op 7 meter. Voor de gronden van inspreker achter de woningen aan Chrysantenstraat 1-41 oneven stellen wij voor de gehanteerde maximale goot-/bouwhoogten te handhaven op 5 meter. Het verzoek van inspreker de maximale hoogten te verruimen tot 15 meter is niet acceptabel. In het aangrenzende woongebied Eikelkamp, zoals omschreven in paragraaf 2.3. van de toelichting, is de forse bedrijfsbebouwingen op het bedrijventerrein Eikelkamp nauwelijks waarneembaar. Redenen hiervoor zijn de beperkte bouwhoogten en de aanwezigheid van hoog opgaand groen. Verhoging van de maximale goot-/bouwhoogten van 5 naar 15 meter betekent direct een aantasting van de privacy en woongenot van de woningen aan Chrysantenstraat 1 tm 41 (oneven), Lelielaan 1-3-5 en Zuidkade 19 tm 24 en indirect een



aantasting van de leefomgeving in de woonwijk. Het verzoek van inspreker voor verhoging van de goot-/bouwhoogten nabij Chrysantenstraat is dus niet wenselijk.

Tenslotte wordt voorgesteld de bouwgrens, ter plaatse van de ontsluiting aan Lelielaan, aan te passen conform de bestaande bebouwing en het perceel H 1813 te bestemmen als “Bedrijf B-2” zonder bouwmogelijkheden. Het betreft hier een aanpassing aan de bestaande situatie, geen wens van inspreker.

- 9.3. *Op de plankaart is aan de Akeleistraat de bestemming ‘Verkeer’ toegekend. Inspreker heeft echter deze straat aangekocht van de gemeente (eigendomsoverdracht nog niet geëffectueerd) met de bedoeling deze gronden toe te voegen aan het bedrijfsterrein. Inspreker verzoekt daarom deze gronden te bestemmen als ‘Bedrijf 2’. Verder zijn de percelen H 1795 en H 1794, gelegen aan de Chrysantenstraat, reeds in eigendom van inspreker en dienen daarom de bestemming ‘Bedrijf 2’ te hebben.*

In 2007 heeft inspreker een concept ruilvereenkomst ontvangen van de gemeente over een gedeelte van de Akeleistraat. Ondertekening en overdracht wacht sindsdien op de juridische procedures rondom het onttrekken van het wegvak aan de openbaarheid. Inmiddels zijn de benodigde procedures afgerond en kan de ruiltransactie plaatsvinden. Conform verzoek van inspreker wordt geadviseerd het betreffende perceel dat overgedragen wordt aan inspreker in het ontwerp bestemmingsplan te bestemmen als ‘Bedrijf B-2’, de bouwgrens aan de oostzijde van het aangekochte perceel kan recht doorgetrokken worden tot aan de bestaande loods aan de westzijde van het aangekochte perceel, parallel aan de achterste perceelsgrens van Chrysantenstraat 43.

Het verzoek van inspreker om de aangekochte kadastrale percelen H 1794 en H 1795 een bedrijfsbestemming te geven is niet acceptabel. Zoals eerder gesteld in onderdeel 9.2. van deze inspraaknotitie, heeft de woonbebouwing aan de noordzijde van de Chrysantenstraat een afscherpende werking van het woongebied naar het bedrijventerrein. Doorbreking van deze wand is niet wenselijk. Sterker nog, op slechts 20 meter afstand van deze percelen wordt de wand doorbroken door de Akeleistraat, waarop percelen van inspreker zijn ontsloten. Twee ontsluitingen naar het bedrijf op een dergelijke korte afstand van elkaar is niet wenselijk. Overigens is de woonbestemming conform de bestaande situatie, de betreffende percelen zijn ingericht als tuin behorende bij de woningen aan Chrysantenstraat 43 en 45.

- 9.4. *Inspreker is enige tijd geleden eigenaar geworden van het perceel Rijksweg 16 (voormalig Bouwcenter). In de voormalige showroom en magazijn is thans een golfartikelenwinkel gevestigd onder de handelsnaam ‘Jumbo Golf Wereld’, de overige opstallen zijn gesloopt. Inspreker is van mening dat deze activiteit bestemd moet worden met de aanduiding ‘Detailhandel perifeer (dhp)’.*

In het voorontwerp bestemmingsplan is de betreffende locatie binnen de bestemming “Bedrijf 2” aangeduid als “detailhandel perifeer (dhp)”, conform de toestand ten tijde van de inventarisatie van het gebied. In hoofdstuk 10 van de plantoelichting wordt het beleidskader ten aanzien van bedrijven en voorzieningen weergegeven. Hierin wordt verwezen naar de vestiging van Bouwcenter en Vugts houthandel, inspreker merkt terecht op dat deze zaken inmiddels zijn verdwenen en dat er een winkel in golfartikelen is gevestigd.

Conform het provinciaal beleidskader “Handleiding voor ruimtelijke plannen, onderdelen bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen” vastgesteld door GS in 2004, wordt een “Golfshop” in deze omvang aangemerkt als grootschalige detailhandel en niet als perifere detailhandel. Het veranderen van de aanduiding “detailhandel perifeer” naar “detailhandel grootschalig” is niet wenselijk. Het beleidskader voor grootschalige detailhandel is niet gebonden aan branchering, slechts



aan de grootte van de winkel. De locatie aan de Rijksweg leent zich ruimtelijk gezien niet voor vestiging van elke grootschalige winkel. De vestiging van een golfwinkel op deze locatie is ruimtelijk gezien wel acceptabel.

Voorgesteld wordt in het ontwerp bestemmingsplan het bestaande gebruik van het pand aan Rijksweg 16 als golfwinkel vast te leggen; de bepalingen uit het voorontwerp voor deze locatie worden aangevuld met het huidig gebruik als golfwinkel. Overigens ontbreekt de aanduiding "detailhandel perifeer (dhp)" op de legenda en staat de aanduiding verkeerd in de regels voor de bestemming "Bedrijf 2". Voorgesteld wordt deze verwijzingen te corrigeren.

- 9.5. *Volgens inspreker is bij het college van B&W van de gemeente Veghel bekend dat inspreker een Jumbo Academy wil vestigen op hun bedrijfsterrein, zoals thans gevestigd is in "minivorm". Een goede optie is het pand aan de Lelielaan 2 te Veghel, alwaar nu B-1 is voorzien. Inspreker verzoekt deze functie op deze locatie mogelijk te maken.*

Op 31 juli 2009 heeft inspreker een schetsplan ingediend voor verbouw van het bedrijfspand Lelielaan 2 op het perceel H 555. Op 20 augustus 2009 heeft de welstandscommissie geoordeeld dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het schetsplan is echter strijdig met het vigerend bestemmingsplan "BP (Partiële wijziging Plan in Onderdelen) Eikelkamp", te weten bebouwing buiten het bouwvlak, overschrijding van de maximale goothoogte en bouwhoogte en de functie 'studie-instelling' past niet binnen de bestemming.

Zoals gezegd in onderdeel 14.4. van deze inspraaknotitie, wordt het gebied vanaf Zuidkade 6 tot aan de Lelielaan bestemd als "Gemengd 2". Binnen deze bestemming is de onderwijsfunctie c.q. een 'Jumbo-academie' mogelijk.

Ten behoeve van de realisatie van het schetsplan, adviseren wij de maximale goothoogte te verhogen van 6,5 meter naar 8 meter, de maximale bouwhoogte te verhogen van 10 meter naar 11 meter en het bouwvlak zodanig aan te passen dat de vluchtrap binnen het bouwvlak komt te liggen.

De overschrijding van het bouwvlak aan de straatzijde ten behoeve van een luifel is ruimtelijk niet acceptabel. De afstand van het bouwvlak tot aan de voorste perceelsgrens bedraagt in het voorontwerp 2 meter, dit is al minder dan de standaard afstandsnorm van 3 meter. Door overschrijding van het bouwvlak met een luifel resteert circa 1 meter vanaf de bebouwing tot aan de openbare weg, dit achten wij te weinig. Voorgesteld wordt op dit punt het schetsplan aan te passen.

10. ARPA Ondernemersadvocaten namens Timy Veghel bv en Sigway BV, Zuidkade 4 – 5 – 6

- 10.1. *In het voorontwerp wordt vermeldt dat voor Zuidkade 4 geen planologische procedure is doorlopen, de ruimtelijke motivering en verantwoording vindt plaats in het onderhavige plan, waardoor sprake is van legalisatie van een kantoorpand. Inspreker stelt dat voor het pand aan de Zuidkade 4 een onherroepelijke bouwvergunning bestaat, dus dat er geen sprake is van legalisering.*

Daarnaast zijn op de tekeningen in het kader van de legalisatie op pagina 36 en 47 ten onrechte Zuidkade 5 en 6 gearceerd als te legaliseren ontwikkelingen. Indien en voorzover al sprake zou zijn van legalisatie gaat het enkel om het perceel van Zuidkade 4

Op 2 mei 2003 heeft de gemeente bouwvergunning verleend aan bouwbedrijf Van de Ven BV voor het oprichten van een kantoorpand op het perceel H 1768 ged., plaatselijk bekend Zuidkade 3a (inmiddels Zuidkade 4). Het bouwplan was conform bestemmingsplan, bouwverordening en bouwbesluit. Inspreker



merkt terecht op dat op het adres Zuidkade 4 geen sprake is van legalisatie. De plantoelichting zal hierop aangepast worden.

10.2. De percelen Zuidkade 4, 5 en 6 zijn volgens de plankaart bestemd als 'Kantoor'. Inspreker vindt deze bestemming te beperkt en verhoudt zich ook niet met de bestemmingen in de omgeving. Zo zijn de naastgelegen percelen aan de Zuidkade 1, 2 en 3 en de percelen aan de kom van de haven tot in de Hoogstraat bestemd als 'Gemengd', waarbinnen de functies wonen – detailhandel – dienstverlening – kantoren – horeca zijn toegestaan. De reden van deze specifieke bestemming en het zeer grote verschil tussen de bestemming van de nabijgelegen percelen en de percelen van inspreker is geheel niet gemotiveerd in het voorontwerp.

