

Bestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Dorsveld

Gemeente Veghel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Dorsveld

Gemeente Veghel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x04658.066541_1
Datum:	Mei 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	VOF Dorsveld
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Jeroen Miellet
Concept:	22 september 2011
Voorontwerp:	18 oktober 2011
Ontwerp:	8 januari 2013
Vaststelling:	23 mei 2013
Trefwoorden:	gemeente Veghel, Dorsveld , inbreidings- en transformatielocatie tussen de NCB-laan, Dorshout, Binnenveld en Pater van den Eisenlaan
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 3
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	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Relatie met Beeldkwaliteitsplan	7
2. PLANOPZET	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Beeldkwaliteit	15
2.3 Beleidsinkadering	15
2.3.1 Rijksbeleid	15
2.3.2 Provinciaal beleid	17
2.3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid	18
3. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	27
3.1 Monumenten en waardevolle elementen	27
3.2 Cultuurhistorische structuren	27
3.3 Archeologie	28
4. GROEN EN ECOLOGIE	33
4.1 Groenstructuur	33
4.2 Flora en fauna	33
4.2.1 Natuurbescherming	33
4.2.2 Methode van toetsing	34
4.2.3 Resultaten natuuronderzoek	35
4.2.4 Conclusie en advies	37
5. WATER	39
5.1 Beleid	39
5.2 Watertoets	40
6. FYSIEKE BELEMMERINGEN	47
6.1 Kabels en leidingen	47
6.2 Radarverstoringgebied	47

7. MILIEU-ASPECTEN	49
7.1 MER	49
7.2 Bodemonderzoek	50
7.3 Geluid (wegverkeerslawaaï)	51
7.4 Bedrijven en milieuzonering en geluid industrielawaaï	52
7.4.1 Bedrijven en milieuzonering	52
7.4.1 Geluidszone industrielawaaï	58
7.5 Externe veiligheid	59
7.6 Luchtkwaliteit	60
7.7 Geur	62
8. WONEN	67
9. VERKEER	71
9.1 Verkeersstructuur	71
9.2 Beleid	73
10. JURIDISCHE PLANOPZET	79
10.1 Algemene opzet	79
10.2 Toelichting op de verbeelding	80
10.3 Bestemmingen op verbeelding	80
10.4 Toelichting op de regels	82
11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	85
11.1 Exploitatie	85
12. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	87
12.1 Algemeen	87
12.2 Overleg	87
12.3 Inspraak	87
12.4 Vaststellingsprocedure	88

SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1: Notitie inspraak en vooroverleg
- Bijlage 2: Beeldkwaliteit locatie Dorshout
- Bijlage 3: Referentiebeelden beeldkwaliteit
- Bijlage 4: Bodem Verhoeven H 1772 en 1825
- Bijlage 5: Bodemonderzoek Verhoeven H1800 en H1863 actualisatie
- Bijlage 6: Geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 7: Hydrologisch onderzoek bemalingsnoodzaak
- Bijlage 8: Notitie luchtkwaliteit K+
- Bijlage 9: Watervisie en waterstructuur 20110907163351736
- Bijlage 10: Verkeersgeneratie
- Bijlage 11: Rapport DGMR
- Bijlage 12: Aanvullende notitie industrielawaai
- Bijlage 13: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 14: HNO Tool
- Bijlage 15: Archeologisch onderzoek CCLB Veghel (RAAP, 2004)
- Bijlage 16: Archeologisch onderzoek CCLB Veghel (RAAP, 2011)
- Bijlage 17: Selectiebesluit archeologie

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

VOF Dorsveld is voornemens woningen, woon-werkcombinaties en kantoren te ontwikkelen op een herstructurerings- en transformatielocatie tussen de NCB-laan, Dorshout, Binnenveld en Pater van den Elsenlaan. Het gebied bestaat in de huidige situatie uit agrarisch gebied in de vorm van grasland en reeds gesloopte bedrijfshallen. Dit plan past niet binnen de voorschriften van de geldende bestemmingen. Om het plan juridisch planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Het plan omvat de realisatie van maximaal 114 woningen, 6 woonwerk-locaties en een locatie (westelijk deel) met ruimte voor circa 10.000 m² BVO kantoren of lichte bedrijvigheid (t/m milieucategorie 3.1).

Het plan kent derhalve een tweedeling tussen een bedrijfslocatie (west) en een woonlocatie (oost), met daartussenin de woon-werkkavels. De bedrijfslocatie en de woon-werkkavels hebben een flexibele bestemming gekregen om zo adequaat te kunnen inspelen op de marktvraag en op specifieke eisen ten aanzien van de bedrijfsvoering. Voor de woonlocatie ligt een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen, dat een vertaling heeft gekregen in onderhavig bestemmingsplan. Dit deel heeft dan ook een meer uitgewerkte bestemming gekregen, met voldoende ruimte voor flexibiliteit in te ontwikkelen woningtypologie en ontwerprijheid in architectuur (met name het mogelijk maken van bijzondere hoekaccenten).

Tevens is de zone met bedrijfspanden en bedrijfswoningen ten noorden van de woningbouwontwikkelingslocatie (Pater van den Elsenlaan 1-3 en Binnenveld 3 t/m 9, oneven) meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Dit heeft als reden dat deze bedrijfspercelen onder het huidige planologische regime mogelijkheden hebben voor de vestiging van bedrijvigheid in een hoge milieucategorie. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn de planologische mogelijkheden in deze strook afgestemd op de aanvaardbaarheid van wat voor de woningbouw als 'een goed woon- en leefklimaat' wordt geacht.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westelijk deel van de kern Veghel, op de grens van woongebied en een bedrijventerrein. Het plangebied ligt globaal ingeklemd tussen de NCB-laan, De nieuwe Pater van den Elsenlaan, het Binnenveld en de weg Dorshout.



Afbeelding: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is de eerste herziening van het bestemmingsplan “Dorshout” dat op 26 januari 1984 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 13 februari 1985 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd;

De herontwikkeling van de locatie Dorsveld past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Dorshout, 1^e herziening”. Voor de ontwikkeling is derhalve een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Relatie met Beeldkwaliteitsplan

Om sturing te geven aan de inrichting van het plangebied en vormgeving van de bebouwing hanteert de gemeente Veghel naast onderhavig bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan. Waar in het bestemmingsplan vooral kwantitatieve eisen worden geregeld zoals situering, bouwhoogte, diepte, oppervlakte en dergelijke, is het beeldkwaliteitsplan het toetsingsinstrument voor kwalitatieve aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, vorm en massa.

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

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

Het beeldkwaliteitsplan is evenals onderhavig bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en heeft de status van een beleidsnota. Het plan is als welstandsnota voor het gebied Dorsveld vastgesteld en vormt daarmee het wettelijk kader voor de welstandstoetsing.

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

Het plangebied bestaat uit het binnengebied gelegen tussen de NCB-laan en het Binnenveld te Veghel. Daarnaast behoort een deel ten westen van de Pater van den Elsenlaan tot het plangebied evenals de strook bedrijvigheid direct ten noorden van de woningbouwlocatie (Pater van den Elsenlaan 1-3 en Binnenveld 3 t/m 9, oneven). Een open plek in de bebouwingsstructuur aan de NCB-laan is eveneens opgenomen in het plangebied.

Opvullen open plek in bebouwingsstructuur NCB-laan

Tussen de panden NCB-laan 39 en 45 is plek om twee vrijstaande of geschakelde woningen te plaatsen. De woningen sluiten qua typologie en hoogte aan bij de bestaande bebouwing en volgen de bestaande rooilijn. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 11 meter en de maximale bouwdiepte van een hoofdgebouw is 15 meter.

Binnengebied

Dit gebied wordt ten westen ontsloten aan de Pater van den Elsenlaan. De ontsluiting aan de oostzijde, Dorshout, is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer en calamiteiten. In het binnengebied kunnen ruim 110 woningen in verschillende bebouwingstypologieën gerealiseerd worden (rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en een enkele vrijstaande woning). Door het vastleggen van bebouwingszones (zone onbebouwd, zone bouwvlak voor hoofd- en bijgebouwen en zone erf) ligt er een robuust stedenbouwkundig kader waarbinnen flexibiliteit geboden wordt aan de woningbouwinvulling qua typologie en architectuur. Belangrijk is wel dat een bepaald percentage van de woningbouw in het sociale/bereikbare segment wordt gebouwd. Indien er in een bepaalde strook minder in het sociale/bereikbare segment wordt gerealiseerd, zal dit elders in het plangebied worden gecompenseerd. Met de initiatiefnemers zijn afspraken hierover vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Centraal in het binnengebied is een groenvoorziening opgenomen. Deze groenvoorziening is tevens bedoeld voor waterberging en er wordt een speeltuin ingericht. Rondom deze groenvoorziening worden alle woningen ontsloten.

Tussen de nieuwe woonwijk en de achtergelegen bedrijven aan het Binnenveld is een weg met groen- en parkeerstrook geprojecteerd. Zo grenzen de achtertuinen van de woningen niet direct aan de bedrijfspercelen.

Ten zuiden van de centrale groenvoorziening ligt een bouwstrook waarin primair vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen zijn voorzien, maar waar eventueel ook maxi-

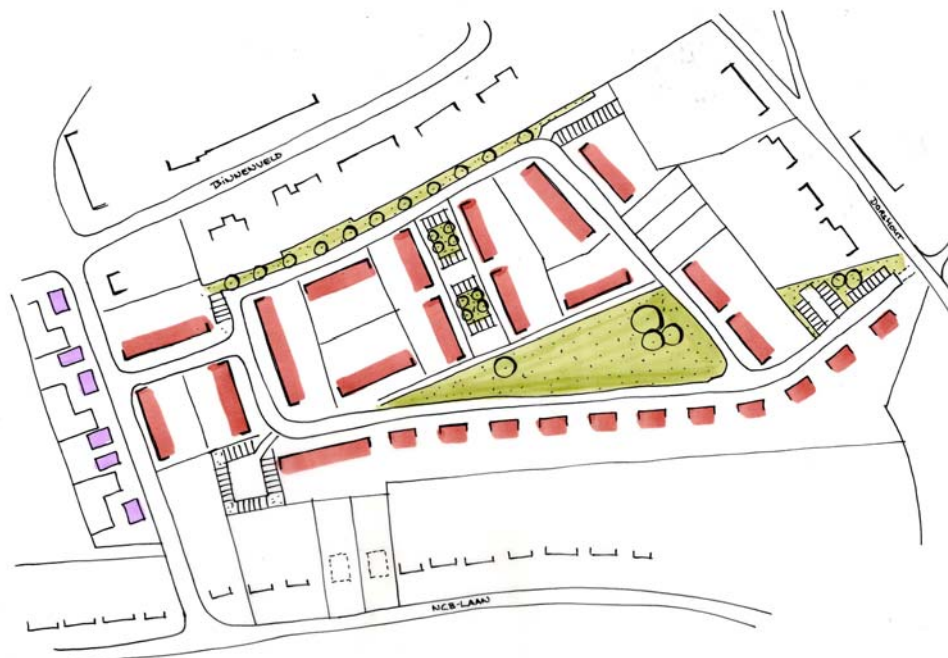
maal 8 aaneengebouwde rijwoningen gebouwd kunnen worden. De woningen in deze bouwstrook zijn maximaal 14 meter diep en bestaan uit twee bouwlagen met kap. Ook hiervoor geldt een minimale beukmaat van 5,10 meter per woning.

De oostzijde van de groenvoorziening wordt begrensd door twee rijen van vier woningen. Ten noorden van deze rijen liggen drie vrije kavels, vervolgens weer een rij van 5 woningen.

Tussen de centrale groenvoorziening en de weg die de grens vormt tussen het woongebied en de bedrijven aan het Binnenveld, ligt een hof, haaks op de centrale groenvoorziening. Het hof wordt omsloten aan twee zijde door een viertal rijen woningen. De noord en zuidzijde zijn open en vormen een ruimtelijke verbinding. Het hof is ingericht met groenvoorzieningen en parkeergelegenheden.

De rest van het plangebied bestaat uit rijen woningen die de weg begeleiden. De rijwoningen zijn 12 meter diep en bestaan uit twee bouwlagen met kap. Er mogen in beginsel blokken van niet meer dan 8 aaneengebouwde rijwoningen worden gerealiseerd. Naast rijwoningen zijn in deze zone levensloopbestendige woningen voor bijvoorbeeld senioren voorstelbaar. De minimale beukmaat van een woning bedraagt ook hier 5,10 meter.

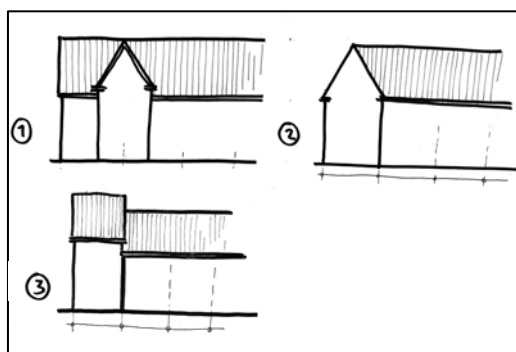
In de hoeken van het plangebied zijn enkele parkeerkoffer opgenomen. Deze zijn niet rechtstreeks vanuit de openbare ruimte zichtbaar.



Afbeelding: Indicatieve planopzet

Accenten

Alle hoeken en einden van rijenwoningen mogen worden geaccentueerd door een topgevel. Deze topgevel mag zowel op de hoek als iets uit de hoek worden geplaatst (maximaal 1 meter uit de voorste bouwvlakgrens). Het toepassen van een hoekaccent kan ook bestaan uit het toepassen van een goot- en nokverhoging van 1,5 meter.



Indicatieve schets hoekaccenten

Parkeren en verkeer

Bij alle hoek-, vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen wordt minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerbehoefte van de rijwoningen wordt in de openbare ruimte opgelost. In het plangebied zijn parkeerhoven opgenomen. Daarnaast zijn de profielen van de wegen zodanig dat overal langs de nieuwe ontsluitingswegen langspaarplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen waardoor de centrale groenvoorziening wordt geaccentueerd.

In het plangebied wordt aan de oostzijde een langzaamverkeersverbinding gemaakt met de Dorshout. Deze ontsluiting is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer, maar in geval van calamiteiten ook te gebruiken door hulpdiensten.

Bedrijventerrein (ontwikkeling)

Het deel ten westen van de Peter van den Elsenlaan wordt ingericht als bedrijventerrein.

Woon-werkkavels

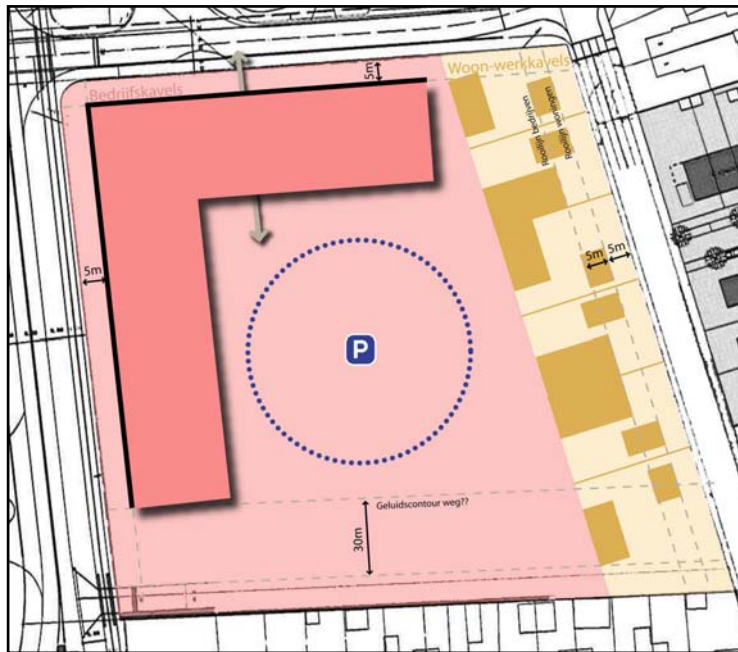
Direct grenzend aan de Peter van den Elsenlaan worden woon-werk kavels geplaatst. Deze woon-werk kavels sluiten daarbij aan op de woningbouw aan de overzijde van de Peter van den Elsenlaan. De woon-werk kavels hebben twee rooilijnen. De eerste rooilijn is voor de woonbebouwing (bestaande uit vrijstaande woningen of tweekappers). De woning mag in of maximaal 5 meter achter deze lijn gebouwd worden. De tweede rooilijn is bedoeld voor de bedrijfsbebouwing. Deze ligt op minimaal 5 meter achter de aangegeven gevellijn voor de woningen.

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De bedrijfsbebouwing is maximaal 11 meter hoog.

