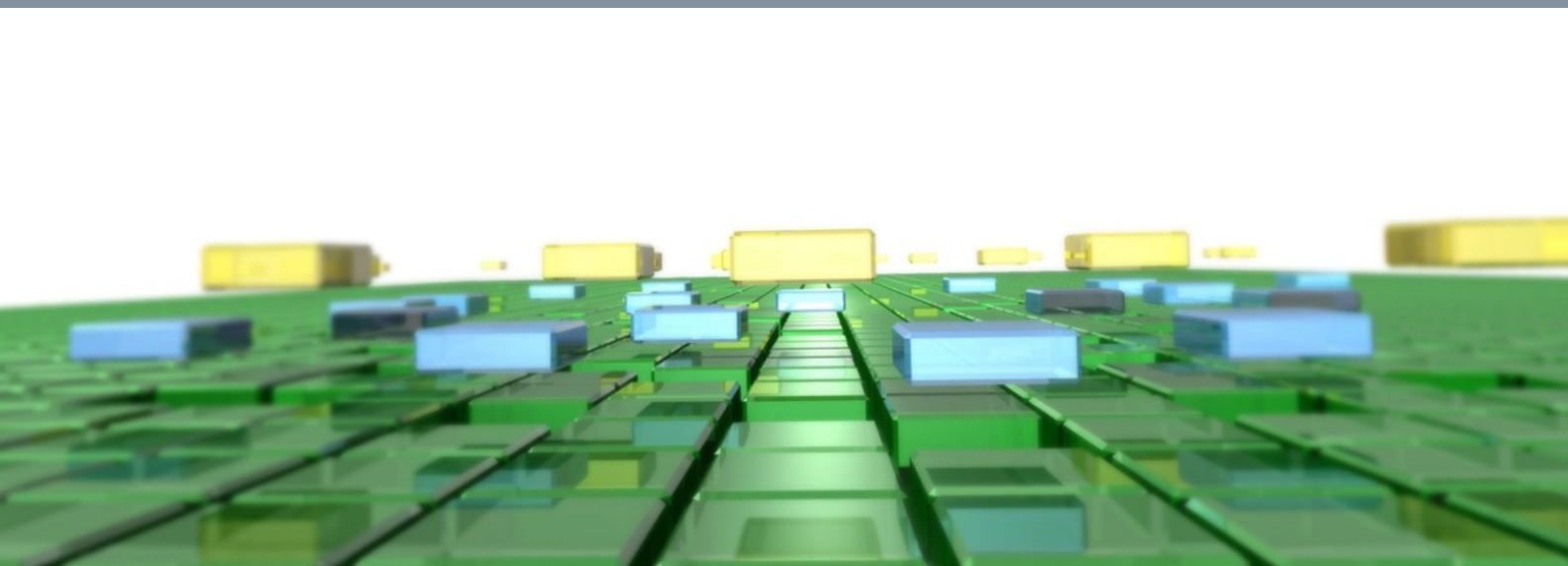


Bestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk

Gemeente Veghel

Vaststelling



Bestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk

Gemeente Veghel

Vaststelling

Rapportnummer: 211x00020.023836_1

Datum: 04 april 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Mark Wijers
Gemeente Veghel

Projectteam BRO: Pascal Hendriks, Grietje Pepping

Concept: 07 september 2012

Ontwerp: 15 januari 2013, 2 april 2013

Vaststelling:

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: BRO abstract 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

:

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond en doel van het plan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Een kenschets van het gebied Veghel-West	7
2.2 Functionele structuren	10
2.3 Ruimtelijke structuur	11
2.4 Deelgebieden	12
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET	17
3.1 Visie beheergebied	17
3.2 Beleidsinkadering	23
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	31
4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen	31
4.2 Cultuurhistorische structuren	33
4.3 Archeologie	36
5. GROEN EN ECOLOGIE	39
5.1 Groenstructuur	39
5.2 Flora en fauna	39
6. WATER	43
6.1 Beleid	43
6.2 Watertoets	47
7. ONDERGRONDSE EN BOVENGRONDSE INFRASTRUCTUUR	51
7.1 Kabels en leidingen	51
7.2 Radarverstoringgebied	51

8. MILIEU-ASPECTEN	53
8.1 Bodem	53
8.2 Geluid	53
8.3 Geur	55
8.4 Externe veiligheid	55
8.4 Luchtkwaliteit	58
9. WONEN	61
9.1 Beleid en randvoorwaarden	61
9.2 Plancapaciteit	67
10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	69
10.1 Beleid en randvoorwaarden	69
10.2 Bedrijven en milieuzonering	70
11. VERKEER	71
11.1 Verkeersstructuur	71
11.2 Beleid	72
11.3 Verkeersaantrekkende werking	73
11.4 Parkeren	74
12. JURIDISCHE PLANOPZET	75
12.1 Algemene opzet	75
12.2 Toelichting op de verbeelding	76
12.3 Bestemmingen op verbeelding	76
12.4 Toelichting op de regels	78
13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	81
13.1 Exploitatie	81
13.2 Handhaving	81
14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	83
14.1 Inleiding	83
14.2 Overleg	83
14.3 Inspraak	83

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

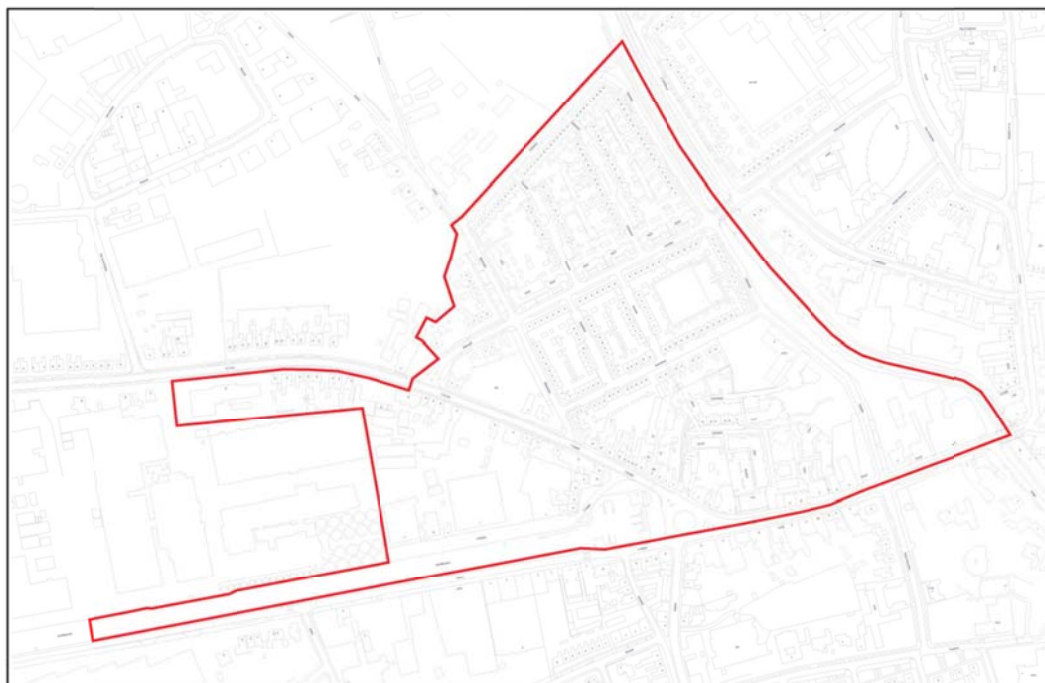
Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan “Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk” is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen in het gebied tussen de Noordkade, NCB-laan, Hoogstraat/Heilig Hartplein en de noordelijke bebouwingsgrens van de Oranjewijk, waarin de gemeenteraad van Veghel haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in regels, die voor overheid en burgers bindend zijn. Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen.

Een groot gedeelte van het plangebied betreft de recent herontwikkelde Oranjewijk, waarvoor een geheel nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Dit plan en de neergelegde visie op de ruimtelijke en functionele structuur is grotendeels overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Enkele onderdelen uit dat bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan aangepast. Daarnaast is het meenemen van het plandeel Oranjewijk ingegeven vanuit de gedachte om het aantal bestemmingsplannen te reduceren en te zoeken naar logische grenzen.

Ook de overige vigerende bestemmingsplannen in het plangebied zijn veelal redelijk recent (5-20 jaar oud), maar dienen op grond van de wettelijke actualiseringsverplichting te worden herzien. Daarnaast kennen de plannen sterk wisselende regelingen ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen en zijn er met name rondom het Heilig Hartplein de afgelopen jaren veel vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen op de vigerende regelingen verleend, waardoor met deze vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen en nieuwe beleidslijn is ingezet die nog niet planologisch geborgd is. De plannen geven daarmee onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Veghel een belangrijke reden geweest om voor het gebied Hoogstraat-Oranjewijk een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

In hoofdzaak betreft onderhavig bestemmingsplan een beheerplan. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen in de zin van het toelaten van nieuwe woningen en andere aangewezen bouwplannen conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) anders dan reeds voorzien en planologisch mogelijk op grond van vigerende plannen. Wel zijn de nog niet gerealiseerde bouwmogelijkheden uit de ontwikkelingsplannen Oranjewijk en NCB-laan meegenomen. Op de locatie van de voormalige autogarage worden

maximaal 14 grondgebonden stadswoningen gerealiseerd (NCB-Laan 7). De plannen voor Oranjewijk zijn vooral gericht op het herstructureringsproces.



LEGENDA

— Plangrens



Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels voor de op de verbeelding opgenomen 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 direct ten westen van de Aa, aan de rand van het dorp, grenzend aan het centrum, het kernrandgebied Dorshout en het bedrijventerrein van Veghel. De Binnenvaart is onderdeel van het plangebied.

De grens van dit bestemmingsplan wordt gevormd door: de Aa, de Hoogstraat, Heilig Hartplein, Noordkade, NCB-laan, de Hendrikstraat en rivier de Aa.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan “Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk” is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
Heilig Hartplein	28-04-1994	26-10-1994
Heilig Hartplein e.o., 2 ^e herziening NCB-Laan	03-02-2011	-
Seksinrichtingen	07-09-2000	04-12-2000
Hoogstraat Noord-Oost	Maart 1996	25-06-1996
Kloosterhof	29-01-1998	14-05-1998
Oranjewijk	30-03-1989	11-07-1989
Veghel-West, deelgebied Oranjewijk	01-03-2012	N.v.t.
Facetbestemmingsplan Industrielawaai CHV (NCB-laan)	10-09-2009	-
Uitbreidingsplan in Onderdelen (Kom Veghel 1950)	30-06-1950	20-12-1950
Industrieterrein CHV	19-11-1968	19-03-1969

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van het gebied Veghel-West

Geschiedenis van Veghel

Veghel is, net als de meeste dorpen in Noord-Brabant, een zogenaamd esdorp. Gesticht op een hogere zandrug aan een doorwaadbare plaats in rivier de Aa. De drassige beekdalen van de Aa zijn ideaal als hooiland. Op de hogere gronden rondom het dorp vinden we de akkers of essen. Achter de essen liggen de woeste of gemene gronden: heidevel- den, bossen en drassige gebieden. De gemeente Veghel bestaat officieel sinds 1310 toen Hertog Jan II van Brabant, voor de storting van 200 Leuvensche ponden, deze ge- mene gronden voor gemeen (gemeenschappelijk) gebruik aan de parochianen van Veg- chele schonk.

De rivier de Aa loopt ook nu nog dwars over het grondgebied van de gemeente Veghel en ten oosten van het gebied Oranjewijk/Dorshout. In het verleden was de Aa belangrijk voor de handel en industrie in Veghel. Grondstoffen werden aangevoerd en eindpro- ducten of halffabrikaten afgevoerd. Met de komst van de Zuid-Willemsvaart en een één kilometer lange haven aan dit kanaal tussen 1822 en 1826, werd het economisch belang van de Aa tenietgedaan.

Ontstaan gebied Veghel-West¹

Hoogeind, Hoogstraat en Broedershof

Het Hoog Einde zelf lag als voorpost van het dorp Veghel verder redelijk geïsoleerd. In de buurt kwam vrij weinig bebouwing voor. Alle landerijen aan de huidige Sluis- straat/Havenstraat behoorden tot de buurtschap Hoogeinde, een sterk agrarisch getinte lintbebouwing. De kern van Hoogeinde concentreerde zich rondom de huidige aansluiting Sluisstraat en Heilig Hartplein. De postkoetsroute van Antwerpen en 's-Hertogenbosch naar Keulen liep door Hoogeinde en ter plaatse begon een voor Veghel belangrijke land- weg naar Schijndel: de Schijndelsedijk (nu NCB-iaan).

Door de aanleg van de Zuid-Willemsvaart verandert het Buurschap Hoogeinde in een tweede centrumgebied. Er wordt een zijkanaal aangelegd dat de Zuid-Willemsvaart met Hoogeinde-Veghel verbindt. De aanleg van de Havenkom creëert een nieuwe ruimtelijke indeling van het buurtschap. De haven vormt een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven. Aan de oostzijde krijgt de haven een zwaai- kom waaromheen een karakteristie- ke Havenbuurt ontstaat.