Zowel de percelen Zuidkade 4, 5 en 6 als de hiervoor genoemde percelen aan de Zuidkade 1, 2 en 3, de havenkom en de Hoogstaat zijn in het vigerende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan gemeente Veghel, Partiële wijziging, plan in onderdelen Eikelkamp" bestemd als 'Stedenbouwkundige bebouwde kom'.. Feitelijk betreft dit een regeling die overeenstemt met de bestemming "Gemengd". Inspreker stelt dat zijn bestaande rechten door het voorontwerp bestemmingsplan ingeperkt worden.

Daarnaast is het onderscheid tussen de bestemmingen "Kantoor" en "Gemengd" voor genoemde percelen ook in strijd met het eigen gemeentelijke beleid, vastgelegd in 'Ontwikkelingsvisie Veghel Centrum' van 2004 en 'Masterplan 2030 Veghel-Centrum' vastgesteld in 2008. Op grond van dit beleid wordt voor de Zuidkade in combinatie met het gebied rondom het Heilig Hartplein een ontwikkeling gewenst met diverse voorzieningen. De bestemming 'Gemengd' past daar volledig bij.

Specifiek ten aanzien van de Zuidkade 5 dient nog opgemerkt te worden dat inspreker dit pand juist met het oog op bewoning aangekocht heeft. Inspreker heeft dit in het verleden reeds meerdere malen aan u kenbaar gemaakt. Dit pand Zuidkade 5 is functioneel niet geschikt om als kantoor te worden gebruikt. Gezien de plattegrond van het pand is feitelijk sprake van een woning. Slechts op de eerste verdieping bevinden zich nog enkele voormalige slaapkamers, die nu zijn ingericht als kantoorruimte. Verder is het monumentale pand aan Zuidkade 5 als herenhuis opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst en als M.I.P.-object specifiek als woonhuis opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Concluderend verzoekt inspreker, op grond van het gemeentelijk beleid en in het kader van rechtsgelijkheid, de bestemming "Gemengd" ook op de percelen aan de Zuidkade 4, 5 en 6 te leggen.

In de ambtelijke wijziging in onderdeel 14.4. van deze inspraaknotitie wordt aangegeven dat met de vaststelling van het Masterplan Veghel-Centrum 2030 een deel van het kwaliteitshandboek voor Sluisstraat e.o. komt te vervallen. Het ontwerp bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. De percelen Zuidkade 4-5-6 worden bestemd als "Gemengd 1".

10.3. Op de plankaart zijn op de percelen van inspreker ter grootte van de huidige panden bouwvlakken opgenomen. Inspreker kan zich met deze beperking niet verenigen. De beperkte omvang van de bouwvlakken is ook opmerkelijk wanneer de omgeving in ogenschouw wordt genomen. Zo zijn de bouwvlakken op de percelen Zuidkade 1, 2 en 3 gelijk aan de omvang van de gehele percelen. Dit aanmerkelijke verschil tussen de bebouwingmogelijkheden is geheel niet gemotiveerd.

Zoals gezegd in onderdeel 10.1 van deze inspraaknotitie wordt de bestemming van de percelen Zuidkade 4, 5 en 6 gewijzigd naar "Gemengd 1".

Voor het bepalen van de bouwvlakken hanteren wij de uitgangspunten zoals vastgelegd in ons "Handboek bestemmingsplannen gemeente Veghel" d.d. februari 2010. Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden



van niet-woonfuncties hanteren wij het beleid van beperkte uitbreidingsmogelijkheden waarbij de mogelijkheid gegeven wordt om in de toekomst de activiteiten op een rendabele wijze te kunnen voortzetten. In eerste instantie is de planologische situatie op het bouwperceel bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden, het bouwvlak wordt afgestemd op het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan is dermate verouderd, dat in dit geval maatwerk moeten worden geboden. In het voorontwerp bestemmingsplan is het bouwvlak ingetekend rondom de bestaande hoofdgebouwen. Verder is rekening gehouden met onderdoorgangen en het vrijhouden van het binnengebied ter bescherming van de privacy van de aangrenzende woningen aan Asterstraat 1-23 oneven. Inspreker merkt terecht op dat hierdoor verschil wordt gemaakt met de naastgelegen percelen, die veelal beschikken over ruimere bouwvlakken dan de bestaande bebouwing en daardoor beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de hoofdmassa hebben. Voorgesteld wordt de diepte van de bouwvlakken van Zuidkade 4, 5 en 6 te verruimen tot aan de diepte van het bouwvlak Zuidkade 3, waarbij de ruimten achter de onderdoorgangen vrij blijven dat wil zeggen geen bouwvlak is gelegen.

10.4. Op de percelen van inspreker bestaan twee onderdoorgangen, op de plankaart als zodanig aangeduid.

Artikel 9 lid 3 sub a van de planregels bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang de begane grond niet mag worden bebouwd, sub c van genoemd voorschrift bepaalt vervolgens dat ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang vanaf 3,5 meter boven peil mag worden bebouwd.

De onderdoorgang tussen Zuidkade 3 en 4 functioneert thans als poort voor het bereiken van de achterzijde van het perceel van inspreker, samen met de ontsluiting aan de zijde van de Asterstraat. De onderdoorgang tussen Zuidkade 4 en 5 heeft geen functie. In het verleden bestond deze onderdoorgang ook niet, op deze plek was een garage gesitueerd.

In het voorontwerp wordt gesteld dat door de onderdoorgangen de fijnkorrelige stedenbouwkundige structuur en geledingen gehandhaafd blijven. Insprekers kunnen zich niet verenigen met het feit dat ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang de begane grond niet mag worden bebouwd, met name de onderdoorgang tussen Zuidkade 4 en 5 is absoluut niet noodzakelijk. Gelet op de historie van de panden is de motivatie achter de onderdoorgangen ook ontoereikend.

Op de tekening behorende bij de bouwvergunning wordt gesteld dat beide onderdoorgangen nodig zijn voor de bereikbaarheid van de achterterreinen van de panden Zuidkade 4-5-6. De ontsluiting aan de Asterstraat dient slechts gebruikt te worden in geval van nood. De beide onderdoorgangen versterken bovendien het wensbeeld behorende bij de nieuwe bestemming "Gemengd 1", waarbij gestreefd wordt naar kleinschaligheid en pandsgewijze opbouw van het straatbeeld.

Om deze redenen achten wij het zeer wenselijk dat beide onderdoorgangen als zodanig behouden worden voor de toekomst.

10.5. Op de plankaart zijn de gehele percelen Zuidkade 4, 5 en 6, met uitzondering van de bebouwing, bestemd als "Waarde-Natuur". Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van monumentale en beeldbepalende waarden van bomen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, voor eventuele werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist.

In paragraaf 4.1. van de plantoelichting worden ter plaatse van Zuidkade 4 een beuk en ter plaatse van Zuidkade 6 een Amerikaanse eik en tamme kastanje aangewezen als waardevolle groenelementen. Er is een beschermingszone opgenomen ter grootte van de kroon van de boom. Binnen deze kroon is het verboden zonder aanlegvergunning werkzaamheden en werken uit te voeren die de levensduur voor de betreffende bomen kunnen schaden. De bestemming "Waarde-Natuur" komt dus overeen met de drie



aanwezige waardevolle groenelementen. Op de plankaart zijn echter de gehele percelen van inspreker als “Waarde-Natuur” bestemd. Inspreker verzoekt de bestemming “Waarde-Natuur” slechts ter grootte van de kroon van genoemde bomen op te nemen.

Inspreker merkt terecht op dat de vertaling van de beschermingszones van de waardevolle groenelementen naar de verbeelding niet correct is. In het ontwerp bestemmingsplan zullen slechts de beschermingszones ter grootte van de kroon aangeduid worden met de dubbelbestemming “Waarde – Natuur (WR-N)”.

10.6. In paragraaf 6.2. van de plandoelstelling zijn enkele doelen en maatregelen opgenomen met betrekking tot de waterhuishouding van het perceel Zuidkade 4. Voor inspreker is volstrekt onduidelijk op welke manier en op wiens kosten deze maatregelen gerealiseerd zullen worden, gevraagd wordt om een nadere toelichting.

Wanneer sprake is van verbouw of nieuwbouw, dient voldaan te worden aan de nieuwste beleidsuitgangspunten van het waterschap ten aanzien van duurzaam watergebruik. Zoals gesteld in onderdeel 10.1 van deze inspraaknotitie, dienen de panden aan Zuidkade 4-5-6 aangemerkt te worden als een bestaande situatie. De vereisten in het kader van de watertoets zijn in deze situatie niet van toepassing, de plandoelstelling zal hierop aangepast worden. Zie verder de reactie op onderdeel 11.1. van deze inspraaknotitie.

10.7. De voor de bestemmingen ‘Bedrijf 1’ en ‘Bedrijf 2’ aangewezen percelen zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij het voorontwerp zou zijn gevoegd. Betreffende bijlage ontbreekt echter.

Inspreker merkt terecht op dat deze bijlage ontbreekt, bij de reproductie van de plannen is deze bijlage abusievelijk niet bijgevoegd. De Lijst van Bedrijfsactiviteiten zal alsnog in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd worden. Zie tevens reactie op onderdeel 9.1. van deze inspraaknotitie.

10.8. In het verleden is door de gemeente Veghel aan insprekers meerdere malen beloofd dat de Zuidkade, waaronder de weg, de parkeergelegenheid en de groenvoorzieningen, opnieuw zou worden ingericht. Tot op heden heeft dit niet plaatsgevonden. In het voorontwerp is hierover wederom niets terug te vinden. Inspreker vraagt om aanvullende informatie.