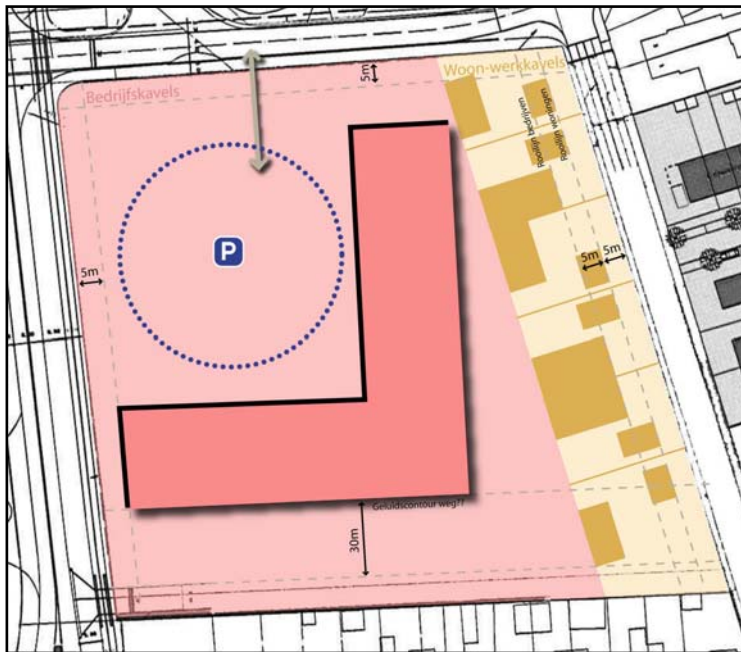
Bedrijventerrein

Achter de woon-werkkavels kunnen kantoren of bedrijven van categorie 1 tot 3.1 worden gevestigd. De bebouwing mag hier maximaal 12 meter hoog zijn.

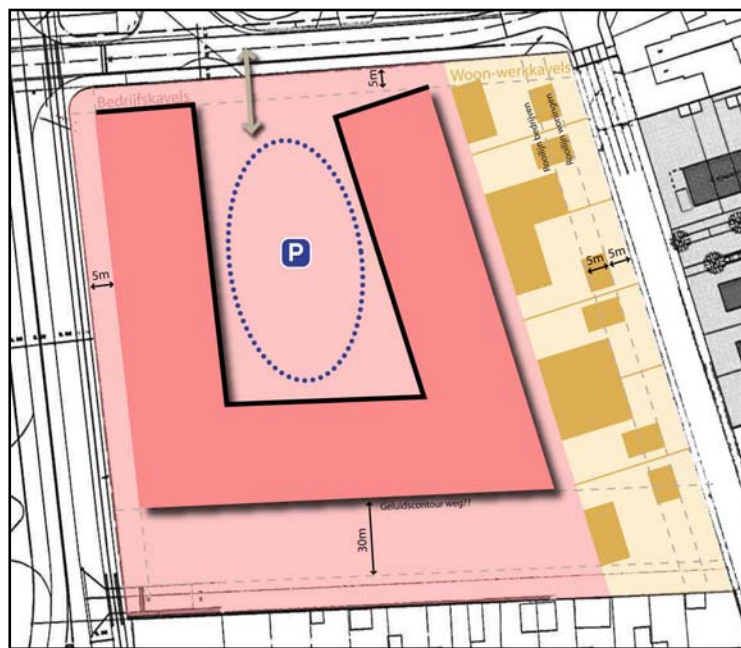
De inrichting van dit deelgebied is flexibel zodat maximaal op marktfragen en specifieke wensen vanuit een bepaalde bedrijfsvoering geanticipeerd kan worden. Onderstaande concepten zijn indicatief en laten zien welke mogelijke invulling aan het terrein gegeven kan worden. Bij alle concepten maakt de benodigde parkeerruimte en de ruimte voor groen/water een belangrijk onderdeel uit van de invullingsmogelijkheden van het deelgebied. Daarnaast is vanwege brandveiligheid een onderlinge afstand tussen (hoofd)gebouwen voorgeschreven (ten minste 5 meter).



Bedrijventerrein, concept 1



Bedrijventerrein, concept 2



Bedrijventerrein, concept 3

Bedrijventerrein (Pater van den Elsenlaan 1-3 en Binnenveld 3 t/m 9, oneven)

Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de zone met bedrijfspanden en bedrijfswoningen ten noorden van de woningbouwontwikkelingslocatie meegenomen. Het gaat om de percelen Pater van den Elsenlaan 1-3 en Binnenveld 3 t/m 9 (oneven).

In het huidige bestemmingsplan “1^e Herziening bestemmingsplan Dorshout” is aan de voormelde percelen bestemming ‘Bedrijven klasse A’ toegekend. De voor ‘Bedrijven klasse A’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van industriële en ambachtelijke bedrijven en handelsbedrijven (uitgezonderd detailhandel, garagebedrijven en benzineverkooppunten) en één dienstwoning per perceel. Bedrijven zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in de categorie 1 t/m 3 van de Staat van Inrichtingen bij het bestemmingsplan. Deze categorisering is ongeveer gelijk te stellen met categorie 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’, VNG 2009). Weliswaar kan is het plangebied en de omgeving worden aangemerkt als een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden kunnen worden verkleind met één afstandsstap, dan nog bestaan er in planologische zin mogelijkheden om activiteiten uit te oefenen die vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet verenigbaar zijn met de geprojecteerde woningbouw. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vormen overigens geen problemen voor de geprojecteerde woningbouw (zie verder paragraaf 7.4).

Vandaar dat de toegelaten milieucategorieën zijn beperkt tot de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’, VNG 2009). Daarnaast is ten opzichte van het voorontwerp de verkaveling aangepast zodat er geen achtertuinen van nieuwe woningen meer grenzen aan de bedrijfspercelen aan het Binnenveld 3 t/m 9 (oneven).

2.2 Beeldkwaliteit

Naast onderhavig bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, wat als toetsingskader voor welstand zal worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een omschrijving in de vorm van richtlijnen en uitgangspunten voor de bebouwing alsmede erfafscheidingen en begrenzingen van de openbare ruimte en biedt een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de bouwlocatie Dorshout te Veghel. Als uitgangspunt is het document gehanteerd "Uitgangspunten voor woningbouw en commercieel gedeelte bouwlocatie Dorshout te Veghel". Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een beschrijving van de ruimtelijke richtlijnen en bijbehorende referentiebeelden. Beide vormen de criteria voor de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van Dorsveld en zal als toetsingskader gehanteerd worden. Het beeldkwaliteitsplan is een zelfstandig rapport dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

2.3 Beleidsinkadering

2.3.1 Rijksbeleid

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

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

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)¹ geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

¹ Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld 13 maart 2012

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

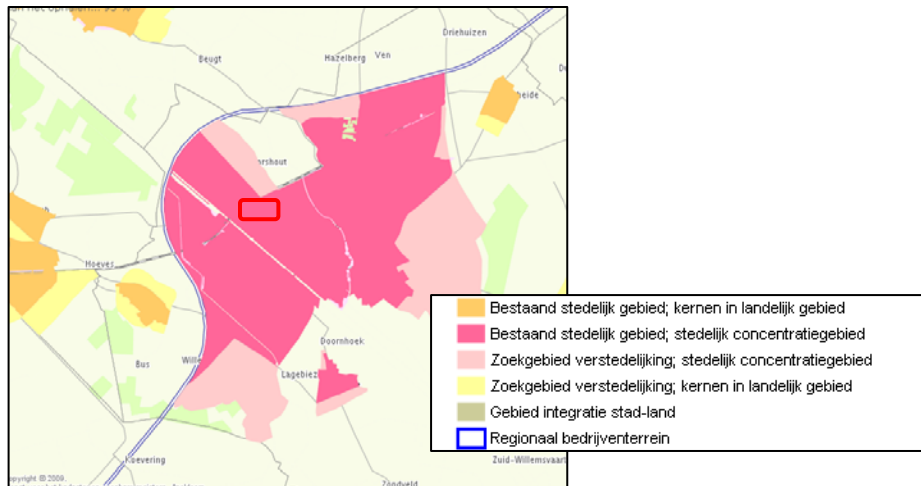
Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant van kracht geworden. Op basis van de structurenkaart is het plangebied gelegen in een stedelijk concentratiegebied. Binnen stedelijke concentratiegebieden geldt dat juist deze gebieden de regionale opvangtaak voor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

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

Verordening ruimte

Sinds maart 2011 is de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht. Het plangebied bevindt zich in de Verordening Ruimte in de zone die is aangeduid als '*bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied*'. In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte is ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied aangegeven dat: bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling is volledig in lijn met dit beleidsvoornemen.

De provincie Noord-Brabant vraagt gemeenten tevens om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het leggen van nieuwe bestemmingen met bouw mogelijkheden (nieuwvestiging), niet gewenst zijn. Er is voldoende ruimte voor hergebruik op bestaande, vrijkomende locaties, bijvoorbeeld door herstructurering van stedelijk gebied. Het onderhavige bestemmingsplan draagt bij aan dit streven naar zoveel mogelijk benutten van bestaande, vrijkomende locaties (herstructurering) in bestaand stedelijk gebied.



Uitsnede Kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte

2.3.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel' (2001)

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

- er is een grote kwalitatieve vraag naar woningen voor kleine huishoudens en ouderen. Aanpassing van de bestaande woningvoorraad (opplussen) en nieuwbouw zijn opties;

- meer combinaties van wonen-werken en wonen-zorg;
- nieuwbouw op strategische plaatsen in bestaand stedelijk gebied.

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

Gemeentelijke visie op potentiële concentratiepunten² voor kantoren

Eerdere onderzoeken (o.a. DTZ, 2001) en gesprekken met de gemeente tonen aan dat inbreidingen voor de komende jaren voldoende zijn om de veelal kleinschalige ontwikkelingen op het vlak van kantoren te kunnen accommoderen. Nieuwe locaties voor het accommoderen van puur de autonome vraag worden niet direct noodzakelijk geacht.

Echter, het aantal inbreidingslocaties is feitelijk beperkt tot één locatie. Deze inbreidingslocatie bevindt zich aan de Zuidkade en NCB-laan. De gemeente heeft plannen deze locatie te herontwikkelen naar een kleinschalige woon/ werklocatie met kleinschalige kantoorruimte voor lokale bedrijvigheid. Gezien de ligging van deze locatie tegen het centrum, is grootschalige kantoor- c.q. detailhandelsontwikkeling daar niet gewenst (negatieve effecten, o.a. op het vlak van verkeer als bestedingen in de binnenstad).

Het beperkte aantal inbreidingslocaties doet de belangstelling voor specifieke kantoorlocaties buiten het centrum dan ook toenemen. In dat kader is de Poort van Veghel een interessante locatie voor gebruikers van zelfstandige kantoorpanden. Ook de A50 zone heeft potenties voor de ontwikkeling van kantoorruimte (gecombineerd met bedrijfsruimte).

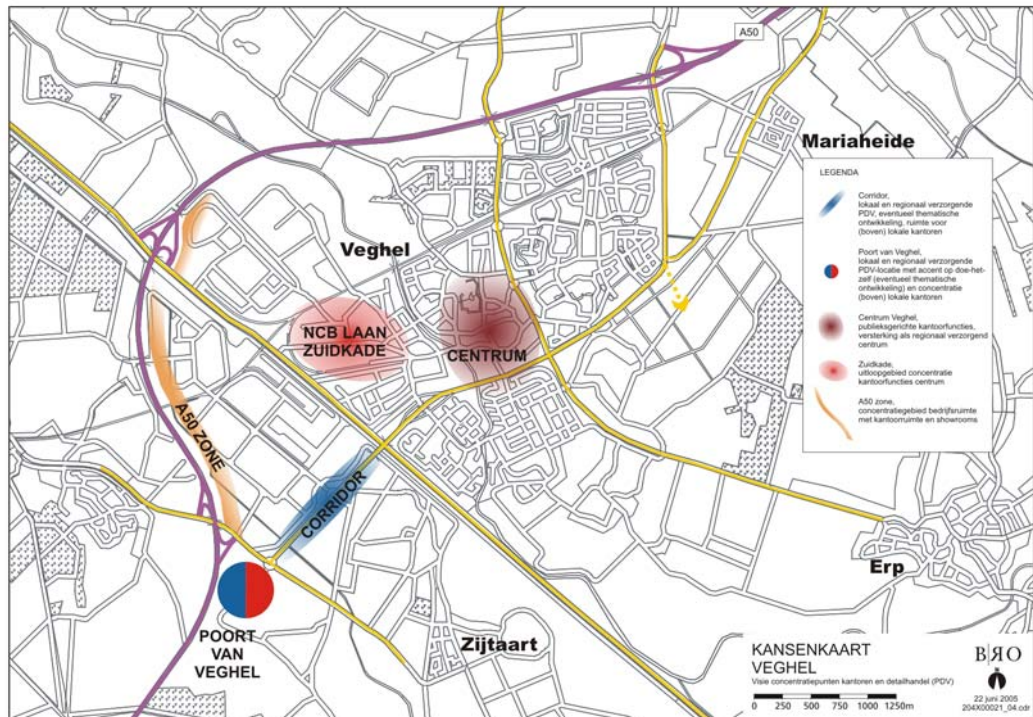
Visie stedelijke concentratiepunten grootschalige detailhandel en kantoren³

Uit de visie stedelijke concentratiepunten grootschalige detailhandel en kantoren blijkt dat:

- De kantorenmarkt kleinschalig en lokaal van aard is. En slechts enige bovenlokale kenmerken heeft.
- Het jaarlijkse opnameniveau is laag.
- Vanwege het kleinschalige karakter van de kantorensector is de leegstand gering.
- Het centrum kent een concentratie van publieksgerichte kantoorfuncties. Verspreid komt een aantal zelfstandige kantoorgebouwen voor.
- De kantorenmarkt maakt moeilijke tijden door als gevolg van de economische stagnatie. Het landelijke leegstandspercentage is hoog, met name op kantoorlocaties buiten de (traditionele) economische 'hot-spots'.
- Ondanks de leegstand is wel behoefte aan geringe verversing van het aanbod. Het aanbod dat wordt toegevoegd moet echter nog beter dan voorheen aansluiten bij de wensen van de toekomstige gebruikers.

² Gebaseerd op gesprekken met gemeente en bestaand beleid (rapportages, nota's).

³ Visie stedelijke concentratiepunten grootschalige detailhandel en kantoren, BRO, 29 juni 2005



Figuur: Kansenkaart Veghel (bron: Visie stedelijke concentratiepunten grootschalige detailhandel en kantoren)

- Het beleid van de provincie Brabant is dat zelfstandige kantoorvestigingen in eerste instantie niet thuis horen op een bedrijventerrein. Op goed ontsloten locaties kunnen zelfstandige, grootschaligere kantoorfuncties worden gevestigd. Kleinschalige kantoorvestigingen moeten zoveel mogelijk gemengd worden met andere functies in het stedelijk gebied.
- Grootschalige kantoorontwikkeling in Veghel dient plaats te vinden op de Poort van Veghel. Op deze locatie is zelfstandige kantoorontwikkeling met een (boven)lokale functie mogelijk. In het overige deel van de A-50 zone is eveneens kantoorontwikkeling mogelijk, maar dan vooral als onderdeel van de bedrijfsruimte. Zelfstandige kantoorontwikkeling op De Dubbelen in de A50 zone wordt zoveel mogelijk beperkt. De gemeente houdt hiermee vast aan de gekozen beleidslijn.

Kansrijk wordt een uitbreiding c.q. nieuwvestiging van kantoorchtige bedrijvigheid in en rondom het centrum van Veghel en de Zuidkade en NCB-laan geacht. In dit gebied kan verdere concentratie/ontwikkeling van vergelijkbare, kleinschalige kantoorfuncties plaatsvinden. De gemeente Veghel heeft plannen het gebied te herontwikkelen naar een woon-werkomgeving met kleinschalige kantoren. Vandaar dat in dit bestemmingsplan het gebied direct achter de NCB-laan en westelijk van de Pater van den Elsenlaan (oude tracé) mogelijkheden geboden worden voor de vestiging van bedrijven in lagere categorieën waaronder kantoren. Omdat het gaat om een herstructureringslocatie en er geen nieuwe verstedelijking zal plaatsvinden, is dit in lijn de SER-gedachte.

