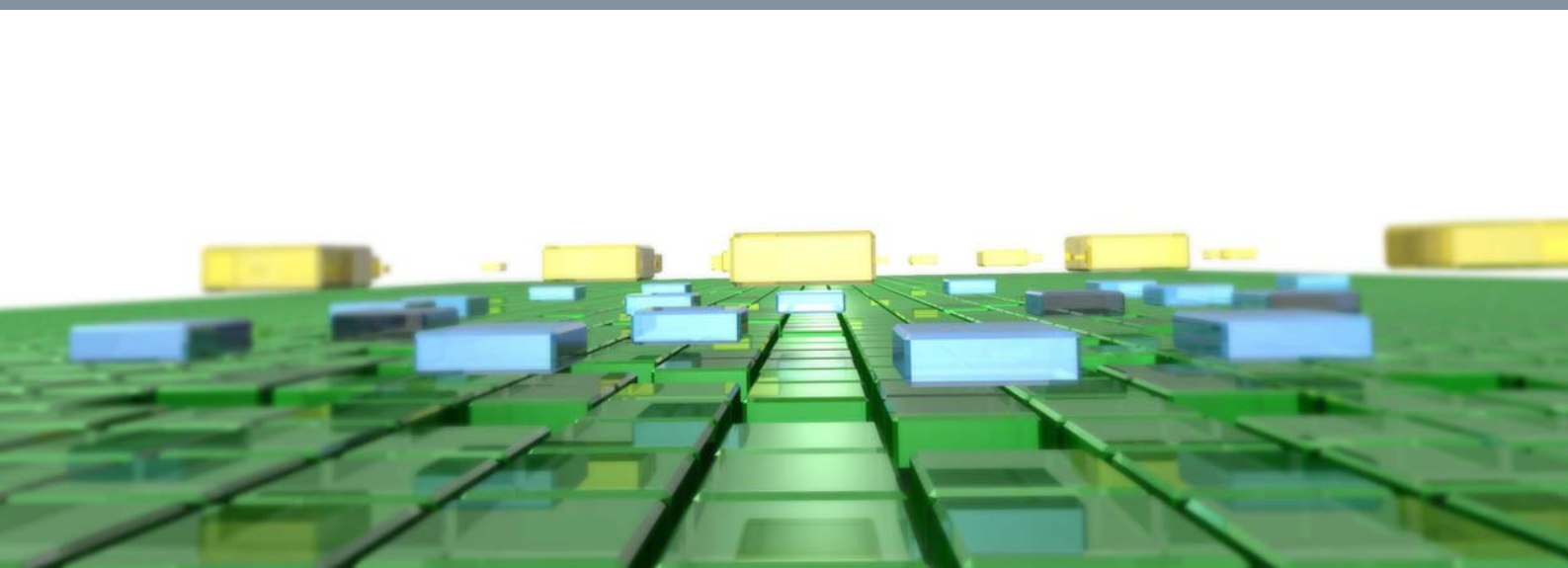


# Bestemmingsplan 'Veghel-Noord'

Gemeente Veghel

Vastgesteld



# Bestemmingsplan Veghel-Noord

Gemeente Veghel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X05299.068606_1_3
Datum:	23 mei 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. van Asperen en de heer G. Verhoeven
Projectteam BRO:	Chantal Zegers, Jeroen Miellet
Concept:	23 maart 2012, 21 juni 2012
Voorontwerp:	november 2012
Ontwerp:	december 2012
Vastgesteld:	23 mei 2013
IMRO-IDN:	NL.IMRO.0860.VE06aa000000BP2011-VG01
Trefwoorden:	Actualisatie, bestemmingsplan, 'Veghel Noord', gemeente Veghel
Bron foto kaft:	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

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
<b>2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>9</b>
2.1 Een kenschets van Veghel Noord	9
2.2 Functionele structuren	10
2.3 Deelgebieden	11
<b>3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET</b>	<b>17</b>
3.1 Inleiding	17
3.2 Visie beheergebied	17
3.3 Ontwikkelingen	21
3.4 Beleidsinkadering	23
<b>4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE</b>	<b>33</b>
4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen	33
4.2 Cultuurhistorische structuren	34
4.3 Archeologie	35
<b>5. GROEN EN ECOLOGIE</b>	<b>41</b>
5.1 Groenstructuur	41
5.2 Flora en fauna	41
5.3 Bodem en grondwater	43
<b>6. WATER</b>	<b>45</b>
6.1 Beleid	45
6.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie	46
6.3 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen (Middegaal 11)	47
6.4 Water in relatie tot de verbeelding en de planregels	47
6.5 Samenwerking met waterbeheerder	48

<b>7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR</b>	<b>49</b>
7.1 Kabels en leidingen	49
7.2 Radarverstoringengebied	49
7.3 Vrijwaringszone A50	50
<b>8. MILIEU-ASPECTEN</b>	<b>51</b>
8.1 Bodem	51
8.2 Geluid	51
8.3 Externe veiligheid	52
8.4 Luchtkwaliteit	55
8.5 Geurhinder	56
<b>9. WONEN</b>	<b>59</b>
9.1 Beleid en randvoorwaarden	59
9.2 Plancapaciteit	64
<b>10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN</b>	<b>65</b>
10.1 Beleid en randvoorwaarden	65
10.2 Bedrijven en milieuzonering	66
<b>11. VERKEER</b>	<b>69</b>
11.1 Verkeersstructuur	69
11.2 Beleid en plannen	70
11.3 Huidige verkeerssituatie	71
11.4 Verkeersaantrekkende werking	72
11.5 Parkeren	73
<b>12. PLANOPZET</b>	<b>75</b>
12.1 Algemene opzet	75
12.2 Toelichting op de verbeelding	76
12.3 Bestemmingen op verbeelding	76
<b>13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>79</b>
13.1 Exploitatie	79
13.2 Handhaving	79

<b>14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>81</b>
14.1 Inleiding	81
14.2 Overleg	81
14.3 Inspraak	81
14.4 Vaststellingsprocedure	82

#### **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek, Middegaal 11

Bijlage 2: Bodemonderzoek, Middegaal 13

Bijlage 3: Reactie vooroverleg Waterschap Aa en Maas





# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond en doel van het plan

Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan 'Veghel Noord' is een actualisatie van meerdere bestemmingsplannen in de wijk 't Ven en het verstedelijkte gebied rondom het sportpark Prins Willem Alexander in Veghel, waarin de gemeenteraad van Veghel haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in regels, die voor overheid en burgers bindend zijn.

De vigerende bestemmingsplannen voor Veghel Noord 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 in beide plandelen ('t Ven en sportpark) 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 Veghel Noord een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen. Min of meer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan worden ook voor de andere delen van de kern Veghel soortgelijke bestemmingsplannen opgesteld.

In hoofdzaak betreft onderhavig bestemmingsplan een beheerplan. Er zijn, met uitzondering van een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning aan de Middegaal 11, 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.

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.



**Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied**

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Veghel Noord omvat grofweg het Prins Willem Alexander sportpark en nieuwbouwwijk 't Ven. Daarnaast is ook de Reigerdonk meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan omdat dit deelgebied destijds niet is meegenomen in het actualisatieplan voor De Bunders.

Dat betekent dat het plangebied aan de Noordzijde begrensd wordt door de A50 en de agrarische percelen ten noorden van het sportpark. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Middegaal en aan de zuidkant vormt de spoorlijn grotendeels de begrenzing. Een kleine uitstulping aan de zuidzijde wordt gevormd door het woon en zorgcomplex aan de Reigerdonk. De oostzijde ten slotte, wordt gevormd door de Uden-seweg.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

Bestemmingsplan	Vaststellingsbesluit	Goedkeuringsbesluit
't Ven	28-10-1993	24-05-1994
't Ven, uitwerkingsplan 1 <sup>e</sup> fase	02-08-1994	-
't Ven, uitwerkingsplan 1 <sup>e</sup> fase, 1 <sup>e</sup> wijziging	09-05-1995	-
't Ven, uitwerkingsplan 1 <sup>e</sup> fase, 2 <sup>e</sup> wijziging	17-10-1995	27-06-1995
't Ven, uitwerkingsplan 1 <sup>e</sup> fase, 3 <sup>e</sup> wijziging	25-02-1997	
't Ven, uitwerkingsplan 2 <sup>e</sup> fase	06-02-1996	-
't Ven, uitwerkingsplan 2 <sup>e</sup> fase, 1 <sup>e</sup> wijziging	12-11-1996	-
't Ven, uitwerkingsplan 2 <sup>e</sup> fase, 3 <sup>e</sup> wijziging	-	-
't Ven, uitwerkingsplan 3 <sup>e</sup> fase	10-03-1998	-
Partiële herziening van bestemmingsplan 't Ven (4 <sup>e</sup> fase)	16-09-1999	21-12-1999
Partiële herziening van bestemmingsplan 't Ven (4 <sup>e</sup> fase) aanvulling	06-09-2001	19-03-2002
't Ven, 5 <sup>e</sup> fase	18-12-2003	03-08-2004
't Ven 5 <sup>e</sup> fase, herziening Dotterbloem	30-09-2010	
't Ven 5 <sup>e</sup> fase, herziening Watergentiaan	30-09-2010	
't Ven 5 <sup>e</sup> fase, herziening Mergelven 43-54	04-02-2010	
Prins Willem Alexander Sportpark	08-07-2004	08-10-2004
Prins Willem Alexander Sportpark, herziening Zwijsen College	21-02-2008	08-06-2008
Reigerdonk e.o.	16-04-2003	25-11-2003



## 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Een kenschets van Veghel Noord

#### 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 vanaf 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 Vegchele schonk.