Herinrichting van de Zuidkade maakt onderdeel uit van de herinrichting van het gehele Heilig Hartplein. Deze herinrichting bevindt zich op dit moment nog in de ontwerpfase, een gedetailleerde planning is op dit moment niet te geven. De daadwerkelijke uitvoeringswerkzaamheden zullen afgestemd moeten worden op de herinrichting van de NCB-laan, die op dit moment ook ontworpen wordt. Alle omwonenden zullen te zijner tijd betrokken worden bij de uitvoering van deze werkzaamheden.

Onderhavig bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheden voor de herinrichting van de Zuidkade. Daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden is in deze bestemmingsplanprocedure niet relevant.



Vooroverlegreacties

11. Waterschap Aa en Maas

Het advies richt zich op de twee nieuwe ontwikkelingen binnen het voorontwerp, te weten “Ruifhuizen fase 2” en “Kantoorpand Zuidkade 4”, waarvoor nog geen planologische procedures zijn doorlopen.

11.1. Om de verhardingstoename van ca. 480 m² te compenseren, wordt aangegeven dat in totaal 21 m³ water wordt geïnfiltrerd in de infiltratiezone in de Bloemenwijk, dan wel dat een waterbergingslocatie wordt gezocht. Sinds 1 februari 2008 hanteert het Waterschap een nieuwe norm. Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor de planontwikkeling tijdens een extreme neerslagsituatie (T=10) 26 m³ (zie bijlage). In aanvulling hierop wordt de waterhuishoudkundige inrichting tevens getoetst aan een T= 100 neerslagsituatie, uitgangspunt daarbij is dat het hemelwater wel op het maaiveld of op de erfverharding mag staan maar dat daarbij geen schade mag ontstaan. We adviseren u dit voor het plangebied na te gaan.

Wanneer gekozen wordt voor het inrichten van een waterbergingslocatie, vragen wij u in het plan op te nemen op welke manier de berging wordt gelegd; bijvoorbeeld door realisatie van een vertraagde afvoer op een watergang.

Wanneer gekozen wordt voor infiltratie van het hemelwater, zien wij graag aan de hand van een infiltratieonderzoek onderbouwd dat de bodem in het plangebied hiervoor geschikt is.

In het plan wordt aangegeven dat er een onderzoek is gestart naar de mogelijkheden om in de wijk het hemelwater zo veel mogelijk af te koppelen. De resultaten van dit onderzoek en de keuze en de capaciteitsgevolgen voor infiltratie dan wel berging zien wij graag in het definitieve plan opgenomen.

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt ten onrechte uitgegaan dat Zuidkade 4 een nieuwe ontwikkeling betreft, zie hiervoor de reactie op onderdeel 10.1. van deze inspraaknotitie.

Aangezien dus niet langer sprake is van legalisatie maar van een bestaande situatie, is dus niet langer noodzakelijk om extra berging voor water te creëren.

11.2. Voor de nieuwe ontwikkeling Ruifhuizen 2^e fase is nog niet beschreven hoe in de toekomstige situatie met water wordt omgegaan. Wij adviseren u wanneer deze paragraaf is ingevuld deze, bij voorkeur voor de terinzagelegging, alsnog toe te sturen.

Zie reactie op onderdeel 2.1. van deze inspraaknotitie.

12. Provincie Noord-Brabant, directie ROH

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) heeft zich beperkt tot de vraag hoe het voorontwerpbestemmingsplan ‘Veghel-West deelgebied Eikelkamp-Hoogeind’ zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Geconstateerd is dat voorliggend voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

13. Rijkswaterstaat

13.1. Het voorontwerpbestemmingsplan is beoordeeld binnen de context van de verantwoordelijkheden voor de natte en droge hoofdinfrastructuur van Nederland. RWS is binnen het plangebied één van de



waterbeheerders, namelijk voor de Zuid-Willemsvaart. Uit het voorontwerp- bestemmingsplan blijkt onvoldoende hoe deze waterbeheerder betrokken is bij het opstellen van dit ruimtelijk plan.

Het onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van alle vigerende bestemmingsplannen, de bestaande situatie wordt dus opnieuw vastgelegd. Het overleg met alle betrokken instanties vindt plaats binnen het kader van het vooroverleg door middel van een voorontwerp bestemmingsplan. Alleen wanneer sprake is van nieuwe ontwikkelingen, wordt voorafgaand aan het voorontwerp bestemmingsplan overleg gevoerd met de betrokken instanties.

13.2. RWS streeft ernaar te komen tot vergelijkbare bestemmingsplanvoorschriften voor alle te beheren kanalen in Brabant. RWS verzoekt het kanaal en de bijbehorende oevers (minimaal het gebied dat rijkseigendom is) primair te bestemmen als "Waterstaatkundige doeleinden". Binnen de voorschriften moet het mogelijk zijn invulling te geven aan de waterhuishoudkundige functie van het kanaal en de scheepvaart af te wikkelen. Daarnaast dient het reguliere beheer van het kanaal en haar oevers binnen de voorschriften mogelijk te zijn. Het normaal (groot) onderhoud, bijvoorbeeld aan damwanden, zou vrij van aanlegvergunningen moeten kunnen worden uitgevoerd. De volgende zones dienen de primaire bestemming 'waterstaatkundige doeleinden' te krijgen om de functies ook voor de toekomst te kunnen behouden en veilig te stellen; minimaal het gebied binnen de grenzen van rijkseigendom en/of de afstanden uit de Richtlijn Vaarwegen 2005 (RVW2005) voor zover deze andere afstanden adviseert en/of de breedte zoals reeds bekend is dat in de nabije toekomst nodig is voor kanaalverruiming, kanaalverlegging e.d.

Met de invoering van de nieuwe Wro is een digitalisatieverplichting opgenomen voor het digitaal maken en elektronisch beschikbaar stellen van onder meer bestemmingsplannen op basis van de RO Standaarden 2008. Op basis van deze standaarden moet voor de Zuid Willemsvaart de hoofdbestemming "Water –WA–" gebruikt worden.

De gemeente heeft vervolgens mogelijkheden om specificaties aan te geven. De gemeente Veghel heeft hiervoor een handboek ontwikkeld waarin richtlijnen staan voor de gemeentelijke standaard. De bestemming "Water" dient in ieder geval gebruikt te worden voor waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals A- en B-watgangen, structurele waterpartijen en vijvers met een waterbergende functie. Er zijn vooralsnog geen richtlijnen opgenomen ten behoeve van waterwegen. Beide bestemmingsplannen sluiten op elkaar aan in het hart van de Zuid Willemsvaart. Bovendien zijn de voorschriften destijds in overleg met RWS opgesteld. Tevens is de bouwvergunning voor vervanging van Sluis 4 conform dit bestemmingsplan verleend.

Voorgesteld wordt de bestemming "Vaarwater" uit het bestemmingsplan "bedrijventerrein De Dubbelen" uit 2006 over te nemen in onderhavig bestemmingsplan en het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen.

13.3. RWS verzoekt in de voorschriften voor de Waterstaatkundige bestemming of via het aanlegvergunningstelsel op te nemen dat werken in/aan/op/over de oever en het kanaal vergunningplichtig zijn in het kader van Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) en het Binnenvaart politiereglement (Bpr). In het antwoord op onderdeel 13.3 van deze inspraaknotitie wordt weergegeven dat de geldende voorschriften van de bestemming "Vaarwater" uit bestemmingsplan "bedrijventerrein De Dubbelen" overgenomen worden in dit ontwerp bestemmingsplan.

In deze voorschriften is geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. Er wordt echter gewerkt met een zogenaamde "toetsingslijn RWS" van 100 meter gemeten vanaf de bestemming "Vaarwater"; voor nieuw op te richten bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen deze toetsingslijn en de bestemming "Vaarwater"



zal RWS geconsulteerd worden. Op dat moment kan RWS beoordelen welke specifieke wet- en regelgeving van toepassing is op de aanvraag. Geadviseerd wordt het voorstel van inspreker niet over te nemen in het ontwerp bestemmingsplan

- 13.4. *Met het project 'Veghel West werkt aan wonen' wil de gemeente de leefbaarheid en de bereikbaarheid van Veghel West verbeteren. Uiteraard is het voor de gemeente van primair belang om naar de interne bereikbaarheid te kijken en de leefbaarheid in de woongebieden voorop te stellen. Daarnaast blijft het belangrijk om de externe bereikbaarheid niet uit het oog te verliezen. Vooruitlopend op de voorgestelde aanpak van de Rembrandtlaan adviseer ik u om de bereikbaarheid van Veghel in een breder, regionaal perspectief, in de verdere planvorming mee te nemen.*

Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van alle vigerende bestemmingsplannen, de bestaande situatie wordt dus opnieuw vastgelegd. De (regionale) verkeersontwikkelingen die van invloed zijn op de N279 en de Rembrandtlaan zijn nog concreet. Wanneer voor dergelijke veranderingen gerealiseerd moeten worden, zal hiervoor een separate ruimtelijke procedure gevoerd worden.



Ambtelijke wijzigingen

- 14.1. Voorontwerp bestemmingsplan aanpassen aan digitale vereisten voor raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid conform Wet op de Ruimtelijke ordening
- 14.2. “Handboek Bestemmingsplannen gemeente Veghel” zoals vastgesteld door het college op 23 februari 2010 opnemen in het ontwerp bestemmingsplan.
- 14.3. Lijst van bedrijfsactiviteiten toevoegen aan het ontwerp bestemmingsplan als bijlage bij de regels (bewerken door BRO met koppeling tussen doeleindenomschrijving en categorisering)
- 14.4. Masterplan Veghel-Centrum 2030 ontbreekt in het voorontwerp bestemmingsplan. Na de tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan, heeft het college in november 2009 dit masterplan vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Het masterplan zal de beleidsdocumenten “ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel-Centrum 2004” en onderdelen van het handboek Veghel-West werkt aan Wonen vervangen. Het Masterplan wordt als volgt vertaald in het ontwerp bestemmingsplan:
 - a. Bestemming “Gemengd” splitsen in “Gemengd 1” en “Gemengd 2”.