PLANKAART MASTERPLAN VEGHEL-CENTRUM

8 oktober 2010

ONDERLEGGER

bebouwing

- bestaande bebouwing binnen plangebied
- bestaande bebouwing buiten plangebied
- (steekmatige) ontwikkellocatie binnen en buiten plangebied

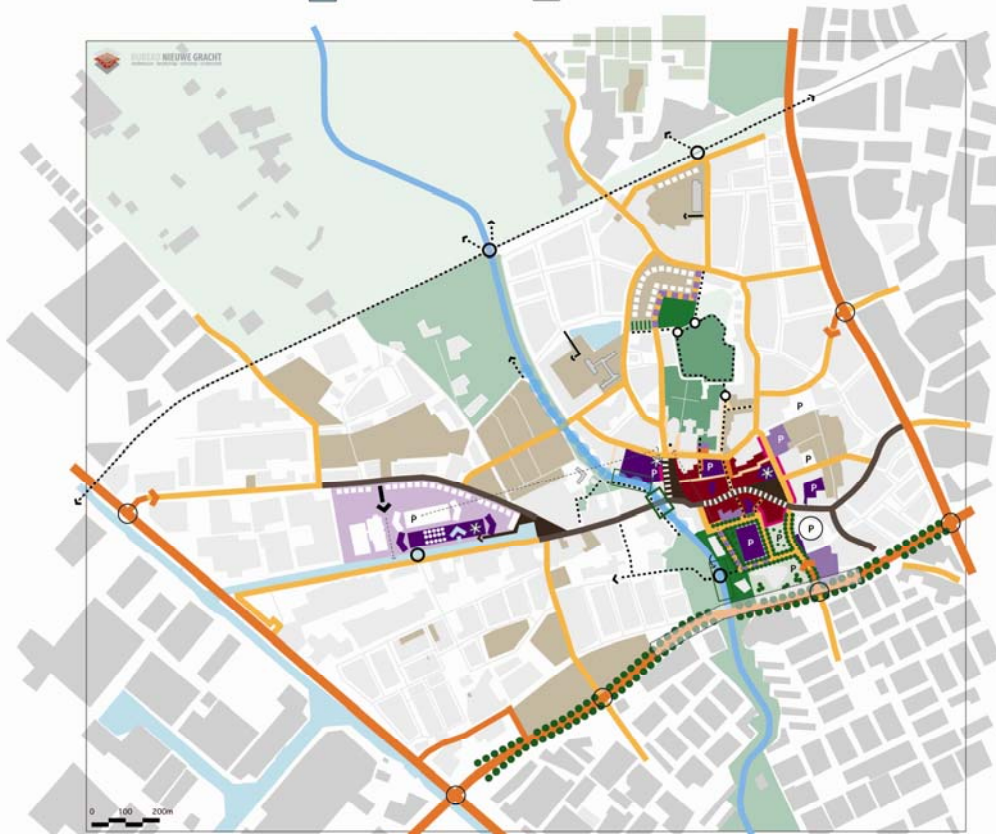
groen & water

- park & openbaar groen
- parklandschap
- sportcomplex
- water

routes

- hoofdonsluiting centrum
- hoofdtoegangen tot centrumgebied auto
- hoofdroutes in centrumgebied
- overige wegen in centrumgebied

- ontsluiting Veghel NCB-laan - Hoogstraat - Hoofdstraat
- pleinen en voetgangersgebieden



INGREPEN MASTERPLAN

algemeen

- ontwikkellocaties & Blauwe Kei
- ontwikkellocatie o.b.v. Masterplan cruciale ingreep
- mogelijke ontwikkellocatie o.b.v. Masterplan als de mogelijkheid zich voordoet
- ontwikkellocaties o.b.v. bestaand beleid behouden karakteristieke bebouwing
- ontwikkellocaties o.b.v. bestaand beleid voortuincultuur omringing
- ontwikkellocaties o.b.v. bestaand beleid aanhelen bebouwing/lijn Parallelweg Zuid
- locatietoetsen nieuwe Blauwe Kei Noordkade / aan de Markt / aan het Meijersplein

dragers

- dragers (zie ook bij deelgebieden) vervolg
- ontwikkelen Aa tot groenblauwe drager zie ook deelgebieden
- uitbouwen ecologische inrichting Aa als de mogelijkheid zich voordoet
- integrale kwaliteitsopgave kruising Aa Hoogstraat
- versterken relatie Aa - omgeving (Frisseleerlocatie & Stadhuisplein)
- te realiseren of te verplaatsen schakel in fiets-en/of wandelroute
- nieuwe of te verbeteren fiets- en wandelroute

ensemble 'Heilig Hartplein & Noordkade'

- ruimte voor vermaak, bedrijvigheid en onderwijs
- ontwikkelingsgebied Heilig Hartplein & Noordkade
- ontwikkellocaties langs insteekhaven thema bedrijvigheid, vermaak & onderwijs
- aanhelen lint langs NCB-Laan & ontsluiting vanaf NCB-Laan
- ontwikkelen wandel- en fietsroute langs insteekhaven
- mogelijkheden voor extra water eventueel met hawenfunctie
- parkeren op binnenterrein
- bezetten zichtas richting Sint Lambertuskerk en insteekhaven

ensemble 'winkelgebied & supermarkten'

- kwaliteitslag en ingrepen op cruciale plekken
- Hoofdstraat en Markt (op termijn) autovrij als basis voor kwaliteitslag openbare ruimte
- herinrichten Markt en Meijersplein kwaliteitslag en opheffen parkeerfunctie
- kernwinkelgebied rond 'winkel-0' concentreren winkelopzettingen
- opheffen binnengalerij bezetten voor uitbreiding winkelaanbod
- kwaliteitslag gewels s.u.s. voortkanten aan de straat
- ontwikkellocatie wonen, winkels en parkeren Molenwiel / Van Mierzwaat & Bolkerplein
- realiseren nieuwe openbare ruimte in aansluiting op Van Mierzwaat
- opheffen 'achterkanten' langs Vlas & Graan & kwaliteitslag routes
- herontwikkelen 'Frisseleerlocatie' herstellen contact met Aa en Markt + parkeren
- handhaven en uitbreiden 'grootschalige' parkeerterreinen, i.c.m. supermarkten
- kwaliteitslag parkeerterrein gewest
- onderzoeken mogelijkheden realiseren extra parkeerverzorging op binnenterrein

ensemble 'Stadhuisplein'

- vergroenen, door herstellen contact met de Aa
- realiseren park aan westzijde, langs de Aa na sloop sporthal, zwembad en Blauwe Kei
- realiseren groene parkeerlaan rondom bouwblok, met zichtas op Lambertuskerk
- vergroenen parkeerterreinen Stadhuisplein landschapsglan (boom en haag)
- 'verschillen' en aanhelen bouwvlak met parkeren op binnenterrein, onder een dek
- aansluiten aanbeplanting langs Meijersstraat & aanhelen bebouwing aan oostzijde
- herontwikkelen locatie brandweer en politie tot hoogwaardige centrumterrein
- zoekzone hov-busstation langs Rembrandtlaan

ensemble 'Kerk & klooster'

- herontwikkelen 'Kerk & klooster' herontwikkelen 'Kerk & klooster'
- herontwikkelen 'Kerk & klooster' herontwikkelen 'Kerk & klooster'
- herontwikkelen 'Kerk & klooster' herontwikkelen 'Kerk & klooster'
- herontwikkelen 'Kerk & klooster' herontwikkelen 'Kerk & klooster'
- herontwikkelen 'Kerk & klooster' herontwikkelen 'Kerk & klooster'
- herontwikkelen 'Kerk & klooster' herontwikkelen 'Kerk & klooster'
- herontwikkelen 'Kerk & klooster' herontwikkelen 'Kerk & klooster'
- herontwikkelen 'Kerk & klooster' herontwikkelen 'Kerk & klooster'
- herontwikkelen 'Kerk & klooster' herontwikkelen 'Kerk & klooster'
- herontwikkelen 'Kerk & klooster' herontwikkelen 'Kerk & klooster'

Plankaart Masterplan Veghel-centrum

Masterplan Veghel-centrum, visie op hoofdlijnen

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2009 een visie op hoofdlijnen vastgesteld voor de gewenste ontwikkeling van het gebied. In dit stedenbouwkundig masterplan worden sociale, economische, ruimtelijke en strategische aspecten in samenhang met elkaar gezien. Het masterplan bouwt voort op de Ontwikkelingsvisie uit 2004, waarin het plangebied destijds al werd aangeduid als herontwikkelingslocatie voor woningbouw.

De visie op hoofdlijnen is het inzetten op een centrum met twee polen. Een keuze voor een centrum met twee polen biedt bruikbare aangrijpingspunten voor de noodzakelijke kwaliteitsslag in het bestaande winkelgebied, gekoppeld aan mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe voorzieningen in het gebied Noordkade/Heilig Hartplein.

De locatie Dorshout is in dit Masterplan weergegeven als (ontwikkel)locatie voor 'geplande woningbouw – vervanging en herinrichting'. Deze geplande woningbouw zorgt tezamen met andere woningbouwlocaties dichtbij het centrum voor een belangrijk drager voor de beoogde kwaliteitsverbetering waar men in Veghel-centrum voor staat. De herontwikkeling van het plangebied vormt een voornamelijk drager voor het realiseren van nieuwe voorzieningen aan het Heilig Hartplein en de Noordkade.

Visie 2030 Smaakmakend Veghel (2008)

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

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

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

Bedrijvig Veghel

In 2030 wordt Veghel gekenschetst door de gevarieerde, veelal grootschalige, internationaal georiënteerde bedrijvigheid en onderscheidt zich daarmee van omliggende gemeenten. Ondanks alle veranderingen in de mondiale economie hebben de Veghelse voe-

dings- en logistieke clusters nog altijd een prominente plek in de Europese economie. De Veghelse ondernemingen hebben hun positie weten te behouden in de internationale concurrentieverhoudingen. Dit is mede mogelijk gebleken, omdat de gemeente er in is geslaagd voorwaarden te creëren voor het behoud van een aantrekkelijk vestigings- en werkklimaat. In het kader van de discussie kwaliteit voor kwantiteit is bij het uitgeven van grond en het acquireren van bedrijven gekozen voor een meer zuinig, duurzaam en daarmee selectief gebruik van de beschikbare ruimte. In de visie is aangegeven dat Veghel inzet op het in stand houden, bevorderen en verder uitbreiden van een kwalitatief en aantrekkelijk economisch vestigings- en werkklimaat langs vier programmalijnen:

1. Stimuleren meer robuuste en meer gedifferentieerde economische structuur (o.a. grootschalig/kleinschalig, branchering, zonerings, cyclisch/niet-cyclisch), waarbij duurzame en kwalitatieve ontwikkeling centraal staat;
2. Voorwaarden scheppen voor een gevarieerde en gekwalificeerde beroepsbevolking;
3. Het regisseren van een duurzame mobiliteit gericht op bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid;
4. Het ordenen (reguleren) van een duurzaam en selectief ruimtegebruik.

Met onderhavig bestemmingsplan is voorwaardenscheppend ingespeeld op deze programmalijnen. Zo is rekening gehouden met het scheppen van mogelijkheden voor het behouden en versterken van een aantrekkelijk vestigings- en werkklimaat door te voorzien in voldoende, kwalitatief en divers aanbod van bedrijventerreinen door revitalisering en herstructurering van een oud bedrijventerreinen. Dit uit zich in de differentiatie in toegelaten milieucategorieën, het mogelijk maken van bedrijfsverzamelgebouwen voor o.a. startende ondernemingen en het bieden van uitbreidings- en intensiveringsmogelijkheden op eigen terrein. Ook worden in de schil tussen het centrumgebied en het bedrijventerrein kantoorfuncties toegelaten, waarmee nieuwe bedrijvigheid gefaciliteerd wordt en kansen worden geboden aan het innoverende vermogen van het Midden en Kleinbedrijf (MKB). Een belangrijke ondersteuning voor het MKB is immers het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen voor het MKB en kantoorfuncties ten behoeve van (administratieve) dienstverlening.

Een randvoorwaarde is het intensiveren van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen en een actief en kwalitatief beheer. Dit wordt in onderhavig plan onder andere gerealiseerd door een ruim maximum bebouwingspercentage te hanteren en het parkeren op dak, ondergronds of halfverdiept mogelijk te maken. Maar ook door bedrijfsverzamelgebouwen toe te staan en het verbieden van categorie 1 en 2 bedrijven op grootschalige terreinsegmenten (zoals het grootste gedeelte van De Amert). Meerlaags bouwen wordt gestimuleerd en ondergronds bouwen is mogelijk gemaakt. Een andere randvoorwaarde voor het doen toepassen van innovatieve concepten is het realiseren van accommodaties waar wonen en werken als functies worden gemengd. Deze functiemenging vormt een overgangsgebied tussen bedrijventerreinen en woningbouwgebieden langs het oude tracé van de Pater van den Elsenlaan.

Wonen (Goed Leven)

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

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

Onderhavig plan voorziet in een mix aan woningtypen en binnen het plan bestaan mogelijkheden levensloopbestendig te bouwen. Er zijn ruime mogelijkheden voor het bouwen van aan- en bijgebouwen op de begane grondlaag en er is geen maximale beukmaat voor woningen vastgelegd zodat bij een gewijzigde marktvraag zonder planaanpassing een ander woningtype gebouwd kan worden.

Verkenning Kern Veghel (2011)

De gemeente wil met deze Verkenning een bijdrage leveren aan het realiseren van drie belangrijke ambities:

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

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

Bedrijvigheid

De omvangrijke bedrijventerreinen bezorgen Veghel al vele jaren een top-tien positie in de ranglijst van Nederlandse zakengemeenten. Dat geldt voor de gehele gemeente en zeker voor de kern Veghel. Top-tien noteringen zijn echter geen vanzelfsprekendheid: om deze positie te handhaven moet op verschillende fronten een geduchte inspanning worden geleverd. Het gaat dan in ieder geval om het verbeteren van de bereikbaarheid, de aanwezigheid van opleidingsinstituten en een goed opgeleide beroepsbevolking.

De tweede ambitie bestaat eruit dat Veghel zich moet richten op onderwerpen of gebieden waarin het goed is. Alleen dan kan Veghel zich onderscheiden van de buurgemeenten en de grote steden in de directe omgeving.

Veghel is sterk op het gebied van bedrijvigheid en dat moet vooral zo blijven. Nog meer dan nu is Veghel in 2030 een belangrijke speler op het gebied van 'Food'. Het dankt die

positie onder andere aan de goede, multimodale ontsluiting, waarbij de A50, de N279 en de Zuid-Willemsvaart een hoofdrol spelen.

Onderhavig bestemmingsplan is mede voorwaardenscheppend om de hierboven beschreven ambities te verwezenlijken. Er kan worden ingezet op een sterke bedrijvigheid waarbij ruimte is voor innovatie en uitbreiding. Binnen de bedrijfsbestemmingen is flexibiliteit geboden om bijvoorbeeld ondersteunende functies waaronder educatie en kantoren toe te laten.

Wonen

Met het realiseren van een zo aantrekkelijk mogelijk woon- en leefmilieu wordt tegemoet gekomen aan de ambitie Veghel beter in balans te brengen. Levensloopbestendige woongebieden vormen hiervoor de grondslag. Er wordt vooral gemikt op het toevoegen van dorpse woonmilieus, zowel binnen als buiten de kern. De ruimtelijke kwaliteit kan verbeterd worden door de herontwikkeling van vrijkomende of vrijgekomen locaties als inbreidingslocaties voor woningen binnen de kern van Veghel.

Aangezien impact en duur van de crisis op dit moment niet zijn in te schatten, zet deze 'Verkenning' in op een algemeen afwegingskader, gekoppeld aan een beschrijving van de belangrijkste keuzemogelijkheden en kwaliteitseisen per locatie of cluster van locaties:

- *Kwaliteit voor kwantiteit:* er is continue programmering van alle locaties. Het realiseren van kwaliteit en aanhaken op bestaande maat en schaal moet steeds het uitgangspunt zijn, niet het plaatsen van zo veel mogelijk woningen. In lijn met de Verkenning is ook de locatie Dorsveld tegen het licht gehouden en waar mogelijk is gekozen voor een flexibele bestemming qua woningtypologie.
- *Oog voor andere functies:* vrijkomende locaties worden soms snel als woninglocaties aangewezen. Echter lenen een aantal locaties in en om het centrum zich ook voor de ontwikkeling van andere functies. Tijdelijke functies in leegstaande panden en tijdelijke (groene) inrichting van braakliggende terreinen lenen zich hier goed voor. In dit licht is de strook westelijk van de Pater van den Elsenlaan als woonwerklocatie bestemd. Hoewel het hier niet gaat om een herbestemming van panden, gaat het wel om een herbestemming van percelen anders dan met woningbouw.
- *Uitbouwen van dorps karakter:* deze Verkenning zet zwaar in op het realiseren van dorpse woonkwaliteiten. Hierbij horen het versterken van historische bebouwingsstructuren met overwegend grondgebonden woningen, pandjescultuur en groen in de directe woonomgeving. Locaties in de buurt van de groene hoofdstructuur kunnen (deels) worden benut. Dorsveld is een redelijk naar binnen gekeerd woongebiedje. Wel is rekening gehouden met de bestaande structuursdragers: de Pater van den Elsenlaan en de NCB-laan.

3. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

3.1 Monumenten en waardevolle elementen

Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Veghel hecht aan haar monumentale panden. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. In het plangebied komen geen gemeentelijke monumenten of rijksmonumenten voor:

In het kader van het monumenten inventarisatie project⁴ (M.I.P.) is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Twee van deze M.I.P.-objecten zijn in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. Het betreft hier het dubbele woonhuis aan de NCB-laan 9-11 en het woonhuis aan de NCB-laan 34. Aangezien het beoogde plan – behoudens de aanheling van het lint door middel van het toevoegen van twee woningen tussen de panden NCB-laan 39 en 45 – niet op de NCB-laan is georiënteerd, heeft het initiatief geen (negatieve) invloed op de cultuurhistorische waarde van deze panden. De aanheling van het lint zorgt zeker niet voor een verslechtering van de beleving van de M.I.P.-objecten.

Waardevolle groenelementen

Naast bebouwde monumenten hecht de gemeente Veghel ook waarde aan haar natuurlijk erfgoed. Binnen de plangrenzen bevinden zich geen waardevolle groenelementen en/of waardevolle bomen.

3.2 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,

⁴ Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

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.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een aantal lijnelementen die van historisch geografisch belang zijn. Het betreft hier de Dorshout en de NCB-laan. Dit zijn beiden lijnelementen van redelijk hoge waarde. Aangezien de planontwikkeling niet of nauwelijks georiënteerd is op deze lijnelementen is er geen sprake van enige aantasting van deze historisch geografische lijnelementen. De aanheling van het lint NCB-laan zorgt zelfs voor een versterking van dit lijnelement.

Het Duits lijntje vertegenwoordigt een lijnelement en een groenstructuur van hoge waarde. De afstand tot het Duits lijntje is echter dermate groot dat het initiatief geen (negatieve) invloed heeft op deze structuren.