De rivier de Aa loopt ook nu nog dwars over het grondgebied van de gemeente Veghel. In het verleden was de Aa belangrijk voor de handel en industrie in Veghel. Grondstoffen werden aangevoerd en eindproducten of halffabricaten afgevoerd. Met de komst van de Zuid-Willemsvaart en een één kilometer lange haven aan dit kanaal in 1825, werd het economisch belang van de Aa tenietgedaan.

#### Kenmerken Veghel Noord

Binnen het gebied wat behoort tot Veghel Noord is de Middegaal één van belangrijkste structuren. Het bebouwingslint wat tot op heden nog herkenbaar aanwezig is, liep vanuit de kern Veghel richting Dinther. Ook de Vorstenboscheweg in het gebied is van oor- sprong een oude lintstructuur. Hier liep de Watersteeg als doorgaande weg vanuit Veghel naar de kern Vorstenbosch die in de jaren '60 werd verbreed.

Ten oosten van de Middegaal bestond het gebied uit schrale zandgronden en drassige gras- en heidegronden. Eerst werden de drogere delen ontgonnen, later de nattere gron- den. De grote eerste ontginningsgolf duurde ongeveer van 1000 tot 1314. De tweede vanaf 1780 tot de Tweede Wereldoorlog. Het gebied wat nu behoort tot Veghel Noord was rond 1865 nog grotendeels heide. In het landschap is nu nog steeds een driedeling terug te zien; het oude ontginningsgebied, het jonge ontginningsgebied en het niet- agrarische gebied. De oude gebieden hebben over het algemeen een besloten en grillig karakter door de vroege ontginning en de aanwezigheid van kavelbeplantingen. De jonge ontginningsgebieden zijn pas later in ontginning gebracht door de voortgang van de tech- niek, hierdoor hebben ze vaak een open en rationeel karakter. Tot de laatste categorie, het niet-agrarische gebied, behoren *bos en heide* en de *stuifzanden*.

Aan de noordzijde van de wijk 't Ven zijn nog de restanten aanwezig van de voormalige buurtschap 't Ven. De buurtschap dankt haar naam aan de gelijknamige waterplas en visvijver 't Ven die nu geïntegreerd is in de ruimtelijke structuur van de buurten Bosven en Visven. Al in de vroege middeleeuwen waren er ontginningen in het gebied. 't Ven bleef tot in de 20e eeuw een agrarisch buurtschap. Drassige heidegronden, zoals 't Vensbroekje langs de Beekgraaf werden in de loop der tijd ontgonnen. De vochtige grond zorgde voor de aanplant van veel populieren, waardoor de buurtschap een sterk Meierijs karakter had. Dit besloten landschap van populieren verdween grotendeels in de jaren '60. Grootschalige ruilverkaveling ter plaatse van de huidige woonwijk zorgde voor een flinke kaalslag van het gebied en een complete gedaanteverandering.

### **Vervolg van dit hoofdstuk**

In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied Veghel Noord. Er wordt een analyse gegeven van de kern op zowel ruimtelijk als functioneel niveau. Na het vaststellen van een aantal deelgebieden wordt er voor een nadere beschrijving verder op deze deelgebieden ingezoomd.

## **2.2 Functionele structuren<sup>1</sup>**

### **Detailhandel**

Geen. Bewoners van 't Ven zijn voor detailhandelsvoorzieningen aangewezen op wijkwinkelcentrum De Bunders of het kernwinkelgebied Veghel Centrum.

### **Horeca**

- Snackbar Jopie (Het Ven 24);

### **Maatschappelijke voorzieningen**

- woon-zorgcomplex De Watersteeg (Reigerdonk 37);
- Multi Functionele Accommodatie De Hintel (Vlasven), waarin gevestigd:
  - peuterspeelzaal 't Kikkertje;
  - basisschool De Tuimelaar;
  - kinderopvang BSO Humanitas;
  - Stichting Dichterbij;
  - Wijkvereniging 't Ven.
- Huisartsenpost 't Ven (Moerven 300);
- Basisschool 't Ven (Moerven 323);
- Zwijsen College (PWA Sportpark 15).

### **Publieksgerichte dienstverlening**

- Apotheek 't Ven (Moerven 301).

---

<sup>1</sup> Peildatum voor de hier beschreven functionele structuren is 16 januari 2012

### **Kunst en cultuur**

- Instituut voor kunstzinnige vormgeving Pieter Brueghel, Middegaal 23-25;
- Atelier 500 (Bosven 500).

### **Bedrijven**

- Bedrijven aan de Middegaal nr. 3 en 11<sup>2</sup> en Geerbosch nr. 1 en 2 (Ambachtelijk verzorgende bedrijven);
- Kwekerij aan Geerbosch tussen nr. 2 en 3.

### **Sportvoorzieningen**

- Sportvelden Prins Willem-Alexander (voetbal, hockey, korfbal, tafeltennis, tennis, budosport) en bijbehorende kantines als ondergeschikte nevenactiviteit;
- Buitenzwembad;
- Schietbunker (Vorstenboscheweg);
- Gymzaal 't Ven (Moerven 320);
- Sporthal bij Zwijsen College;
- Sporttrend (centrum voor bewegen en gezondheid).

## **2.3 Deelgebieden**

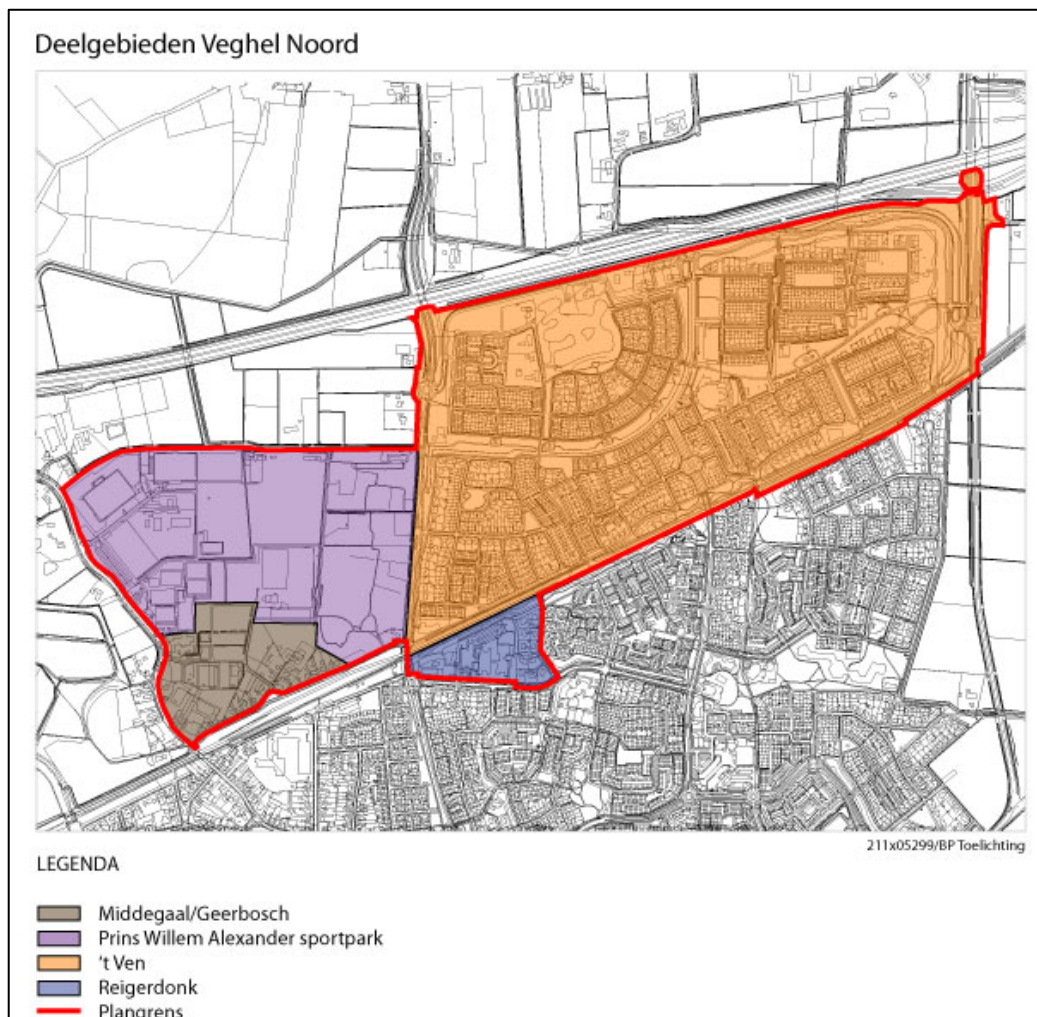
Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. Binnen Veghel Noord zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Middegaal/Geerbosch;
- Prins Willem Alexander sportpark;
- 't Ven;
- Reigerdonk.

---

<sup>2</sup> Het bedrijf Middegaal 11 zal geamoveerd worden en ter plaatse zal 1 vrijstaande woning mogen worden gebouwd.

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





### **Deelgebied 1: Middegaal/Geerbosch**

De Middegaal vormt het oude bebouwingslint richting Dinther en was onderdeel van de oude straatweg richting s'-Hertogenbosch. Door de aanleg van het spoorwegtracé van het Duits lijntje (al in 1878) is het lint doorsneden en zorgde de ontwikkeling van Veghel voor een sterke tweedeling in het straatbeeld. Het gebied ten zuiden van de spoorlijn is door de jaren heen flink verstedelijkt. De Middegaal ten noorden van de voormalige spoorlijn heeft daarentegen zijn voormalige agrarische karakter grotendeels behouden. Wel heeft de doorgaande functie van het lint er voor gezorgd dat tussen de oorspronkelijke agrarische functie en woonbebouwing ook andere bedrijvigheid is ontstaan. Van oudsher is er een clustering van bedrijvigheid aanwezig op de hoek Geerbosch-Middegaal. De oorspronkelijke agrarische bebouwing (langgevelboerderijen) hebben in sommige gevallen een nieuwe woonfunctie gekregen. Zo is de oude boerderij Middegaal uitgebreid en in gebruik als instituut voor kunstzinnige vormgeving Pieter Brueghel.