¹ Gebaseerd op o.a. Cultuurhistorische Verkenning Heilig Hartplein en Zuidkade

Begin 1900 zijn zowel het Hoog Einde als de kern Veghel gaan groeien. Dit gebeurde eerst in de vorm van het doortrekken van bestaande linten. Later, en dan voornamelijk direct vóór en direct ná de Tweede Wereldoorlog, werden grootschalige wijken aangelegd direct achter de linten. De definitieve samensmelting van het Heilig Hartplein en de kern Veghel was een feit; de stap over de Aa was gemaakt. Vanwege de eveneens groeiende bedrijvigheid rondom de Zuid Willemsvaart is er echter nooit echt sprake geweest van een doorzettende groei van woningen ten westen van het Heilig Hartplein: de ruimte ontbrak hier simpelweg voor. Op de huidige locatie van het Broedershof was tot eind vorige eeuw de Aloysiuschool gevestigd. Na sloop van het schoolgebouw is er een woongebied ontwikkeld. Alleen de voormalige kapel en enkele bijzondere groenelementen uit de kloostertuin herinneren aan de oorspronkelijke functie van het gebied.

Heilig Hartplein en omgeving

Het Heilig Hartplein ligt aan de kop van de haven. De Noord- en Zuidkade, de NCB-laan, de Hoogstraat en de Sluisstraat komen uit op het plein. Het plein dankt zijn naam aan het Heilig Hartbeeld wat in 1924 werd onthuld. Rondom het beeld werd een plantsoen aangelegd.

Na de Tweede Wereldoorlog ontwikkelt het gebied rondom het plein zich tot een winkelgebied met verzorgingsfunctie voor Veghel-West. De winkelbebouwing wordt afgewisseld met woningen, kantoren, banken en bedrijven. In de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw krijgt Veghel-West te maken met een toenemende (vracht)verkeersdruk. Om het toenemende verkeer beter te kunnen verwijken maakt het Heilig Hartbeeld in 1955 plaats voor een rotonde.

Noordkade

De Noordkade omvat de kop van de haven aan het Heilig Hartplein, het kanaal en een deel van het voormalig industrieterrein van de voormalige C.H.V. In 1916 vestigt de Coöperatieve Handelsvereniging van de N.C.B. zich aan de Noordkade. Op dat moment de grootste mengveevoederfabriek van Europa. In 1928 wordt aan de Noordkade de Coöperatieve Centrale Melkproductenfabriek De Meijerij geopend. Samen met de bestaande bedrijven vormt de CHV en De Meijerij het industriële centrum van Veghel. Begin jaren '50 gaat Veghel in hoog tempo industrialiseren vooral langs de Oude Haven.

Voornamelijk op het terrein van C.H.V. (buiten het plangebied) liggen unieke cultuurhistorische gebouwen. Industriële monumenten zoals de silo's aan de haven herinneren aan het verleden. De overige panden aan de Noordkade zijn minder waardevol en hebben inmiddels een andere bedrijfsmatige functie gekregen. Deze bedrijfsmatige invullingen zijn niet meer afhankelijk zijn van het kanaal.

De gemeente Veghel heeft in samenwerking met de Architecten Cie voor het gebied Noordkade een stedenbouwkundig masterplan opgesteld. Het is wenselijk het gebied te transformeren waarbij werkgelegenheid en recreatie voor een nieuwe impuls van het

gebied gaan zorgen, volledig passend bij het industriële karakter van het gebied. Het gebied vult het programma in het centrum aan. De toegang tot het plangebied voor gemotoriseerd verkeer is aan de NCB laan, het langzaam verkeer heeft via de Noordkade toegang.

Oranjewijk

Oranjewijk is de eerste planmatig aangelegde woonwijk van Veghel, gerealiseerd aan het eind van de jaren veertig, begin jaren vijftig van de vorige eeuw. Het is een wijk met kenmerkende woningen, gelegen aan intieme straatjes. De wijk bestaat overwegend uit eengezinswoningen en wooneenheden voor een- en tweepersoonshuishoudens. De Oranjewijk is in 1947 aangelegd op een opgehoogd terrein aan de westelijke zijde van de Aa. De buurt wordt gekenmerkt door als sociale woningbouw opgetrokken eenvoudige eengezinswoningen in regelmatige blokken strokenbouw met één of twee bouwlagen en een kap. Door de toepassing van baksteen, ambachtelijke detaillering, met pannen belegde zadeldaken en door metselwerkbogen overkluisde poortopeningen is aansluiting gezocht bij traditionele architectuurstromingen. Plaatselijk afgewisseld met twee-onder-een-kapwoningen, die voorzien zijn van een ruime tuin. Typisch voor dit gebied, in tegenstelling tot de gebruikelijke strokenbouw, is dat hier oorspronkelijk geen particuliere voortuinen waren geprojecteerd, maar openbare groenvoorzieningen in de vorm van brede groenperken. Hier en daar zijn wel zeer kleine voortuintjes gerealiseerd. Een deel van de wijk bestaat uit vervangende nieuwbouw uit de negentiger jaren van de vorige eeuw. De wijk wordt vervangen. Het grootste deel van de wijk is gesloopt en wordt herbouwd.

2.2 Functionele structuren

In het plangebied zijn in functioneel opzicht twee deelgebieden te onderscheiden; het woongebied Oranjewijk en het gemengde lint NCB-laan/Heilig Hartplein-Noordkade/Hoogstraat.

Binnen Oranjewijk komen vrijwel uitsluitend woonfuncties voor. Op enkele plekken in de wijk zijn niet-woonfuncties gevestigd dan wel geprojecteerd:

- Dönerzaak aan de Wilhelminalaan 14;
- Moskee aan de Beatrixsingel;
- School aan de Beatrixsingel;
- Wijkgebouw aan Nicodemuspad 2;

Het lint NCB-laan/Heilig Hartplein/Hoogstraat heeft een gemengd karakter. De woningen aan het lint worden afgewisseld door

- Dienstverlenende bedrijven (makelaarskantoor, assurantiekantoor);
- Detailhandel, zowel groot- als kleinschalig;
- Horecafuncties;
- Maatschappelijke functie in de Broederskapel

Het gebied Heilig Hartplein/Noordkade heeft eveneens een gemengd karakter, waarbij de bebouwing voornamelijk bedrijfsmatig is ingevuld.

2.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuren van Oranjewijk en de linten Hoogstraat, Heilig Hartplein en NCB-laan kunnen niet los gezien worden van de structuur van het Veghelse centrum. Vanuit de Markt liepen van oudsher verschillende oude lintstructuren naar de buurtschappen en dorpen rondom Veghel. Het gebied ten noorden van het Heilig Hartplein, de plaats van Oranjewijk, stond bekend als 'De Hooge einden'. Door deze gebieden liepen verschillende paden en wegen die ook nu nog herkenbaar zijn in het stratenpatroon van het plangebied. De Wilhelminalaan herinnert hier nog aan. Ook de aanleg van de Veghelse haven heeft de structuur van het gebied bepaald. Grotendeels parallel aan deze structuur werd de 'Schijndelsche Dijk' (huidige NCB-laan) aangelegd.

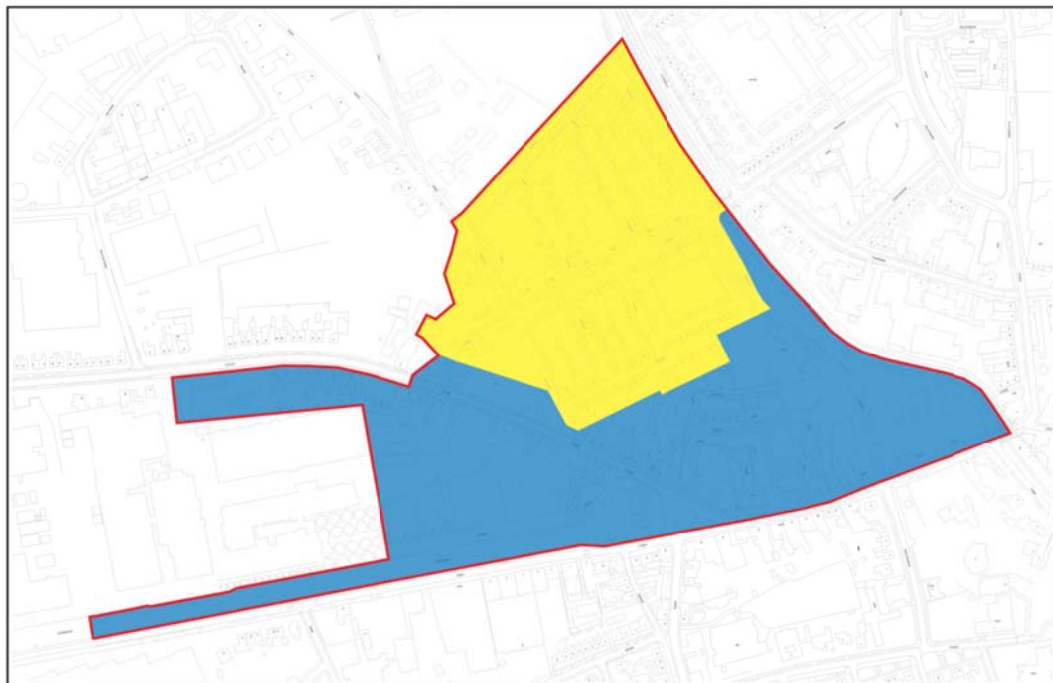
Het woongebied Oranjewijk is planmatig tussen de lintstructuren aangelegd en heeft de oude structuur wonderwel niet aangetast. Ook in de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de wijk is hiermee rekening gehouden. Door de aanleg van deze wijk en verschillende andere gebieden aan de rand van het Veghelse centrum is de oude structuur deels doorsneden door nieuwe wegen zoals de Julianastraat.

2.4 Deelgebieden

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

1. lint NCB-laan, Noordkade-Heilig Hartplein, Hoogstraat
2. Oranjewijk

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



LEGENDA

-  Hoogstraat, Heilig Hartplein-Noordkade, NCB-Laan
-  Oranjewijk
-  Plangrens



Figuur 2.1: Deelgebieden

Deelgebied 1: lint NCB-laan, Noordkade-Heilig Hartplein, Hoogstraat, Broedershof

Noordkade-Heilig Hartplein & Hoogstraat

Rondom de haven en in de Hoogstraat is een mix aan functies te vinden. Aan de Noordkade zijn dat bedrijfsmatige functies, horeca rondom de jachthaven en winkels in de Hoogstraat, direct aan de rand van het centrum van Veghel gelegen. Ook zijn er in het oude lint woningen aanwezig. Op plekken waar inbreiding in het lint plaatsvindt, ontstaan veelal grotere complexen met winkels of kantoren op de begane grond en appartementen daarboven.

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

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

Broedershof

Grenzend aan het Heilig Hartplein en de Hoogstraat bevindt zich het 'Broedershof'. Dit gebied vormt een introvert woongebied, waar voornamelijk appartementengebouwen van verschillende groottes gerealiseerd zijn. In de noordwesthoek van het gebied liggen enkele grondgebonden woningen. Op de hoek van het Nicodemuspad en het Broedershof staat het gebouw D'n Blok van Stichting Oranjewijk Veghel. Dit gebouw heeft een maatschappelijke functie voor de gehele Oranjewijk. De woonbuurt is autoluw van opzet en vormt met de inrichting van de openbare ruimte een aangenaam verblijfsgebied.

Lint NCB-laan

De NCB-laan is een oud bebouwingslint vanuit het centrum van Veghel naar de kern Schijndel. De aanleg van de Veghelse haven heeft de structuur van de weg grotendeels bepaald. Het lint is een voorzetting van de oude linten Hoogstraat en Heilig Hartplein. Gezien de historische ontwikkeling van deze gebieden komen ook aan de NCB-laan gemengde functies voor.

Van invloed op de ontwikkeling van het gebied is het bedrijvencomplex Cehave, globaal gesitueerd tussen de haven, Noordkade en NCB-laan. Verschillende bedrijfswoningen en kantoorpanden van dit bedrijf zijn aan de laan gesitueerd. Een opvallend bebouwingselement in de laan is het boerderijcomplex op de hoek van de Julianastraat/NCB-laan. Haaks op het lint is een oude langgevelboerderij gesitueerd met daaromheen enkele stallen en schuren. Fraai –zijn de vrijstaande (linde)bomen rondom het complex die het beeld in dit deel van NCB-laan domineren.

Aan de noordzijde van de NCB-laan ligt de eerste aanzet van het bedrijventerrein De Amert. De NCB-laan wordt betreft een straat met veel zwaarverkeer. De NCB-laan is recent geherstructureerd om het zware verkeer goed te kunnen verwerken en om overlast te voorkomen.



Deelgebied 2: Oranjewijk

Het andere deelgebied bestaat uit de Oranjewijk die op een opgehoogd terrein aan de westelijke zijde van de rivier de Aa gelegen is. Het is de eerste planmatig aangelegde woonwijk van Veghel, aangelegd in 1947. De wijk heeft een kenmerkende stedenbouwkundige opbouw van stroken sociale woningbouw. De gesloten blokken liggen aan relatief ruime straten met brede groenperken. Door het gebied loopt de Julianastraat. Deze straat is de ontsluitingsweg voor de woonwijk maar ook verbindingroute tussen twee belangrijke linten aan de west- en noordzijde van het Veghelse centrum; NCB-laan en Burgemeester de Kuyperslaan. De Julianastraat heeft een breed profiel met aan beide zijden parkeerhavens en een breed trottoir met solitaire bomen.