3.3 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 middel-hoge 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.

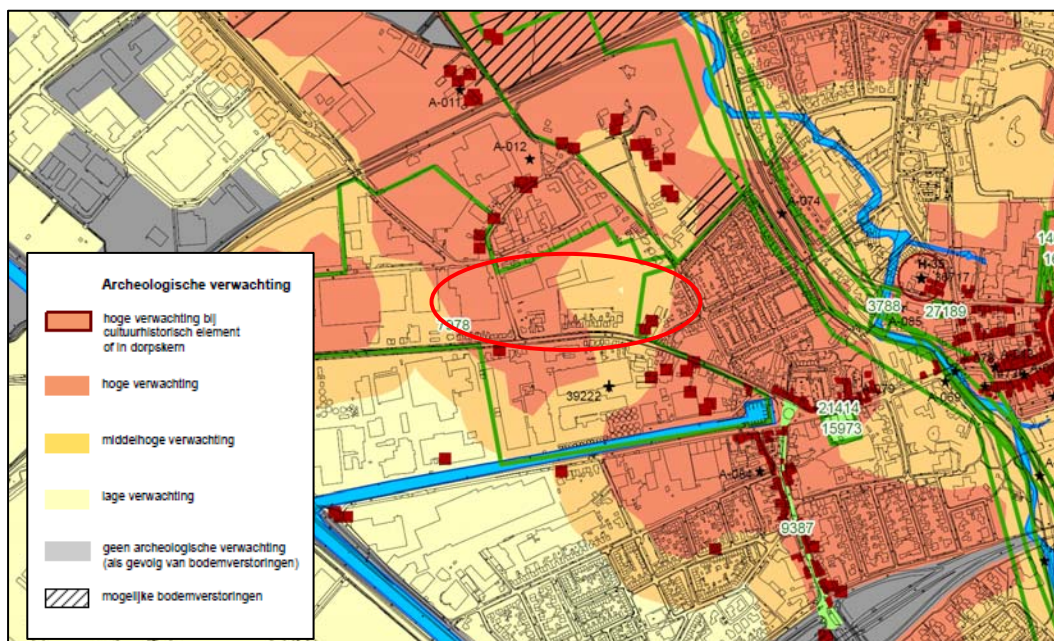
Zones met een lage archeologische verwachting

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.

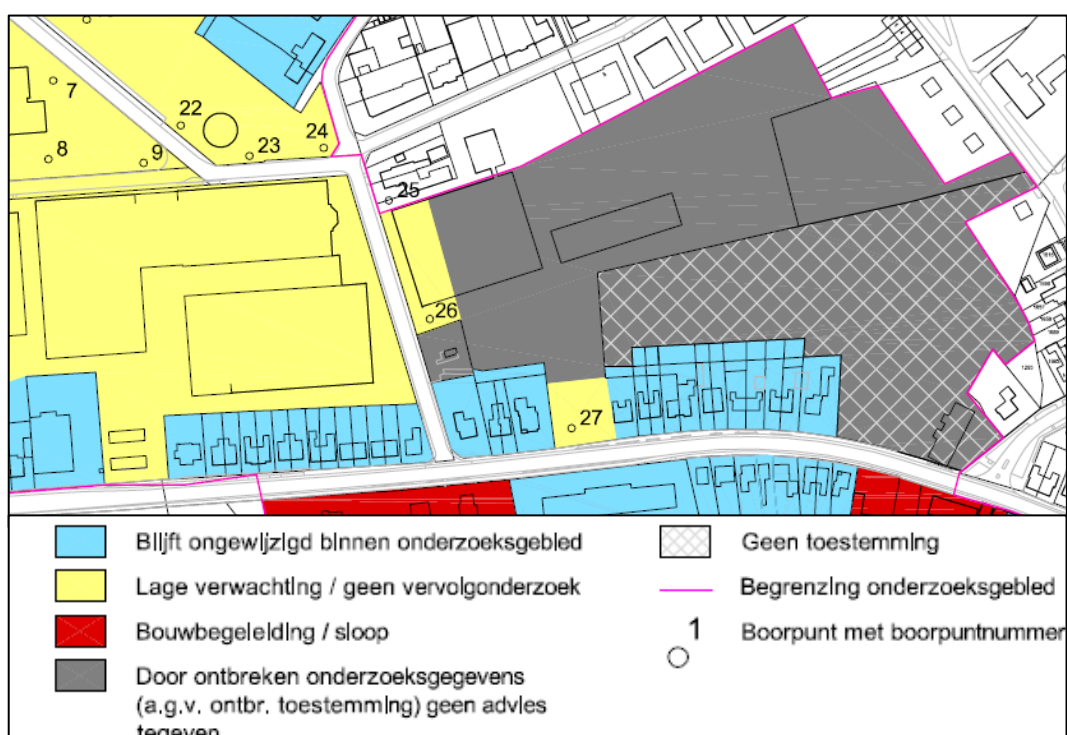
Zones zonder archeologische verwachting

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.



Het plangebied bevindt zich voor wat betreft het westelijk deel in een zone met hoge verwachtingswaarde. Het oostelijk deel bevindt zich in een zone van middelhoge waarde. Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Ten behoeve van de planontwikkeling is in 2004 Archeologisch onderzoek⁵ gedaan. De doelstelling van dit onderzoek is het vaststellen van eventueel aanwezige archeologische resten en/of vindplaatsen in het plangebied CCLB te Veghel. Voor een deel van het onderzoeksgebied is geen toestemming verkregen, waardoor dit deel van het plangebied buiten het onderzoek is gelaten.



Verwachtings-/ advieskaart CCLB-terrein (Baac, 2004)

Uit het bureauonderzoek blijkt dat rondom het onderzoeksgebied vondsten bekend zijn uit de Romeinse tijd en een vondst uit de vroege Middeleeuwen. Uit aantekeningen van F.C. Bursch (1937) blijkt dat er in het onderzoeksgebied veel hertengeweiën gevonden zijn. Op een andere plaats bij de Aa (waarvan geen nadere beschrijving gegeven is) zijn werktuigen van hertshoorn, Romeinse aardewerk, veel palen/paalsporen en een (boomstam)kano gevonden. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden blijkt dat de bebouwde kom van Veghel, waaronder het grootste deel van plangebied, niet gekarteerd is vanwege de aanwezige bebouwing. Een deel in het noordwesten van het plangebied is laag gewaardeerd op basis van het voorkomen van verspoelde dekzanden. Een klein

⁵ Inventariserend archeologisch veldonderzoek, rapport 04-031, door BAAC bv d.d. april 2004.

deel in het oosten van het plangebied is hoog gewaardeerd op basis van het voorkomen van een dekzandrug (3K14).

Uit het veldonderzoek is gebleken dat het bodemprofiel in het onderzoeksgebied, waar booronderzoek heeft plaatsgevonden, voor een groot deel niet meer intact is. Daarnaast is gebleken dat het onderzoeksgebied vanwege de lage vochtige ligging niet aantrekkelijk voor bewoning is geweest. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, die op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats duiden. De hieruit volgende lage archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied komt overeen met de verwachting op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (voor zover het terrein op deze kaart in verband met de bebouwing gewaardeerd is). Het deel van het onderzoeksgebied, waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt, is niet onderzocht als gevolg van het ontbreken van betredingstoestemming.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plangebied voor het in 2004 reeds onderzochte deel vrijgegeven kan worden. In het deel van het plangebied wat niet is onderzocht (i.v.m. geen betredingstoestemming) dient aanvullend te worden onderzocht door middel van booronderzoek.

Conclusie aanvullend archeologisch onderzoek⁶

De archeologische verwachting van het plangebied kan op basis van de resultaten van het onderzoek naar beneden worden bijgesteld (lage archeologische verwachting). Bovendien is de bodem in het gebied reeds dermate verstoord dat relatief intacte vindplaatsen niet meer worden verwacht. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkelingen.

Selectiebesluit gemeente Veghel

Bij besluit van 14 september 2012 heeft de gemeente Veghel besloten in te stemmen met het advies van RAAP en de archeologische verwachtingswaarde bij te stellen naar 'laag'. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en de gronden zijn vrijgegeven voor de geplande ontwikkelingen. Indien tijdens de uitvoer van de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen geldt een meldingsplicht bij de gemeente Veghel alsmede bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

⁶ Archeologisch vooronderzoek: bureau onderzoek en verkennend veldonderzoek Dorshout Veghel. RAAP-notitie 4287. 5 september 2012.

4. GROEN EN ECOLOGIE

4.1 Groenstructuur

De groenstructuur in de huidige situatie het plangebied wordt bepaald door een grasweide. De huidige bedrijfsterreinen zijn niet of nauwelijks voorzien van groen. In de gewenste situatie zal de grasweide plaatsmaken voor een woongebied met daarin groenvoorzieningen.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortbescherming

Flora- en faunawet

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. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

4.2.2 Methode van toetsing

In de quick-scan⁷ zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 29 juli 2011 een veldbezoek gebracht aan het plangebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht.

Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals de provinciale natuurgegevens en algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op be-

⁷ Quickscan Flora en Fauna, 211x04658, door BRO d.d. 1 augustus 2011. De tekst van dit onderzoek is integraal overgenomen in deze flora en fauna paragraaf en is niet als bijlage opgenomen.

schermde natuurwaarden. Dit wordt meegenomen in de advisering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Resultaten natuuronderzoek

Ecologische beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt ten westen van het centrum van Veghel aan de rand van het industrieterrein Dorshout. Het plangebied wordt aan de noordzijde enerzijds begrensd door de Pater van den Elsenlaan en anderzijds door de bedrijfsbebouwingen aan de Binnenveld. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door bedrijfsbebouwing en een aantal woningen aan de Dorshout, het zuiden wordt begrensd door woningen aan de NCB-laan. Het westen van het plangebied wordt begrensd door bedrijfsbebouwingen aan de Pater van den Elsenlaan, deze weg loopt door het plangebied heen naar de NCB-laan.

Het plangebied bestaat uit twee door de Pater van den Elsenlaan gescheiden stukken grond. Op beide terreinen zijn geen te slopen bebouwing aanwezig, de voormalige bedrijfsbebouwingen zijn reeds gesloopt. Er zijn enkele bomen op het terrein aanwezig, verder slechts marginaal opgaande begroeiingen.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek', ligt op meer dan 10 km afstand van het plangebied. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Planologisch beschermde natuurwaarden

Het projectgebied valt ook buiten de door de Provincie Noord-Brabant aangewezen natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te houden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Soortbescherming

Flora

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere of beschermde soorten aanwezig. In het oostelijke plangebied zijn aan de randen enkele opgaande heggen en struikbeplantingen aanwezig. Verder zijn er twee schietwilgen in het plangebied aanwezig. Op basis van de onderzoeksgegevens is het voorkomen van beschermde of bedreigde plantensoorten in het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten.

Zoogdieren

In het plangebied kunnen enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1, zoals Veldmuis, Konijn en Mol, op enige wijze in het plangebied voorkomen. Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van grondgebonden strenger beschermde soorten binnen het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten.

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, zoals bijvoorbeeld holle bomen en gebouwen. In en rondom het plangebied zijn in het geheel geen holtes in de bomen waargenomen. Binnen het plangebied is daarnaast geen te slopen bebouwing aanwezig. Het plangebied is verder geen noemenswaardig onderdeel van een foerageergebied voor vleermuizen. Ook vormt het plangebied zelf geen lijnstructuur waar als vliegroute door vleermuizen van gebruik gemaakt kan worden. Er is geen reden voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar het voorkomen van vleermuizen binnen het plangebied.

Vogels

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen volgens de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (2009, worden door de inrichting niet verwacht binnen het plangebied. Er zijn geen oude nesten van deze vogelsoorten in de bomen rondom het terrein waargenomen. Vogelsoorten als Houtduif en Merel kunnen echter wel in de opgaande begroeiingen op en rondom het terrein tot broeden komen. Nesten van deze vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze vogelnesten. Het is daarom aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de opgaande begroeiingen rondom het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.

Vissen, amfibieën en reptielen

Het voorkomen van vissen in het plangebied is uitgesloten vanwege het ontbreken van water. Als landbiotoop voor amfibieën en reptielen is het plangebied vanwege het open karakter niet geschikt als verblijfplaats. Incidenteel kunnen soorten als Bruine kikker en Gewone pad zich in het plangebied ophouden, voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Overige diersoorten

In het plangebied komen meerdere ongewervelde diersoorten, zoals krekels en sprinkhanen voor. Vlindersoorten als Klein geaderd witje en Kleine vuurvlinder zijn binnen het plangebied waargenomen. Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied

echter weinig waarde door het ontbreken van geschikte biotopen en vegetaties. Derhalve zijn negatieve effecten op deze soortgroepen redelijkerwijs niet te verwachten.

4.2.4 Conclusie en advies

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voor de bouw van meerdere woningen op deze percelen zullen geen belangrijke natuurwaarden verloren gaan. Vanuit de Flora- en faunawet hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde soorten. Er is geen reden voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Omdat het in de praktijk niet mogelijk is een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van broedende vogels, is het aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de opgaande begroeiingen rondom het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Door inachtneming van deze voorwaarde is het plan in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid.

5. WATER

5.1 Beleid

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Waterplan gemeente Veghel

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

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

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

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

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.
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 uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

In de waterparagraaf (paragraaf 5.2) wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

5.2 Watertoets

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

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

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

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

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

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwaterhuishouding

De bodem in het plangebied wordt gevormd door enkeerdgronden. Dit zijn zandige gronden met een donker (humusrijke) bovenlaag. De bovenste grondlaag (de bouwvoer) is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking.

De grondwaterstanden in het plangebied variëren het jaarrond als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60-100 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 160-200 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 80-120 cm-mv
- Grondwatertrap VI/ VII

De grondwaterstanden bevinden zich derhalve tamelijk ver onder maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden vormen geen belemmering voor het realiseren van woningbouw en bedrijfsbebouwing.

Het plangebied is voorts niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieuverordening. Wel is er sprake van waterwinning door Friesland-Campina. In tegenstelling tot een waterwingebied als bedoeld in de verordening heeft dit geen verdere ruimtelijke consequenties.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater in het beheer van het waterschap Aa en Maas. De dichtstbijzijnde oppervlaktewateren betreffen de laaglandrivier de Aa en de leggerwatergangen die het Duits lijntje begeleiden. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met keurzones/ onderhoudszones van watergangen.

Ook bevinden zich geen overige watergangen in het plangebied. In het oostelijk deel van het plangebied is een ondiepe greppel gelegen die niet watervoerend is.

Rioleringsaspecten

De huidige (bedrijfs)bebouwing in de het plangebied is voor wat betreft de afvoer van vuilwater aangesloten op de gemengde riolering van de gemeente Veghel. Ook het hemelwater wordt in de huidige situatie via dit stelsel afgevoerd.

Uitgangspunten beoogde waterhuishouding

Beleid en visie ten aanzien van het grond- en oppervlaktewatersysteem is op hoofdlijnen beschreven in het Gemeentelijk Waterplan 2002 en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 (v-GRP 2010-2015) van de gemeente Veghel en in de "Visie waterhuishouding Dorshout, NCB-laan en Eikelkamp". Verder is door Arcadis een Bodemkundig/hydrologisch onderzoek omgeving NCB-laan te Veghel uitgevoerd. De watervisie is de basis voor de verdere duurzame uitwerking van oppervlaktewatersysteem, grondwatersysteem en riolering.

Het riolerings- en watersysteem, deelgebied Dorshout e.o. dient te voldoen aan de streefbeelden en uitgangspunten zoals die in bovenvermelde plannen, visie en onderzoek zijn opgenomen. Het plan dient tevens te voldoen aan de duurzaamheidseisen van het Waterschap Aa en Maas. Dit betekent met name dat vereist is dat het plan wordt aangelegd volgens het principe van duurzaam hydrologisch neutraal ontwikkelen en dat de voorkeursvolgorde van het waterschap voor het omgaan met hemelwater in acht wordt genomen.

Deze voorkeursvolgorde voor wat betreft de waterkwantiteit betreft 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Voor de waterkwaliteit geldt daarnaast de voorkeursvolgorde 'voorkomen-scheiden-zuiveren'.

Dit houdt onder andere in dat, behoudens de landbouwkundige afvoer (1,67 l/s/h), geen regenwater uit het gebied mag worden afgevoerd en dat bijvoorbeeld infiltreren de voorkeur heeft boven bergen van het regenwater en dat bergen van regenwater weer de voorkeur heeft boven afvoeren naar het oppervlaktewater. De landbouwkundige afvoer mag worden afgevoerd naar het gemeentelijk HWA-riool, de gemeente houdt hiermee rekening bij het bepalen van de capaciteit van het HWA-riool.

Op het kleinschalige kantoren- en bedrijventerrein dient de eerste vervuilde stroom hemelwater van de rijweg (first flush) via het HWA-riool naar het DWA-systeem afgevoerd te worden. Het merendeel van het hemelwater wordt afgevoerd naar het bergings- of infiltratiesysteem.