Ten noorden van het gedeeltelijk opgebroken spoorwegtracé van het Duits lijntje ligt parallel hieraan de weg Geerbosch. Deze weg verbindt de Middegaal met de Vorstenboschseweg. Aan deze weg zijn enkele woningen gelegen en recentelijk is dit aantal uitgebreid. De weg wordt als fietsroute gebruikt tussen de woonwijken Koolenkampen-Vijverwijk en De Bunders/'t Ven en als route naar het PWA Sportpark en Zwijsen College. Het gebied tussen het Geerbosch en het Duits lijntje is aangemerkt als Ecologische Verbindingszone en wordt slechts doorsneden door het in 2011 aangelegde fietspad tussen de wijk Koolenkampen en het PWA Sportpark. Op de hoek Geerbosch-Vorstenboschweg ligt de voormalige vuilstort. Het gebied is in de huidige situatie onderdeel van het bosgebiedje langs de Vorstenboschseweg. Dit gebied heeft een recreatief gebruik.

## **Deelgebied 2: Prins Willem Alexander sportpark**

Op het Prins Willem Alexander sportpark hebben uiteenlopende (sport)verenigingen hun accommodaties. Het gaat om de volgende verenigingen:

- Voetbalvereniging Blauw Geel '38;
- Hockeyclub Geel Zwart;
- Dameskorfbalvereniging De Kangeroe;
- TTCV Van Herwaarden;
- Tennisvereniging Frisselstein;
- Budosportvereniging De Wa-Kwai;
- PV De Eendracht;
- St.Barbaragilde.

Het gaat gebouwen behorende bij sportvelden; kantines, kleedruimtes en sportvelden. Daarnaast zijn er ook gebouwen en voorzieningen met een meer recreatieve invulling zoals een fitnesscentrum, openluchtzwembad, dansschool en wellnesscentrum. Aan de rand van het gebied, omringd door bos, is een schietbunker aanwezig. Het bosgebied heeft een recreatieve functie (wandel- en trimbos) en doet dienst als verenigingslocatie voor bijenvereniging Sint Ambrosius.

Onderdeel van het Prins Willem Alexander sportpark is de bebouwing en het terrein van het Zwijsen College. Het Zwijsen College Veghel is een middelbare school voor de onderwijssectoren havo en vwo. Het gebouw van het Zwijsen college is pas in 2011 opgeleverd. Na jaren in het Veghelse centrum te hebben geresideerd verhuisde de onderwijsinstelling in een modern nieuw gebouw aan de Middegaal. Het nieuwe schoolgebouw is ingepast in het karakteristieke landschap.

### **Deelgebied 3: 't Ven**

Woongebied 't Ven is ingepast tussen de Udenseweg, het tracé van het Duits Lijntje, de Vorstenbossheweg en de A50. Vanaf 1994 is het gebied gefaseerd ontwikkeld. Hierbij is het restant van het voormalige buurtschap 't Ven ingepast in de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de woonwijk. Het buurtschap dankt haar naam aan de gelijknamige waterplas en visvijver 't Ven. Rond de visvijver staan nog enkele monumentale boerderijen.

De ontwikkeling van de wijk is als één stedenbouwkundig uitleggegebied ontworpen in de navolgende volgorde: Spoorven, Rietven, Moerven, Bosven, Visven, Turfven, Rootven, Vlasven, Ketelven, Mergelven (laatste nog deels in ontwikkeling). 't Ven is puur ontwikkeld als woongebied met eerstelijns maatschappelijke voorzieningen zoals basisscholen huisartsen, apotheek en buurtcentrum.

De onderscheidende accenten in het gebied worden gemaakt in woningtype en in architectuur. Daarnaast is er onderscheid te maken in de eerste en latere fasen van het gebied. In de eerste fasen is er sprake van een ruime opzet van het straatprofiel en de verkaveling. In latere fasen zijn de straatprofielen minder ruim en zijn er gemiddeld kleinere kavelmaten. Daarentegen is er meer ruimte in openbare gebied met een kwalitatief hoogwaardige materialisatie en speelvoorzieningen voor verschillende leeftijden.

De woningen in het gebied zijn in principe grondgebonden. Appartementen komen alleen voor op specifieke plekken: hoek Duits lijntje-Vorstenbossheweg, binnengebied Bosven. Rotonde Rietven/Moerven, langs 't Ven/Vlasven en aan rand van het wijkpark tussen Turfven/Moerven en Vlasven/Ketelven/Mergelven. Er is anno 2012 nog één hoge woontoren gepland bij entree 't Ven bij aansluiting met de A50.

**Deelgebied 4: Reigerdonk**

Ten zuiden van het voormalig Duits Lijntje, op de hoek van de Populierlaan ligt het groot-schalig woonzorgcomplex De Watersteeg. Het complex is eind jaren '70 van de vorige eeuw gebouwd, vrijwel gelijk met ontwikkeling van de wijk Busselbunders. De verschillende gebouwen vormen samen één complex waar recent nieuwe massa's aan zijn toegevoegd. Op de hoek Populierlaan/Vorstenboscheweg/Langedonk is een 10-laagse woontoren gerealiseerd (Torendael). Deze massa behoort niet tot het zorgcomplex maar behoort ruimtelijk gezien wel tot dit deelgebied.

## 3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de navolgende hoofdstukken.

Het bestemmingsplan “Veghel Noord” is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor. Er zijn, met uitzondering van een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning aan de Middegaal 11, 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.

### 3.2 Visie beheergebied

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

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

In onderstaande tabel wordt puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de sterkte-zwakte analyses uit de ruimtelijk-functionele analyse (hoofdstuk 2), de randvoorwaarden vanuit woon-, werk- en leefmilieu (hoofdstukken 4 tot en met 11) en de beleidskaders (paragraaf 3.3). De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

Functie	Uitgangspunt
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behouden van het goede woon- en leefklimaat.</li> <li>• Gedifferentieerd en flexibel bouwen voor verschillende doelgroepen;</li> <li>• Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen en erfafscheidingen.</li> <li>• Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg.</li> <li>• Nieuwbouw alleen mogelijk maken binnen de reeds bekend, nog niet ontwikkelde gronden binnen delen van 't Ven, 5<sup>e</sup> fase conform vigerende rechten.</li> </ul>
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan;</li> <li>• Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 3 of hoger niet toestaan;</li> <li>• Logische regeling voor bebouwing op het perceel.</li> <li>• Bedrijven aan huis onder voorwaarden toegestaan.</li> </ul>
Horeca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande horecabedrijven worden gerespecteerd;</li> <li>• Beperkte uitbreidingsmogelijkheden.</li> <li>• Nieuwvestiging van horeca wordt niet toegestaan.</li> </ul>
Maatschappelijke voorzieningen, kunst en cultuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd.</li> <li>• Logische regeling voor bebouwing op perceel.</li> </ul>
Sportvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De voetbalvelden, hockeyvelden, tennisvereniging, zwembad en korfbal krijgen de bestemming 'Sport';</li> <li>• Het bouwvlak binnen de bestemming 'Sport' wordt dusdanig vormgegeven zodat gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben voor. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het uitbreiden van het areaal bebouwd terrein om zodoende de mogelijkheid te bieden voor een clubgebouwen.</li> <li>• relatief kleine bouwopgaven zoals bijvoorbeeld bouw en/of uitbreiding van kantinefaciliteiten, kleedruimten, tribune, opslaggelegenheid, plaatsen van ballenvangers, lichtmasten, dug-outs e.d.);</li> <li>• ruimer gebruik van de sportvelden waarbij naast sport ook aan de functie gerelateerde recreatieve, sociaal-maatschappelijke en horeca-activiteiten zijn toegestaan;</li> <li>• het mogelijk maken van parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'Sport';</li> <li>• het via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk maken van de realisatie van een overdekt zwembad mits landschappelijk-stedenbouwkundig goed ingepast.</li> </ul> </li> </ul>

Functie	Uitgangspunt
Verkeer en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alle wegen binnen het plangebied krijgen de bestemming “Verkeer”.</li> <li>▪ Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaats vindt;</li> <li>▪ Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'Verkeer' bestemde gebieden mogelijk gemaakt;</li> </ul>
Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen.</li> <li>▪ De instandhouding van de ecologische verbindingzone langs het voormalig spoortracé Boxtel-Veghel.</li> <li>▪ Parkeren is binnen ‘Groen’ in beginsel niet toegelaten.</li> </ul>

### **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 bouw- en tuinzones. Uitgangspunt hierbij is dat het bouwen van bijgebouwen mogelijk moet zijn volgens bepaalde regels. Het bouwen van een extra woning wordt in dit bestemmingsplan in principe niet mogelijk gemaakt.