Bij de herstructurering van de Oranjewijk worden woningen gesloopt en nieuw gebouwd/gerenoveerd. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd in drie fasen. Fase 1 betreft een realisatie in de periode 2012 en 2013 en fase 2 betreft een realisatie 2013 en 2014. De laatste fase wordt gerealiseerd in 2014-2015. De woningen die in aanmerking komen voor planmatig onderhoud zijn in 2010 gerenoveerd. De geraamde tijdsperioden zijn indicatief. In totaal worden er minimaal 148 woningen herbouwd. De onderstaande tabel geeft weer wanneer de geplande werkzaamheden worden uitgevoerd. Momenteel wordt gewerkt aan de herverkaveling van de bebouwing aan de Hendrikstraat. Daarnaast wordt in de Julianastraat heringericht, waarbij de straat twee gescheiden rijbanen krijgt, en wordt een openbaar park aan de Bernhardstraat gerealiseerd.

Sloop- en vervangende nieuwbouw	Fase	'Hoog niveau' - renovatie	Fase	Planmatig onderhoud	Fase
Christinastraat 1-27 en 2-32	Fase 1 en 2.				
Emmastraat 1-19 en 2-18	Fase 1 en 2.				
Hendrikstraat 1-36 (even en oneven)	Fase 1 en 2.				
Wilhelminalaan 23-45 (oneven)	Fase 1 en 2.	Wilhelminalaan 15-21 (oneven)	Fase 3.	Wilhelminalaan 1-13 (oneven)	Uitgevoerd in 2010.
Julianastraat 12-102 (even)	Fase 1 en 2.	Julianastraat 9-59 (oneven)	Fase 3.		
Bernhardstraat 14-18 (even) en 24-46 (even)	Fase 3.	Bernhardstraat 20-22 t.b.v sociaal-maatschappelijke functie.	Fase 3.	Bernhardstraat 2-12 (even) en 1-29 (oneven)	Uitgevoerd in 2010.
Irenestraat 1-13 (oneven) en 2-16	Fase 3.				
Margrietstraat 1-21 (oneven)	Fase 3.	Margrietstraat 12, 14 en 16.	Fase 3.	Margrietstraat 2-10 (even)	Uitgevoerd in 2010.
		Beatrixsingel 1-12 (even en oneven)	Fase 3.		
Beatrixsingel 13-30	Fase 2.				

Sloop en vervangende nieuwbouw toekomstige situatie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een bestendiging van bovenstaande mogelijkheden uit het recent vastgestelde bestemmingsplan “Veghel-West, deelgebied Oranjewijk” en een beperkte bijstelling van de bijgebouwenregeling voor dit gebied.



3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET

3.1 Visie beheergebied

Zowel in ruimtelijke als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van Veghel-west - in de nabije toekomst - beperkt blijven tot incidenten. Bijvoorbeeld het inpassen van aan huis gebonden bedrijvigheid, een beperkte verandering van winkel naar dienstverlening en een beperkte aan- en verbouw van bestaande gebouwen.

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

In onderstaande tabel worden puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de ruimtelijk-functionele analyse en beschrijving (zie hoofdstuk 2), de randvoorwaarden vanuit woon-, werk- en leefmilieu (zie hoofdstukken 4 t/m 11) en de beleidskaders (zie paragraaf 3.2). De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

Overzicht uitgangspunten

Functie	Uitgangspunt
Wonen	<ul style="list-style-type: none">• Behouden van en faciliteren in een goed woon- en leefklimaat.• Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen en erfafscheidingen.• Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg.• Nieuwbouw alleen mogelijk maken binnen de reeds bekend, nog niet ontwikkelde gronden conform vigerende rechten.
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none">▪ Op locaties waar reeds bedrijven zijn gevestigd in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan;▪ Logische regeling voor bebouwing op perceel;▪ Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 3 of hoger niet toestaan;▪ Bedrijven aan huis onder voorwaarden toegestaan.
Kantoren en dienstverlening	<ul style="list-style-type: none">▪ Bestaande kantoorgebouwen positief bestemmen, waarbij bestemming kantoren en dienstverlening in Hoogstraat/Heilig Hartplein uitwisselbaar zijn;▪ Logische regeling voor bebouwing op perceel.
Detailhandel	<ul style="list-style-type: none">▪ Grootschalige ontwikkelingen in de detailhandelsector worden niet mogelijk gemaakt;▪ De op te nemen regeling voor detailhandel richt zich op het beheer van de bestaande detailhandel.

Horeca	<ul style="list-style-type: none"> • Bestendigen horeca gebied aan het Heilig Hartplein; • Geen substantiële toename van horeca in de Hoogstraat.
Maatschappelijke- Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd.
Verkeer en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle wegen binnen het plangebied krijgen de bestemming "Verkeer"; ▪ Voor nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven wordt als uitgangspunt dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaats vindt; ▪ Bij woningen is het uitgangspunt dat 0,4 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt gerealiseerd in verband met bezoekersparkeren; ▪ Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'Verkeer' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.
Groen en water	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen; ▪ De instandhouding van de ecologische verbindingzone langs de Aa; ▪ Toekomstige aanpassingen voor behoud en/of herstel van rivier de Aa worden mogelijk gemaakt; ▪ Parkeren is binnen 'Groen' in beginsel niet toegelaten.

Visie op het gebied Heilig Hartplein-Hoogstraat en de NCB-Laan.

Planologische en beleidsmatige basis

In de vigerende bestemmingsplannen is een behoorlijk specifieke en gedetailleerde regeling van toepassing voor het gebied Hoogstraat-Heilig Hartplein. Deze regeling is de basis voor de nieuwe regeling en daarnaast is gekeken naar het Masterplan Veghel Centrum.

Hoofdgebouwen

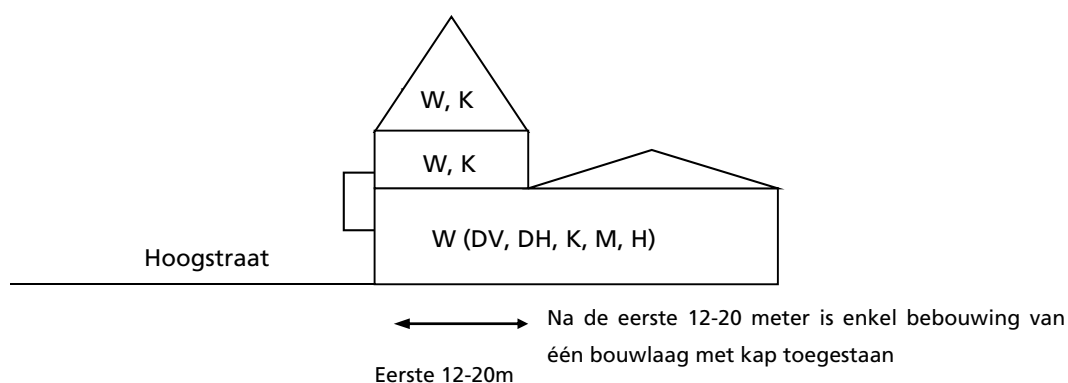
De percelen zijn behoorlijk diep waarbij meestal een duidelijk onderscheid is in de zone grenzend aan de straat en het achterterrein. Aan de straat is sprake van een duidelijke bebouwingwand met een afwisselende aaneengesloten en vrijstaande traditionele bebouwing. In het Masterplan komt voor de Hoogstraat naar voren dat het gewenst is dat de perceelsgewijze opbouw, gericht op de straat met een springende rooilijn moet worden versterkt. De bebouwing krijgt daar minimaal 1 bouwlaag met kap en maximaal 2 bouwlagen met kap. Vertaald naar onderhavig bestemmingsplan, waar uitgegaan wordt van een maatvoering in meters, wordt over de voorste strook een maximale goothoogte van ten minste 8 meter en een maximale nokhoogte van ten minste 12 meter toegestaan. Daar waar de huidige maximale goot- en bouwhoogte hoger zijn, geldt deze maat als maximum. Zo zijn er op verschillende plekken hoogteaccenten van 3-4 lagen aanwezig en als zodanig bestemd. Op enkele plekken is een lagere goothoogte van toepassing (westzijde Heilig Hartplein, Broedershof en enkele cultuurhistorisch waardevolle panden) Om het de perceelsgewijze opbouw te behouden en waar mogelijk te herstellen (het zogenaamde 'pandjescultuur') is gekozen voor een regeling waarbij aan elk individueel

bouwperceel één bouwvlak is toegekend. Aan dit bouwvlak zijn bouwregels gekoppeld die moeten zorgen voor voldoende verschil in onderlinge goothoogte.

De bouwdiepte waarop de vermelde goot- en nokhoogten van toepassing zijn, is afhankelijk van de huidige situatie van de bebouwing, maar bedraagt in de regel 12-20 meter. Voor uitzonderingen waarbij de diepte reeds groter is, zal de bestaande bouwdiepte gehanteerd worden.

Bebouwing op achterterrein

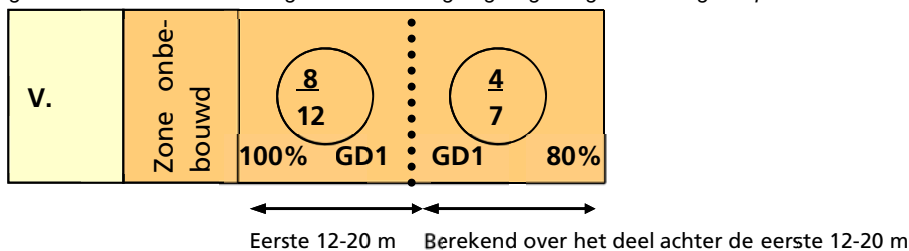
Over het achterterrein is niets geregeld in het Masterplan. In de vigerende bestemmingsplan is veelal een 'erfbebouwingsregling' van toepassing waarbij het perceel voor een bepaald bebouwingspercentage mag worden bebouwd. Gezien het huidige ruimtebeslag en grondgebruik alsmede de mogelijkheden tot intensivering van bebouwing is gekozen voor een maximaal bebouwingspercentage (tussen 40 en 80%), gekoppeld aan een maximale goot- en nokhoogte van 4 en 7 meter.



Figuur 3.1: Visuele weergave aanzicht huidige situatie

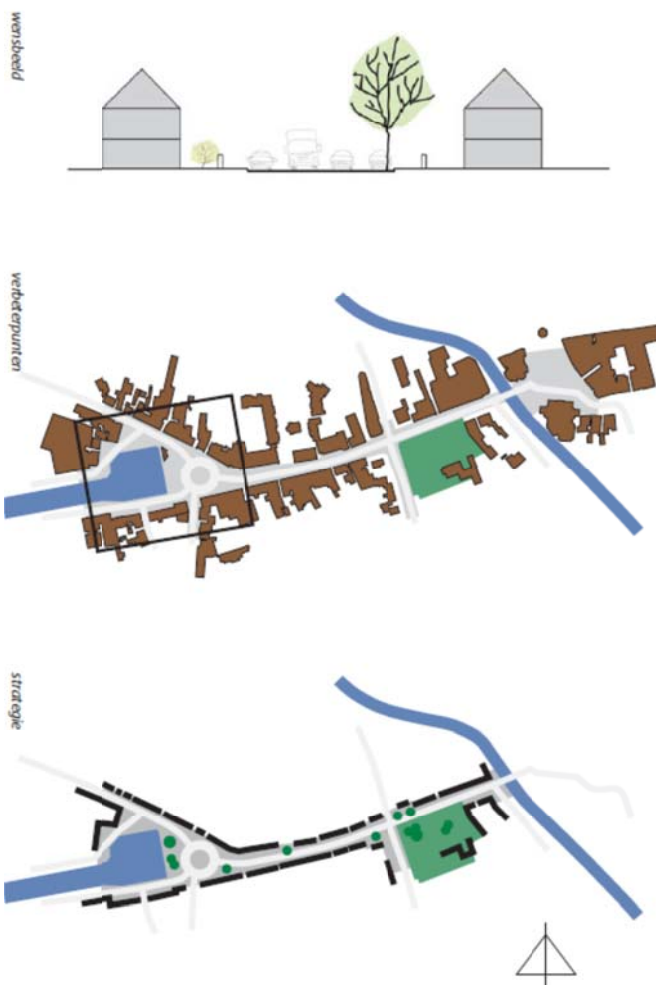
In bovenstaande figuur is een vereenvoudigde weergave van de met het Masterplan beoogde en met onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakte situatie. In deze weergave worden de toegestane functies weergegeven. Zo zijn de functies wonen en kantoor in het gehele pand toegestaan. De functies dienstverlening, maatschappelijk, detailhandel en horeca en kantoor zijn in de regel enkel op de begane grond toegestaan (uitzondering is het oostelijk deel van de Hoogstraat, waar detailhandel ook op de verdieping is toegestaan daargelaten).