Bestemming “Gemengd 1” geldt voor het gedeelte van de Hoogstraat vanaf de Aa, via Heilig Hartplein tot en met Zuidkade 6, met uitzondering van Asterstraat 1-23, Havenstraat 3-5-9 en Sluisstraat 2-4.

Bestemming “Gemengd 2” geldt voor het gedeelte vanaf Zuidkade 6 tot aan Lelielaan, met uitzondering van de monumentale woning Zuidkade 18.
 - b. Bestemming “Gemengd 1” als volgt omschrijven:
 - i. Kleinschalig, elk perceel krijgt een eigen bouwvlak conform het voorontwerp. Het bouwvlak voor Hoogstraat 22-32 (bouwplan 't Vaticaan) blijft gelijk in diepte maar wordt ingedeeld in 4 bouwvlakken
 - ii. Pandsgewijze opbouw, in nadere eisen opnemen dat de goothoogte op de grens van het bouwvlak ten minste 30 cm hoger of lager moet zijn dan de goothoogte van de aangrenzende bebouwing.
 - iii. Bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met kap per bouwvlak, de goothoogte is maximaal 8 meter en de nokhoogte is maximaal 12 meter.
 - iv. Wonen
 - v. Detailhandel, met uitzondering van supermarkten, met een maximaal winkelvloeroppervlak van 250 m2 per bouwvlak.
 - vi. Dienstverlening (met baliefunctie)
 - vii. Bedrijven categorie 1+2
 - viii. Kantoren
 - ix. Horeca categorie 1, overige categorieën waar aanwezig
 - x. Maatschappelijk
 - xi. Alle gemengde functies zijn toegestaan op de begane grond, alleen de functie wonen mag op de verdieping
 - c. Bestemming “Gemengd 2”
 - i. Grootschalig



- ii. Géén pandsgewijze opbouw
 - iii. Oriëntatie van alle gebouwen op Lelielaan of Zuidkade, om te voorkomen dat er een binnengebied ontstaat door de diepe percelen
 - iv. Nokhoogte is maximaal 12 meter
 - v. Bestaand mengvoederbedrijf respecteren met nadere aanduiding
 - vi. Géén wonen, met uitzondering van bestaande woning aan Zuidkade 18
 - vii. Géén detailhandel
 - viii. Dienstverlening (met baliefunctie)
 - ix. Kantoren
 - x. Géén horeca
 - xi. Bedrijven categorie 1+2, hogere categorie daar waar aanwezig
 - xii. Maatschappelijk
 - xiii. Wijzigingsbevoegdheid bestemming “Groen” naar bestemming “Verkeer” aan noordzijde van de Asterstraat
- 14.5. Toelichting par. 1.3.; In het overzicht van vigerende bestemmingsplannen ontbreken de bestemmingsplannen “Uitbreidingsplan gemeente Veghel, plan in onderdelen, herziening Hoogstraat 22 t/m 32” en “Ontsluiting Bedrijventerrein Eikelkamp”. Geadviseerd wordt deze bestemmingsplannen toe te voegen aan de tekening en de tabel.
- 14.6. Toelichting par.2.2. functionele structuren en hoofdstuk 10; door wijzigingen in de bestemmingen opnieuw inventariseren en herschrijven van verschillende functies en deelgebieden.
- 14.7. Toelichting hoofdstuk 7 kabels en leidingen; de hoofdtransportleiding van BrabantWater door het plangebied aanduiden met een dubbelbestemming “Leiding – Water”
- 14.8. Toelichting par. 8.2 geluid; onherroepelijkheid bestemmingsplan “Industrielawaai CHV (NCB-laan)” toevoegen
- 14.9. Toelichting hoofdstuk 10:
- a. par. 10.1 onderdeel Horeca; er is geen sprake van aanvullend onderzoek naar het functioneren van de horeca, geadviseerd wordt deze zinsneden te verwijderen.
 - b. verwijzen naar nieuwste DPO “Gemeente Veghel, detailhandelvisie” 2009 en “Regionale beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel” voor de regio Veghel-Uden-Schijndel
 - c. Overzicht bestaande bedrijven actualiseren
- 14.10. Toelichting hoofdstuk 11 verkeer tekstueel aanpassen aan huidige situatie
- 14.11. Regels, artikel 1 sub 2; verbeelding bestaat analoog uit twee kaarten.
- 14.12. Regels; in afwijking van het “Handboek bestemmingsplannen gemeente Veghel” de maximale hoogte voor verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten, kunstobjecten, bewegwijzering en bouwwerken voor de verkeersregulering binnen de bestemmingen “Verkeer” en “Groen” verhogen van 8 meter naar 10 meter



- 14.13. Verbeelding; Riddersporenstraat 1 heeft de bestemming “Horeca –H-” met de functieaanduiding (h=1). In het pand is café 't Ridderke gevestigd, waarvoor tevens een drank- & horecaverunning is verstrekt. Geadviseerd wordt conform de bestaande situatie de functieaanduiding te wijzigen naar (h=2).
- 14.14. Verbeelding; perceel H 1857 behorende bij Sluisstraat 31 bestemmen als detailhandel, de bestaande bebouwing valt binnen bouwvlak met maximale goothoogte van 4 meter en maximale nokhoogte van 7 meter
- 14.15. Verbeelding Petuniastraat 2-4; binnen de bestemming “wonen” de bouwaanduiding wijzigen naar één vrijstaande woning of twee woningen twee-onder-een-kap. Het bouwvlak zodanig wijzigen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter is, de afstand tot de voorste perceelsgrens 5 meter is en de diepte van het bouwvlak 12 meter is. Ontwikkelaar en gemeente zijn met elkaar in overleg over de concept samenwerkingsovereenkomst. Voorafgaand aan de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zullen de benodigde overeenkomsten ondertekend zijn, zodat de economische uitvoerbaarheid (toelichting hfst. 13) van dit bouwplan is geregeld.
- 14.16. Verbeelding; aanduiding “Waarde Natuur (WR-N)” niet langer aanduiden als grote vlakken maar slechts rondom de stam van de te beschermen boom.
- 14.17. Verbeelding; Masterplan de Aa, fase 1 toevoegen aan GBKN. Ter hoogte van het Julianapark is de Aa anders ingericht, voorgesteld wordt de bestemming “Water” en de “Waarde Ecologie (WR-E)” aan te passen aan de nieuwe situatie.
- 14.18. Verbeelding; laatste GBKN en kadastrale kaart toevoegen.
- 14.19. Verbeelding; de fietstunnel onder de Rembrandtlaan is verlegd en dient nog toegevoegd te worden aan GBKN. De fietstunnel krijgt binnen de bestemming “Groen” de functieaanduiding “verkeer”.
- 14.20. Verbeelding; begraafplaats bij de Heilig Hartkerk aan de Vondelstraat dient bestemd te worden als “Maatschappelijk” met de aanduiding “begraafplaats”.
- 14.21. Verbeelding; perceel H 748 (Boerhaavestraat ong.) is in eigendom van de gemeente en dient bestemd te worden als “Verkeer”
- 14.22. Verbeelding, Boerhaavestraat 1; op 31 juli 1973 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een magazijn met kantoor in 1 bouwlaag (goot-/bouwhoogte 4.10 m + p) met toepassing van vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. De vigerende bestemming is “tuin/erf”, er is vrijstelling verleend voor de functie “bedrijven”. Inmiddels is het perceel Boerhaavestraat 1 opgesplitst in perceel H 1672 (woonhuis met klein deel van de loods) en perceel H 1671 (loods). Op 29 december 2005 is bouwvergunning verleend voor veranderen van de bedrijfsruimte op perceel H 1672 conform erfbebouwingsregeling bij woningen, voorgesteld wordt de bestemming “Wonen” te handhaven. Voorgesteld wordt het perceel H 1671 te bestemmen als “Wonen” met de functieaanduiding “specifieke vorm van kleinschalig bedrijf” met een maximale goot-/bouwhoogte van 3,5 meter.



- 14.23. Verbeelding, Vondelstraat 26-32 even; overeenkomstig de huidige situatie en de vigerende bestemmingen wordt geadviseerd de erven de functieaanduiding "specifieke vorm van kleinschalig bedrijf" te geven met een maximale goot-/bouwhoogte van 3,5 meter. De bestaande winkel Vondelstraat 28-30 krijgt tevens de functieaanduiding "detailhandel" op de begane grond.
- 14.24. Verbeelding, Parklaan 4-5; In augustus 2009 heeft welstand positief geadviseerd over een schetsplan voor verbouw van woningen Parklaan 4 en 5. Uitgangspunten voor verbouw van beide woningen is het geldende bouwvlak voor Parklaan 4, voor Parklaan 5 de hoofdmassa volgens de verleende bouwvergunning met de daarbij behorende erfbebouwingsregeling voor woningen. Tot 31 maart 2010 heeft definitieve beschikking voor bouwvergunning met ontheffing ex. artikel 3.23 Wro ter inzage gelegen. Geadviseerd wordt het totale schetsplan positief te bestemmen.
- 14.25. Verbeelding; de aansluiting van de Chrysantenstraat op de Zuidkade, gedeelte van het perceel H 1545, is onttrokken aan de openbaarheid. Het gedeelte voorbij de inrit naar Rijksweg 17 tot aan Zuidkade bestemmen als "Groen".