Uitgangspunt is de aanleg van een robuust en duurzaam systeem voor het terughouden/infiltreren/bergen van regenwater en de afvoer van vuil water. Uitgangspunt is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen en via een rioolsysteem of oppervlakkig wordt afgevoerd naar een infiltratie- of bergingsysteem/wadi. Het is toegestaan een wadi te combineren met speelveldjes (niet ter plaatse van plaatsing speeltoestellen). Hemelwater zichtbaar afvoeren heeft de voorkeur. Hierdoor wordt voorkomen dat foutieve aansluitingen worden gemaakt en is controle en constatering van ongewenste handelingen beter mogelijk. Verder draagt zichtbaar afvoeren bij aan het bewustwordingsproces van bewoners ten aanzien van een duurzame omgang met water. Bij rijwoningen en uitbouwen en bergingen is het toegestaan het regenwater van de achterzijde ondergronds af te voeren (met inachtneming van bovenvermelde duurzaamheidscriteria).

Met betrekking tot verwerking/omgaan van/met regenwater wordt onderscheid gemaakt in deelgebieden met bedrijfsactiviteiten en deelgebieden voor woningbouw.

- Op bedrijfsterreinen: bergen en/of infiltreren, zo nodig ook op percelen. Regenwater van bouwpercelen ondergronds afvoeren naar de HWA-buffer in het openbaar gebied. De landbouwkundige afvoer kan via een ondergrondse overloop afvoeren naar het door de gemeente in het kader van de Herstructurering Bedrijventerrein Veghel west aan te leggen regenwaterriool;
- In het deelgebied voor woningbouw: bergen en/of infiltreren, zo nodig ook op percelen. Regenwater van bouwpercelen zichtbaar afvoeren naar de HWA-buffer in het openbaar gebied. De landbouwkundige afvoer kan via een ondergrondse overloop afvoeren naar het door de gemeente in het kader van de Herstructurering Bedrijventerrein Veghel west in de Pater van den Elsenlaan aan te leggen regenwaterriool;

De aan de bestaande Pater van den Elsenlaan geprojecteerde woningen en bedrijven en een zo klein mogelijk deel van de rijweg mogen rechtstreeks afvoeren op het door de gemeente nieuw aan te leggen HWA en DWA riool, dit laat de eis van hydrologisch neutrale aanleg van het totale plan onverlet (dit betekent dat van het verhard oppervlak in het overige deel van het plan iets meer hemelwater geborgen of geïnfiltrerd moet worden.

Het afvalwater zal worden ingezameld en afgevoerd naar de rwzi Dinther en het regenwater zal zoveel mogelijk in het plan worden vastgehouden en gebufferd. Daar waar het regenwater moet worden afgevoerd naar het openbaar gebied dient in het plangebied ruimte voor inzameling, transport, en berging (bergingssysteem) te worden gecreëerd (of oppervlaktewater of infiltratievoorziening), waarbij het uitgangspunt voor hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) geldt.

Om bewoners te ontzorgen dient de invulling van de hydrologisch neutrale wateropgave zo veel mogelijk in het openbaar gebied te geschieden. Indien ook op bouwpercelen moet worden gebufferd of geïnfiltrerd, dan minimaal 10 mm (of zoveel meer als mogelijk/nodig) per bouwperceel.

De projectontwikkelaar stelt in overleg met de gemeente en waterbeheerder (Waterschap Aa en Maas), ter goedkeuring van de gemeente een basis rioleringsplan (BRP) op voor het gebied Dorshout. Het basis rioleringsplan wordt onderbouwd met een inventarisatie van verhard oppervlak, een ontwerp de bijbehorende (hydraulische) berekeningen van debieten (van vuil- en hemelwater) en een berekening van vuiluitworp en de drooglegging van de rijweg. Voor de deelgebieden dienen Riolerings- en afwateringsplannen opgesteld te worden. In het kader van de Herstructurering Bedrijventerreinen Veghel-West laat de gemeente een Riolerings- en afwateringsplan opstellen voor het openbare gebied van de wegen binnen het plangebied. Bij projectontwikkeling dient de projectontwikkelaar een Riolerings- en afwateringsplannen op te stellen voor het te ontwikkelen gebied, dit in overleg/afstemming met de gemeente en de waterbeheerder (inclusief de benodigde

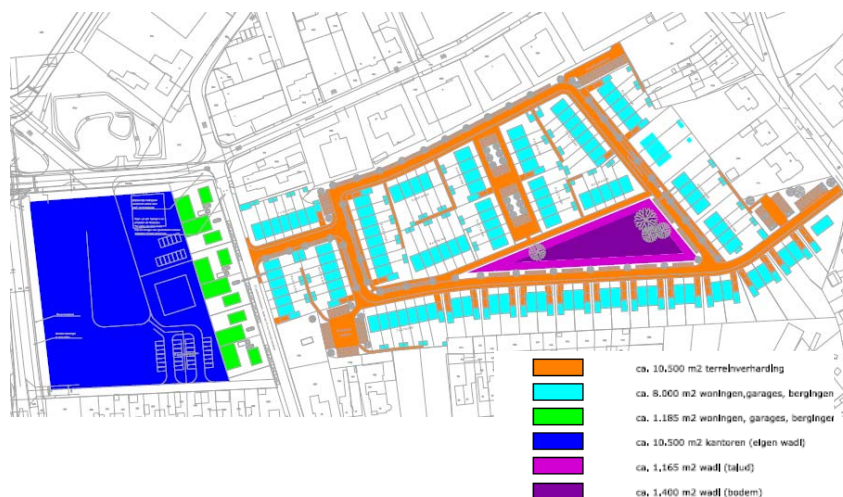
vergunningen en/of ontheffingen). Het waterschap heeft in het kader van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan een wateradvies gegeven op het plan in de vorm van een inspraakreactie. Dit wateradvies (inspraakreactie) is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Het waterschap geeft aan te kunnen instemmen met een nadere uitwerking van het rioleringsplan. Aangegeven wordt dat de vervangende verharding ook gecompenseerd moet worden en het totaal aan verhard oppervlak en de aanvullende bergingsopgave in de waterparagraaf op te nemen. Onderhavig bestemmingsplan is op de genoemde punten verder aangevuld.

Uitwerking waterhuishouding⁸

De uitwerking van de waterhuishouding en de riolering zal geschieden in een nog op te stellen rioleringsplan. Uitgangspunt hierbij is een hydrologisch neutrale ontwikkeling, waarbij niet meer dan de landbouwkundige afvoer (1,67 l/s/h) zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering. De wateropgave die ontstaat als gevolg van een toename van het verharde oppervlak zal worden gebufferd en/of geïnfiltreerd binnen het plangebied. De gemeten doorlatendheid van de bodem ter plaatse bedraagt 0,3-0,6 m/dag. Dit is een matige doorlatendheid. Hiervoor geldt dat infiltratie van hemelwater wel mogelijk is, maar dat het systeem hier niet volledig van afhankelijk kan zijn. Vertraagde afvoer (in dit geval naar de riolering) blijft daarom noodzakelijk om in de toekomst wateroverlast te voorkomen.

In het plan zijn de mogelijkheden voor infiltratie en buffering van hemelwater flexibel mogelijk gemaakt. Binnen alle bestemmingen zijn 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' integraal mogelijk gemaakt. De planopvatting is om de via infiltratieriolering in de rijwegen en wadi's (eventueel gecombineerd met speelvoorzieningen) te realiseren. De dimensionering vindt plaats in het kader van het rioleringsplan.



⁸ Watervisie en Waterstructuur omgeving NCB laan, Arcadis, 20 januari 2004

Uitgangspunt is bij de dimensionering van het totale plan is de berekende wateropgave. Het totale verharde oppervlak in het plangebied bedraagt 19.685 m² (10.500 m² + 8.000 m² + 1.185 m²).

- Minimaal benodigde berging vanuit het waterschap: 15 mm --> 295 m³
- Benodigde berging conform HNO-norm T=10: 35,7 mm --> 705 m³
- Benodigde berging conform HNO-norm T=100: 46,4 mm --> 915 m³
- Benodigde berging conform gemeentelijk beleid bij T=100: 46,4 mm --> 915 m³

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Voor de planvorming behoeft geen rekening te worden gehouden met de Keur en de legger van het waterschap Aa en Maas. Zowel in het plangebied als langs de randen daarvan zijn geen leggerwatergangen aanwezig die in beheer zijn bij waterschap Aa en Maas. Tevens ligt het plangebied niet in een keurbeschermingsgebied.

Het plangebied ligt voorts niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Er gelden dus geen belemmeringen op basis van de Provinciale Milieueverordering.

Watervergunningsplicht

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een verhardingstoename groter dan 2.000 m². Derhalve is het plan watervergunningsplichtig.

Waterberging

De wateropgave die ontstaat als gevolg van een toename van het verharde oppervlak wordt gebufferd/geïnfiltreerd binnen het plangebied door middel van een wadi.

De inhoud van de wadi wordt bepaald aan de hand van de maximaal benodigde berging van 915 m³ (waterschap en gemeente):

- grondverbetering: 1.400 m² x 0,15 m x 10% (holle ruimte) = 20 m³
- taluds: 1.165 m² x 0,45 m x 0,5 = 265 m³
- bodem: 1.400 m² x 0,45 m = 630 m³

Totale inhoud wadi bedraagt 915 m³ (20 m³ + 265 m³ + 630 m³). Wanneer de wadi wordt uitgevoerd met een diepte van 0,45 m wordt voldaan aan de gestelde eisen door het waterschap en de gemeente.

6. FYSIEKE BELEMMERINGEN

6.1 Kabels en leidingen

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

6.2 Radarverstoringengebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringengebied van de vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringengebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 e.v. van de Barro betekent dit dat er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar is vastgelegd.

Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van dit radarverstoringengebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. Deze maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor de vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. Voor dit plangebied geldt een hoogte van 102 +NAP.

Indien de gemeente Veghel overweegt het oprichten van bouwwerken mogelijk te maken die de maximale hoogte overschrijden, dient middels een rapport een beoordeling te worden gemaakt van de mate waarin het radarbeeld door die bouwwerken wordt verstoord. De toereikendheid van het rapport en de aanvaardbaarheid van de gevolgen van het bouwwerk worden door de minister van Defensie beoordeeld.

7. MILIEU-ASPECTEN

7.1 MER

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁹. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

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

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

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied worden 114 woningen, 6 woon-werkcombinaties en 10.000 m² bvo bedrijven/kantoren mogelijk gemaakt. In geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden deze drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

⁹ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Gevoelig gebied

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

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

Uit paragraaf 4.11 (flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

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

Milieugevolgen

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

Conclusie

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

7.2 Bodemonderzoek

Bij een bestemmingsplanherziening is de plaatselijke bodem- en grondwaterkwaliteit een belangrijk in acht te nemen milieuaspect. De bodem- en grondwaterkwaliteit moet dusdanig zijn dat ze de nieuw te bestemmen functies en haar gebruik niet belemmert. Voor onderhavige ontwikkeling is in de loop der jaren een aantal bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. Ook heeft in het plangebied waar nodig bodemsanering plaatsgevonden.

In 2011 zijn de voorgaande onderzoeken alsmede de saneringsresultaten¹⁰ in de vorm van een actualiserende grondonderzoek en een indicatief onderzoek asbest geactualiseerd. Deze onderzoeken actualiseren alle voorgaande onderzoeken.

Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten is de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond op de locatie geactualiseerd. Voor de bovengrond werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese formeel gezien verworpen, gezien enkele overschrijdingen van de achtergrondwaarden. Derhalve zijn hiervan conform afspraak geen analyses ingezet.

Het betreffen overschrijdingen van de achtergrondwaarde. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Vanwege de lichte mate van verontreinigingen zijn de risico's voor de volksgezondheid en milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is in voldoende mate aangetoond dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging alsmede de nieuwbouw.

7.3 Geluid (wegverkeerslawaai)

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

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

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

Een akoestisch onderzoek is in onderhavig geval vereist, aangezien woningen worden gerealiseerd binnen de onderzoekszones van enkele 50 km/uur wegen. Een akoestisch onderzoek¹¹ is uitgevoerd. Dit onderzoek vormt een separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden slechts de conclusies weergegeven.

¹⁰ Verkennend bodemonderzoek Dorshout (ong), Verhoeven Milieutechniek B.V (24 juni 2011) en Actualiserend grondonderzoek en indicatie asbest onderzoek Pater van den Elsenlaan (ong) , Verhoeven Milieutechniek B.V. (28 juni 2011)

¹¹ Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaai), K+ adviesgroep, oktober 2011

Conclusie

Voor enkele van de onderzochte woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Ten behoeve van de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is met ingang van 13 maart 2013 het 'Ontwerpbesluit Wet geluidhinder met betrekking tot verkeerslawaai en industriellawaai' gepubliceerd. Na deze termijn stelt college de hogere waarden vast. Het aspect akoestiek vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

7.4 Bedrijven en milieuzonering en geluid industriellawaai

7.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹²

Richtafstandenlijsten

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

¹² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

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

Richtafstanden in meters

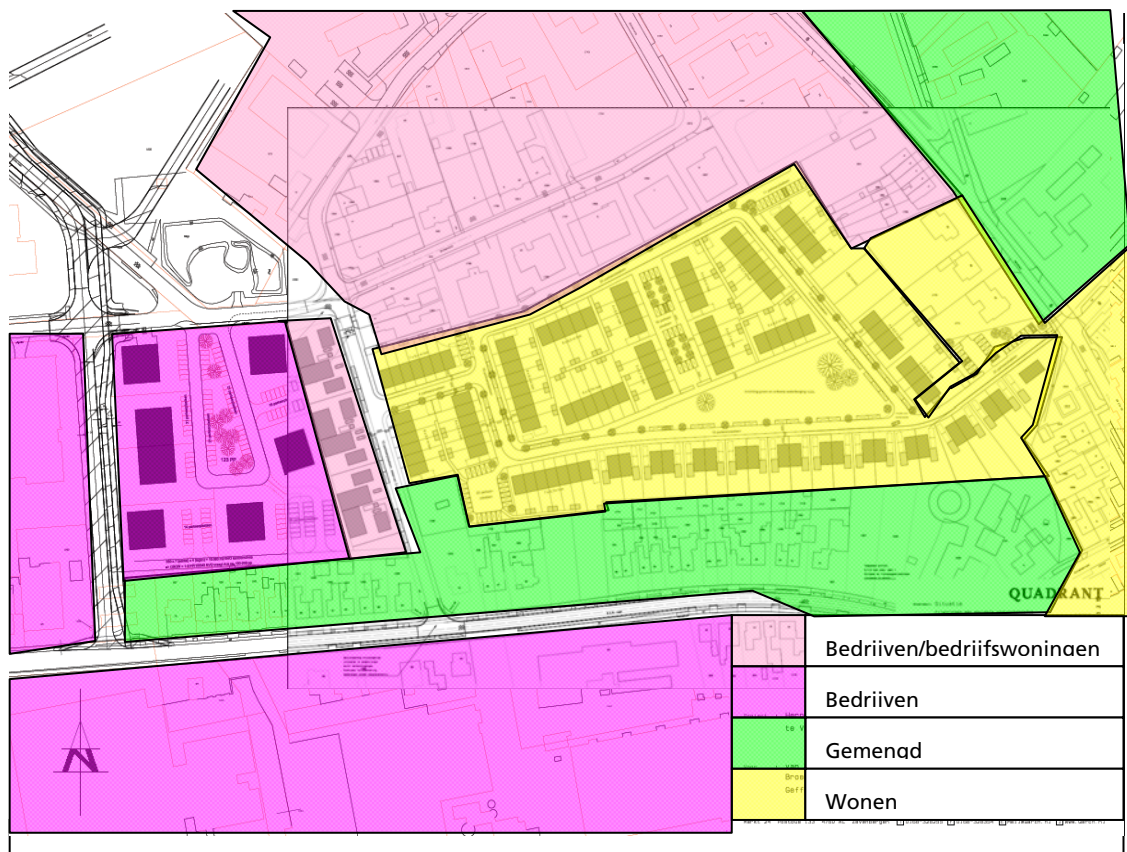
Twee omgevingstypen

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

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

Omgevingstype

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



Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein waar zich bedrijven tot en met categorie 4.2 mogen vestigen. Deze bedrijven hebben de mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten. Ten westen van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein en ten zuiden komen gemengde functies als kantoren, bedrijven en horeca voor. Ten oosten van het plangebied bevinden zich woningen.

Op het schaalniveau van Veghel-West is sprake van sterke functiemenging. Naast woningen komen bedrijven, kantoren en horeca voor. Ook is er sprake van een grote verkeersader in de vorm van de NCB-laan. Het plangebied en de omgeving kan daarom aangemerkt worden als een *gemengd gebied*. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen daarmee met 1 afstandstap verkleind worden.

Bedrijven in het plangebied

In het plangebied worden nieuwe bedrijfsactiviteiten ontwikkeld die van invloed zijn op de omgeving. In het meest westelijke deel zijn bedrijven en kantoren toegestaan. Deze zone is bestemd voor lichte productie- en dienstverlenende bedrijven (milieucategorie 1, 2 en 3.1) waarbij publieksaantrekkende functies als horeca en bedrijven die vallen binnen de categorie G3 (grote verkeersaantrekkende werking) zijn uitgesloten.

Aan de zuidzijde van deze bedrijven bevinden zich woningen. In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven. Hieronder vallen bovenstaande bedrijven. Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3.1 of meer dienen uit milieuhygiënisch opzicht een bepaalde afstand tot de woonbebouwing aan te houden. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied is er op 30 meter afstand van de woningen geen bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 toegestaan. Deze zone wordt vastgelegd op de verbeelding.