Figuur 3.2: Schematische weergave bestemmingsregeling Hoogstraat/Heilig Hartplein



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

Heilig Hartplein - Hoogstraat



Straatweg

Wensbeeld

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

Verbeterpunten

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

Strategie

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

Niet woon-functies in woongebieden

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

Bouwmogelijkheden op het perceel

In ruimtelijke zin is het belangrijk dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in verschillende bouwen en tuinzones. Uitgangspunt hierbij is dat het bouwen van bijgebouwen mogelijk moet zijn volgens bepaalde regels. Het bouwen van een extra woning wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Het behouden van een goed woon- en leefklimaat is een belangrijk uitgangspunt bij het kiezen voor een bepaalde bestemmingsplanregeling. In dit bestemmingsplan wordt voor 3 of meer aaneengebouwde woningen een standaard bouwdiepte van 10 meter gehanteerd. Voor tweekappers is dit 12 meter en vrijstaande woningen krijgen een bouwstrook met een diepte van 12 tot 15 meter. Afwijkingen op deze regels bestaan: 1) indien de diepte van de achtertuin minder is dan 8 meter; dan wordt een minder diepe bouwstrook aangehouden en 2) indien de vigerende situatie daarvoor aanleiding geeft.

De regeling voor bijgebouwenregeling is afgestemd op de nieuwe systematiek uit het handboek bestemmingsplannen . In dit plan zijn ook regelingen opgenomen voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en mantelzorg. Voor een omschrijving van deze regelingen wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

NCB-Laan



Straatweg

Wensbeeld

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

Verbeterpunten

De NCB-Laan bestaat uit twee duidelijk herkenbare delen. Vanaf de Zuid-Willemsvaart tot aan de nieuwe Pater van den Elsenlaan wordt de route gedomineerd door grootschalige bedrijfsgebouwen. Tussen de Pater van den Elsenlaan en het Heilig Hartplein heeft de route een veel kleinschaliger karakter. Deze uitwerking gaat in op dit deel van de route:

- De bebouwing langs met name het zuidelijke deel van de weg is op een aantal plaatsen te grootschalig.
- Laanbeplanting en solitaire straatbomen ontbreken op veel plekken.

Strategie

- Aanhalen van het bebouwingslint met vooral kleinschalige, grondgebonden bebouwing.
- Waar mogelijk toevoegen van straatbomen, solitair of in de vorm van laanbeplanting.

34

Huisvestingsbeleid

De laatste jaren is ook in Veghel de behoefte aan de huisvesting van mensen, die niet onder de noemer van 'een huishouding' vallen aanzienlijk toegenomen. Het gaat daarbij in de meeste gevallen om kamerverhuur en logies. Binnen dit bestemmingsplan is het mogelijk om binnen een woning te leven met:

- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal 2 personen.

Verkeer en parkeren

In het gehele plangebied is de bestaande verkeersruimte maatgevend voor de afwikkeling van de verschillende verkeerssoorten (voetgangers, fietsers, brommers, auto's en vrachtverkeer).

3.2 Beleidsinkadering

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,
- Duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze criteria zijn leidend voor het formuleren van ruimtelijk rijksbeleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het beheerbestemmingsplan 'Veghel-west, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Bovendien betreft het onderhavige bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan, bevat het geen nieuwe ontwikkelingen en omvat het bestemmingsplan uitsluitend bestaand stedelijk gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro),

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen.

Het Barro bevat geen relevante regels die leiden tot aan heeft geen invloed op het onderhavige plan.

Structuurvisie ruimte Noord Brabant

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

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

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

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

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

- concentratie van verstedelijking;
- inspelen op demografische ontwikkelingen;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

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

Verordening Ruimte 2012

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

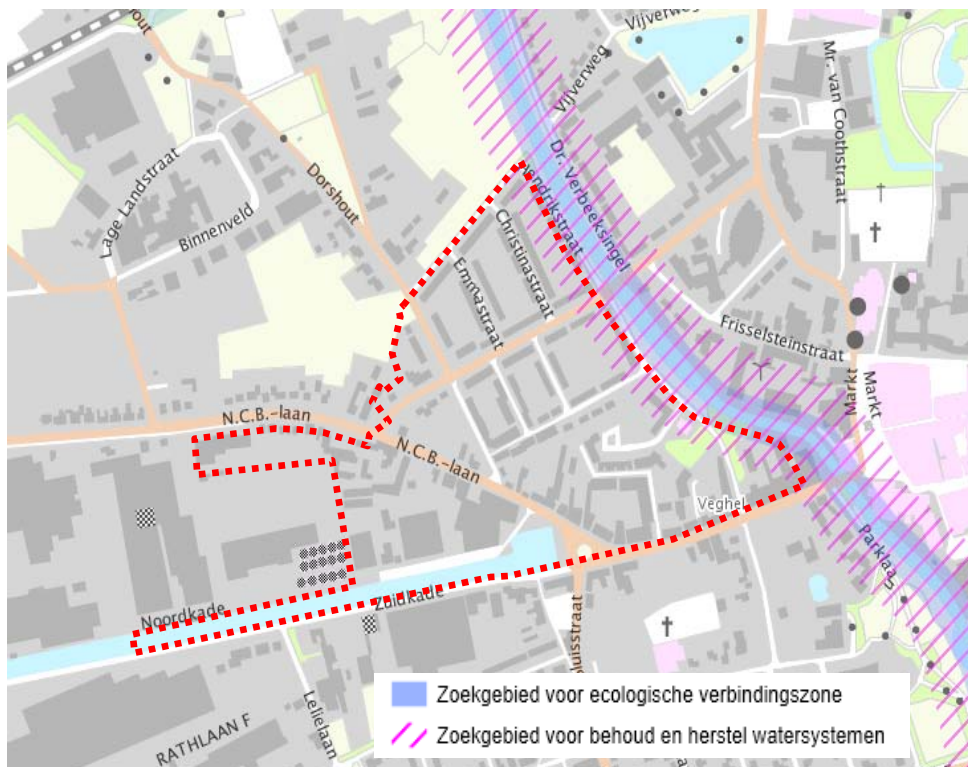
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen het 'bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied'. Gronden die als zodanig zijn aangeduid krijgen vanuit provinciaal beleid geen extra bescherming. Rivier de Aa is aangeduid als zoekgebied voor ecologische verbindingszone. Daarnaast is het water, samen met aangrenzende gronden aangeduid als zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen.



Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Zoekgebied ecologische Verbindingszone

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor ecologische verbindingzone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van deze ecologische verbindingzone. De verbindingzone dient ten minste 50 meter breed te zijn in bestaand stedelijk gebied. Ter bescherming van de mogelijke toekomstige ecologische verbindingzone is de strook van minimaal 50 meter breed in onderhavig bestemmingsplan als 'wro zone zoekgebied ecologische verbindingzone' aangeduid.

Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Om toekomstige aanpassingen van rivier de Aa die behoud en/of herstel van het watersysteem tot doel hebben mogelijk te maken is de strook in onderhavig bestemmingsplan als 'wro zone zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' aangeduid.

Conclusie

Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan en bevat derhalve geen ontwikkelingsmogelijkheden. Het onderhavige bestemmingsplan bevat regels ter bescherming van de in de verordening genoemde zones 'Zoekgebied ecologische Verbindingszone' en 'Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel'

De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die 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, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk" 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 “Oranjewijk/Dorshout” gelden de volgende programmatische uitgangspunten:

- Er is een grote kwalitatieve vraag naar woningen voor kleine huishoudens en ouderen. Aanpassing van de bestaande woningvoorraad (het geschikt maken van woningen voor ouderen, waaronder mantelzorg) en nieuwbouw zijn opties;
- Meer combinaties van wonen-zorg;
- Nieuwbouw op strategische plaatsen in bestaand stedelijk gebied;

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

Masterplan 2030 Veghel-Centrum, visie op hoofdlijnen

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

Het masterplan richt zich hoofdzakelijk op de volgende punten:

- binding van eigen koopkracht
 - De verblijfskwaliteit van het centrumgebied moet worden verbeterd, waardoor het centrum aantrekkelijker wordt voor recreatief winkelen en de verblijfstijden van de bezoekers kunnen worden verlengd.
 - Daarnaast zou ruimtelijk ingespeeld kunnen worden op de mogelijkheid dat zich een of meer landelijke winkelketens als nieuwe trekkers aandienen. Het

- gaat dan vrijwel altijd om winkels met een relatief groot oppervlak. Voor dergelijke winkels is in Veghel op dit moment geen ruimte.
- Tenslotte moet de combinatie van winkels en supermarkten worden behouden, want hierin schuilt de kracht van het Veghelse (winkel)centrum.
 - Levendig centrum: Verruiming van het aanbod aan horecagelegenheden moet de aantrekkelijkheid van het centrumgebied verhogen, waarbij het creëren van verschillende uitgaanssferen de variatie moet verbreden en de levendigheid in het centrumgebied moet versterken.
 - Versterkte woonfunctie: Ook het versterken van de woonfunctie kan bijdragen aan het vergroten van de levendigheid van het centrumgebied, waarbij de nieuwe inwoners bovendien potentiële klanten vormen voor de centrumondernemers. Dit kan door het aantal woningen in het centrumgebied te vergroten, met inachtneming van de Veghelse identiteit, én door te streven naar een flinke variatie, die zowel gericht is op het aantrekken van ouderen als jongeren.

Het gebied van het masterplan overlapt het onderhavige plangebied. Het masterplan schets de ontwikkelingsrichting van Hoogstraat – Heilig Hartplein. Het onderhavige bestemmingsplan is vorm gegeven conform dit masterplan. Het masterplan vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

Masterplan Aa Veghel 2004, Een nieuw perspectief voor het Aa dal

Het Masterplan is vooral bedoeld als koers. Het geeft een allesomvattende visie voor het beekdal. Het plan is ook een instrument waaraan initiatieven van toekomstige beheerders, recreatieondernemers, boeren en particulieren getoetst kunnen worden.

Het is niet de bedoeling om de oude situatie volledig te herstellen. Wel wil het Masterplan de herkenbaarheid van het beekdal vergroten en de grenzen van het dal duidelijker bepalen en zichtbaar maken. Het Masterplan onderscheidt water- en landschapsprojecten en projecten voor een recreatief netwerk.

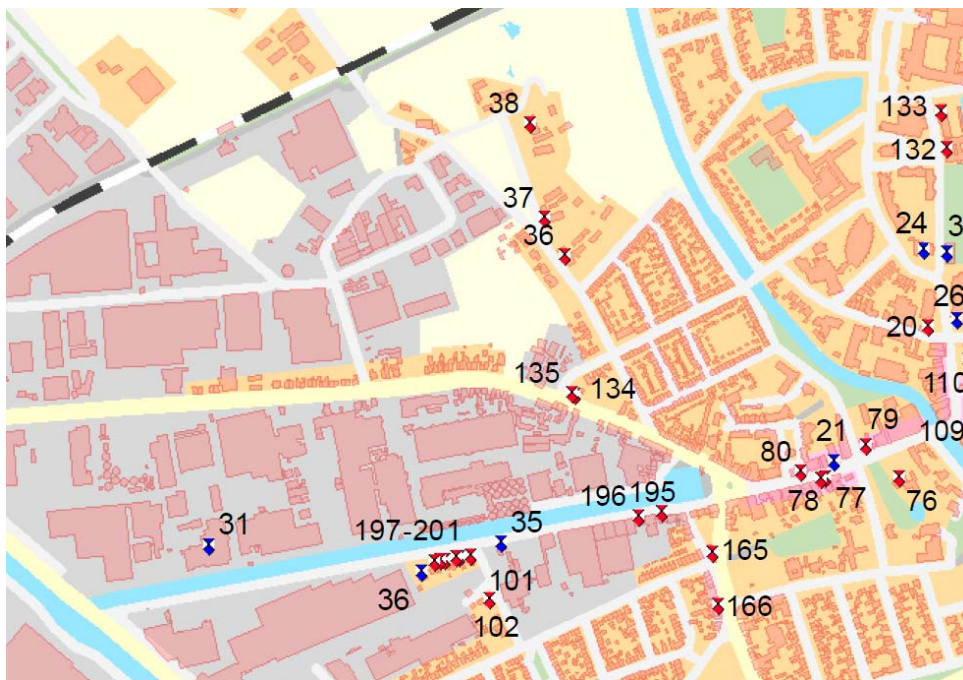
Voor het plangebied geldt dat de oever van de Aa wordt vergraven en ecologisch wordt ingericht. Zo wordt een flauw oplopend talud gemaakt dat planten en dieren aantrekt. In de natte ecologische verbindingzones (EVZ) kunnen poelen worden aangelegd. Bestaande beplanting in de omgeving van de Aa wordt omgevormd naar een natuurlijke beplanting langs de beek.

De oeverzone heeft in onderhavig bestemmingsplan twee dubbelbestemmingen 'wro zone-zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' en 'wro zone-zoekgebied ecologische verbindingzone', waarbinnen voorgaande visie gerealiseerd kan worden.

4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Veghel hecht tevens grote waarde aan haar monumentale panden. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. Binnen het plangebied komt één Rijksmonument voor (Hoogstraat 21).