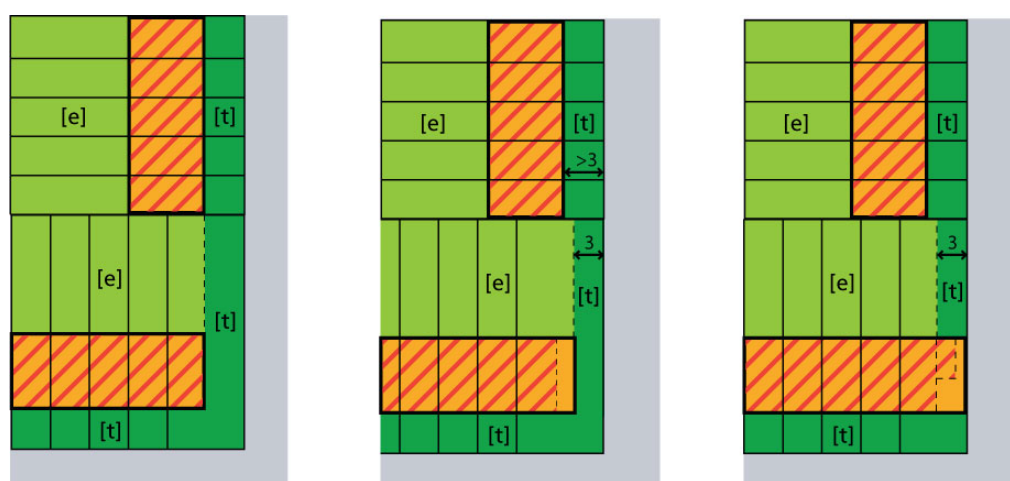
Het behouden van een goed woon- en leefklimaat is een belangrijk uitgangspunt bij het kiezen voor een bepaalde bestemmingsplanregeling. Nu de woningen in de wijk 't Ven vrijwel allemaal zijn gebouwd, ontstaat de behoefte om de bestaande woningen uit te bereiden aan de achterzijde om het woongenot te kunnen vergroten. De huidige bestemmingsplannen voorzien hier grotendeels al in, maar omdat er nogal veel wijzigingen ten opzichte van het heersende regime hebben plaatsgevonden, is herijking van de bouwstroken logisch. 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 gemeentelijke bijgebouwenregeling zoals vastgelegd in het bestemmingsplan “1<sup>e</sup> herziening, Erfbebouwingsregeling bij woningen”. In dit plan zijn ook regelingen opgenomen voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en mantelzorg. Voor een omschrijving van deze regelingen wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

### Hoeksituaties

De hoekoplossingen vragen speciale aandacht. Door de gekozen stedenbouwkundige verkaveling van met name de deelgebieden 't Ven, fase 4 en 5, ontstaan op hoeken situaties waarbij het zijerf vóór de voorgevelijn van de ‘om de hoek’ liggende bebouwing ligt. Deze stukken grond zijn grotendeels als achtertuin in gebruik en de bewoners verlangen daar een zekere mate van privacy. Het erfbebouwingsbeleid van de gemeente kent aan deze zij-erven doorgaans een ‘tuinaanduiding’ toe, waarbinnen geen bijgebouwen (uitgezonderd erkers en bepaalde vormen van carports) en erfafscheidingen toegelaten worden. Om bouwmogelijkheden open te houden en tegelijkertijd aangrenzende buurpercelen zo weinig mogelijk te hinderen worden specifieke gevallen als volgt vertaald in het bestemmingsplan:

- Wanneer de zijgevel gelijk ligt aan de voorgevel van de aangrenzende bebouwing, dan liggen het bouwvlak en de bestemming erf tot aan de voorgevel van aangrenzende bebouwing, zie linker afbeelding hieronder;
- Wanneer de voorzijde van de aangrenzende bebouwing meer dan 3 meter uit de perceelgrens ligt dan liggen het bouwvlak en de bestemming erf op 3 meter van de zijdelingse perceelgrens, zie middelste afbeelding hieronder;
- Wanneer een bijgebouw gepland / aanwezig is, dan wordt het bouwvlak doorgetrokken tot de zijdelingse perceelgrens. Achter het bouwvlak is een zone van 3 meter langs de zijdelingse perceelgrens bestemd als tuin, zie rechter afbeelding hieronder.



- Tuin [t]
- Erf [e]
- Bouwvlak
- Situering hoofdbouw



### **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**

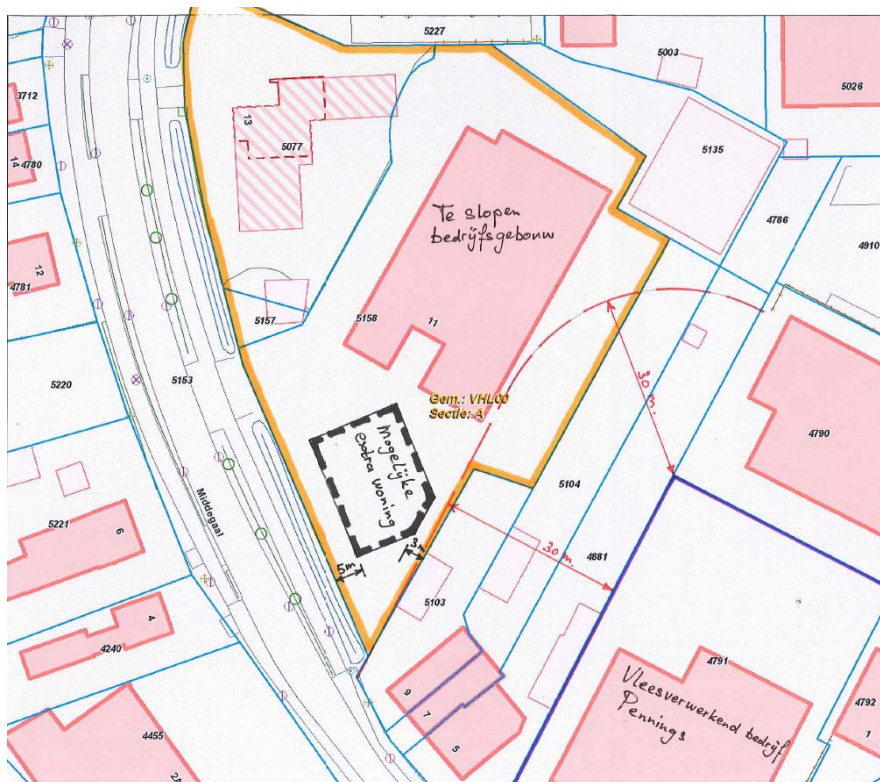
In het gehele plangebied is de bestaande verkeersruimte maatgevend voor de afwikkeling van de verschillende verkeerssoorten (voetgangers, fietsers, brommers, auto's en vrachtverkeer).

## **3.3 Ontwikkelingen**

Het plan is overwegend conserverend van karakter, uitgezonderd een tweetal locaties aan de Middegaal te Veghel (Middegaal 11 en Middegaal 31-33).

### **Middegaal 11**

Het bestaande perceel en pand aan de Middegaal 11 heeft een niet-agrarische bedrijfsbestemming en het gemeentebestuur heeft toegezegd mee te werken in de omzetting naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfshallen achter de woning worden gesloopt en krijgen een tuinkarakter. Hiermee ontstaat een kwaliteitswinst voor de omgeving en is een potentieel milieuknelpunt opgelost. Het omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan "Veghel Noord".



Afbeelding: ontwikkeling woningbouw Middegaal 11

De rooilijn van de te ontwikkelende woning volgt de rooilijn van de bebouwing aan de Middegaal en ligt op 5 meter uit de voorste perceelsgrens. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van de woning aan de Middegaal 9 is een afstand van 3 meter aangehouden. De goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op de maximaal toegestane bouwhoogtes in de directe omgeving en bedragen 6,5 respectievelijk 11 meter. In de planvorming is rekening gehouden met de milieucirkels van omliggende bedrijven zodat deze niet (extra) belemmerd worden met het toekennen van een woonbestemming aan het betreffende perceelsgedeelte.

### Middegaal 31-33

Het bestaande pand aan de Middegaal 31-33 voldoet niet meer aan de eisen en woonwensen van deze tijd. De huidige boerderij is opgedeeld in een 4-tal zeer kleine woningen. Er bestaan plannen voor sloop en herbouw. Deze plannen voorzien in gedeeltelijke sloop van de boerderij zodat er een tweekapper overblijft en de bouw van een nieuwe tweekapper op een beperkte afstand van de boerderij. In onderhavig bestemmingsplan zijn zodanige bouwvlakken opgenomen dat herbouw in deze vorm mogelijk is. Daar het gaat om een herschikking van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen', het aantal woningen niet toeneemt en de voorgevelrooilijn niet dichterbij de weg komt te liggen, leidt de beoogde herschikking niet tot onevenredige effecten op de omgevingsaspecten

(milieu en waarden). Eventueel benodigd onderzoek naar bodemkwaliteit en archeologie zal in het kader van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd en beoordeeld.

### 3.4 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 in stand houden 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 Noord' 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.

In dit kader is in onderhavig bestemmingsplan ook rekening gehouden met de vrijwaringszone langs de A50.

#### **Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een

doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden.

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

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. Versterking van de economische kennisclusters.