Ten westen van de bedrijvigheid wordt een strook woon-werkkavels gerealiseerd. Hier zijn enkel bedrijven in milieucategorie 1 (in de vorm van kantoor) en 2 toegestaan die geen grote verkeersaantrekkende werking hebben (categorie 3G). Deze zone kan gezien worden als een bufferzone tussen de bedrijven en de nieuw te realiseren woningen. 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.

Aan de noordzijde ligt aan het Binnenveld een strook bedrijvigheid waarvan de toegelaten milieucategorie in onderhavig bestemmingsplan is bijgesteld tot 1 (in de vorm van kantoor) en 2. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied is er op 10 meter afstand tussen woning en bedrijfsbestemming sprake van een goede ruimtelijke ordening. De verkaveling is zodanig opgesteld dat hier sprake van is.

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Bij het onderzoek naar de woningen in het plangebied dient enerzijds bepaald te worden of er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dienen de bedrijven in de omgeving van het plangebied niet gehinderd te worden in de bedrijfsvoering.

Bestemmingsplan

Voor de omgeving van het plangebied vigeert het bestemmingplan “1^e herziening bestemmingsplan Dorshout”. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een gemengde zone. Deze zone heeft in het bestemmingsplan de bestemmingen ‘Eengezinshuizen in open bebouwing’, ‘Eengezinshuizen in halfopen bebouwing’ en ‘Kantoor’.

Kantoren vallen in milieucategorie 1 en hebben een richtafstand van 0 meter. De bestemmingen ten zuiden van het plangebied vormen geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een perceel met de bestemming 'Agrarische doeleinden, kernrandgebied'. Het betreft een agrarisch bouwvlak waarop geen intensieve veehouderijen gevestigd mogen worden. De bijbehorende agrarische gronden maken deel uit van het plangebied en krijgen de bestemming 'Wonen'. Door de ontwikkeling van het plangebied wordt het agrarisch bedrijf beperkt belemmert in zijn ontwikkeling aangezien ten westen, oosten en noorden van het bedrijf ook reeds woningen liggen. Het agrarisch bedrijf heeft gronden verkocht voor dit bestemmingsplan en oefent zijn agrarische bedrijfsactiviteiten niet meer uit. Het bestemmingsplan zal in overeenstemming met de daadwerkelijke situatie gebracht worden.

Ten noordoosten van het plangebied bevinden zich gronden met de bestemming 'Kantoor'. Kantoren vallen in milieucategorie 1 en hebben een richtafstand van 0 meter. De kantoren vormen geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

Ten noorden van het plangebied ligt een bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein heeft de bestemming 'Bedrijven klasse B'. De gronden zijn bestemd voor de bouw van industriële en ambachtelijke bedrijven, alsmede handelsbedrijven in milieucategorie 1 tot en met 4. De bestaande bedrijven die gevestigd zijn op het bedrijventerrein vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied en de planologische mogelijkheden van de strook bedrijvigheid aan het Binnenveld 3 t/m 9 (oneven) en Pater van den Elsenlaan 1-3 zijn middels onderhavig bestemmingsplan beperkt.

Ten zuiden van de NCB-laan ligt een ontwikkelingsgebied. Voor dit gebied vigeert het bestemmingsplan 'Industrieterrein C.H.V. Op basis van dit bestemmingsplan zijn er diverse mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven. Het terrein betreft een geluidgezoneerd industrieterrein, waarvan de 55 dB(A)-contour ligt op de woningen ten noorden van de NCB-laan. Dit betekent dat het geluid op de woningen in het plangebied minder bedraagt dan 55 dB(A). Wel ligt vrijwel het gehele plangebied binnen de 50 dB(A) contour. Zie verder subparagraaf 7.4.2.

Voor de overige milieuaspecten geldt dat de woningen ten noorden van de NCB-laan reeds in de huidige situatie een belemmering vormen voor de vestiging van bedrijven. De realisatie van de nieuwe woningen belemmert de bedrijven niet extra in de bedrijfsvoering.

Ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veghel-West"

Er is een ontwerp bestemmingsplan in voorbereiding waar de bovenvermelde categorisering is voortgezet. Wel zijn de kantoorbestemmingen vervangen door bestemmingen 'Bedrijventerrein' met nadere aanduiding 'kantoor', en is de minimaal toegelaten milieucategorie op enkele plekken naar boven bijgesteld. Consequenties voor onderhavige ontwikkeling heeft dit niet.

Daadwerkelijke bedrijfssituatie

De gemeente heeft een nota industrielawaai vastgesteld (zie navolgende figuur). Uit deze nota volgt dat het industrielawaai het plangebied 50dB(A) (respectievelijk 45/40 dB9A)) bedraagt. Deze normering voor het industrielawaai is als voorwaarde meegenomen in het onderzoek bedrijven en milieuzonerings dat is uitgevoerd¹³. Dit onderzoek en de aanvullende brief zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven.

In het onderzoek is bepaald welke invloed de bedrijven op het noordelijk gelegen bedrijventerrein hebben op de nieuwe woningen. Doel van het onderzoek is om te bepalen of woningbouw een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de bedrijven die zijn gevestigd op het naastgelegen bedrijventerrein.

Uit het onderzoek volgt dat de woningen op voldoende afstand van het merendeel van de bedrijven geprojecteerd zijn, zodat de woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering. Voor 2 bedrijven is er echter wel sprake van een knelpunt. Dit betreft het bedrijf Straalbedrijf Van de Kerkhof C.V. aan het Binnenveld 6 en het bedrijf JD&C Group bv op De Amert 418.

Het betreft een bedrijf dat zich bezig houdt met het stralen van ferro en non-ferro producten, het metalliseren van ferro producten en kleinschalige spuitwerkzaamheden. Er is sprake van geluidsuitstraling van de gebouwen. Uit dossieronderzoek volgt dat het bedrijf niet voldoet aan de maximaal toegestane bedrijfscategorie volgens het vigerende bestemmingsplan. Onduidelijk is of er vrijstelling is verleend. In de Beschikking die onderdeel uitmaakt van de Wet milieubeheervergunning van 5 december 2002 wordt melding gemaakt dat er binnen een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting geen woningen van derden of andere geluidsgevoelige bestemmingen aanwezig zijn. In de huidige bedrijfssituatie is sprake van drie bestaande woningen binnen deze afstand en is er dus reeds sprake van een geluidsknelpunt.

Bij het bedrijf zullen additionele geluidwerende voorzieningen getroffen worden (dichtzetten van de kunststof lichtstraat van de straalhal) om de bestaande knelpunten op te lossen. Nadat de bestaande knelpunten opgelost zijn, kan ook de ontwikkeling van de woningen in het plangebied gerealiseerd worden.

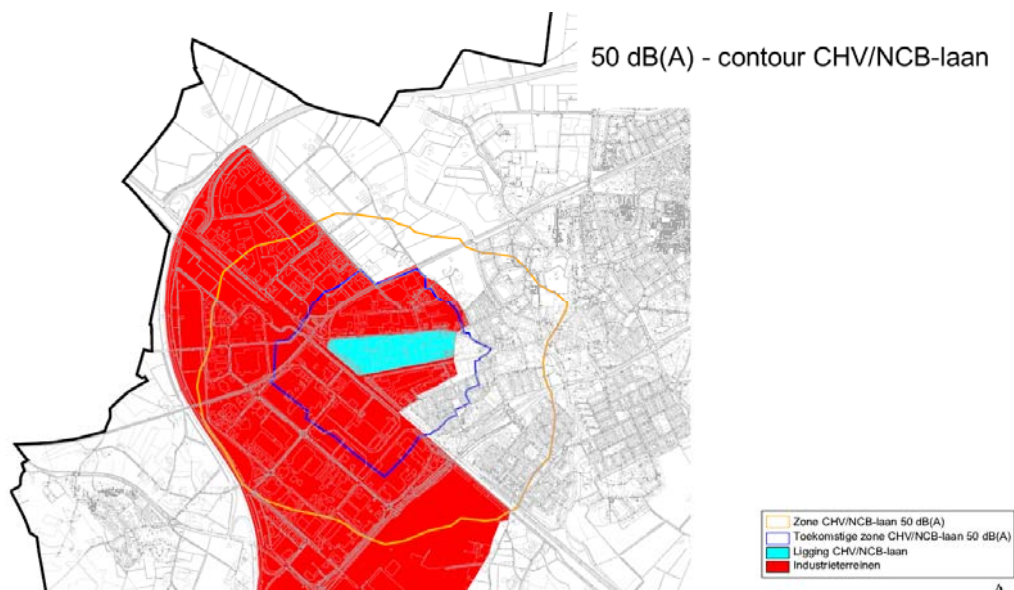
Daarnaast is geconstateerd dat het bedrijf JD&C in de nachtperiode de reguliere geluidsnormen overschrijdt. Daarom is een iets hogere geluidsisolatie verplicht voor de achterzijde van de woningen die grenzen aan het Binnenveld. Feitelijk zou dan het verschil tussen de standaardnorm en de uitgerekenende waarde als aanvullende eis moeten worden opgelegd. Op dat moment wordt voorkomen dat er in de nacht schrikreacties optre-

¹³ Woningbouwplan Dorshout, Veghel-Akoestisch onderzoek, DGMR, 29-06-2010 en brief nadere beschouwing milieuaspect geluid, DGMR, 5 september 2011.

den die boven het 'reguliere' uitkomen, zonder dat er met een scherm hoeft te worden gewerkt.

7.4.1 Geluidszone industrielawaai

Vrijwel het gehele plangebied ligt binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerde industrieterrein CHV/NCB-laan (zie onderstaande figuur).



Op 26 juli 2004 is door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een besluit genomen betreffende de Maximale Toelaatbare waarde van de Geluidsbelasting(MTG) van 55dB op de gevels van de woningen aan de NCB-laan te Veghel. Verondersteld mag worden dat voor de twee nieuwe woningen, gesitueerd tussen NCB-laan 39 en 45, maximaal een geluidsbelasting van 55 dB(A) kan optreden. Voor de overige woningen is bekeken welke geluidsbelasting in verband met de zone kan optreden. Uit de berekening blijkt dat er maximaal een hogere waarde van 53 dB(A) kan worden verwacht. Voor alle overige woningen wordt er derhalve een hogere waarde gegeven van 53 dB(A).

Vaststellen hogere grenswaarde

Ten behoeve van de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is met ingang van 13 maart 2013 het 'Ontwerpbesluit Wet geluidhinder met betrekking tot verkeerslawaai en industrielawaai' gepubliceerd. Na deze termijn stelt het college de hogere waarden vast. Het aspect akoestiek vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

7.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁴ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁵ (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁶ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹⁷. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹⁸ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁹.

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.

Risicobronnen

In de omgeving van het plangebied ligt één risicobron: het naastgelegen bedrijf DMV international. Op 18 november 2012 is de vergunning van deze inrichting onherroepelijk

¹⁴ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

¹⁵ 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

¹⁶ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

¹⁷ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

¹⁸ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁹ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

geworden waarmee de opslag van gevaarlijke stoffen is verbeterd en daarmee geen risico meer vormt. De vergunning betreft het verwijderen van de brandbare stoffen uit het chemicaliënmagazijn en het vervolgens separaat opslaan hiervan in een brandwerende opslagcontainer.

Plaatsgebonden risico

De PR 10⁻⁶ contour van DMV International reikt niet tot het plangebied. Plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de geprojecteerde ontwikkelingen.

Groepsrisico

Het groepsrisico van DMV is laag en met de recente aanpassing van de vergunning is er geen groepsrisicoberekening nodig.

7.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in 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 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke en infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het Besluit niet in 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 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:

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

Voor onderhavig plangebied is een 'Notitie luchtkwaliteitsonderzoek herontwikkeling Dorshout te Veghel'²⁰ opgesteld. Uit deze notitie komt naar voren dat: conform voorschrift 3A.3 van bijlage 1B van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' dragen locaties, die een combinatie vormen van een woningbouwlocatie en een kantoorlocatie, niet in betekenende mate bij indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

- $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$

Voor het onderhavige plan levert deze voorwaarde het volgende op:

- $0,0008 \cdot 100 \text{ woningen} + 0,000012 \cdot 10.000 \text{ m}^2 = 0,2$

²⁰ Notitie Luchtkwaliteitsonderzoek herontwikkeling locatie Dorshout te Veghel, K+ adviesgroep (9 september 2011)

Hieruit volgt dat het onderhavige plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In bovenstaande berekening is uitgegaan van kantoren. Indien er zich enkel bedrijven tot en met een categorie 3.1 vestigen, wijken de bovenstaande conclusies mogelijk enigszins af. Doorgaans blijkt dat bedrijven slechts een beperkte invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit (maximaal 1 µg/m³ als jaargemiddelde). Kenmerkend van industriële emissies is namelijk dat (indien überhaupt sprake is van emissies dat) deze via schoorstenen op hoogte worden geëmitteerd, zodanig dat een goede verspreiding wordt gerealiseerd. Voor de effecten op de luchtkwaliteit zijn in het bijzonder grotere bedrijven van belang. Het betreft vooral bedrijven met een hoog energieverbruik (NO_x emissie) en bedrijven met veel stofemissie. Dergelijke bedrijven zullen zich niet vestigen in het onderhavige plangebied, omdat deze doorgaans in een hogere milieucategorie vallen (3.2 of hoger). Het milieuaspect luchtkwaliteit legt derhalve geen restricties op aan het plan.

7.7 Geur

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één bedrijf met een geurhindercontour. Het betreft het bedrijf Victoria Mengvoeders. Victoria Mengvoeders is een onafhankelijk innovatief middelgroot particulier mengvoederbedrijf en is gevestigd aan de Zuidkade 10-16 te Veghel. Het bedrijf is gestart in 1934 met de handel in veevoedergrondstoffen. Vanaf 1960 is de overstap gemaakt naar mengvoer. Het bedrijf heeft een productiecapaciteit van mengvoeders van 170.000 ton per jaar.

Nederlandse Emissierichtlijn (NeR)

De NeR is primair gericht op harmonisering van vergunningen met betrekking tot emissies naar de lucht en secundair dient deze richtlijn als informatiebron ten aanzien van de stand der techniek op het gebied van emissiebeperking.

Gelet op de aanwezigheid en het gebruik van één of meer schoorstenen, alsmede gelet op de verleende milieuvergunning, leiden de activiteiten van Victoria Mengvoeders tot emissies naar de lucht. Daarnaast bevat de NeR een bijzondere regeling voor “diervoederindustrie” en zijn er ter zake geen andere regelgeving of beleid van toepassing. De NeR is derhalve van toepassing op Victoria Mengvoeders.

Geur en ruimtelijke ontwikkeling

Er is geen directe doorwerking van de NeR naar ruimtelijke ontwikkelingen c.q. besluiten zoals bestemmingsplannen. Dit laat echter onverlet dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het algemeen en het vaststellen of herzien van bestemmingsplannen in het bijzonder, rekening dient te worden gehouden met afstanden die in acht moeten worden genomen teneinde (geur)hinder te voorkomen. In een bestemmingsplan dient een goed woon- en

leefklimaat te worden gewaarborgd omdat anders bestemmingen op voorhand niet uitvoerbaar zullen zijn, gelet op de te verwachten (geur)hinder.

De vraag is vervolgens welke norm/richtlijnen voor de bepaling van de afstand relevant zijn. Uit jurisprudentie (RvS 24 oktober 2007) blijkt dat uitgangspunt hierbij is dat een (geur)gevoelige bestemming op een zodanige afstand van stankbronnen wordt gevestigd dat geen of hooguit een acceptabele mate van hinder valt te verwachten. Indicatie voor de daarbij aan te houden afstanden zijn de VNG brochure "Milieuzonering", naast de geldende milieuvergunning die als uitgangspunt bij de bepaling van geurcontouren heeft te gelden.