Figuur 4.1: Gemeentelijke monumentenkaart

In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Gemeentelijke monumenten		
Adres	Nr.	Omschrijving
Broederhof	98	(voorheen Hoogstraat 27) Kloosterkapel
NCB-laan	9	Met nr. 11 een dubbel woonhuis
NCB-laan	11	Met nr. 9 een dubbel woonhuis
Hoogstraat	17	Herenhuis
Hoogstraat	29-31	Woonhuis

In onderhavig bestemmingsplan is aan de gemeentelijke monumenten (aangeduid op de verbeelding) een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft.

Beschermd dorpsgezicht

Het Heilig Hartplein is als gebied in 2004 aangewezen als gemeentelijk 'beschermd dorpsgezicht'. Beschermd is het ensemble van de panden H. Hartplein 31, 32, 34 en 35 en Noordkade 1, samen met het erbij gelegen havengebied.

De panden zijn van cultuurhistorische waarde als typologisch voorbeeld van dorpswoningen al dan niet met een caféfunctie uit de tweede helft van de 19de eeuw. De panden vormen een onderdeel van de sociale en economische geschiedenis van Veghel en zijn van architectuurhistorische waarde vanwege de bewaard gebleven hoofdvorm die mogelijk een oudere kern bezit.

In onderhavig bestemmingsplan is voor het gemeentelijk 'beschermd dorpsgezicht' een passende regeling opgenomen (aangeduid op de verbeelding met 'waarde - beschermd dorpsgezicht') zodat de bestaande structuur van het gebied samen met de situering en hoogte van de aangrenzende bebouwing gewaarborgd blijft.

Waardevolle elementen

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

Adres	Omschrijving
Broedershof	Paardenkastanjes 3 stuks; <i>Aesculus hippocastanum</i> Rode beuk 1 stuks; <i>Fagus Sylvatica 'Atropunicea'</i> Diverse andere bomen op het binnenplein
Kademuur haven	Steenbreekvaren

De natuurmonumenten in de Broedershof zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. Ter bescherming en instandhouding van deze bomen is een beschermingszone ter grootte van de kroon van de boom opgenomen waarbinnen het verboden is zonder aanlegvergunning werkzaamheden en werken uit te voeren die de levensduur voor de betreffende bomen kunnen schaden. De steenbreekvaren is op meerdere plekken in de kademuur op de kop van de Veghelse haven aanwezig. Over de gehele kademuur is dan ook een beschermingszone opgenomen voor de bescherming en instandhouding van de steenbreekvaren.

4.2 Cultuurhistorische structuren

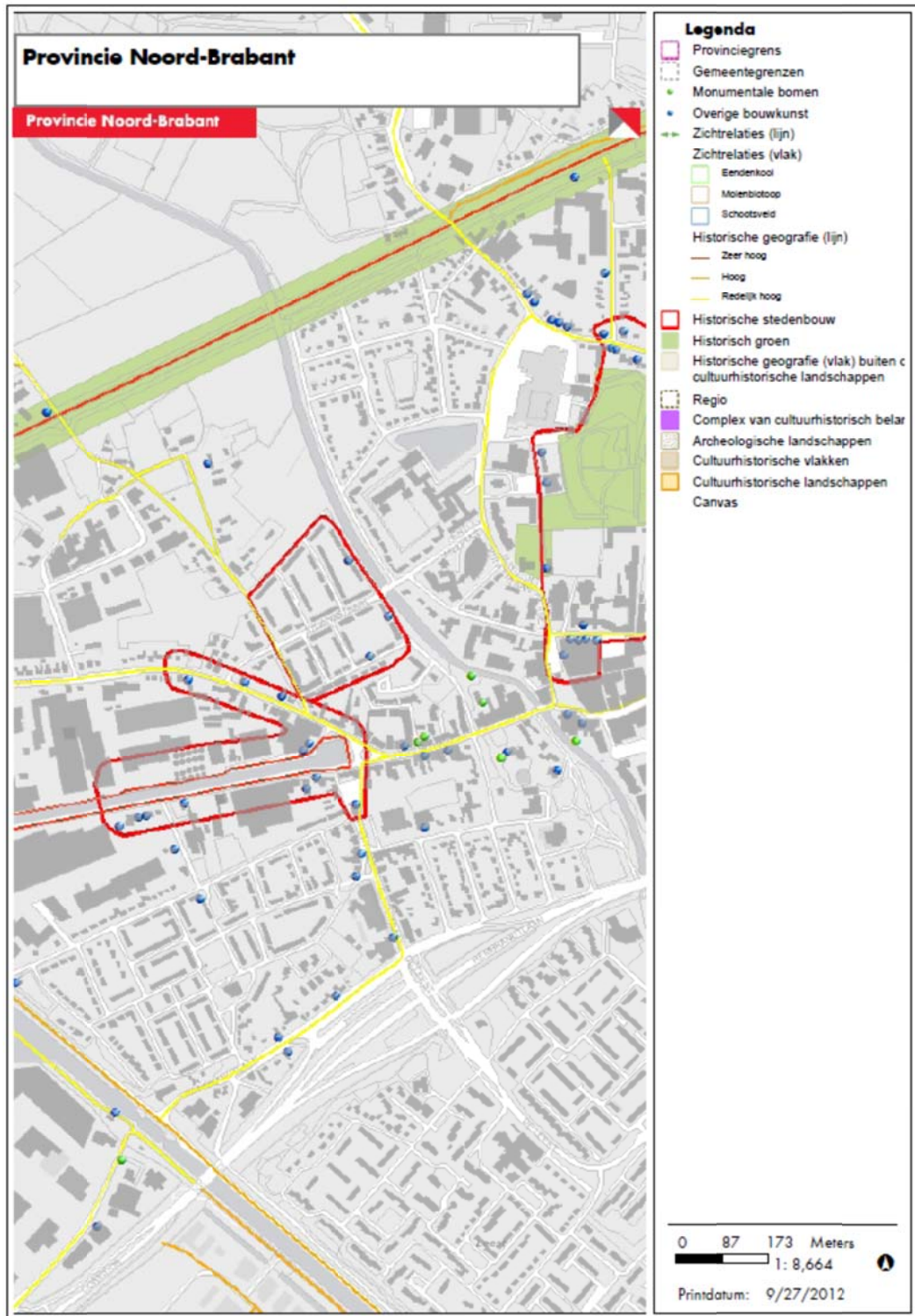
De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met cultuurhistorie. Sinds 1 januari 2012 is een cultuurhistorisch onderzoek verplicht. Het gaat daarbij om het in kaart brengen van archeologische, historisch stedenbouwkundige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

Cultuurhistorie in Verordening Ruimte



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

Figuur 4.2: Verordening ruimte 2012: kaartlaag cultuurhistorie



Figuur 4.3: Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant (2010).

Overige cultuurhistorische waarden

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart 2010 (CHW 2010) van de provincie Noord-Brabant worden de overige cultuurhistorische waarden in het plangebied hierna in beeld gebracht.

Op de nevenstaande pagina is een uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant te zien (versie 2010)². Afgezien van de aanduiding van monumentale panden en bomen, vallen twee grote gebieden op, die zijn aangegeven als gebied met een historisch-stedenbouwkundige waarde (rood omkaderd). Het gaat om de wijk 'Oranjewijk' en delen van de Hoogstraat, Noordkade en Haven.

Oranjewijk

Oranjewijk heeft een als stedenbouwkundige eenheid een redelijk hoge waardering. Het is de eerste planmatig aangelegde woonwijk van Veghel, aangelegd in 1947 op een opgehoogd terrein aan de westelijke zijde van de Aa. Als waardevol voor het gebied werd de structuur van regelmatige blokken in strokenbouw, afgewisseld met twee-onder-een-kapwoningen, die voorzien zijn van een ruime tuin getypeerd. Kenmerkend voor de strokenbouw is dat hier oorspronkelijk geen particuliere voortuinen zijn gedacht, maar openbare groenvoorzieningen in de vorm van perken. Het overgrote deel van de wijk is inmiddels gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nieuwe stedenbouwkundige opzet is in de geest van het oorspronkelijke "tuindorp", zodat aandacht is besteed aan de cultuurhistorische karakteristiek.

Cultuurhistorische verkenning

De gemeente Veghel heeft een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd voor het Heilig Hartplein en Zuidkade³. Daarnaast is de cultuurhistorische waarde van de Zuid-Willemsvaart en de havens langs deze vaarroute in beeld gebracht (waaronder de haven van Veghel)⁴.

In beide documenten is uitvoerig de relatie tussen het CHV-terrein, de haven en bebouwing aan Noordkade, Heilig Hartplein en Hoogstraat beschermen. Verschillende elementen in het gebied (bebouwing, structuren en bouwwerken) zijn als cultuurhistorische waardevol aangeduid. De documenten geven vanuit de historische context bruikbare informatie bij herontwikkelings- en herstructureringsopgaven in het plangebied.

Doorwerking naar planregels

De herstructurering van de Oranjewijk betekent vervangende nieuwbouw van alleen naoorlogse woningen. De waardevolle en karakteristieke woningen uit de vooroorlogse

² De opgenomen kaart is een kaart uit 2010. Tussen 2010 en 2012 hebben zich mutaties voorgedaan. Deze zijn niet allemaal op dit kaartbeeld verwerkt. De opgenomen lijst in paragraaf 4.1 is van peildatum 14-9-2012. 0

³ Cultuurhistorische verkenning, GMA Cultuurhistorisch Advies, mei 2011

⁴ Maritiem cultuurlandschap in Brabant? Schippers en de Zuid-Willemsvaart, Masterscriptie Erfgoedstudies Akke de Vries-Oosterveen, juli 2012

periode blijven behouden. Het plan voor de nieuw te bouwen woningen is gebaseerd op de waardevolle elementen uit de oorspronkelijke architectuur.

Voor wat betreft de Noordkade en Heilig Hartplein geldt dat de heersende rooilijnen bepalend en bij de bouwvlaktoekenning is hiermee rekening gehouden. Tevens is een regeling opgenomen voor behoud en versterking van de 'pandjescultuur'. Bij de herinrichting van de openbare ruimte van het Heilig Hartplein en Noordkade zal de oude bazalten kademuur uit 1862 behouden blijven.

4.3 Archeologie

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

De kaart verdeelt het grondgebied in de volgende archeologische verwachtingszones:

Zones met een hoge archeologische verwachting

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

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

Zones met een middelhoge archeologische verwachting

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

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

Zones met een lage archeologische verwachting

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

- de dekzandvlakten, delen van beekdalen en laagtes.

Zones zonder archeologische verwachting

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

Doorvertaling naar het bestemmingsplan

Voor behouden van het archeologisch erfgoed heeft de gemeente Veghel specifiek Archeologiebeleid opgesteld.

In het plangebied bevinden zich zones die zijn aangewezen als 'laag', 'middelhoog' en 'hoog'. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgravingen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep die het bodemarchief kan aantasten in de zone 'lage verwachtingswaarde' plaatsvindt kan in principe gesteld worden dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Indien het plaatsvindt in de zone 'middelhoge verwachtingswaarde' plaatsvindt, dient in principe nader onderzoek en/of archeologische begeleiding plaats te vinden. In onderhavig bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van het archeologisch bodemarchief. Deze regeling is gebaseerd op de volgende principes:

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

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

De oostrand van het plangebied wordt gevormd door rivier de Aa, die met haar oevers een groenzone vormt. In de huidige situatie heeft de Aa-zone een rechtlijnig en eenduidig karakter. De steile oevers zijn met gras bedekt. In het Masterplan Aa wordt de eerste aanzet gegeven om van de Aa duurzaam te ontwikkelen. Door de bebouwde kom van Veghel moet langs de Aa een ecologische verbindingzone ontstaan. Het traject vallend binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan biedt voldoende ruimte voor een ecologische inrichting.

Voor de Aa en aangrenzende oevers zijn in het bestemmingsplan twee dubbelbestemmingen opgenomen met hieraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. Zo wordt voorkomen dat er in het gebied ongewenste ingrepen plaatsvinden (zoals het bouwen tot vlak bij de Aa of het aanleggen van verhardingen meer dan 100 m²) en de ecologische verbindingzone in de toekomst gerealiseerd kan worden. Het beschermingsregime sluit aan bij de Verordening Noord Brabant (zie beleidsinkadering). Tevens is langs de Aa (en de Broederhof) de bestemming 'Groen' opgenomen ter bescherming van de groenelementen in het gebied.

In de Oranjewijk is relatief weinig zichtbaar groen: er zijn weinig perken en voortuinen aanwezig. Hierdoor zijn weinig struwelen en een gering aantal bomen aanwezig in de wijk. De meeste begroeiing is aanwezig in de tuinen die achter de huizen liggen. Bij de geplande aanpak van de wijk is het echter de bedoeling dat de hoeveelheid zichtbaar groen in de wijk zal toenemen.

De Hoogstraat, Heilig Hartplein en Noordkade hebben eveneens een stedelijk karakter en vrijwel geen openbaar groen. Rondom de kade van de haven staan enkele solitaire bomen. Ook hier is de meeste begroeiing aanwezig in de privé-ruimten achter de percelen.