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

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:

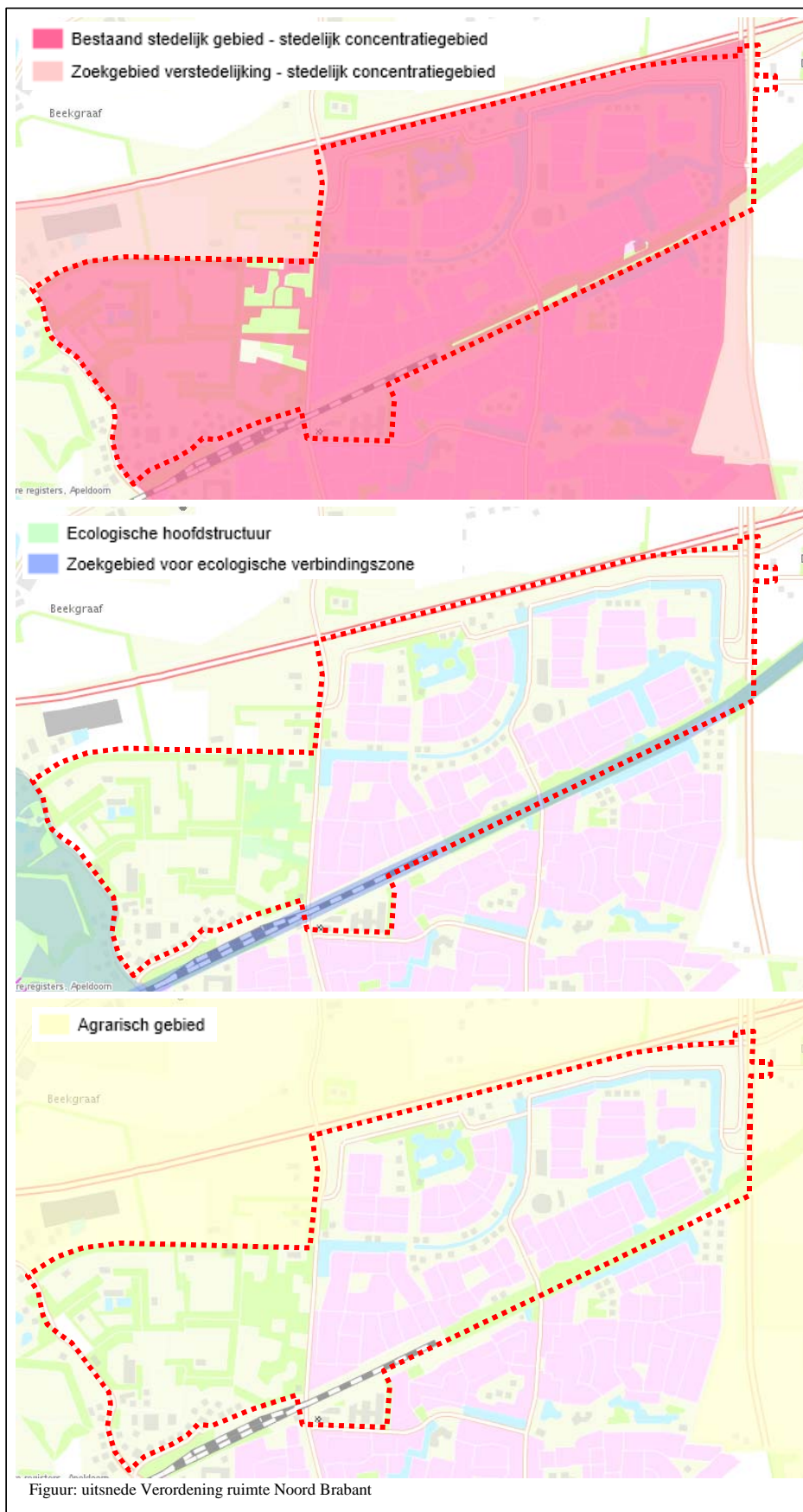
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

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 is hoofdzakelijk gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied' (zie onderstaande figuur). Gronden die als zodanig zijn aangeduid krijgen vanuit provinciaal beleid geen extra bescherming. Enkele delen tussen het Prins Willem Alexander sportpark en 't Ven zijn aangeduid als 'ecologische hoofdstructuur' en de voormalige spoorlijn Veghel – Boxtel is aangeduid als 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone'. Stroken grond aan de zijden van het plangebied ter plaatse van Vorstenboscheweg en Udenseweg / Hintelstraat zijn nog aangeduid als 'agrarisch gebied'. In principe hoeft hier geen rekening meer mee gehouden te worden omdat dit uitsluitend wegen betreffen en als 'agrarisch gebied' aangeduide gebieden met een nauwkeurigheid van 50 meter zijn vastgelegd.



### *Ecologische verbindingszone*

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

### *Ecologische hoofdstructuur*

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:
  - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
  - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

De als 'ecologische hoofdstructuur' aangeduide gronden zijn in het onderhavige bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. Binnen deze bestemming zijn de ecologische waarden afdoende beschermd.

### **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 duurzaam 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.

Met betrekking tot het plangebied vermeldt de structuurvisie dat er goede kansen liggen voor integratie van woningbouw, sport en natuur- en milieu indicatie. Daarnaast wordt de inmiddels grotendeels gerealiseerde woningbouwlocatie 't Ven apart genoemd als uitbreiding voor de Gemeente Veghel.

### **Masterplan Centrum Veghel**

De gemeente Veghel schetst in haar Masterplan scenario's voor haar centrumontwikkeling. Het Masterplan is in zoverre relevant voor onderhavig plan dat er plannen zijn om het centrum voor kunst en cultuur (Pieter Brueghel) te verplaatsen naar de Noordkade. Deze plannen zijn echter nog niet uitgewerkt, waardoor het huidige onderkomen van Pieter Brueghel nog als zodanig bestemd is.



### **Visie 2030 Smaakmakend Veghel (2008)**

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

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

De gemeente Veghel wenst in de toekomst onderscheidend en daarmee complementair te zijn ten opzichte van de omliggende gemeenten. Het imago van Veghel is vooral dat van een 'werkstad'. Het imago *werkstad* heeft als keerzijde dat de kern Veghel een wat sobere uitstraling heeft. Veghel is geen typisch Bourgondische Brabantse gemeente. *In Veghel koopt men, winkelen doet men elders*, is een gevleugeld gezegde. In potentie aanwezige ruimtelijke kwaliteiten als de haven, de markt en de Aa die dwars door het centrum stroomt, zouden beter benut kunnen worden.

#### *Wonen*

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

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

Langs vier programmalijnen zal worden gewerkt aan het realiseren van dit maatschappelijke effect:

1. Het stimuleren van een gevarieerde bevolkingssamenstelling.
2. Het scheppen van voorwaarden (fysiek en sociaal) van een goed verblijfsklimaat voor inwoners.
3. Alle bewoners kunnen meedoen aan de samenleving en nemen verantwoordelijkheid voor zichzelf, elkaar en de omgeving (Wmo).
4. Landelijk gebied: "Samen werken aan Kwaliteit".

#### *Sport*

Het is van belang om sport en beweging te stimuleren voor de gezondheid en het welzijn van de mensen. Deze stimulatie wordt mogelijk gemaakt door een goed en uitgebreid aanbod van sportaccommodaties in de verschillende kernen van Veghel aan te bieden. Een belangrijke impuls voor intensivering van sport, beweging en gezondheid is het verder inrichten van het Prins Willem Alexandersportpark (PWA). Door het aanbieden van goede voorzieningen op gebied van sport, ontspanning en ontmoetingsmogelijkheden.

lijkheden stimuleren we ook de ontwikkeling van sociaal evenwichtige en gezonde jongeren.

### **Verkenning Kern Veghel (2011)**

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

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

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

### *Wonen*

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

- De wens de bestaande Veghelse woongebieden levensloopbestendig te maken, onder andere door het realiseren en versterken van woonservicezones waar eerste-lijnsvoorzieningen en aangepaste woonmilieus gerealiseerd worden.
- De wens om waar mogelijk (historische) routes te herstellen en verbeteren.

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

- *Kwaliteit voor kwantiteit:* er is continue programmering van alle locaties. Het realiseren van kwaliteit en aanhaken op bestaande maat en schaal moet steeds het uitgangspunt zijn, niet het plaatsen van zo veel mogelijk woningen. In lijn met de Verkenning zijn nog niet bebouwde locaties op 't Ven tegen het licht gehouden en waar mogelijk is gekozen voor een flexibelere bestemming qua woningtypologie.
- *Oog voor andere functies:* vrijkomende locaties worden soms snel als woninglocaties aangewezen. Echter lenen een aantal locaties in en om het centrum zich ook voor de ontwikkeling van andere functies. Tijdelijke functies in leegstaande panden en tijdelijke (groene) inrichting van braakliggende terreinen lenen zich hier goed voor.

- *Uitbouwen van dorps karakter:* deze Verkenning zet zwaar in op het realiseren van dorpse woonkwaliteiten. Hierbij horen het versterken van historische bebouwingsstructuren met overwegend grondgebonden woningen, pandjescultuur en groen in de directe woonomgeving. Locaties in de buurt van de groene hoofdstructuur kunnen (deels) worden benut. In 't Ven liggen veel 'groene randen' waarbij de groene hoofdstructuur een woonkwaliteit is. Hier is met de bouwvlaktoekenning rekening mee gehouden, maar voor plaatsing van bijgebouwen is op de erven grenzend aan de groenstructuren wel ruimte.



## 4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

### 4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen

#### Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Veghel hecht waarde aan haar monumentale panden. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. Binnen het plangebied komen echter geen Rijks- of gemeentelijke monumenten voor.

In het kader van het monumenten inventarisatie project<sup>3</sup> (M.I.P.) is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol. Deze objecten zijn opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, voor zover zij ten tijde van het opstellen van deze waardenkaart (2005) nog van bovenlokaal belang werden geacht. In het plangebied zijn geen M.I.P. objecten aanwezig.

#### Waardevolle groenelementen

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

Adres	Omschrijving
Moerven	Ven (gemeente Veghel)
Geerbosch, Spoorven	Spoordijk, diverse soorten (N.S / gemeente Veghel)

Het Ven is op de verbeelding specifiek aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur'. De spoordijk maakt onderdeel uit van een Ecologische Verbindingszone en is bestemd als 'Waarde – Ecologie'. Het is binnen beide gebieden verboden zonder omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren die de instandhouding van de aanwezige natuur en ecologische waarden onevenredig kunnen schaden.