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 2;
 - a. De correcte bouwvlakken voor Ruifhuizen en Ruifhuizen 2^e fase weergeven op de verbeelding.
 - b. De aanvraag om bouwvergunning voor Ruifhuizen 2^e fase in combinatie met een projectbesluit vergunnen. Het projectbesluit vervolgens vastleggen in onderhavig bestemmingsplan.
 - c. De onderbouwing van de nieuwe ontwikkeling toevoegen aan paragraaf 3.3. “ruimtelijke ontwikkeling” van de plantoelichting.
 - d. Archeologisch bureauonderzoek verricht door BAAC d.d. februari 2010 en het selectiebesluit toevoegen aan paragraaf 4.3. “archeologie” van de plantoelichting.
 - e. De vertaling van het beleid van het Waterschap naar het bouwplan en de resultaten van het vooroverleg toevoegen aan paragraaf 6.2. “watertoets” van de plantoelichting.
 - f. Uit bodemonderzoek uitgevoerd door Hofstede d.d. 28 sept 2005 en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door MOS d.d. oktober 2008 blijkt het risico aanwezig op ernstige bodemverontreiniging, aanvullend bodemonderzoek in het kader van de sloop- en bouwvergunning is noodzakelijk. Paragraaf 8.1. “bodemonderzoeken” van de plantoelichting hierop aanpassen.
 - g. Aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd door Oranjewoud d.d. 5 februari 2010 toevoegen aan paragraaf 8.2 “geluid” van de plantoelichting.
 - h. De indicatieve parkeerbalans opnemen in paragraaf 11.4. “parkeren” van de plantoelichting.
 - i. Ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente toevoegen aan hoofdstuk 13 “eco. uitvoerbaarheid” van de plantoelichting.
- Reactie 3; het perceel H 417 aan Lelielaan bestemmen als ‘Wonen –W-’ met de functieaanduidingen (e) en (t), waarbij aangesloten wordt op de functieaanduidingen van de aangrenzende percelen.
- Reactie 5.1.; de maximale nokhoogte voor Sluisstraat 4 verhogen naar 6,5 meter en de maximale bouwhoogte verhogen naar 12 meter.
- Reactie 5.2.; het bouwvlak van Sluisstraat 4 verbreden tot op een afstand van 3 meter van het naastgelegen bouwvlak in bouwplan De Campanula.
- Reactie 6.; het perceel H 865 aan de zijde van de Vondelstraat een strook ter breedte van 12 meter over de gehele breedte van het perceel bestemmen als “Groen”. Het resterende deel van het perceel bestemmen conform de vigerende maatschappelijke bestemming met een bouwvlak op 5 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, 10 meter tot aan de Kolonel Johnsonstraat en 0 meter tot aan de nieuwe groenstrook.
- Reactie 9.1.; de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten toevoegen aan de bijlagen van het bestemmingsplan.
- Reactie 9.2.; de maximale goot-/bouwhoogten voor de gronden van Jumbo, die grenzen aan Zuidkade en N279 tot aan de nieuwe ontsluitingsweg, verruimen naar 15 meter overeenkomstig de huidige geldende hoogten uit de bouwverordening. Het bebouwingspercentage van 80% blijft behouden. Het bijbehorende maatvoeringsvlak aan de zuidzijde verleggen conform de bestaande bebouwing.



- Reactie 9.2.; de maximale goot-/bouwhoogten voor de gronden van Jumbo, vanaf de nieuwe ontsluitingsweg via de Chrysantenstraat tot en met de bestaande loodsen aan Akeleistraat, vaststellen op 7 meter.
- Reactie 9.2.; de bouwgrens voor de gronden van Jumbo, ter plaatse van de ontsluiting aan Lelielaan, aanpassen conform de bestaande bebouwing en het perceel H 1813 te bestemmen als “Bedrijf B-2” zonder bouw mogelijkheden.
- Reactie 9.3.; het deel van het perceel H 1545 dat overgedragen wordt aan inspreker in het ontwerp bestemmingsplan bestemmen als ‘Bedrijf B-2’, de bouwgrens aan de oostzijde van het aangekochte perceel recht doortrekken tot aan de bestaande loods aan de westzijde van het aangekochte perceel, parallel aan de achterste perceelsgrens van Chrysantenstraat 43.
- Reactie 9.4.;
 - a. De aanduiding “detailhandel perifeer (dhp)” ontbreekt op de legenda en staat verkeerd in de regels voor de bestemming “Bedrijf 2”, verwijzingen corrigeren.
 - b. In hoofdstuk 10 van de plantoelichting verwijzingen naar de vestiging van een winkel in golfartikelen, de verwijzingen naar Bouwcenter en Vugts houthandel verwijderen.
 - c. Het bestaande gebruik van het pand aan Rijksweg 16 als golfwinkel vastleggen door de bepalingen uit het voorontwerp voor deze locatie aan te vullen met het huidig gebruik als golfwinkel.
- Reactie 9.5.; perceel H 555 bestemmen als “Gemengd 2” (zie ook reactie op onderdeel 14.4.), de maximale goothoogte verhogen van 6,5 meter naar 8 meter, de maximale bouwhoogte verhogen van 10 meter naar 11 meter en het bouwvlak zodanig aanpassen dat de vluchtrap binnen het bouwvlak komt te liggen.
- Reactie 10.1.; gehele plantoelichting aanpassen aan het feit dat bij het adres Zuidkade 4 geen sprake is van legalisatie.
- Reactie 10.3.; De diepte van de bouwvlakken van Zuidkade 4, 5 en 6 verruimen tot aan de diepte van het bouwvlak Zuidkade 3, waarbij de ruimten achter de onderdoorgangen vrij blijven dat wil zeggen geen bouwvlak is gelegen.
- Reactie 10.5.; Slechts de beschermingszones ter grootte van de kroon van waardevolle groenelementen aanduiden met de dubbelbestemming “Waarde – Natuur (WR-N)”.
- Reactie 13.2.; Bestemming “Vaarwater” uit het bestemmingsplan “bedrijventerrein De Dubbelen” uit 2006 overnemen in onderhavig bestemmingsplan en het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen.
- Reactie 14.1.; Voorontwerp bestemmingsplan aanpassen aan digitale vereisten voor raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid conform Wet op de Ruimtelijke ordening
- Reactie 14.2.; “Handboek Bestemmingsplannen gemeente Veghel” zoals vastgesteld door het college op 23 februari 2010 opnemen in het ontwerp bestemmingsplan.
- Reactie 14.3.; Lijst van bedrijfsactiviteiten toevoegen aan het ontwerp bestemmingsplan als bijlage bij de regels (bewerken door BRO met koppeling tussen doeleindenomschrijving en categorisering)
- Reactie 14.4.; Masterplan Veghel-Centrum 2030 ontbreekt in het voorontwerp bestemmingsplan. Na de tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan, heeft het college in november 2009 dit masterplan vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Het masterplan zal de beleidsdocumenten “ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel-Centrum 2004” en onderdelen van het handboek Veghel-West werkt aan Wonen vervangen. Het Masterplan wordt als volgt vertaald in het ontwerp bestemmingsplan:
 - a. Bestemming “Gemengd” splitsen in “Gemengd 1” en “Gemengd 2”.
Bestemming “Gemengd 1” geldt voor het gedeelte van de Hoogstraat vanaf de Aa, via Heilig Hartplein tot en met Zuidkade 6, met uitzondering van Asterstraat 1-23, Havenstraat 3-5-9 en Sluisstraat 2-4.



Bestemming “Gemengd 2” geldt voor het gedeelte vanaf Zuidkade 6 tot aan Lelielaan, met uitzondering van de monumentale woning Zuidkade 18.

b. Bestemming “Gemengd 1” als volgt omschrijven:

- i. Kleinschalig, elk perceel krijgt een eigen bouwvlak conform het voorontwerp. Het bouwvlak voor Hoogstraat 22-32 (bouwplan 't Vaticaan) blijft gelijk in diepte maar wordt ingedeeld in 4 bouwvlakken
- ii. Pandsgewijze opbouw, in nadere eisen opnemen dat de goothoogte op de grens van het bouwvlak ten minste 30 cm hoger of lager moet zijn dan de goothoogte van de aangrenzende bebouwing.
- iii. Bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met kap per bouwvlak, de goothoogte is maximaal 8 meter en de nokhoogte is maximaal 12 meter.
- iv. Wonen
- v. Detailhandel, met uitzondering van supermarkten, met een maximaal winkelvloeroppervlak van 250 m² per bouwvlak.
- vi. Dienstverlening (met baliefunctie)
- vii. Bedrijven categorie 1+2
- viii. Kantoren
- ix. Horeca categorie 1, overige categorieën waar aanwezig
- x. Maatschappelijk
- xi. Alle gemengde functies zijn toegestaan op de begane grond, alleen de functie wonen mag op de verdieping

c. Bestemming “Gemengd 2”

- i. Grootschalig
- ii. Géén pandsgewijze opbouw
- iii. Oriëntatie van alle gebouwen op Lelielaan of Zuidkade, om te voorkomen dat er een binnengebied ontstaat door de diepe percelen
- iv. Nokhoogte is maximaal 12 meter
- v. Bestaand mengvoederbedrijf respecteren met nadere aanduiding
- vi. Géén wonen, met uitzondering van bestaande woning aan Zuidkade 18
- vii. Géén detailhandel
- viii. Dienstverlening (met baliefunctie)
- ix. Kantoren
- x. Géén horeca
- xi. Bedrijven categorie 1+2, hogere categorie daar waar aanwezig
- xii. Maatschappelijk
- xiii. Wijzigingsbevoegdheid bestemming “Groen” naar bestemming “Verkeer” aan noordzijde van de Asterstraat