5.2 Flora en fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming

heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

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

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

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

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

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsni-

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

veau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Bronnenonderzoek

Natuurloket geeft informatie over de verspreiding van soortgroepen per km² en of daarbij wettelijk beschermde soorten en/of soorten van de Rode lijst voorkomen. Het plangebied ligt geheel in km-vak 165-403⁶. Voor dit km-vak zijn vaatplanten goed onderzocht. De overige soortgroepen (zoogdieren, amfibieën, vissen ed.) zijn niet, slecht of matig onderzocht.

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

Veldbezoek

Er heeft geen veldonderzoek plaats gevonden, omdat het een beheerbestemmingsplan betreft. Voor toekomstige ontwikkelingen in het plangebied, waaronder gebieden waarvoor in onderhavig plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, geldt dat de flora en fauna-toets zal plaatsvinden ten tijde van de uitwerking van deze gebieden. Mocht blijken dat er beschermde plant- of diersoorten voorkomen in het betreffende gebied, dan dient hier op een passende wijze rekening mee te worden gehouden.

⁶ De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linker benedenhoek van het km-vak.

6. WATER

6.1 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 (hergebruik, infiltratie)-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.

Europese Kaderrichtlijn Water

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Deze termijn kan met twee keer 6 jaar verlengd worden. Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt. In 2009 moeten de stroomgebiedbeheersplannen per stroomgebied gereed zijn.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Eind jaren negentig ondervinden verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water. Dit heeft maatschappelijk en politiek de vraag doen rijzen of Nederland zijn waterhuishoudkundige situatie nog wel op orde heeft. En of we wel voldoende zijn voorbereid voor de 21e eeuw op de veranderingen in ons klimaat, ruimte en grondgebruik. Naar aanleiding van deze problematiek is de Commissie Waterbeheer 21e eeuw ingesteld. Deze commissie heeft in haar advies van augustus 2000 gepleit voor 'Ruimte voor Water'. Het Kabinet heeft deze aanbevelingen verwoord in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en 'Ruimte voor de Rivier'.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit akkoord hebben het Rijk en Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het kabinet Balkenende IV heeft het Nationaal Waterplan in december 2009 vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. De doelstelling van het NWP is van Nederland, een veilige en leefbare delta te maken (houden), nu en in de toekomst.

De stroomgebiedbeheerplannen zijn een bijlage van het NWP. De Ministerraad heeft 27 november 2009 de stroomgebiedbeheerplannen 2009-2015 van de Eems, Maas, Rijndelta (Nederlandse deel) en Schelde vastgesteld.

Provinciaal Waterplan, Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van onze watersystemen.

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. We geven hieraan invulling door in dit plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen. We streven daarbij naar veranke-

ring in de bestemmingsplannen via de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Indien de ruimtelijke verankering via overleg onvoldoende gestalte krijgt, zullen wij de aanpak volgen zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie (inmiddels vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening). De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingzones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet zijn wij bevoegd gezag voor de vergunningverlening van grondwateronttrekkingen voor de openbare watervoorziening, voor open installaties voor bodemenergiesystemen en voor industriële grondwateronttrekkingen boven 150.000 m³ per jaar. De waterschappen zijn bevoegd gezag voor de overige grondwateronttrekkingen. De voornaamste uitgangspunten voor het vergunningenbeleid blijven in de planperiode van toepassing.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- *Veilig en bewoonbaar gebied*

Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.

- *Voldoende water*

Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- *Schoon water*

Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- *Natuurlijk water*

De doelstelling is onder andere om 30 kilometer beek te herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil het waterschap de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Waterplan gemeente Veghel

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

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

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

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

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.

Afgekoppeld regenwater moet in eerste instantie geïnfiltreerd worden; indien dit niet mogelijk is worden bergingsvijvers gebruikt. Pas in de laatste plaats wordt het water afgevoerd, het overtollige water dient dan wel uitgebufferd te worden tot een vergelijkbare afvoerfactor als het omliggende gebied;

- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, 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 6.2) wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

6.2 Watertoets

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

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

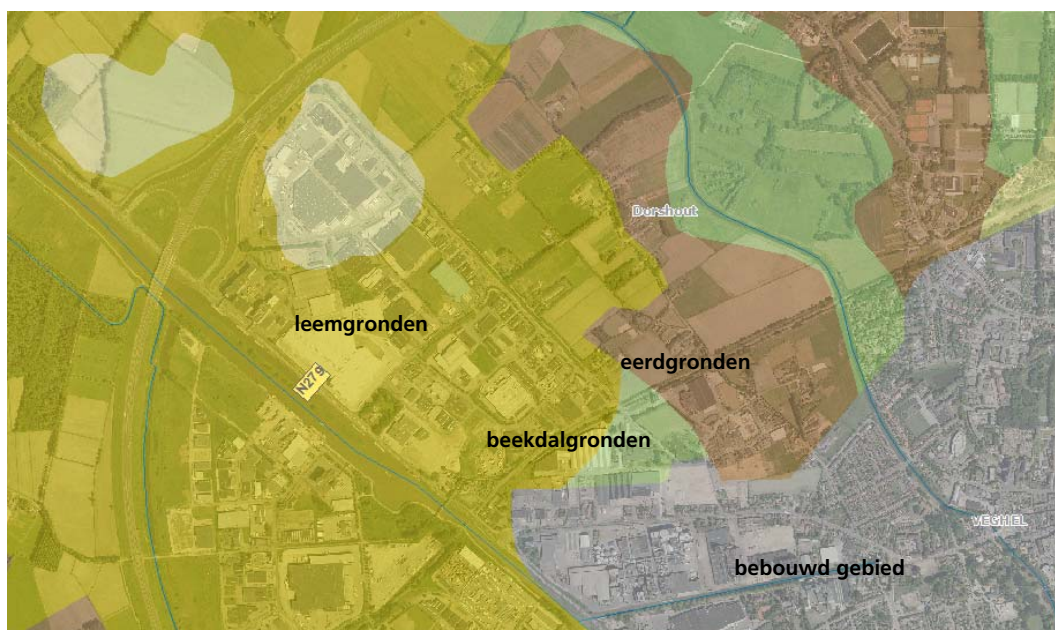
Een nieuw in te richten situatie dient daarom direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

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

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater

Het plangebied bevindt zich in bebouwd gebied. In bebouwde gebieden zijn gegevens over de bodem niet weergegeven. De bodem in de omgeving wordt echter met name gevormd door leemgronden en eerdgronden (zie navolgende bodemkaart; bron provinciale wateratlas).



Figuur 6.1: Uitsnede bodemkaart (bron: Wateratlas provincie Noord-Brabant)

De grondwaterstanden voor stedelijk gebied zijn in de provinciale wateratlas niet weergegeven.

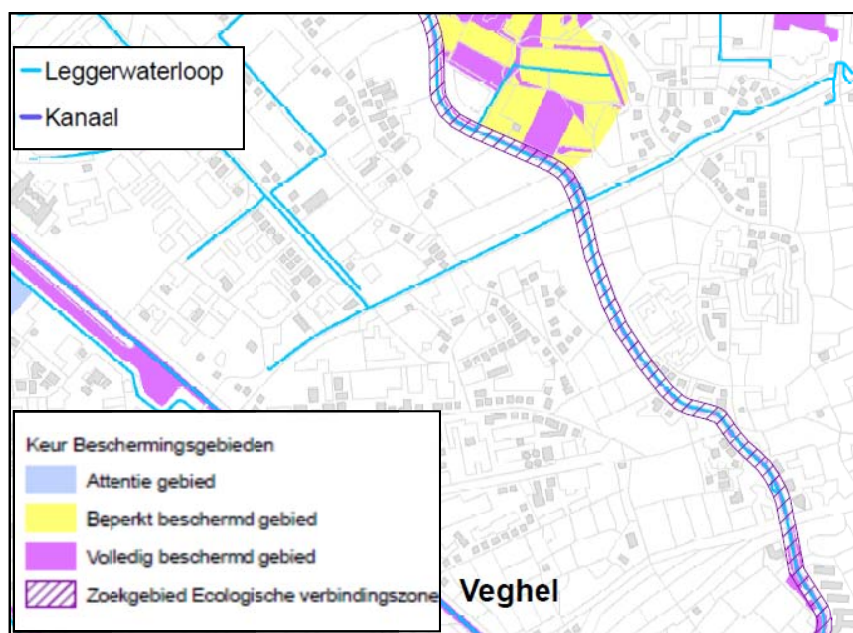
De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden in het direct nabijgelegen buitengebied bevinden zich tamelijk ondiep onder maaiveld. Deze liggen circa 20 – 80 cm-mv. De huidige bebouwing is hierop ingericht. Voor zover bekend is er geen sprake van situaties met (grond)wateroverlast. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstanden liggen tamelijk diep onder maaiveld. Deze vormen geen belemmeringen voor het stedelijke gebruik van het gebied.

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 (industriële winning) door Friesland-Campina. In tegenstelling tot een waterwingebied als bedoeld in de verordening heeft dit geen verdere ruimtelijke consequenties.

Oppervlaktewater

In het plangebied en langs de randen van het plangebied bevinden zich enkele oppervlaktewateren. De meest opvallende watergangen zijn de laaglandbeek de Aa en de Zuid-Willemsvaart. Beiden liggen deels in het plangebied. De Aa vormt de grens van het plangebied aan de noordoostelijke zijde. Een vertakking van de Zuid-Willemsvaart (ten oosten van de N279), dat uitmondt in de binnenhaven, bevindt zich in de zuidwesthoek binnen de plangrenzen gelegen. In het plangebied zijn geen overige leggerwatergangen

gelegen (in beheer zijnde bij waterschap Aa en Maas). Het oppervlaktewatersysteem is weergegeven op navolgende uitsnede van de keurkaart van waterschap Aa en Maas.



Figuur 6.2: Uitsnede Keurkaart waterschap Aa en Maas

Keurbescherming

In het plangebied zijn geen keurbeschermingsgebieden gelegen, uitgezonderd een zoekgebied Ecologische verbingszone langs de Aa. Dit is weergegeven op bovenstaande uitsnede van de keurkaart van waterschap Aa en Maas. Binnen deze gebieden is het verboden zonder (water)vergunning water te lozen in, te onttrekken aan, af te voeren naar of aan te voeren uit een oppervlaktewaterlichaam.

Water in relatie tot het onderhavige plan

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

Water in relatie tot planregels en verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende oppervlaktewateren en water gerelateerde aspecten bestemd / aangeduid:

- Rivier de Aa (Water);
- Vertakking van de zuid Willemsvaart op de zuidwestgrens van het plangebied (Water);
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen (wro zone).

Voor de wateren geldt dat ze op de verbeelding als 'Water' zijn bestemd van 'insteek tot insteek'.

Het keurbeschermingsgebied 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' is op de verbeelding specifiek aangeduid. De gronden binnen de wro-zone op de verbeelding zijn bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ecologische ader met natte gebieden.

7. ONDERGRONDSE EN BOVENGRONDSE INFRA-STRUCTUUR

7.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling.

7.2 Radarverstoringengebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringengebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis (een cirkel met een straal van 15 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar), beperkte bouwmogelijkheden gelden. Deze beperkingen/ bescherming is vastgelegd ingevolge artikel 2.4 e.v. van de Rarro.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen dit radarverstoringengebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte van bouwwerken wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 nautische mijl (= 27,8 km) vanaf de radarantenne.

Binnen het plangebied is bebouwing hoger dan 49 meter boven NAP niet toegestaan. het onderhavige plan maakt tevens geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het onderhavige bestemmingsplan vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

8. MILIEU-ASPECTEN

8.1 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. Op een gedeelte van het plangebied zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd en daarbij zijn een aantal verontreinigingen aangetroffen. Voorafgaand aan de nieuwbouwwerkzaamheden, zullen deze verontreinigingen gesaneerd moeten zijn. Aangezien een gedeelte van de verontreiniging onder de nog te slopen bebouwing ligt, zal deze pas gesaneerd worden op het moment dat de sloopwerkzaamheden ter plaatse zijn uitgevoerd. De juridische-planologische verankering van deze ontwikkelingen maken echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

8.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat vaststelling of herziening van bestemmingsplan van een akoestisch onderzoek gepaard dient te gaan. De Wet geluidhinder maakt evenwel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. Bestaande situaties worden geregeld in de Wet geluidhinder en wordt niet geregeld in het onderhavige bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van het in hoofdzaak vastleggen van de bestaande situatie. Alle functies zijn reeds juridische planologisch geregeld. Bij nieuwe ontwikkelingen dient in een separate procedure te worden getoetst aan de geluidsnormen en of ter plaatse van gevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Akoestisch onderzoek is derhalve voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bovendien geldt voor de gehele Oranjewijk, Hoogstraat en Heilig Hartplein een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor géén akoestisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden. Enkel voor de NCB-laan geldt gedeeltelijk een 50 km/uur regime, maar dit regime begint pas bij de nieuwe Pater van den Elsenlaan en bevindt zich buiten het plangebied.