#### *Ontwikkeling Middegaal 11*

De ontwikkeling aan de Middegaal 11 heeft geen (negatieve) invloed op de hierboven aangehaalde monumenten, waardevolle gebouwen, of waardevolle groenelementen.

<sup>3</sup> Project is uitgevoerd door de provincie Noord-Brabant in de periode 1979-1991.

## 4.2 Cultuurhistorische structuren

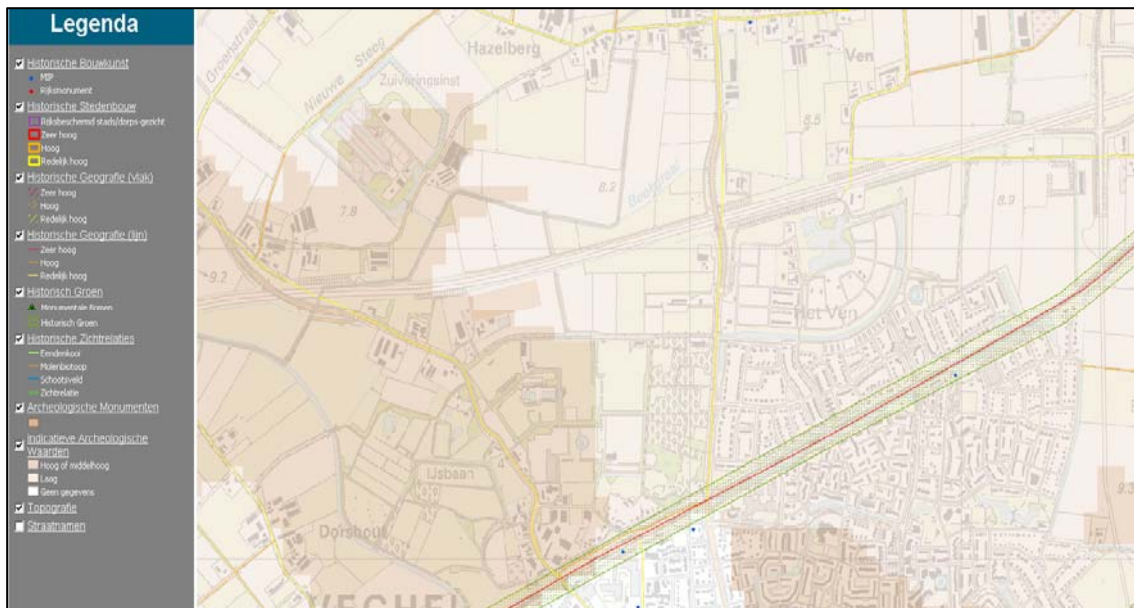
De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken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

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

In Veghel Noord komen nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen voor. Het belangrijkste element is de spoorlijn Boxtel – Wesel, het voormalig 'Duits lijntje'. Deze spoorlijn is in de cultuurhistorische waardekaart aangeduid als historisch geografische lijn van zeer hoge waarde. Daarnaast is het de groenstructuur parallel aan de spoorlijn (dijkbeplanting en houtwallen) aangeduid als historisch groen.

Naast de spoorlijn, zijn de Middegaal en de Vorstenboscheweg aangeduid als historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarde. Geerbosch, parallel aan de spoorlijn gelegen, is aangeduid als een lijn van hoge waarde.

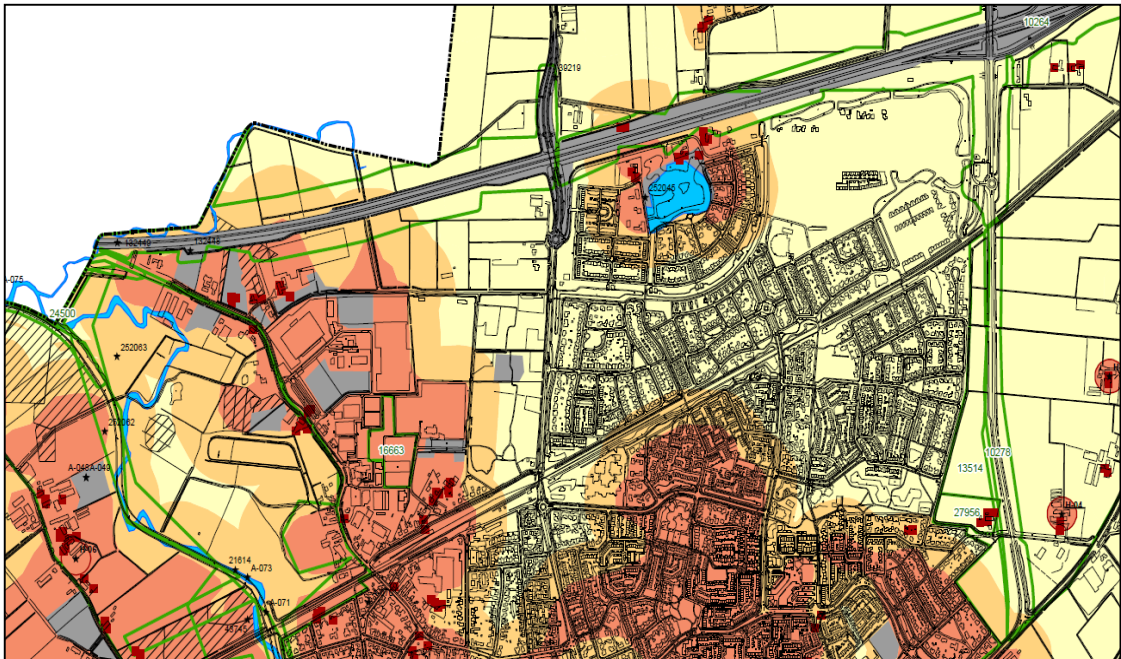
In het onderhavig bestemmingsplan zijn zodanige bouwvlakken opgenomen dat de historische lijnprofielen van deze oude bebouwingslinten niet aangetast worden.



Bron: Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant, 2010

### 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 verwachtingskaart dient als instrument om archeologisch beleid mee te voeren. De kaart verdeelt het grondgebied in de volgende archeologische verwachtingszones:



**Archeologische verwachtingskaart**  
**Gemeente Veghel**  
 Bijlage 4

**LEGENDA**

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>Rijksmonumenten</b></p> <p> beschermd monument (4)</p>  | <p><b>Archeologische onderzoeken</b></p> <p> archeologisch onderzoek (met nummer, zie catalogus bijlage 6)</p> <p> geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk (met nummer, zie catalogus bijlage 6)</p>  |
| <p><b>Overige AMK-terreinen</b></p> <p> zeer hoge waarde (0)</p> <p> hoge waarde (3)</p> <p> van waarde (1)</p>   | <p><b>Archeologische verwachting</b></p> <p> hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern</p> <p> hoge verwachting</p> <p> middelhoge verwachting</p> <p> lage verwachting</p> <p> geen archeologische verwachting (als gevolg van bodemverstoringen)</p> <p> mogelijke bodemverstoringen</p> |
| <p><b>Overig</b></p> <p> archeologische vindplaats / historisch element (met nummer, zie bijlage 5)</p> <p> archeologische vindplaats met administratieve plaatsing</p> <p> verspreide bebouwing in 1832</p> <p> water in 1832</p> <p> gemeentegrens</p> <p> topografie (beekrecht: Topografische Dienst)</p> |   |

Versie 2.0 02-03-2009  
 Project V-08 0120  
 Opdrachtgever: Gemeente Veghel



**BAAC!**



#### *Zones met een hoge archeologische verwachting*

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

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

#### *Zones met een middelhoge archeologische verwachting*

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

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

#### *Zones met een lage archeologische verwachting*

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

- de dekzandvlakten, delen van beekdalen en laagtes.

#### *Zones zonder archeologische verwachting*

Het gaat hierbij om terreinen waarop 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.

Volgens de vastgestelde Archeologische Verwachtingskaart<sup>4</sup> van de gemeente Veghel ligt het westelijk deel van het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Daarnaast is ook de directe omgeving van visvijver 't Ven aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het overige deel van het plangebied kent hoofdzakelijk een lage verwachtingswaarde. Daar waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgrondingen 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 gelegen is in een zone met een 'hoge verwachtingswaarde' of 'middelhoge verwachtingswaarde', dient in principe nader onderzoek en/of archeologische begeleiding plaats te vinden. Wanneer deze plaats vindt in de zone 'lage verwachtingswaarde' kan in principe gesteld worden dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente.

---

<sup>4</sup> Archeologische verwachtingskaart gemeente Veghel, door BAAC d.d. 02-03-2009.

De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Veghel heeft een archeologiebeleid ontwikkeld dat is doorvertaald naar het onderhavige bestemmingsplan. Deze regeling is gebaseerd op de volgende principes:

- Gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde op de Archeologische Verwachtingskaart dienen in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologisch onderzoeksgebied te krijgen.
- Aan alle bodemverstoringen binnen de bebouwde kom, met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde, dieper dan 30 cm en groter dan 100 m<sup>2</sup> 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).

#### *Ontwikkeling Middegaal 11*

Op de ontwikkelingslocatie aan de Middegaal 11 geldt gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij bodemverstoringen die dieper zijn dan 50 cm onder het maaiveld en/of waarbij het plangebied groter is dan 100 m<sup>2</sup> een archeologisch (voor-) onderzoek dient te worden uitgevoerd. De planlocatie is echter in de huidige situatie volledig voorzien van verhardingen, bestaande uit bebouwing en erfverhardingen. Gezien het huidige gebruik en het gebruik in het recente verleden is het zeer aannemelijk dat de bodem reeds in hoge mate is 'geroerd'. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat tijdens de sloop van de opstallen nabij het plangebied bleek dat er een vetvangput aanwezig was welke gedeeltelijk in het voorziene plangebied lag. De milieuvergunning van de inrichting (Combi-food) welke voorheen op de locatie gevestigd was, bevestigde de aanwezigheid van deze vetvangput.