- Reactie 14.5.; de bestemmingsplannen “Uitbreidingsplan gemeente Veghel, plan in onderdelen, herziening Hoogstraat 22 t/m 32” en “Ontsluiting Bedrijventerrein Eikelkamp” toevoegen aan de tekening en de tabel van paragraaf 1.3. van de plantoelichting.
- Reactie 14.6.; herschrijven van verschillende functies en deelgebieden in paragraaf 2.2. functionele structuren en hoofdstuk 10 van de plantoelichting
- Reactie 14.7.; de hoofdtransportleiding van BrabantWater door het plangebied aanduiden met een dubbelbestemming “Leiding – Water”



- Reactie 14.8.; onherroepelijkheid bestemmingsplan "Industrielaai CHV (NCB-laan)" toevoegen aan paragraaf 8.2. van de plantoelichting.
- Reactie 14.9.; hoofdstuk 10 van de plantoelichting aanpassen met:
 - a. par. 10.1 onderdeel Horeca; zinsnede "...aanvullend onderzoek naar het functioneren van de horeca..." verwijderen.
 - b. verwijzen naar nieuwste DPO "Gemeente Veghel, detailhandelvisie" 2009 en "Regionale beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel" voor de regio Veghel-Uden-Schijndel
 - c. Overzicht bestaande bedrijven actualiseren
- Reactie 14.10.; hoofdstuk 11 van de plantoelichting aanpassen aan huidige situatie
- Reactie 14.11.; regels, artikel 1 sub 2; verbeelding bestaat analoog uit twee kaarten.
- Reactie 14.12.; regels; in afwijking van het "Handboek bestemmingsplannen gemeente Veghel" de maximale hoogte voor verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten, kunstobjecten, bewegwijzering en bouwwerken voor de verkeersregulering binnen de bestemmingen "Verkeer" en "Groen" verhogen van 8 meter naar 10 meter.
- Reactie 14.13.; verbeelding; Riddersporenstraat 1 binnen de bestemming "Horeca -H-" de functieaanduiding (h=1). wijzigen naar (h=2).
- Reactie 14.14.; verbeelding; perceel H 1857 behorende bij Sluisstraat 31 bestemmen als detailhandel, de bestaande bebouwing valt binnen bouwvlak met maximale goothoogte van 4 meter en maximale nokhoogte van 7 meter
- Reactie 14.15.; verbeelding Petuniastraat 2-4; binnen de bestemming "wonen" de bouwaanduiding wijzigen naar één vrijstaande woning of twee woningen twee-onder-een-kap. Het bouwvlak zodanig wijzigen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter is, de afstand tot de voorste perceelsgrens 5 meter is en de diepte van het bouwvlak 12 meter is.
- Reactie 14.16.; verbeelding; aanduiding "Waarde Natuur (WR-N)" niet langer aanduiden als grote vlakken maar slechts rondom de stam van de te beschermen boom.
- Reactie 14.17.; verbeelding; Masterplan de Aa, fase 1 toevoegen aan GBKN. Ter hoogte van het Julianapark de bestemming "Water" en de "Waarde Ecologie (WR-E)" aanpassen aan de nieuwe situatie.
- Reactie 14.18.; verbeelding; laatste GBKN en kadastrale kaart toevoegen.
- Reactie 14.19.; verbeelding; de nieuwe fietstunnel onder de Rembrandtlaan toevoegen aan GBKN. De fietstunnel krijgt binnen de bestemming "Groen" de functieaanduiding "verkeer".
- Reactie 14.20.; verbeelding; begraafplaats bij de Heilig Hartkerk aan de Vondelstraat bestemmen als "Maatschappelijk" met de aanduiding "begraafplaats".
- Reactie 14.21.; verbeelding; perceel H 748 (Boerhaavestraat ong.) in eigendom van de gemeente bestemmen als "Verkeer".
- Reactie 14.22.; verbeelding, Boerhaavestraat 1; perceel H 1671 bestemmen als "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van kleinschalig bedrijf" met een maximale goot-/bouwhoogte van 3,5 meter.
- Reactie 14.23.; verbeelding, Vondelstraat 26-32 even; overeenkomstig de huidige situatie en de vigerende bestemmingen de erven de functieaanduiding "specifieke vorm van kleinschalig bedrijf" geven met een maximale goot-/bouwhoogte van 3,5 meter. De bestaande winkel Vondelstraat 28-30 krijgt tevens de functieaanduiding "detailhandel" op de begane grond.
- Reactie 14.24.; verbeelding, Parklaan 4-5; conform schetsplan, goedgekeurd door welstand d.d. augustus 2009, de vigerende bouwstrook opnemen voor Parklaan 4 en voor Parklaan 5 een bouwvlak conform de hoofdmassa van de verleende bouwvergunning.



- Reactie 14.25.; verbeelding; de aansluiting van de Chrysantenstraat op de Zuidkade, gedeelte van perceel H 1545, is onttrokken aan de openbaarheid. Het gedeelte voorbij de inrit naar Rijksweg 17 tot aan Zuidkade bestemmen als "Groen".

Ω

Bijlage 2:
Raadsvoorstel – Uitspraak Raad van State



Gemeente Veghel

Voorstel tot gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Veghel West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind

De raad van de gemeente Veghel,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 februari 2011;

gelet op artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind" gewijzigd vast te stellen conform notitie "zienswijzen en beantwoording zienswijzen" en ambtelijke wijzigingen, met dien verstande dat;
 - het bouwvlak Zuidkade 17a de afmetingen krijgt van een breedte van 8.5 m1 en een diepte van 20 m1, zodat het mogelijk wordt de gehele woning aan de achterzijde met 4 meter uit te bouwen;
2. Verklaring van geen bedenkingen tegen vervroegde publicatie van vaststelling aan te vragen bij Vrom-inspectie en GS.
3. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12, vierde lid vast te stellen, omdat het verhaal van kosten voor de gemeente van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is middels een samenwerkingsovereenkomst.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 mei 2011.

De raad voornoemd

De griffier,

dr. W. Oosten

De voorzitter,

mr. I.R. Adema.



Gemeente Veghel

Voorstel bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Eikelkamp - Hoogeind" gewijzigd vast te stellen

Veghel, 22 februari 2011

Inleiding

Het bestemmingsplan "Veghel West, deelgebied Eikelkamp – Hoogeind" is een actualisatie van een aantal bestemmingsplannen aan de westzijde van Veghel. Het plangebied wordt begrensd door N279 – Zuidkade – Hoogstraat – de Aa – Rembrandtlaan. De vigerende bestemmingsplannen in dit plangebied zijn verschillend gedateerd, sommige dateren uit de jaren '50 en op enkele andere gedeelten geldt geen bestemmingsplan maar moet worden teruggevallen op de bouwverordening. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan nog twee ontwikkelingen meegenomen waarvoor nog geen planologische procedures doorlopen zijn. Het betreffen de plannen 'Ruifhuizen, fase 2' (hoek Sluisstraat – Rembrandtlaan) en 'Petuniastraat 2-4'.

Procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 10 juni 2009 gepubliceerd en heeft vanaf 11 juni 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Alle ingekomen reacties uit inspraak en vooroverleg zijn beantwoord en hebben geleid tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 11 augustus 2010 en heeft ter inzage gelegen voor zienswijzenprocedure van 12 augustus 2010 tot en met 22 september 2010. Gedurende deze termijn zijn 3 reacties ingediend.

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, zal het plan worden gepubliceerd in de Stadskrant en Staatscourant en zal voor eenieder elektronisch raadpleegbaar zijn (in de wettelijk voorgeschreven digitale vorm) op de landelijke website:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0860.VE02aa000000BP2010-VG01>

Zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat in een notitie "Zienswijzen en reactie op zienswijzen", bijgevoegd bij dit voorstel.

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan in gewijzigde vorm vast te stellen. Wij adviseren uw raad het ontwerp bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd vast te stellen:

- De maximale goot-/bouwhoogte in bestemming Bedrijf-2 aan zijde Zuidkade te verhogen tot 20 meter
- De maximale goot-/bouwhoogte in bestemming Bedrijf-2 op de hoek Zuidkade/N279 te verhogen tot 25 meter
- De maximale goot-/bouwhoogte in bestemming Bedrijf-2 rondom het gebouw Rijksweg 16 (voormalig Bouwcenter) te verhogen naar 12 meter
- De hoogtescheidingslijn in bestemming Bedrijf-2 tussen de zone met bouwhoogte 5/7 meter en de zone met bouwhoogte 20/25 meter te leggen op een afstand van 100 meter uit de woonbestemming aan Chrysantenstraat 1-41.
- De hoogtescheidingslijn in bestemming Bedrijf-2 tussen zone met bouwhoogte 15 meter en de zone met bouwhoogte 20 meter te leggen op een afstand van 50 meter uit de woonbestemming Zuidkade 19-24.
- De functieaanduiding "detailhandel perifeer (dhp)" binnen bestemming Bedrijf-2 op het gebouw Rijksweg 16 te verwijderen
- Het bedrijfspand Zuidkade 17a dat gebruikt wordt als wonen binnen de bestemming "Gemengd" een functieaanduiding "Wonen" te geven. Het bouwvlak voor de woning krijgt een afmeting van 8,5 m1 breed en 16 m1 diep.

Ambtelijke wijzigingen

Hoogstraat 22-32

Op 15 februari 2011 heeft het college scenario III vastgesteld voor inrichting van de locatie Hoogstraat 22-32, zie bijlage. Dit scenario dient ruimtelijk-juridisch als volgt vertaald te worden in onderhavig bestemmingsplan:

- Het bebouwingsvlak wordt bestemd als "Gemengd-1".
- Binnen het bebouwingsvlak ligt op 15 meter vanuit de straatzijde een hoogtescheidingslijn, de hoofdmassa krijgt een maximale goot-/bouwhoogte van 8 / 12 meter, de bijgebouwen krijgen een maximale goot-/bouwhoogte van 4 meter.
- De onderdoorgang wordt ten minste 6 meter breed, krijgt een bouwaanduiding "onderdoorgang" en kan nog 10 meter naar links/rechts verschoven worden.
- Het achterliggende parkeerterrein wordt bestemd als "Verkeer".