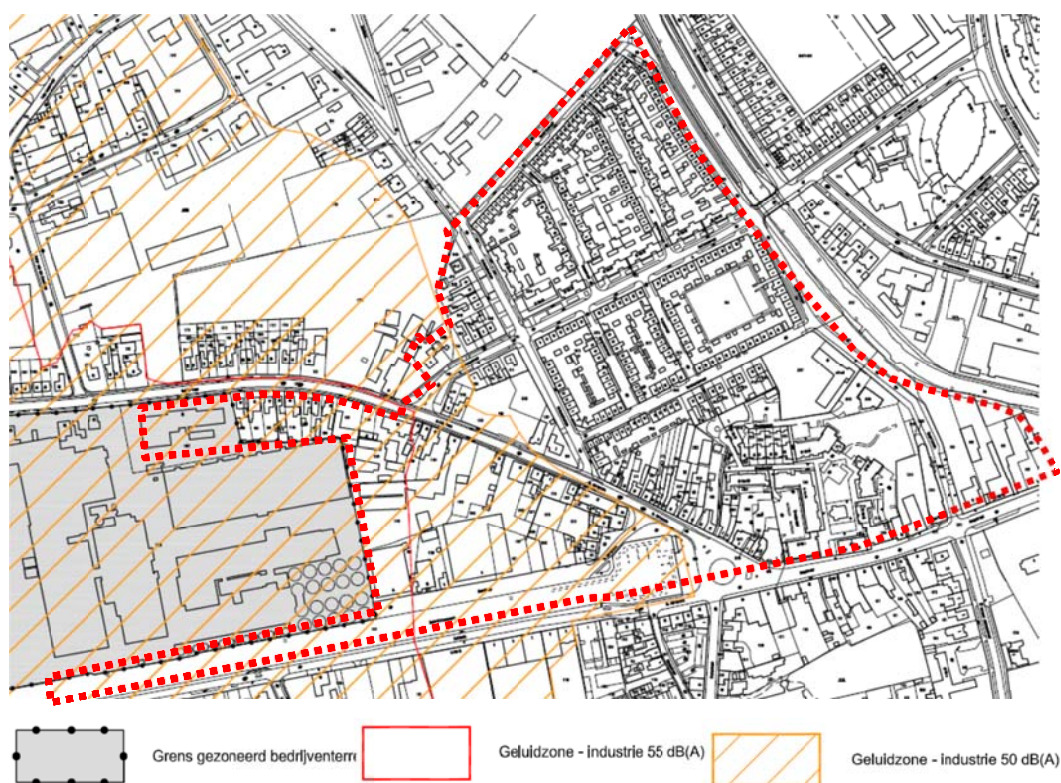
Industrielawaai

De gemeente heeft opnieuw de geluidscontouren rondom het industrieterrein CHV/NCB-laan bepaald en vastgelegd in het 'Bestemmingsplan industrielawaai' CHV' (vastgesteld d.d. 10 september 2009). Op het bedrijventerrein zijn twee bedrijven gevestigd. Het betreft:

- CCL BV (hierna: CCL): een onderzoeks- en analysebedrijf (laboratoriumwerkzaamheden);
- DMV International BV (hierna: DMV): ontwikkeling en productie van melkpoeders.

Het plangebied ligt gedeeltelijk tussen de 50 en 55 dB(A) contour rond het industrieterrein CHV aan de NCB-laan. Tussen de 50 en 55 dB(A) contour zijn alleen geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder toegestaan wanneer vooraf ontheffing is verkregen van het bevoegd gezag (de gemeente Veghel).

De 55 dB(A)-contour is alleen van belang bij toekomstige woningbouw. Hierin wordt in dit plan niet voorzien. Deze contour is daarom ook niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze contour heeft als het ware een signalerende functie bij de toetsing van initiatieven ten aanzien van geluidsgevoelige functies en is in onderstaande verbeelding opgenomen.



Afbeelding 8.1: 50 en 55 db(A) geluidscontour over het plangebied

Evenementen lawaai

Evenementen zijn geregeld in het beleidsdocument 'Evenementenbeleid smaakmakende evenementen'. Evenementen worden niet geregeld in dit bestemmingsplan. Indien een evenement zich voordoet dient op basis van het APV een vergunning aangevraagd te worden. Het APV en het evenementenbeleid vormt hiervoor respectievelijk het juridische en beleidskader. In het onderhavige plangebied bevindt zich uitsluitend de Veghelse haven waar buitenevenementen plaatsvinden.

8.3 Geur

In het plangebied bevinden zich twee bedrijven met een geurcontour.

Zuidkade 10- 16; Victoria Mengvoerders

In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" valt Victoria Mengvoerders onder de omschrijving "veevoerfabriek, mengvoeder". De productiecapaciteit van Victoria Mengvoerders is kleiner dan 100 ton per uur. Dit betekent dat de richtlijn voor de aan te houden afstand 200 meter voor het aspect geur betreft. De werkelijke afstand bedraagt minder dan 100 meter. Gelet hierop dient getoetst te worden aan de eisen uit de vigerende vergunning. Uit de vigerende omgevingsvergunning d.d. 15 oktober 1997 (oud: milieuvergunning) blijkt dat op de dichtstbijzijnde woning er geen overschrijding van 1 odeur mag plaatsvinden. Door het vastleggen van deze eis in de milieuvergunning mag afgevoerd worden van de afstand uit het VGN- boekje. Dit betekent de Victoria mengvoerders m.b.t. geur geen belemmering vormt voor het plangebied.

NCB laan 68: DMV, zuivelproductenfabriek

In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" valt DMV onder de omschrijving "Zuivelproducten fabriek ". De productiecapaciteit van DMV is 1500 kg per uur of meer van gedroogde producten. Dit betekent dat de richtlijn voor de aan te houden afstand 200 meter voor het aspect geur betreft. De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt minder dan 200 meter. Het onderhavige plan betreft een conserverend plan. er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het aspect geur weer opnieuw verantwoord te worden.

8.4 Externe veiligheid

Wet en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen

voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Veghel heeft tevens een eigen beleidsdocument externe veiligheid⁸ vastgesteld.

Plaatsgebonden risico: overschrijding van de wettelijke grenswaarde voor het PR is altijd onacceptabel. Bij de overschrijding van de richtwaarde wordt onderscheid gemaakt in bestaande situatie en nieuwe situaties. Bij bestaande situaties worden overschrijdingen van de richtwaarde gedoogd. Bij nieuwe situaties is toepassing van de richtwaarde afhankelijk van de gebiedsspecifieke ambities.

In deze beleidsvisie wordt er voor gekozen om de verplichte verantwoording van het groepsrisico aan te grijpen om:

- Externe veiligheid risico's vroeg in het planproces te betrekken. Hierdoor wordt een versnipperde aanpak voorkomen;
- De besluitvorming te verbreden tot een afweging van nut en noodzaak;
- Maatregelen op de agenda te krijgen om risico's te beperken, zelfredzaamheid te verhogen en demogelijkheden van de hulpdiensten te bevorderen.

De gemeente hanteert drie gebiedstypen:

- Risicoluw gebied (geen ruimte voor risicovolle objecten);
- Gemengd gebied bestaande historische gegroeide gemengde gebieden. Nieuwe kwetsbare uitsluitend indien expliciet aangegeven en toelaatbaar indien wordt voldaan aan normen;
- Intensief gebied (geen ruimte voor kwetsbare objecten).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

⁸ Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel. SRE milieudienst. Februari 2009.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Uit de quickscan is gebleken dat de enige risicobron die relevant is voor de geprojecteerde ontwikkelingen het naastgelegen bedrijf DMV International is. Uit informatie van de risicokaart blijkt dat relevante risicocontouren van de overige (potentiële) risicobronnen niet tot het plangebied reiken. Bovendien heeft dit bedrijf per 26 september 2012 (onherroepelijk per 18 november 2012) een nieuwe vergunning waardoor risicocontouren komen te vervallen.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Figuur 8.2: Uitsnede Risicokaart met voormalige PR-risicocontour van DMV International

Wegtransport

Door en langs het gebied Veghel-west zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het onderhavige plan.

8.5 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 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;

In dit beheersplan worden geen ontwikkelingen voorzien, het milieuaspect luchtkwaliteit legt derhalve geen restricties op aan het bestemmingsplan.

9. WONEN

9.1 Beleid en randvoorwaarden

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

De verschillende prognoses zijn hierover niet eenduidig. De provinciale prognose gaat er vanuit dat Veghel de gezinsgemeente blijft die ze nu is. In 2009 bestaat ongeveer 40% van de huishoudens in Veghel uit gezinnen met kinderen. Ongeveer 25% van de huishoudens is alleenstaand (landelijk gezien bestaat ca 35 % van de huishoudens uit gezinnen met kinderen en ca 35% van de huishoudens is alleenstaand). Andere prognoses voorzien meer een verschuiving richting de landelijke trend. Veel eenduidiger zijn de verschillende prognoses over de woningtypologieën behoefte de komende 10 jaar. Hoewel de behoefte aan eengezinskoopwoningen in Veghel en met name in de dorpen onverminderd fors is, is er ook behoefte naar andere woningtypologieën. Juist omdat deze andere typologieën in de dorpskernen minimaal aanwezig zijn.

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

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

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

Woonvisie 2012-2015

Voorjaar 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2012-2015 vastgesteld. Hierin wordt het volkshuisvestingbeleid voor de komende jaren beschreven. Uitgangspunt van het volkshuisvestingbeleid is om een aantrekkelijk woonperspectief te bieden aan alle doelgroepen. En ten behoeve daarvan het vergroten van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. Veghel is een woongemeente met verrassend veel woonkwaliteiten. De Woonvisie beoogt om deze woonkwaliteiten te behouden en te versterken. Veghel wil daarom haar aandacht zowel op de nieuwbouw, als op de bestaande voorraad richten. En daarbij de kwaliteiten van de fysieke en sociale woonomgeving behouden en versterken.

Rekening houdend met de rijks- en provinciale beleidskaders wil de gemeente Veghel in haar volkshuisvestingbeleid aandacht geven aan de bijzondere doelgroepen, te weten mensen met lagere (midden)inkomens, starters en senioren, mensen met beperkingen, statushouders en arbeidsmigranten. Daarnaast wil Veghel ook ruimte bieden aan iedereen, jong of oud, meer of minder vermogend, eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens, die een passende woning zoekt in een bijzonder woonmilieu.

Vanuit de provinciale prognose is berekend dat de gemeente Veghel om invulling te geven aan de te verwachte behoefte de woningvoorraad tot 2020 met netto 182 woningen per jaar uit dient te breiden. Veghel heeft ruim voldoende locaties voorhanden waarop dit woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat er kritisch gekeken kan worden naar de kwaliteit van de beoogde ontwikkeling. Zowel voor wat betreft de invulling en inrichting van de woonomgeving als de kosten-/kwaliteitverhouding van de woningen zelf. Nadrukkelijker zal, mede gezien vanuit de wensen van de woonconsument, gekeken worden welke typologieën, in welke prijsklassen op welke locatie het best passend zijn. Om hier zo goed mogelijk op te kunnen participeren is het van belang dat het bestemmingsplan waar mogelijk flexibele kaders geeft.

Woonbehoefte gemeente Veghel (2009)

Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. Inkomen en te verwachten inkomensontwikkeling zijn is 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 2/1 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 apparte-

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

Hierbij vormen de kosten/kwaliteit-verhouding en de ligging, zeker buiten het centrum van de kern Veghel en in de dorpskernen, echter kritische factoren.

Politiekeurmerk Veilig wonen

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Door toename van de criminaliteit is het algemene gevoel van veiligheid onder druk komen staan. Om deze onveiligheid aan te pakken is voor een nieuwe aanpak gekozen in de vorm van een keurmerk. Dit keurmerk heeft als kern: een veilig gevoel begint bij een thuis en een veilige woonomgeving. De gemeente Veghel hecht veel waarde aan het creëren van een veilige woon- en leefomgeving. Bij nieuwbouwprojecten, maar ook bij aanpassingen in bestaande omgevingen zal aandacht besteedt moeten worden aan het aspect veilig wonen. Sociale veiligheid is zoals aangegeven een belangrijk item voor het beheer en de ontwikkeling van woongebieden. Dit zal met name op het detailleringniveau een belangrijke rol spelen. Op structuurniveau wordt hiermee echter al een begin gemaakt.

Bij nieuwbouwontwikkelingen speelt bij de inrichting van de openbare ruimte verlichting een belangrijke rol. De openbare verlichting in Veghel Noord moet duidelijk en helder zijn, waarbij het verlichtingsplan en de straatbomen op elkaar afgestemd zijn. Het parkeren op eigen erf, zodat controle vanuit de woning mogelijk is, is (indien de stedenbouwkundige structuur dit mogelijk maakt) het meest wenselijk. Het straatmeubilair moet spaarzaam worden toegepast op goed gemotiveerde en zichtbare plaatsen; het mag geenszins aanleiding vormen tot vandalisme en/of overlast.

Op het niveau van het individuele pand is het belangrijk dat er geen dode hoeken ontstaan in de rooilijn als gevolg van de architectonische/stedenbouwkundige vormgeving. Aan de overzichtelijkheid mag derhalve geen afbreuk worden gedaan. Daarnaast is er in onderhavig plan rekening gehouden met de situering van aan- en bijgebouwen. Zo zijn bijgebouwen bij de aaneengebouwde woningen alleen mogelijk aan in de achtertuin en soms in de zijtuin.