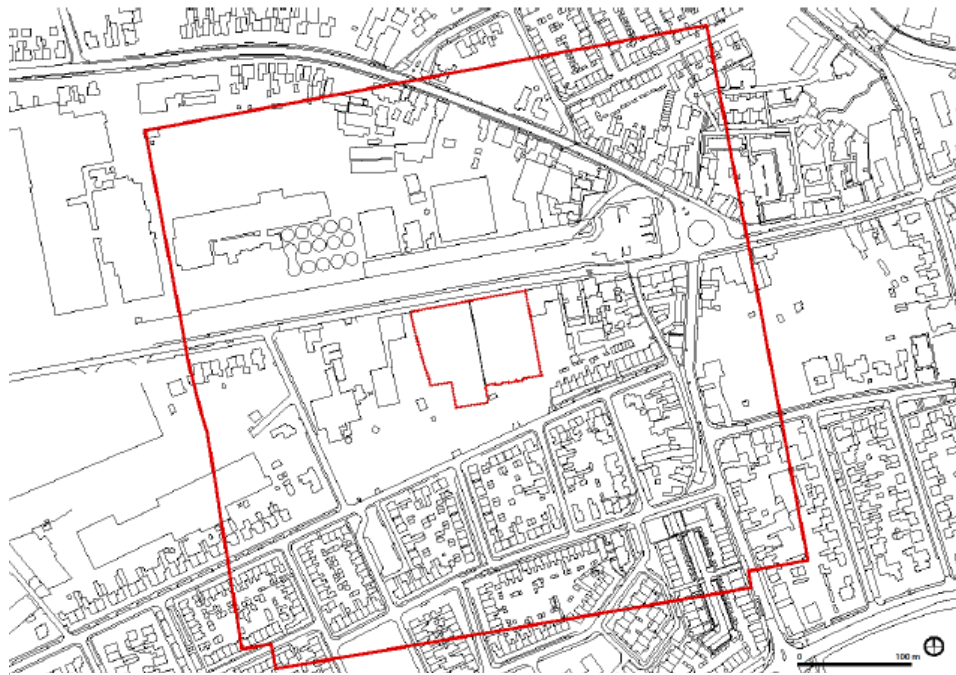
Daarnaast dient bij de realisatie van geurgevoelige objecten rekening te worden gehouden met geurcontouren van een of meer geurrelevante bedrijven. De Afdeling bestuursrechtspraak overwoog hierover het volgende:

"De brief Rijksbeleid Geur (juni 1995) (hierna: de beleidsbrief) bevat informatie over het stankbeleid dat is geformuleerd in de Herziene Nota Stankbeleid (VROM 1994) in samenhang met de aanpassingen daarop en is een samenvatting van de belangrijkste onderdelen van het stankbeleid zoals afgesproken met de Tweede Kamer. Ingevolge de beleidsbrief geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen het beleid dat nieuwe hinder dient te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat een nieuwe woonlocatie, of een anderszins gevoelige bestemming, op een zodanige afstand wordt gepland van stankbronnen dat geen of hooguit een acceptabele mate van hinder te verwachten is. Indicaties voor aan te houden afstanden zijn onder andere te ontleenen aan de VNGbrochure en gegevens uit de milieu-vergunningprocedure met betrekking tot het desbetreffende bedrijf dat stank veroorzaakt."

Als uitvloeisel van de eis dat een bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat dient te waarborgen, is het niet toegestaan om nieuwe geurgevoelige objecten te realiseren binnen de vigerende geurcirkel.

VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering"

In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" valt Victoria Mengvoeders onder de omschrijving "veevoerfabrieken, mengvoeder". De productiecapaciteit van Victoria Mengvoeders is kleiner dan 100 ton per uur. Dit betekent dat de richtlijn voor de aan te houden afstand 200 meter betreft. In onderstaande tekening de contour van 200 m vanaf de rand van het bouwblok van Victoria Mengvoeders weergegeven.



Afbeelding: contour 200 meter vanaf rand bouwblok Victoria Mengvoeder

Milieuvergunning

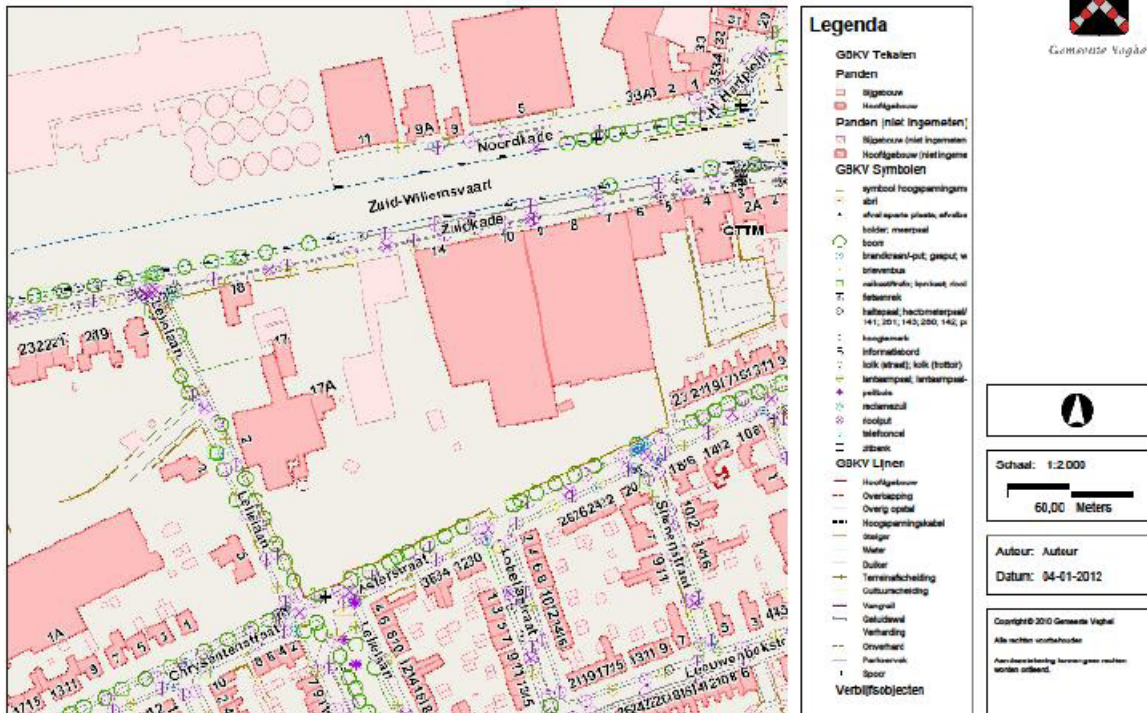
In de vigerende milieuvergunning van Victoria Mengvoeders wordt in voorschrift II A, tweede lid sub c bepaald dat de uurgemiddelde immissieconcentratie ten gevolge van de inrichting ter plaatse van woningen en/of stankgevoelige objecten niet meer mag bedragen dan twee geureenheden per kubieke meter als 98 percentiel. Daarbij wordt opgemerkt dat de terminologie inmiddels is gewijzigd en twee geureenheden overeenkomt met 1 odeur. De dichtstbijzijnde gelegen woningen is daarbij maatgevend. De dichtstbijzijnde woning is gesitueerd op het perceel Zuidkade 17a.

Titel

Sub Titel



Gemeente Vlagel



Afbeelding: situatietekening Zuidkade 17a

Geurgevoelige objecten

Uit de Ner kan worden afgeleid dat met geurgevoelige objecten wordt bedoeld objecten die dienen te worden beschermd tegen geurhinder, waarbij het beschermingsniveau verschilt naar de aard van het object. In de NeR is voorts bepaald dat voor het vaststellen van het benodigde beschermingsniveau van belang zijn de criteria verblijfsduur, de omvang van de groep, de functie van de omgeving, de aanwezigheid van gevoelige groepen en bijzondere bestemming. Bij het vaststellen of het om een geurgevoelig object gaat en bij het vaststellen van de mate van bescherming zijn vooral de hiervoor genoemde criteria van belang.

Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied wordt niet belemmerd door het aspect geur. De geurcontour van 200 meter op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" ligt niet over het plangebied. Op basis van de milieuvergunning van Victoria Mengvoeders is de dichtstbijzijnde gelegen woning leidend. Deze woning ligt op het perceel Zuidkade 17a. Deze woning ligt dichtbij het bedrijf dan betreffende herontwikkeling waardoor geur niet belemmerend werkt. De kwalificatie of een object al dan niet geurgevoelig is, is niet aan de orde.

8. WONEN

Volkshuisvesting

Op grond van een analyse van de demografische samenstelling van de Veghelse bevolking tussen 2003 en 2007 en de provinciale prognose 2008 heeft RIGO in de in 2009 uitgevoerde woningmarktverkenning becijferd dat Veghel een fors aantal woningen zal moeten bouwen om aan de vraag te kunnen blijven voldoen. Deze vraag wordt zowel bepaald door de toename van het aantal inwoners als door de toename van het aantal huishoudens. De toename van het aantal huishoudens zal iets sterker zijn omdat de gemiddelde huishoudensgrootte, door verdere individualisering, vergrijzing en extramuralisering kleiner wordt.

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

Veel eenduidiger zijn de verschillende prognoses over de woningtypologieën de komende 10 jaar. Hoewel de behoefte aan eengezinskoopwoningen in Veghel en met name in de dorpen onverminderd fors is, is er ook behoefte naar andere woningtypologieën. Juist omdat deze andere typologieën minimaal aanwezig zijn.

Woonvisie 2012-2015

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

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

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

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

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

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

Woonbehoefte gemeente Veghel

Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. Inkomen en te verwachten inkomensontwikkeling zijn eveneens sterk bepalend voor de woonsituatie en woonwensen. De wenselijke toename van woningen in de sociale huursector zal de komende jaren gemeentebreed minimaal 400 woningen bedragen. Onder invloed van stagnerende economische ontwikkeling kan dit aantal verder oplopen. In de (sociale) huursector is vooral vraag naar eengezinswoningen. Ook de vraag naar eengezinswoningen in het koopsegment, met name vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen, overstijgt het beschikbare aanbod. Voor de uitbreiding van de woningvoorraad dient dan ook met name op dit woningtype ingezet te worden. De (latent aanwezige) behoefte aan appartementen overstijgt eveneens het aanbod. Deze behoefte is vooral afkomstig van starters en ouderen. Hierbij vormen de kosten/kwaliteit-verhouding en de ligging, zeker buiten het centrum van de kern Veghel en in de dorpskernen, echter kritische factoren. Vraag- en aanbodverhoudingen zullen daarbij steeds zorgvuldig gevolgd moeten worden. Zorgvuldige fasering van bouwprojecten onderling alsook flexibele ontwikkeling van bouwplannen zijn tevens van belang om te kunnen blijven inspelen op veranderende marktomstandigheden of specifieke kwaliteitsvragen.

Volkshuisvesting en woningbouwplanning.

Binnen het plangebied kunnen 120 woningen, waaronder 6 woon-werkkavels, gerealiseerd worden. Er is sprake van een mix aan woningtypen, waarbij een relatief groot deel aaneengebouwde woningen geschikt zijn voor starters en kleinere huishoudens. Dit draagt bij aan de taakstelling vanuit het volkshuisvestingsbeleid. De locatie en het beoogde aantal woningen zijn opgenomen in het in 2012 herijkte woningbouwprogramma voor Veghel. De verschillende woningtypen zorgen voor een goede mix en een aansluiting op de bestaande typologieën in de Oranjewijk, waar vooral aaneengebouwde woningen en enkele tweekappers de woningvoorraad bepalen.

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

9. VERKEER

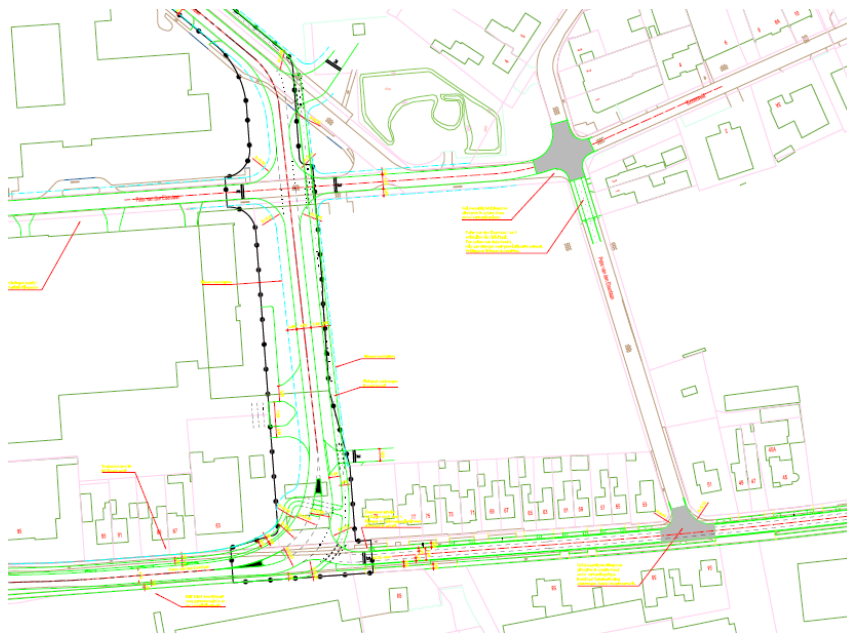
9.1 Verkeersstructuur

De beoogde wijk is gelegen in de nabijheid van het centrum van Veghel en in nabij een tweetal belangrijke ontsluitingswegen van de kern, te weten de N279 en de NCB-laan. De NCB-laan staat in rechtstreekse verbinding met interlokale verbindingswegen, respectievelijk de N279 (Helmond-'s-Hertogenbosch) en vanaf daar de A50 (richting Oss en Eindhoven). Per auto is het gebied goed bereikbaar.

Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijventerreinen Dorshout en De Amert wordt een nieuwe verbinding gemaakt tussen de Pater van den Elsenlaan en de NCB-laan (zie onderstaande afbeelding). De realisatie van deze weg is juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in bestemmingsplan "Veghel-West, verlegging Pater van den Elsenlaan". De bestaande Pater van den Elsenlaan wordt verlegd in westelijke richting tussen de NCB-laan en de aansluiting met bedrijventerrein De Amert. Het in noordwestelijke richting lopende deel van de Pater van den Elsenlaan wordt bovendien verbreed tot aan De Amert. Vanuit de richting N279 wordt op deze manier de NCB-laan op een vloeiende manier doorgetrokken/verbonden met de Pater van den Elsenlaan, waardoor vrachtverkeer eenvoudig richting de bedrijventerreinen wordt geleid. Als ruimtelijke structuur blijft de NCB-laan als een van de historische linten van Veghel in stand gehouden.

Op de situatietekening is de inrichting van de weg aangegeven. De weg wordt vormgegeven met twee rijstroken en een vrijliggend fietspad in twee richtingen. Ter hoogte van de voormalige spoorlijn Boxtel - Wesel wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur van bedrijventerrein De Amert. De kruising Pater van den Elsenlaan - NCB-laan krijgt de vorm van een T-aansluiting, waarbij de verkeersstroom op de NCB-laan vanuit westelijke richting richting Pater van den Elsenlaan en vice versa de hoofdstroom zal zijn. De te verleggen Pater van den Elsenlaan wordt ingericht als 50 km/uur zone.

Ook voor de gehele NCB-laan is een herinrichtingsvoorstel opgesteld, zodat dit historische lint wordt versterkt. In het bestratingmateriaal komt tot uitdrukking dat het westelijke deel van de NCB-laan in combinatie met de Pater van den Elsenlaan een functie heeft gericht op verkeersontsluiting, terwijl het overige deel van het lint het karakter van verblijfsfunctie krijgt.



Afbeelding: situatietekening Pater van den Elsenlaan (bron: Inrichtingsschets, februari 2010, Bestemmingsplan "Veghel-West, verlegging Pater van den Elsenlaan)

Fietsstructuur

Het plangebied is per fiets goed bereikbaar. In het plangebied wordt aan de oostzijde een langzaamverkeersverbinding gemaakt met de Dorshout. Deze ontsluiting is uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer, maar in geval van calamiteiten ook te gebruiken door hulpdiensten.

Openbaar vervoer

Per openbaar vervoer wordt Veghel ontsloten door zes buslijnen. Deze lijnen vertrekken allemaal vanaf de halte Busstation. Op werkdagen vertrekken ongeveer 16 buslijnen per uur. Halte Busstation ligt op ongeveer 1.100 meter afstand. De dichtstbijzijnde bushalte bij het plangebied is halte Markt, op ongeveer 750 meter afstand. Hier vertrekt buslijn 253, die rijdt tussen Lieshout en Boerdonk. Het plangebied is niet optimaal bereikbaar per openbaar vervoer.

9.2 Beleid

Nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020

In de nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020²¹ zijn actuele wensbeelden voor wegen neergelegd. In het kader van de nota is een onderzoek verricht naar de meest wenselijke verkeersstructuur op hoofdlijnen voor de middellange en lange termijn in de gemeente Veghel. De wensbeelden tonen voor bestaande wegen welke functionele kenmerken deze moeten hebben en hoe dit ingepast wordt in de stedelijke setting.

De NCB-laan is in de nota aangewezen als erftoegangsweg (tussen Heilig Hartplein en Pater van den Elsenlaan). Dit gedeelte is ingericht als 30km-zone. Het gedeelte van de NCB-laan tussen de Pater van den Elsenlaan en de N279 is een 'ontsluitingsweg'. Zoals in de vorige paragraaf is beschreven krijgt de Pater van den Elsenlaan richting De Amert ook de functie van gebiedsontsluitingsweg.

De NCB-laan is te zien als een erftoegangsweg met een verzamel functie voor verkeer uit de wijk. Dit type erftoegangsweg ligt doorgaans binnen de 30 km-zone, omdat het geen gebiedsvreemd verkeer afwikkelt. Wel kan deze weg worden gebruikt als busroute door de wijk.

De 'ontsluitingswegen' (gebiedsontsluitingswegen) hebben de taak gebieden te ontsluiten en verkeer van en naar die gebieden in een vlot tempo af te wikkelen. De wegen zijn hier op ingericht door gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer te scheiden en voorrangskruisingen toe te passen.

Openbaar vervoer

Op dit moment 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. De plannen voor HOV hebben mogelijk consequenties voor het busstation Veghel en de lijnvoering. Echter, voor onderhavig plan is dit niet relevant.

Fietsverkeer

De gemeente Veghel heeft een nieuw Fietsplan vastgesteld. Onderwerpen in het fietsplan zijn het fietsnetwerk, kwaliteitseisen voor het fietsnetwerk, verkeersveiligheid, fietsparkeren, mensgerichte maatregelen en communicatie. Met de vaststelling is het fiets-

²¹ Gemeente Veghel, Hoofdwegenstructuur Veghel 2020, Visie op hoofdlijnen, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 november 2008

plan een kader geworden bij onderhoudswerkzaamheden aan de weg en bij de uitwerking van projecten en gebieden in Veghel.