Wij adviseren uw raad het bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind" gewijzigd vast te stellen conform scenario III.

Bouwproject De Campanula, hoek Sluisstraat / Vondelstraat

Op 25 november 2008 is bouwvergunning inclusief vrijstelling verleend voor bouwplan "De Campanula", 58 appartementen en 13 grondgebonden woningen aan Sluisstraat en Vondelstraat. In onderhavig ontwerp bestemmingsplan is deze bouwvergunning positief bestemd. Abusievelijk zijn niet alle vergunde hoogtes correct doorvertaald naar de verbeelding. Conform bouwvergunning zijn de maximale goothoogten van bebouwing F en G 7,25 meter en van bebouwing E 8,25 meter. Deze omissie dient tevens aangepast te worden in de bijbehorende tekst in de plantoelichting, paragraaf 3.2.3.

Wij adviseren uw raad het bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind" gewijzigd vast te stellen conform genoemde hoogtes.

Wabo

Met de invoering van de Wabo dient de inhoud van bestemmingsplannen aangepast te worden. De reden hiervan ligt in de verschillende Algemene maatregelen van Bestuur (AmvB), zoals het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), de wijziging van de begrippen en het vervallen van bijvoorbeeld artikel 7.10 Wro. Wij adviseren uw raad het bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind" gewijzigd vast te stellen conform de Wabo.

Facetbestemmingsplan "Bebouwde Kom, aanvulling 1"

Op 30 september 2010 heeft uw raad het facetbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen dienen nog doorvertaald te worden in het ontwerp bestemmingsplan. Wij adviseren uw raad het bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind" gewijzigd vast te stellen conform het (gewijzigd) vastgesteld bestemmingsplan "Bebouwde Kom, aanvulling 1".

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de voorgestelde aanpassingen is een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan nodig. Indien hiertoe besloten wordt, wordt tevens voorgesteld om in het vaststellingsbesluit op te nemen dat er een 'verklaring van geen bedenkingen' tegen vervroegde publicatie aangevraagd wordt bij de Vrom-inspectie en Gedeputeerde Staten.

Met een dergelijke verklaring kan worden voorkomen dat er 6 weken gewacht moet worden met publicatie van (gewijzigde) vaststelling, om de diensten van het Rijk en de Provincie in de gelegenheid te stellen om een reactieve aanwijzing te geven. Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan heeft immers niet tot gevolg dat de belangen van Rijk of Provincie aangetast worden.

Financiële consequenties van dit voorstel

In onderhavig bestemmingsplan worden nieuwe regels vastgelegd ten aanzien van bouwen en gebruik. De vigerende bestemmingsplannen zijn erg verouderd, waardoor in enkele gevallen nog zeer ruime bouw mogelijkheden bestaan. Inperking van deze bestaande rechten, zouden kunnen leiden tot planschade. Het risico dat dergelijke schadeclaims ingediend worden is gering, maar niet onmogelijk. Wanneer de gemeente daadwerkelijk aansprakelijk gesteld wordt, zullen wij uw raad hierover separaat adviseren.

Voor de planontwikkeling van "Ruifhuizen fase 2" en "Petuniastraat 2-4" zijn met de betreffende eigenaren samenwerkingsovereenkomsten gesloten, voor dekking van kosten uit procedures en eventuele planschades. Het vaststellen van een exploitatieplan is in deze dus niet nodig.

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten tot:

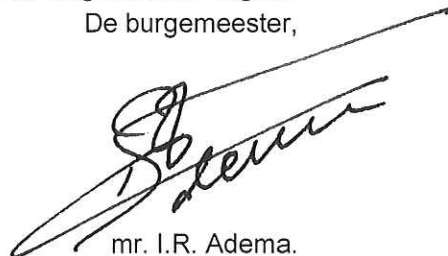
1. Bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind" gewijzigd vast te stellen conform notitie "zienswijzen en beantwoording zienswijzen" en ambtelijke wijzigingen;
2. Verklaring van geen bedenkingen tegen vervroegde publicatie van vaststelling aan te vragen bij Vrom-inspectie en GS.
3. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12, vierde lid vast te stellen, omdat het verhaal van kosten voor de gemeente van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is middels een samenwerkingsovereenkomst.

De overige op dit voorstel betrekking hebbende bescheiden zijn op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage gelegd.

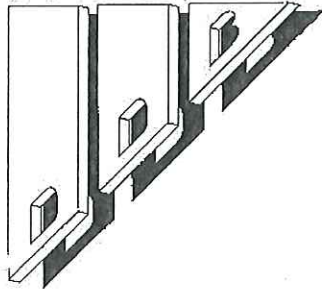
Burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel.
De secretaris, De burgemeester,



R.E.C. Kleijnen.



mr. I.R. Adema.



AMENDEMENT

De raad van de gemeente Veghel, in vergadering bijeen op 12 mei 2011,

Gelezen hebbende de zienswijze op het Bestemmingsplan 'Veghel-West deelgebied Eikelkamp-Hoogeind' ingediend door De Barbanson Consult namens de heer A.G. Boldewijn, Zuidkade 17a.

Overwegende dat:

- Het pand op Zuidkade 17a thans al als woning onderdeel uitmaakt van het toetsingskader voor omliggende bedrijven.
- Binnen Gemengd 2 de bewoning van het pand op Zuidkade 17a de functieaanduiding Wonen krijgt.
- Dhr. Boldewijn, Zuidkade 17a heeft aangegeven graag zijn woning aan de achterzijde met 4 meter te verlengen.
- De Raad van State een verzoek om het pand Zuidkade 17a aan de zijde van Victoria Mengvoeders (Van Heeswijk) met 5 meter uit te bouwen heeft verworpen, waardoor de weigering van deze bouwvergunning onherroepelijk is geworden.
- Indien de uitbouw aan de achterzijde van het pand Zuidkade 17a komt, de afstand tot Victoria Mengvoeders (Van Heeswijk) 8 meter blijft.
- Het pand Zuidkade 17a thans een z-vorm heeft waarbij het technisch niet mogelijk is om rechthoekig aan te bouwen ivm een oude molenloods welke het pand begrensd.

Besluit de nota Bestemmingsplan 'Veghel-West deelgebied Eikelkamp-Hoogeind' zodanig te wijzigen dat:

- Het bouwvlak Zuidkade 17a de afmetingen krijgt van: een breedte van 8.5 m1 en een diepte van 20 m1, zodat het mogelijk wordt de gehele woning aan de achterzijde met 4 meter uit te bouwen.


De indieners:

Nico van Hoof namens fractie DDB

Henske Gloudemans- Westerterp namens fractie VVD

Overgenomen in de
Gemeente Veghel
De griffier: *W. P. O.*
raadsvergadering
van 12 mei 2011

Uitspraken

ZAAKNUMMER	201107357/1/R3
DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 16 mei 2012
TEGEN	de raad van de gemeente Veghel
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant 

201107357/1/R3.
Datum uitspraak: 16 mei 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te Veghel,
2. [appellant sub 2], wonend te Veghel,

en

de raad van de gemeente Veghel,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 12 mei 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellante sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 19 juli 2011, en [appellant sub 2] bij faxbericht, bij de Raad van State ingekomen op 6 juli 2011, beroep ingesteld. [appellante sub 1] heeft haar beroep aangevuld bij brief van 27 juli 2011. [appellant sub 2] heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 3 februari 2012.

De raad heeft een verweerschrift en een nader verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2], de raad en [derdebelanghebbende], hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 april 2012, waar [appellante sub 1], vertegenwoordigd door mr. A.M.T.A. Verhagen, advocaat te Boxtel, en de raad, vertegenwoordigd door mr. A. Pogosian en M.J.L. van de Graaf-van Leeuwen, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [derdebelanghebbende] verschenen.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

2. Overwegingen

Het beroep van [appellante sub 1]

2.1. [appellante sub 1], die een mengvoederbedrijf exploiteert op de percelen [locatie 1] tot en met [locatie 2], komt in beroep tegen het gewijzigd vastgestelde plan, voor zover daarbij is voorzien in een aanduiding voor een bouwvlak van 8,5 m breed en 20 m diep, alsmede de aanduiding "wonen" op het perceel [locatie 3]. Zij voert aan dat de aanduidingen ter plaatse vanwege de korte afstand tussen haar bedrijf en het perceel [locatie 3] niet strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nu haar bedrijf onder milieucategorie 4.1 valt, waarvoor op grond van de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de brochure) voor geluid een richtafstand van 200 m geldt.

Een en ander belemmert [appellante sub 1] naar haar mening onredelijk in haar bedrijfsvoering en

uitbreidingsmogelijkheden.

2.1.1. Naar aanleiding van de zienswijze van [derdebelanghebbende] heeft de raad aan het perceel [locatie 3] de aanduidingen "bouwvlak" en "wonen" toegekend. De raad heeft de bestaande woning als zodanig bestemd, omdat het gebruik als woning onder het overgangsrecht van het voorheen geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan gemeente Veghel, partiële wijziging plan in onderdelen Eikelkamp" viel en heeft willen voorkomen dat het huidige gebruik wederom onder het gebruiksovergangsrecht zou worden gebracht, zonder dat het voornemen bestaat dit gebruik te doen beëindigen.

2.1.2. [derdebelanghebbende] stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De woning Zuidkade wordt al lang bewoond zonder dat sprake is van klachten. Verder zijn er woningen die dicht bij het bedrijf van [appellante sub 1] liggen en die in de weg staan aan uitbreiding van het bedrijf.

2.1.3. Aan het perceel [locatie 3] is de bestemming "Gemengd - 2" en de aanduidingen "bouwvlak" en "wonen" toegekend. Aan de percelen [locatie 1] tot en met [locatie 2] is de bestemming "Gemengd - 2" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - mengvoederbedrijf" toegekend.