De kans op het aantreffen van een gaaf en ongeschonden bodemarchief is daarom nihil. Immers blijkt dat het plangebied gedeeltelijk verstoord is aan de achterzijde door het plaatsen en nadien verwijderen van deze vetvangput. Aan de voorzijde is het terrein

wellicht ook verstoord door eerdere bebouwing welke volgens oude plattegronden hier inderdaad heeft gestaan. Daarom heeft de gemeente aangegeven dat een archeologisch (voor-)onderzoek overbodig is.

Omdat de aanwezigheid van archeologische indicatoren niet geheel uit te sluiten valt is het wenselijk dat de Heemkundekring 'Vehchele' in de gelegenheid wordt gesteld om de ontgravingwerkzaamheden archeologisch te begeleiden.



## 5. GROEN EN ECOLOGIE

### 5.1 Groenstructuur

Veghel Noord wordt getypeerd door een aantal historische groenstructuren: de houtwallen en bosschages parallel aan de Spoorlijn Boxtel – Wesel vormen samen een historische groenstrook, die de grens van het plangebied markeert. Ook visvijver 't Ven is een kenmerkend element voor de groenstructuur van Veghel Noord.

Naast de oude spoorlijn en de visvijver speelt het Prins Willem Alexander sportpark en oostelijk daarvan gelegen bosgebiedje een belangrijke rol in de groenstructuur van Veghel Noord. Het sportpark wordt gekenmerkt door zijn groene karakter, met laanbeplanting en verspreid liggende bosschages. Ook voor de Middegaal en Geerbosch is het vele groen typerend. Kenmerkend zijn onder meer de weilanden die de grens tussen stad en land markeren.

#### *Ontwikkeling Middegaal 11*

Langs de Middegaal is een veelheid aan groen typerend voor het straatbeeld. De ontwikkeling aan de Middegaal, het realiseren van een woonhuis ter plaatse van een vigerende bedrijfsbestemming, versterkt het groene beeld van de Middegaal enigszins. Er vindt namelijk 'ontstening' van de bedrijfslocatie plaats.

### 5.2 Flora en fauna

#### **Wettelijk kader**

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

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

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een afwijking van het bestemmingsplan voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een afwijking niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een afwijking aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt. Het beschermingsregime bepaalt ook het afwegingskader dat gebruikt wordt om de afwijkingsaanvraag te beoordelen.

### **Wettelijke gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer van natuurgebieden die beschermd worden volgens de Natuurbeschermingswet. In een straal van 10 kilometer rondom Veghel Noord liggen geen wettelijk beschermde natuurgebieden. Met wettelijke gebiedsbescherming hoeft in de planvorming geen rekening gehouden te worden.

### **Planologische gebiedsbescherming**

De provinciale bescherming van natuurwaarden is planologisch verankerd in Verordening van de Provincie Noord-Brabant. Er zijn geen gronden in het plangebied gelegen die vanwege natuur- en landschapswaarden (Groene Hoofdstructuur: GHS) beschermd moeten worden.

### **Soortbescherming**

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd, mogelijk in combinatie met compenserende maatregelen.

Omdat in voorliggend plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en de bestaande open ruimte niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de lokale natuurwaarden.

#### *Ontwikkeling Middegaal 11*

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Veghel in de overgangszone naar het buitengebied. Tegenover de onderhavige locatie is de Aa-Broeken gelegen, een bijzonder waardevol natuurgebied. Het plangebied bestaat uit een woning, met daaromheen een open tuin, afgezoomd door hagen. Door de cultureelrijke aanleg en door de diverse gebouwen (woonhuis, tuinhuis) in de omgeving van het terrein vormt de ontwikkelingslocatie een in natuuroptisch, verstoord gebied. In het gedeelte waar de nieuwe woning wordt voorgestaan is geen sprake van grote opgaande beplanting.

De geprojecteerde woning is gelegen in een gebied dat rijk is aan vleermuizen (beschermde diersoort). Aangezien een bestaande bedrijfsloods gesloopt gaat worden zal voorafgaande aan de sloop een inspectie op eventueel aanwezige vleermuizen moeten plaatsvinden. Dit zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. In het kader van de uitvoerbaarheid van de voorgestane plannen zijn er derhalve geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten.

### **5.3 Bodem en grondwater**

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dient de grond gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. Het terrein van het bestemmingsplan Veghel Noord ligt gemiddeld 8,5 meter boven N.A.P. Het moedermateriaal van de bovenlaag wordt gevormd door dekzand.





## 6. WATER

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

De initiatieflocatie ligt in het beheersgebied van waterschap Aa & Maas. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen de initiatieflocatie dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het waterschap Aa en Maas.

### 6.1 Beleid

Waterbeleid is vastgelegd in tal van beleidsdocumenten op Europees, nationaal, provinciaal/ regionaal en gemeentelijk niveau. In dit geval zijn relevante beleidsstukken op het gebied van water het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 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. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

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

#### Waterplan gemeente Veghel

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

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

In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijk 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, oftewel 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 van 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 vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen. Hierbij is het van belang dat ontwikkeling plaatsvinden op locaties die qua ligging hoog en droog genoeg zijn voor kapitaalintensieve functies.
- Rekening houden met waterschapsbelangen, zoals de aanwezigheid van watergangen en waterkeringen.

## **6.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie**

Kenmerkend voor het plangebied is visvijver 't Ven. Deze omvangrijke waterplas heeft tevens een functie voor de waterberging. De visvijver is als 'Water' bestemd. Dat geldt ook voor de verschillende aangelegde waterlopen in nieuwbouwwijk 't Ven, welke eveneens een waterbergingsfunctie hebben. Tevens zijn in het plangebied enkele leggerwatergangen gelegen, in beheer zijnde bij waterschap Aa en Maas. Tevens is de wijk 't Ven

voorzien van een omvangrijke waterstructuur, onder andere bedoeld voor de waterberging.

### **6.3 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen (Middegaal 11)**

De bodem op de planlocatie Middegaal 11 bestaat uit eerdgronden. Dit zijn zandige gronden, met een zwarte bovenlaag als gevolg van jarenlange agrarische bewerking.

De grondwaterstanden variëren ter plaatse globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 0,6 -0,8 m-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 0,8 -1,0 m-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 1,6 -1,8 m-mv
- Grondwatertrap VI

De grondwaterstanden vormen in beginsel geen belemmering voor het realiseren van woonbebouwing. Voor woningbouw wordt over het algemeen een minimale afstand tussen bouwpeil en grondwaterspiegel aanbevolen van circa 0,7 meter. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden zijn iets dicht onder maaiveld gelegen. Maar aangezien het bouwpeil normaliter enigszins boven het bestaande maaiveld wordt gelegd, zal dit geen belemmering opleveren. Voorts is de planlocatie niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Op deze ontwikkelingslocatie, alsmede in de directe nabijheid daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. De Aa is op ruim 300 meter ten westen van het plangebied gelegen. Er gelden derhalve op de planlocatie geen beperkingen op basis van de Keur van waterschap Aa en Maas.

In de huidige situatie is de planlocatie voor wat betreft de hemelwater- en vuilwaterafvoer aangesloten op de bestaande gemengde riolering in de Middegaal.

### **6.4 Water in relatie tot de verbeelding en de planregels**

Op de verbeelding worden de volgende oppervlaktewateren in het plangebied bestemd als 'Water':

- Leggerwatergangen in beheer zijnde bij waterschap Aa en Maas;
- Visvijver 't Ven;
- Waterbergingsvoorzieningen in de wijk 't Ven.

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

Binnen de waterbestemming zijn (in het noorden van het plangebied) op enkele plaatsen steigers gelegen. Deze worden juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een functieaanduiding 'steiger'. Uitsluitend ter plaats van deze functieaanduiding zijn steigers toegelaten.

Binnen de waterbestemming is tevens middels een aanduiding 'brug' opgenomen. Dit betreffen bruggen, niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer die de waterbergingsvoorzieningen overspannen.

## **6.5 Samenwerking met waterbeheerder**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg door de gemeente Veghel voorgelegd aan waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft bij brief van 9 augustus 2012 (zie bijlage) gereageerd op het plan. Naar aanleiding van deze reacties is het plan op de volgende punten aangepast/aangevuld:

- opnemen waterparagraaf ontwikkelingslocatie Middegaal 11 (paragraaf 6.3);
- opnemen van een dubbelbestemming voor rioolpersleiding langs de Middegaal;
- opnemen van de bestemming 'Water' voor de watergang aan de oostzijde van het PWA Sportpark.

## 7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

### 7.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kavels 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.

De rioolpersleiding aan de westzijde van het plangebied met bijbehorende vrijwaringszone (3,5 meter aan weerszijde van de leiding) zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels is een vergunningstelsel opgenomen om ongewenste bodemingrepen te voorkomen.

### 7.2 Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 kilometer geldt, gemeten vanaf de positie van de radar, is vastgelegd ingevolge artikel 2.4 e.v. van de Rarro.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen dit radarverstoringsgebied 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 kilometer vanaf de radarantenne.

Binnen het plangebied is nieuwbouw hoger dan 49 meter boven NAP mogelijk gemaakt, namelijk de geprojecteerde woontoren aan de entree van 't Ven (gemaximeerd op 45 meter + peil, dat is in Veghel-Noord circa 9 meter boven NAP). Echter gezien de afstand tot de radar (circa 9 kilometer), blijft dit gebouw ruim onder de toetsingshoogte die op deze plek ten opzichte van de radar geldt (ongeveer 88 meter, gemeten vanaf NAP).