Seizoenarbeiders en kamerverhuur¹⁰

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

¹⁰ Facetbestemmingsplan "Bebouwde kom, aanvulling 1", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2010.

Gestreefd wordt naar een eenduidige planologische regeling ten aanzien van huisvesting van mensen die niet vallen onder de noemer van huishouding voor de stedelijke gebieden van Veghel, ofwel de bebouwde kom van Veghel en haar kernen.

Hiervoor is gekozen om het volgende begrip voor 'woning' op te nemen: *een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:*

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

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

Voor het wonen in woningen in woongebieden wordt het vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt toelaatbaar gevonden dat in een woning/wooneenheid in plaats van enkel een traditioneel huishouden aan maximaal twee afzonderlijke personen huisvesting wordt geboden plus een huishouden.

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

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

Inwoning en mantelzorg

Met de beleidsnota 'Inwoning'¹¹ stelt de gemeente Veghel kaders waarbinnen zorgbehoevenden bij mantelzorgers gehuisvest kunnen worden. Doel van het inwoningsbeleid is te voorzien in mogelijkheden waarbinnen jongeren zorgbehoevende ouderen kunnen verzorgen of bijvoorbeeld onder andere hulpbehoevende kinderen door hun ouders verzorgd kunnen worden. Door woonruimte voor deze vormen van mantelzorg mogelijk te maken in aan- en bijgebouwen, kan de druk op de reguliere gezondheidszorg worden

¹¹ Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

verminderd. Ander belangrijk voordeel is dat door de mantelzorg de verzorgde in zijn vertrouwde omgeving kan blijven.

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

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

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

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

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

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

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

- het gedeelte, dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aan te sluiten bij de zorgbehoefte van de zorgbehoefte en hier eventueel op te worden aangepast.

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

Mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen is volgens de Nota In- en bijwoning alleen toegestaan indien realisering van de inwoning voor de inwoner of (een) andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is. De vrijstaande bijgebouwen dienen ingevolge de Nota In- en bijwoning te voldoen aan de volgende eisen:

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

Ten behoeve van inwoning is een regeling opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan. De ruimtelijke relevante voorwaarden voor inwoning zijn op de volgende wijze vertaald:

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

Het bevoegd gezag (Burgemeester en Wethouders) zal de omgevingsvergunning intrekken indien de bij het verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Indien de bestaan-

de noodzaak komt te vervallen dient dit zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden schriftelijk aan het bevoegd gezag (college van B&W) gemeld te worden.

9.2 Plancapaciteit

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Dit betekent dat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden. De relevante beleidsstukken op het gebied van 'wonen' zijn vertaald naar de regels van onderhavig bestemmingsplan.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Beleid en randvoorwaarden

Kantoren en dienstverlening

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan worden de bestaande kantoorgebouwen en dienstverlenende functies positief bestemd. Deze functies krijgen voldoende uitbreidingsmogelijkheden binnen het perceel.

Detailhandel

Onderhavig bestemmingsplan staat geen grootschalige ontwikkelingen in de detailhandelssector toe. De regeling is gericht op het behoud van de bestaande detailhandel in de Hoogstraat, het Heilig Hartplein en op de Noordkade.

Maatschappelijke voorzieningen

In het bestemmingsplan zijn maatschappelijke voorzieningen zoals een basisschool, moskee en wijkgebouw opgenomen. Het wijzigen van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst. Voor de maatschappelijke is een dusdanig bouwvlak opgenomen dat zij gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Bedrijven

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

Seksinrichtingen

Het gemeentelijk prostitutiebeleid is erop gericht een vergunning te verlenen aan die seksinrichtingen die ten tijde van het opstellen van de Beleidsregels bordeelverbod van november 1999 reeds aanwezig waren. Binnen de gemeente Veghel is op het adres Heilig Hartplein 3a een sekswinkel annex bordeel aanwezig. Een uitbreiding van het aantal seksinrichtingen is niet gewenst. Uitsluitend dit pand is als zodanig bestemd.

Horeca

Het Heilig Hartplein is in dit Masterplan aangewezen als secundair concentratiegebied voor horeca. Aan de Hoogstraat is eveneens een aantal horeca gelegenheden gelegen. Binnen de bestemming Gemengd is horeca tot categorie 1 direct toegestaan en categorie 2 indien aangegeven. Binnen de bestemming Horeca is de categorie nader aangeduid.

10.2 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied worden enkele bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavige bestemmingsplan. Deze bedrijven zijn verantwoord binnen de specifieke milieuparagraaf, in het onderhavige plan zijn dat de paragrafen 'geluid' en 'geur'.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend inrichtingen toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven (zie bijlage 1 van de regels). Hieronder vallen onder andere scholen, verpleeghuizen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst.

11. VERKEER

11.1 Verkeersstructuur

Binnen Veghel-west zijn verschillende verkeersstructuren te onderscheiden. De NCB-laan heeft een ontsluitende functie. Het is een belangrijke route aan de westzijde van de kern Veghel. De weg is een verbinding tussen de Zuid-Willemsvaart en het centrum van Veghel, via het Heilig Hartplein en de Hoogstraat. De NCB-laan heeft een breed profiel en bestaat uit een geasfalteerde rijbaan met aan weerszijden een fietsstrook en trottoir. De NCB-Laan is recent geherstructureerd waarbij de ontsluitingsfunctie van de NCB-laan gewijzigd. Het (zwaar) verkeer wordt via de Pater van den Elzenlaan geleid zodat de NCB-laan wordt ontlast. De Hoogstraat, Heilig Hartplein en Julianastraat vallen binnen de 30km-zone, het verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers) maken hier gemengd gebruik van de rijbaan.

De Julianastraat is de centrale ontsluiting van het woongebied Oranjewijk. De weg loopt vanuit de NCB-laan, door het woongebied, over rivier de Aa richting het Bernhoveziekenhuis. Het brede wegprofiel bestaat uit een rijbaan met straatklinkers met aan weerszijden langspaarkeerstroken. Aan beide zijden van de straat liggen trottoirs. Fietsers en gemotoriseerd verkeer maken beiden gebruik van de rijbaan. De Julianastraat heeft recent een nieuwe indeling gekregen en bestaat nu uit gescheiden rijbanen. De NCB-laan, Heilig Hartplein, Beatrixsingel en Julianastraat maken onderdeel uit van het fietsnetwerk. Op de NCB-laan zijn in het wegdek rijbanen voor fietsverkeer gemarkeerd.

De wegen in de woonwijk hebben een klinkerbestrating. Alleen de Hendrikstraat en een deel van de Beatrixsingel hebben een wegdek met asfalt. Enkele wegen zijn ingericht volgens het erfprincipe. De overige wegen hebben een nieuwe inrichting.

De Hoogstraat betreft een gemengd gebied waarbij auto's, fietsers en voetgangers gemengd gebruik maken van de weg. Naast twee rijbanen (bestaande uit klinkerbestrating) bestaat het openbaargebied uit langspaarkeerplaatsen en brede trottoirs.

Openbaar vervoer

In het gebied Veghel-west zijn geen busroutes gelegen. De dichtstbijzijnde haltes zijn de haltes Bolkenplein, Gasthuisstraat en oprit N265, allen gelegen op 500-1.000 meter van de plangebiedgrens.

11.2 Beleid

Nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020

In de nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020¹² 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.

Binnen het plangebied is de NCB-laan aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en richting het centrum als erftoegangsweg (30 km-zone). De 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. Binnen het plangebied hebben alle overige wegen de functie van erftoegangsweg.

Openbaar vervoer

Gemeente Veghel werkt samen met de gemeenten Oss, Uden, Bernheze en Schijndel en de provincie aan de realisatie van hoogwaardig openbaar vervoerverbindingen tussen Oss-Uden-Veghel-Eindhoven en Uden-Veghel-Den Bosch. De plannen voor HOV hebben consequenties voor het busstation Veghel en de lijnvoering van de bussen door Veghel. 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 fietsplan 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).

In dit plangebied zijn de Beatrixsingel, Hoogstraat, Heilig Hartplein, NCB-laan, Julianastraat aangewezen als lokaal secundaire fietsroute. Alle belangrijke fietspaden alsook de fietspaden die vanuit de omliggende straten en buurten aantakken op de belangrijke fiets-

¹² Gemeente Veghel, Hoofdwegenstructuur Veghel 2020, Visie op hoofdlijnen, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 november 2008

routes hebben allemaal een verkeersbestemming gekregen zodat de gewenste fietsstructuur en de profielen van deze paden kan worden aangelegd of aangepast/uitgebreid.

Provinciale weg N279

De provincie Noord-Brabant en de gemeentes in de regio Veghel – Eindhoven - Helmond ontwikkelen plannen voor een opwaardering van de N279 tussen Veghel en Asten in combinatie met de aanleg van een nieuwe oost-westverbinding tussen tussen Beek en Donk en Son en Breugel, het project Noordoostcorridor.

De plannen hebben tot doel de bereikbaarheid van het oostelijk deel van de regio te verbeteren. De provincie bekijkt samen met de regio verschillende alternatieven, 'een omleiding bij Veghel boven of onder Zijtaart of een tunnel onder Veghel door

Met de volgende planning ten aanzien van aanleg en omleg van de N279 wordt rekening gehouden:

- N279-noord (exclusief A50-N279): de ruimtelijke procedures vinden plaats in 2012-2013, waarna voorbereiding en aanleg rond 2017 (inschatting).
- Noordoostcorridor: ruimtelijke procedure vindt plaats tot 2015, gefaseerde voorbereiding en aanleg vanaf 2020 (inschatting).

De plannen hebben positieve consequenties voor de bereikbaarheid van Veghel en daarmee ook het plangebied.

11.3 Verkeersaantrekkende werking

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

De bestaande wegenstructuur blijft ook bij de ontwikkelingslocaties gehandhaafd. In de uitgangspunten wordt wel gesteld dat ontsluiting op het bestaande wegennet moet plaatsvinden. De herinrichting van de Pater van den Elzenlaan is reeds gerealiseerd.

11.4 Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het bepaald in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. De gemeente Veghel heeft haar beleid omtrent parkeren bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vastgelegd in de nota Parkeernormen¹³. Een van de uitgangspunten die de gemeente hierin hanteert is dat een nieuw bouwinitiatief geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren bij bedrijven op eigen terrein wordt opgevangen. Bij woningen geldt dat minimaal 0,4 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Binnen de bestemming 'Verkeer' is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk. Binnen de bestemming 'Groen' zijn in beginsel geen parkeervoorzieningen (verhardingen) toegestaan.

Binnen de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk.

¹³ Gemeente Uden en gemeente Veghel, Parkeernormen – Eindrapport, 24 oktober 2006

12. JURIDISCHE PLANOPZET

12.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan ‘Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk’ bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De bestemmingsregels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

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

12.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

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

12.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Bedrijf

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

Gemengd - 1, 2 en 3

Binnen deze bestemming is een combinatie van functies toegestaan die gelijkwaardig aan elkaar zijn. Het verschil tussen de bestemmingen Gemengd – 1 2 en 3, zijn de functies die zijn toegestaan. Deze zijn in de regels omschreven. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden toegestaan.

Groen

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

Horeca

Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven met een bepaalde categorie toegestaan. Deze categorieën zijn op de verbeelding aangeduid. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Kantoor

Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het gebied. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Verkeer

Onder andere parkeervoorzieningen wegen en paden in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding jachthaven, voorzieningen ten behoeve van de aangrenzende jachthaven toegestaan.

Water

De waterhuishoudkundige voorzieningen zoals watergangen en waterberging zijn bestemd als 'Water'. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding jachthaven, een jachthaven met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Wonen

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

Dubbelbestemmingen

In het plan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de archeologische en ecologische in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Gemengd'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. In een aantal dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de aanwezige waarden.

De volgende dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen Waarde – Cultuurhistorie, Waarde – Archeologie, wro zone-zoekgebied voor behoud en herstel- en behoud watersystemen en wro zone-zoekgebied ecologische verbindingzone om de desbetreffende waarden te beschermen die in dit gebied liggen.

12.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

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

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

Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Dubbelbestemmingen

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

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 opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

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.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld welke gebruiken in elk geval verboden zijn.

Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van bescherming 'Geluidzone – Industrie' en 'Waardevolle boom'.

Algemene afwijkingsregels

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

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.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan "Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk" betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Voor de gemeente Veghel zijn aan implementatie van het bestemmingsplan, behoudens ambtelijke, geen kosten verbonden. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Veghel dan ook geen kosten in de exploitatie sfeer.

13.2 Handhaving

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

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

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

Handhaving kan ook worden gezien als:

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

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

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

- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

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

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

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

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

14.1 Inleiding

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

14.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Er is vooroverleg gevoerd met het Waterschap Aa en Maas en met de provincie Noord-Brabant. Beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpplan.

14.3 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Gezien de aard van het plan (conserverend) is ervoor gekozen geen inspraak toe te passen.

14.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan dient plaats te vinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Regels