2.1.4. Ingevolge artikel 7.1 van de planregels zijn voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden bestemd voor:

(...)

b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - mengvoederbedrijf", tevens voor een mengvoederbedrijf;

c. ter plaatse van de aanduiding "wonen" tevens voor wonen;

(...).

2.1.5. Niet in geschil is dat het pand op het perceel [locatie 3], waar [derdebelanghebbende] woont, reeds 26 jaar in gebruik is als burgerwoning, welk gebruik - dat in strijd was met de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming - in 1993 onder het gebruiksovergangsrecht is komen te vallen. Ten aanzien van het betoog van de raad dat het niet wenselijk is gebruik ten tweede male onder het overgangsrecht te brengen zonder dat het voornemen bestaat dit gebruik te doen beëindigen, overweegt de Afdeling als volgt. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (overweging 2.2.4 van de uitspraak van 18 april 2012 in zaak nr. [201003902/1/R4](#)) betekent het feit dat in een bepaalde situatie sprake zou zijn van bestaand gebruik dat in het vorige plan onder het overgangsrecht viel niet dat aanspraak bestaat op een positieve bestemming van dat bestaande gebruik. Gelet hierop bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad gehouden was de woning als zodanig te bestemmen. Een bestemming als zodanig is slechts mogelijk, indien daartegen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan.

Voorts is niet in geschil dat het mengvoederbedrijf van [appellante sub 1] in de brochure moet worden aangemerkt als een bedrijf in categorie 4.1, waarvoor als richtafstand voor gevaar 30 m, voor stof 50 m en voor geur en geluid 200 m wordt aangegeven. Blijkens de nota "Zienswijzen en reacties op zienswijzen" heeft de raad zich bij de vaststelling van het plan op het standpunt gesteld dat het in strijd met een goede ruimtelijke ordening is om aan het pand op het perceel [locatie 3] een woonbestemming toe te kennen, onder meer omdat het pand gelegen is op minder dan 10 meter afstand van de gronden van het perceel waarop [appellante sub 1] haar mengvoederbedrijf exploiteert. Dit standpunt is in overeenstemming met het standpunt dat het college van burgemeester en wethouders van Veghel heeft ingenomen in de procedure over de door [derdebelanghebbende] aangevraagde vergunning voor uitbreiding van het pand. Het besluit waarbij is geweigerd die vergunning te verlenen is door de uitspraak van de Afdeling van 6 april 2011, in zaak nr. [201008180/1/H1](#), in rechte onaanvaardbaar geworden. Desondanks is naar aanleiding van de zienswijze van [derdebelanghebbende], die het pand sinds jaren met zijn gezin bewoont, de aanduiding "wonen" aan het bouwvlak op het perceel toegekend en is het bouwvlak bij de vaststelling van het plan vergroot. Uit de stukken noch uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat enig onderzoek is verricht naar de milieugevolgen van het mengvoederbedrijf voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het pand zodat geenszins is onderbouwd dat - in weerwil van het grote verschil tussen de afstand van het pand tot het bedrijf van [appellante sub 1] en de in de brochure vermelde richtafstanden en in weerwil van het tot voor kort door het gemeentebestuur ter zake ingenomen standpunt - ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Van de door [derdebelanghebbende] overgelegde onderzoeken was de raad ten tijde van de vaststelling van het besluit niet op de hoogte en deze zijn derhalve niet aan het plan ten grondslag gelegd.

2.1.6. In hetgeen [appellante sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft de aanduidingen "bouwvlak" en "wonen" ter plaatse van het perceel [locatie 3], is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) te worden vernietigd.

Het beroep van [appellant sub 2]

2.2. Het beroep van [appellant sub 2], die woont op de [locatie 4], is gericht tegen de in het plan voorziene aanduidingen "bouwvlak" en "gestapeld" ten behoeve van de oprichting van een appartementencomplex tussen de Sluisstraat en de Boerhaavestraat (hierna: Ruifhuizen II).

2.2.1. Blijkens het bestreden besluit is een ten behoeve van Ruifhuizen II genomen projectbesluit leidend geweest bij de vaststelling van het voorliggende plandeel. De raad heeft in zijn aanvullend verweerschrift evenwel gesteld dat de ten behoeve van Ruifhuizen II verleende bouwvergunning inclusief het projectbesluit is ingetrokken nu het project niet financieel uitvoerbaar is en ook een ontsluiting ontbreekt. Nu de raad zich wat betreft de financiële uitvoerbaarheid en de ontsluiting op een ander standpunt stelt dan hij bij het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat die uitvoerbaarheid ten tijde van het bestreden besluit anders moet worden beoordeeld, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

2.2.2. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarbij de aanduidingen "bouwvlak" en "gestapeld" ten behoeve van de oprichting van een appartementencomplex tussen de Sluisstraat en de Boerhaavestraat zijn opgenomen, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

2.3. De raad dient ten aanzien van [appellante sub 1] en [appellant sub 2] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart de beroepen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Veghel van 12 mei 2011, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind", voor zover het betreft de vaststelling van:

a. de aanduidingen "bouwvlak" en "wonen" ter plaatse van het perceel [locatie 3];

b. de aanduidingen "bouwvlak" en "gestapeld" ten behoeve van de oprichting van een appartementencomplex tussen de Sluisstraat en de Boerhaavestraatbouwblok, zoals aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart 1;

III. veroordeelt de raad van de gemeente Veghel tot vergoeding van bij [appellante sub 1] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

veroordeelt de raad van de gemeente Veghel tot vergoeding van bij [appellant sub 2] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 437,00 (zegge: vierhonderdzevenendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

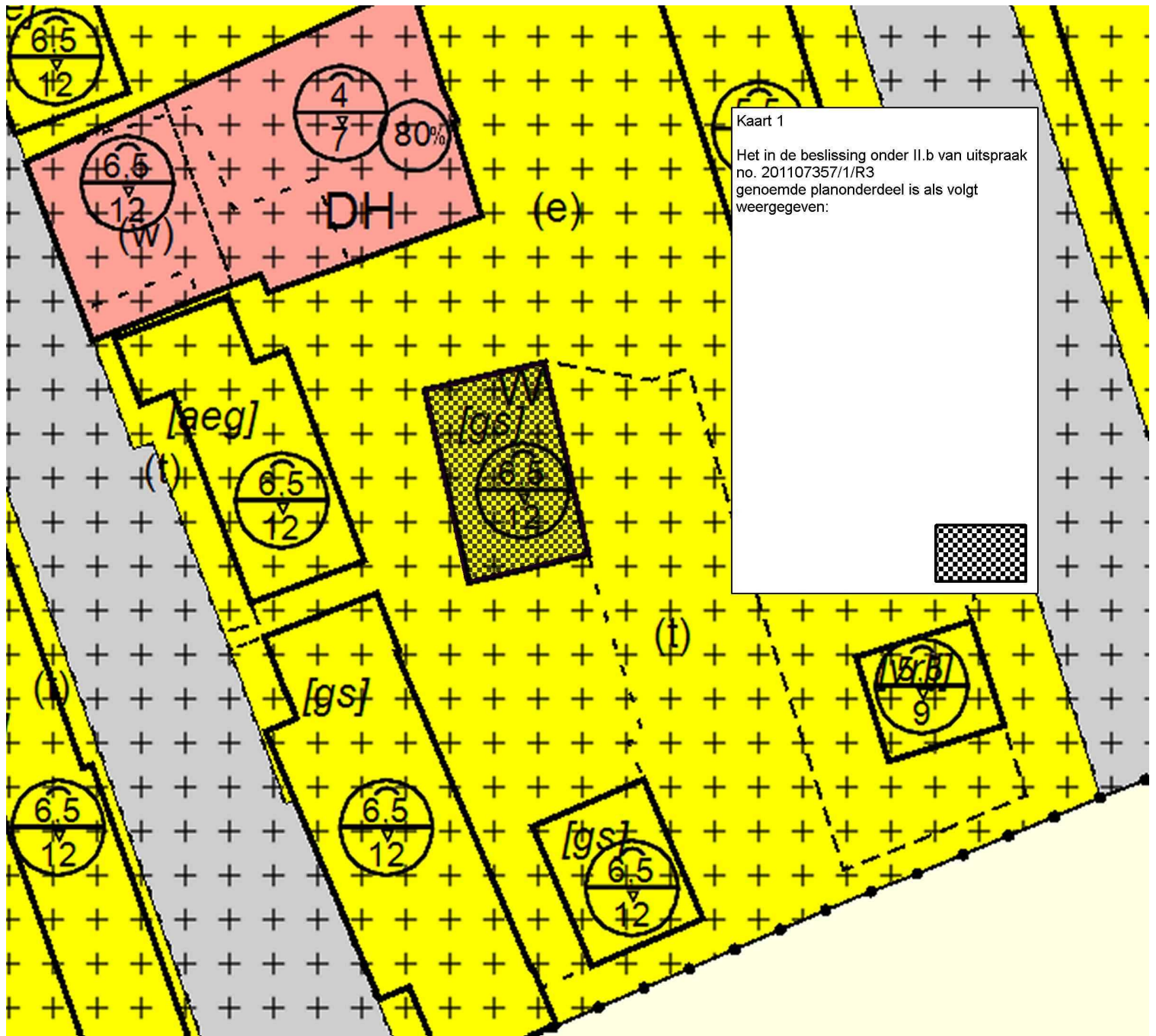
IV. gelast dat de raad van de gemeente Veghel aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) voor [appellante sub 1] en € 152,00 (zegge: honderdtweeënvijftig euro) voor [appellant sub 2] vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. N.S.J. Koeman, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.E.A. Matulewicz, ambtenaar van staat.

w.g. Koeman w.g. Matulewicz
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 16 mei 2012

45-653.



Regels