Het fietsplan is opgesteld om het fietsgebruik te stimuleren (verleiden van de automobilist) en om het comfort en het gemak voor de fietser te verhogen (bijvoorbeeld door het verbeteren van de verkeersveiligheid en het realiseren van directere fietsverbindingen). Het huidige aandeel van de fiets op afstanden tot 7,5 kilometer is 32%. Het fietsgebruik is de afgelopen jaren in Veghel gedaald. Uit de Fietsbalans, die is uitgevoerd door de Fietzersbond, blijkt dat verbeteringen vooral te behalen zijn bij directheid, concurrentiepositie, verkeersveiligheid en comfort (wegdek).

De fietsroute die gepland is langs het nieuwe tracé van de Pater van de Elsenlaan, is opgenomen in het fietsnetwerk evenals de fietsroute over de NCB-laan. Dit netwerk is gebaseerd op een groot aantal herkomsten en bestemmingen, waaronder scholen en overige voorzieningen. Binnen het plangebied liggen geen fietsroutes die deel uitmaken van het fietsnetwerk. Het plangebied wordt goed ontsloten voor fietsverkeer en maakt daarmee wel onderdeel uit van het fijnmazig netwerk voor fietsers.

9.3 Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie

De realisatie van woningen, woon-werkkavels en kantoren binnen het plangebied heeft verkeersbewegingen tot gevolg. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie bedrijven gelegen. Deze bedrijven genereren maximaal circa 2.094 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. De uitgangspunten voor de berekeningen zijn opgenomen in bijlage 10. De bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied wordt gesaneerd en het gebied wordt herontwikkeld met woningen, woon-werkkavels en kantoorruimte. Deze functies tezamen genereren maximaal circa 2.785 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. Per saldo zorgt de beoogde ontwikkeling voor een toename van $(2.785 - 2.094 =)$ 691 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag en 675 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Richtlijnen verkeersintensiteiten

Het is complex om een duidelijke richtlijn of criterium te hanteren voor de maximale verkeersintensiteit op wegen, omdat juist de inrichting van de weg bepalend moet zijn voor het verkeersgedrag. Verder worden bepaalde intensiteiten in verschillende stedenbouwkundige gebieden ook verschillend ervaren, de omgevingskwaliteit.

In de CROW-publicatie ASVV 2004²² wordt het volgende geschreven over intensiteiten in verblijfsgebieden: *“Er is geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld*

²² CROW, ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom

van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting. Binnen een 30-km/h-zone kan ter indicatie wel worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal (met een spitsuurpercentage van 10%) acceptabel is. Strikt genomen is er geen sprake meer van een intensiteitscriterium. Van belang zijn meer de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en vormgeving van het gebied en de wegen.”

De NCB-laan heeft de functionele kenmerken van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De indicatie van een intensiteit van 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal (met een spitsuurpercentage van 10%) wordt gehanteerd als acceptabel.

De richtlijnen geven voor een gebiedsontsluitingsweg geen acceptabele intensiteitswaarden. Wel wordt in de verkeerskunde als vuistregel voor intensiteiten op gebiedsontsluitingswegen gehanteerd, maximaal 25.000 motorvoertuigen per etmaal. De NCB-laan ontsluit een groot aantal bedrijven en particuliere erven en is derhalve niet puur een gebiedsontsluitingsweg conform de landelijke richtlijnen “Duurzaam Veilig”. Met de huidige inrichting van de weg is een maximumcapaciteit van ongeveer 10.000 motorvoertuigen nog acceptabel te noemen.

Toename verkeersintensiteiten

Generatie op de huidige Pater van den Elsenlaan

Op de bestaande Pater van den Elsenlaan zal het verkeer afnemen omdat dit verkeer voortaan over de nieuwe Pater van den Elsenlaan van en naar de Amert rijdt. Een groot deel van de intensiteit van 5.380 mvt/etm op de huidige Pater van den Elsenlaan, verplaatst zich naar de nieuwe Pater van den Elsenlaan. Daarvoor in de plaats komt op de huidige Pater van den Elsenlaan een deel van de (extra) generatie van 691 mvt/etmaal van het onderhavige plan, veroorzaakt door de woningen en de woon-werkkavels.

Generatie op de nieuwe Pater van den Elsenlaan

De (extra) generatie op de nieuwe Pater van den Elsenlaan veroorzaakt door het onderhavige plan betreft eveneens een deel van de 691 mvt/etmaal veroorzaakt door de nieuw te ontwikkelen kantoren/bedrijven.

Generatie op de NCB-laan

Het verkeer van en naar het onderhavige plangebied (het woon- en woonwerk gedeelte) verdeelt zich vanaf de bestaande Pater van den Elsenlaan over de NCB-laan (een deel rijdt van en naar centrum, een deel rijdt van en naar de N279). Op het stuk tussen de nieuwe Pater van den Elsenlaan en de bestaande Pater van den Elsenlaan neemt de intensiteit af, doordat het verkeer vanaf de N279 richting de Amert en vice versa daar niet meer rijdt. Gezien de intensiteiten in het model zal deze afname circa 2.000 mvt/etm inhouden (6.520 – 4.730). Zelfs als al het verkeer van en naar het onderhavige plangebied richting de N279 rijdt weegt dit niet op tegen de afname van het verkeer naar de Amert).

Ook als het verkeer van en naar het onderhavige plangebied alleen richting centrum Veghel rijdt, is de intensiteit 4.864 mvt/etm (huidige intensiteit van 4.173 + 691). De verkeersintensiteit op het afgewaardeerde stuk van de NCB-laan zal daardoor niet boven de richtlijn van 5.000 á 6.000 mvt/etm uitkomen.

Tweede aansluiting niet gewenst

Buiten een verbinding voor langzaam verkeer is het niet gewenst een tweede ontsluitingsweg via de Oranjewijk te creëren omdat hierdoor een sluiproute ontstaat door de geprojecteerde woonwijk. Een tweede aansluiting is vanuit de intensiteit op de NCB-laan ook niet nodig. De fietsdoorsteek richting de Oranjewijk zal toegankelijk zijn voor hulpdiensten in geval van nood. Dit is reeds besproken met de betreffende hulpdiensten. Deze toename van het verkeer past op alle genoemde wegvakken bij de functie van de weg en daarmee binnen de acceptabele waarden voor de intensiteiten.

Problemen met de verkeersafwikkeling als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden niet verwacht. Daarnaast zal, gezien de nieuwe inrichting van de kruising Pater van den Elsenlaan – NCB-laan, de realisatie van de beoogde ontwikkeling de verkeersveiligheid niet onevenredig beïnvloeden.

9.4 Parkeren

De gemeente heeft haar beleid omtrent parkeren bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vastgelegd in de nota Parkeernormen²³. Met betrekking tot parkeren is eveneens het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Een van de uitgangspunten die de gemeente in de nota Parkeernormen hanteert is dat parkeren in beginsel op eigen terrein dient te worden opgelost en dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling hieraan wordt getoetst.

Voor de toepassing van de parkeernormering is in de nota Parkeernormen een gebiedsindeling opgenomen. Het plangebied valt binnen gebied 2. Voor de functie eengezinswoning is een parkeernorm opgenomen van 1,6 tot 1,9 parkeerplaatsen per woning opgenomen, afhankelijk van de prijsklasse van de woning. Op basis hiervan zorgt de realisatie van de woningen voor een parkeerbehoefte van in totaal 192 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 46 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moeten zijn voor bezoekers aan de woningen.

²³ Gemeente Uden en Gemeente Veghel, Parkeernormen Eindrapport, 24 oktober 2006

Tabel 1 Bouwplan Dorsveld, Veghel

Woningtype	Aantal	Prijsklasse
Tussenwoning (minimum aantal goedkoop)	42	Goedkoop
Tussenwoning (grotere tuin)	14	Middel
Hoekwoningen rij	32	Middel
Twee-onder-een-kap woningen	16	Middel
Twee-onder-een-kap woningen (grotere tuin)	4	Duur
Vrijstaande woningen	1	Duur
Vrije kavel NCB-laan	2	Duur
Vrije bouwkaavel	3	Duur
Totaal	114	

Tabel 2 Parkeernorm en parkeerbehoefte woningen Dorsveld, Veghel

	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers
Eengezinswoning sociale sector	42	1,6 pp per woning	$42 \cdot (1,6 - 0,4) = 50,4$ pp	$42 \cdot 0,4 = 16,8$ pp
Eengezinswoning middeldure sector	62	1,7 pp per woning	$62 \cdot (1,7 - 0,4) = 80,6$ pp	$62 \cdot 0,4 = 24,8$ pp
Eengezinswoning dure sector	10	1,9 pp per woning	$10 \cdot (1,9 - 0,4) = 15$ pp	$10 \cdot 0,4 = 4$ pp
Totaal	114		146 pp	45,6 pp

Bij de opzet van het stedenbouwkundig ontwerp is uitgangspunt dat alle vrijstaande woningen (6 woningen), de twee-onder-een-kap woningen (20 woningen) en de hoekwoningen (32 woningen) minimaal één parkeerplaats op eigen terrein hebben. Dat betekent dat voor bewoners 58 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De overige parkeerbehoefte van $146 - 58 = 88$ parkeerplaatsen voor bewoners en 46 plaatsen voor bezoekers wordt opgevangen in de openbare ruimte binnen het plangebied. Hiertoe zijn in het stedenbouwkundig ontwerp 61 parkeerplaatsen in parkeerhofjes ontworpen en is op de straten binnen het bouwplan ruimte voor het parkeren van circa 95 auto's. De parkeerbehoefte van de woningen kan in voldoende mate binnen het plangebied van de woningbouwontwikkeling worden opgevangen.

Voor het bedrijventerrein en de woonwerkkavels is een flexibele uitwerking mogelijk gemaakt. Afhankelijk van het uiteindelijke type gebruik kan de parkeervraag variëren. Derhalve is in de planregels de voorwaarde opgenomen dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein dient te worden ingevuld. Uiteindelijk invulling dient derhalve gepaard te gaan van voldoende parkeermogelijkheden afgestemd op het gebruik. Parkeren buiten de bedrijfsbestemming is niet toegestaan.

10. JURIDISCHE PLANOPZET

10.1 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 'Dorsveld' 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 bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Wonen-Werken' opgenomen. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

10.2 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.

10.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Bedrijventerrein

Gezien de gewenste flexibiliteit op dit bedrijventerrein (de concrete invulling is nog onbekend en gezien de huidige markt is het wenselijk een zo flexibel mogelijke invulling open te houden) is gekozen voor één bestemming voor het gehele westelijke gedeelte: 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 t/m 3.1 mogelijk gemaakt. Op de zuidelijke zone alsmede op de strook bestaande bedrijvigheid aan het Binnenveld zijn, gezien de nabij gelegen woningen, enkel bedrijven t/m categorie 2 toegestaan. Deze zijn met een aanduiding 'bedrijf van categorie 2' aangegeven. Daarnaast is productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen toegestaan. Kantoren zijn alleen ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' toegestaan. Geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgezonderd.

Hieraan ondergeschikte voorzieningen als tuinen, erven en terreinen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen zijn daarnaast integraal mogelijk gemaakt. Ten aanzien van wegen, paden en straten is de voorwaarde opgenomen dat de ontsluiting aan de noordzijde dient te zijn georiënteerd.

De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Voorts zijn in de planregels de minimaal aan te houden afstandsgrenzen tot (zijdelingse) perceelsgrenzen en de maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken verwoord.

Bestaande bedrijfswoningen behorende bij de bedrijven aan het Binnenveld zijn specifiek aangeduid.

Groen

De centrale groenzone in het woongebied is voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is bedoeld voor onder andere groenvoorzieningen, gazons, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Met name

de laatstgenoemde voorzieningen zijn van belang voor eventuele infiltratie van hemelwater.

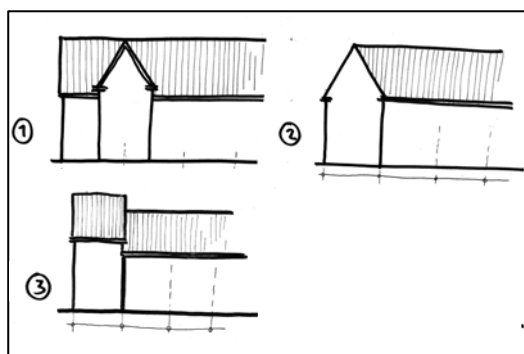
Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, uitgezonderd bij de bestemming passende bebouwing. De oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is op de verbeelding opgenomen voor de huidige Pater van den Elsenlaan, en de beoogde erftoegangswegen, alsmede parkeervoorzieningen en langzaamverkeersroutes in het plangebied.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn bouwstroken opgenomen alwaar de woningen gesitueerd worden. Er zijn in totaal maximaal 114 woningen toegestaan binnen de bestemming. Op de verbeelding is opgenomen welke typen woningen zijn toegestaan en wat de maximale goot- en bouwhoogte is. Voor de bouwstrook ligt de aanduiding 'tuin', hierin zijn enkel erkers en portalen toegestaan. Achter de bouwstrook zijn onder voorwaarden bijgebouwen toegestaan. Voor de hoek-/ eindwoningen zijn specifieke regelingen opgenomen, zodat voor deze woningen op verschillende wijzen geaccentueerd kunnen worden (zie onderstaande schets).



Schets hoekaccenten

Wonen - Werken

Binnen deze bestemmingen zijn zowel woningen als bedrijven t/m categorie 2 toegestaan. Binnen deze bestemming zijn maximaal 6 woningen van de types twee-aaneen of vrijstaand toegestaan. Om enige flexibiliteit te waarborgen zijn geen bouwvlakken opgenomen, maar een gevellijn. De woningen mogen in of achter de gevellijn gebouwd worden. De bedrijfsgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de gevellijn te worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen is op de verbeelding opgenomen en de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 11 meter.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen voor dat deel van het plangebied alwaar nog geen booronderzoek heeft plaatsgevonden. De dubbelbestemming waarborgt de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten in de ondergrond. De dubbelbestemming prevaleert in alle gevallen boven de onderliggende bestemmingen.

10.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

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

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

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel – 3 t/m 7 Enkelbestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Artikel 8 Dubbelbestemming

In het plan is één dubbelbestemming 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 9 – 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 10 – 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 11 – Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld welke gebruik in elk geval verboden is.

Artikel 13 – 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.

Artikel 14 – 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 15 – Overige regels

In deze regeling is een strafbepaling opgenomen, inhoudende dat overtreding van het bepaalde in de Algemene gebruiksregels een economisch delict is in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 16 – Overgangsbepalingen

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

Artikel 17 – Slotbepaling

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

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

11.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Dorsveld' maakt de ontwikkeling van woningen, woonwerkcombinaties en kantoren mogelijk op een herstructurerings- en transformatielocatie tussen de NCB-laan, Dorshout, Binnenveld en Pater van den Elsenlaan. Het betreft een particulier initiatief. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Veghel geen kosten in de exploitatiesfeer. Ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen ontwikkelaar en de gemeente. Eveneens is de afwikkeling van mogelijke planschade hierin geregeld.

12. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

12.1 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).

12.2 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. Naar aanleiding van het vooroverleg is onder meer een nadere onderbouwing opgenomen van de mogelijkheid om kantoorachtige bedrijvigheid en kantoren toe te staan binnen het plangebied. Voor de reacties van deze instanties, het standpunt van de gemeente en eventuele plan-aanpassingen naar aanleiding van het vooroverleg wordt verwezen naar de bijlage.

12.3 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 heeft het voorontwerp bestemmingsplan voor iedereen ter inzage gelegen. Mede naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreacties is het plan en de verkavelingsopzet gewijzigd zodat een betere scheiding tussen de bedrijvigheid aan de noordzijde van de woningbouwlocatie en de woningbouw zelf is aangebracht.

Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag. Voor een samenvatting van de inspraakreacties, het standpunt van de gemeente en overige planaanpassingen naar aanleiding van deze reacties wordt verwezen naar de bijlage.

12.4 Vaststellingsprocedure

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

SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1: Notitie inspraak en vooroverleg**
- Bijlage 2: Beeldkwaliteit locatie Dorshout**
- Bijlage 3: Referentiebeelden beeldkwaliteit**
- Bijlage 4: Bodem Verhoeven H 1772 en 1825**
- Bijlage 5: Bodemonderzoek Verhoeven H1800 en H1863 actualisatie**
- Bijlage 6: Geohydrologisch onderzoek**
- Bijlage 7: Hydrologisch onderzoek bemalingsnoodzaak**
- Bijlage 8: Notitie luchtkwaliteit K+**
- Bijlage 9: Watervisie en waterstructuur 20110907163351736**
- Bijlage 10: Verkeersgeneratie**
- Bijlage 11: Rapport DGMR**
- Bijlage 12: Aanvullende notitie industrielawaai**
- Bijlage 13: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
- Bijlage 14: HNO Tool**
- Bijlage 15: Archeologisch onderzoek CCLB Veghel (RAAP, 2004)**
- Bijlage 16: Archeologisch onderzoek CCLB Veghel (RAAP, 2011)**
- Bijlage 17: Selectiebesluit archeologie**

Regels