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.

### **7.3 Vrijwaringszone A50**

De rijksweg A50 grenst aan het plangebied. Hoewel er op dit moment zijn er geen plannen zijn voor verbreding van deze rijksweg, kan dit in de toekomst wel het geval zijn. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat investeringen in de rijksweg naar verwachting een (nog) lagere prioriteit krijgen als, door bouwplannen dicht langs deze weg, de ruimte voor wegverbredingen beperkt is en daardoor de kosten van toekomstige wegverbredingen hoger worden.

Daarom is een vrijwaringszone van 50 meter vanuit de kant verharding van de huidige weg aangehouden om toekomstige wegverbredingen niet onmogelijk dan wel onnodig duur te maken. Binnen deze zone zijn geen bouwwerken toegestaan die een toekomstige uitbreiding van de Rijkswegen kunnen belemmeren en nieuwe ontwikkelingen kunnen slechts plaatsvinden na een verklaring van geen bezwaar van de wegbeheerder.

## 8. MILIEU-ASPECTEN

### 8.1 Bodem

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

#### *Ontwikkeling Middegaal 11*

Voor deze locatie is bodemonderzoek uitgevoerd.<sup>5</sup> Uit dit onderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond van deze locatie zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen van één van de parameters waarop is geanalyseerd (het zgn. NEN-pakket). In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en zink aangetroffen, welke de streefwaarde overschrijden.

Gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is het instellen van een nader onderzoek niet noodzakelijk. De toetsingswaarden voor nader onderzoek worden niet overschreden. Daarna heeft terreininspectie plaatsgevonden (d.d. 29 maart 2012) en is informatie uit het milieudossier geanalyseerd. Uit het voorgaande blijkt in voldoende mate dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie (wonen).

De grond mag op de locatie worden hergebruikt. Bij afvoer en toepassing van de grond op een andere locatie is de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeleid, regio Noordoost-Brabant van toepassing.

### 8.2 Geluid

#### **Wegverkeerslawaaï**

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

---

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek aan de Middegaal 13 te Veghel, Milon Schijndel, 1 juni 2011 (projectnummer 20111490).

met uitzondering van een aantal interne ontsluitingswegen, een maximumsnelheid van 30 km/uur, waarvoor géén akoestisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden.

### **Industrielawaai**

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een industrieterrein. Hierdoor zijn er geen belemmeringen ten aanzien van industrielawaai.

### **Sportvoorzieningen**

Voor de sportvelden geldt een geluidcontour van 50 meter vanaf de rand van de velden. De contour voor de kantine en de bijbehorende parkeerterreinen is voor beide 30 meter. Wanneer binnen deze contouren milieugevoelige bestemmingen worden gepland, moet:

- ofwel rekening worden gehouden met deze contouren;
- ofwel moeten deze contouren worden verkleind.

### *Ontwikkeling Middegaal 11*

Voor de ontwikkelingslocatie Middegaal 11 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï van de Middegaal. Het akoestisch onderzoek<sup>6</sup> is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf is enkel de conclusie van het onderzoek opgenomen.

De weg Middegaal ligt binnen een 30 km/h zone. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelasting. In het kader van het Bouwbesluit 2012 worden met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten geen eisen gesteld. De vereiste geluidwering is gelijk aan de minimum eis van 20 dB.

Gezien de bepaald optredende gevelbelastingen zal bij minimale gevelmaatregelen (Gak = 20 dB) de geluidbelasting in de woning hoger kunnen uitvallen dan 33 dB. Vanuit comfortoverwegingen wordt geadviseerd om toch rekening te houden met de verhoogde gevelbelasting van 55 dB ter hoogte van de begane grond en 56 dB ter hoogte van de verdiepingen en de karakteristieke geluidwering van de gevel te bezwaren zodat de gevelgeluidwering ten minste 22-23 dB bedraagt.

## **8.3 Externe veiligheid**

### **Inleiding**

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen en kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving.

---

<sup>6</sup> Akoestisch onderzoek bouwplan Middegaal 11 te Veghel, K+ Adviesgroep, 23 oktober 2012, Rapportnr: QR/QR/M12 036.401



Het plangebied ligt gedeeltelijk in het invloedsgebied van een ondergrondse buisleiding voor aardgastransport. Verder is er een LPG-tankstation aanwezig in het plangebied. Dit tankstation wordt bevoorrad via lokale wegen in het plangebied. Overige bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, verwerken of transporteren zijn niet aanwezig. Vanwege de aanwezige risicobronnen is externe veiligheid relevant voor dit bestemmingsplan.

## **Beleid en regelgeving**

### *Inrichtingen*

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

### *Transportassen*

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS, 1996). Hierin is aangegeven aan welke risiconormen moet worden voldaan bij transport van gevaarlijke stoffen. Verdere verankering vindt plaats in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (hierna: circulaire RNVGS). Deze circulaire is voor het laatst op 1 januari 2010 gewijzigd.

Er bestaat nog geen wettelijke borging voor de normering van externe veiligheidsrisico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Momenteel wordt gewerkt aan de totstandkoming van afspraken over de beheersing van risico's van het vervoer over het spoor, water en de weg. Dit gebeurt in het zogenaamde Basisnet. Hierin wordt ondermeer bepaald op welke wijze de ruimtelijke planvorming langs transportassen kan plaatsvinden. Wettelijke verankering van veiligheidsnormen voor het vervoer over het spoor, weg en het water zal naar verwachting in 2012 plaatsvinden in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het ontwerp van dit besluit is inmiddels gepubliceerd.

### *Buisleidingen*

De normering voor het vervoer van aardgas door ondergrondse buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit is op 1 januari 2011 in werking getreden.

### *Risicomaten*

In het beleid en regelgeving voor externe veiligheid worden 2 risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

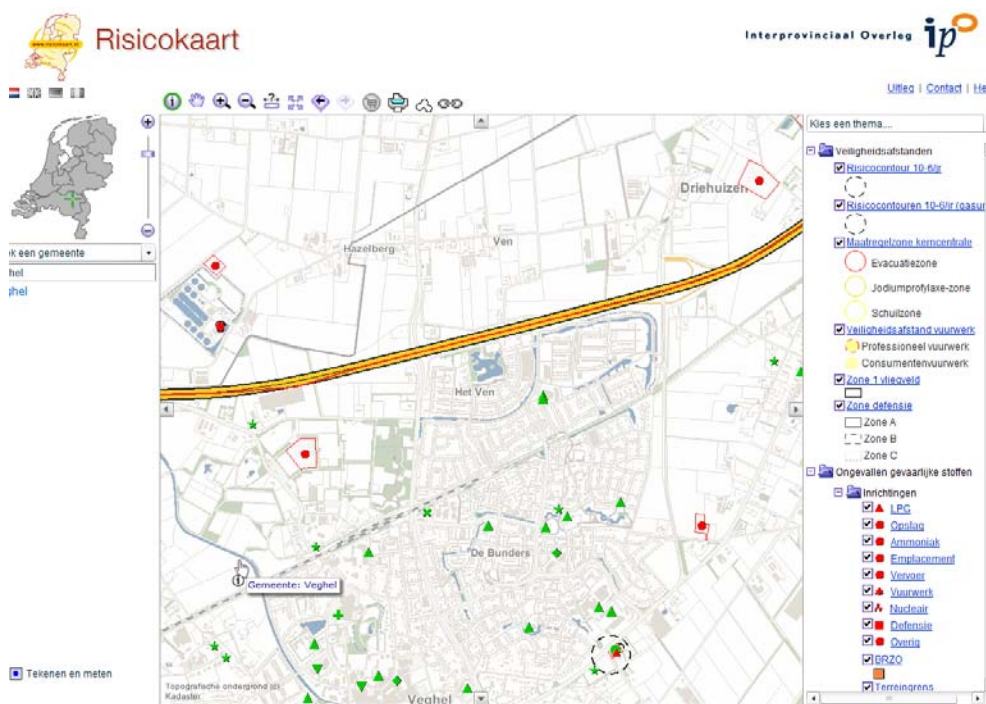
- Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een richtwaarde. Deze normen zijn vastgesteld op een kans van  $10^{-6}$  (kans van 1 op de 1 miljoen) per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt.

- Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt gepresenteerd in een curve waarbij de omvang van de groep dodelijke slachtoffers wordt uitgezet tegen de kans dat die groep komt te overlijden. De normstelling voor het groepsrisico heeft een status van oriëntatiewaarde. Verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden bij toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Daarbij wordt ingezoomd op het gebied waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dit wordt ook wel het invloedsgebied van het groepsrisico genoemd.

In de wet- en regelgeving wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Van elk object in de nabijheid van een risicovolle activiteit kan het PR in de vorm van een contour worden berekend. Voor kwetsbare objecten geldt het PR als een grenswaarde. Hieraan moet worden voldaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt het PR als een richtwaarde. Van deze richtwaarde kan gemotiveerd worden afgeweken.

#### Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Veghel heeft een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld (vastgesteld 27 april 2009). Hierin worden verschillende gebiedstypen onderscheiden. Er is gebiedsgericht beleid opgesteld waarin genuanceerd lokale aspecten meegewogen worden bij de keuze die gemaakt worden met betrekking tot externe veiligheid. Er zijn drie gebiedstypen bepaald, waarbij voor elk gebiedstype een eigen veiligheidsambitie is vastgesteld.



Uitsnede risicokaart (2012)

## **Bedrijven**

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen worden in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) aangeduid als beperkt kwetsbare objecten. Binnen de risicocontouren mogen geen nieuwe kwetsbare functies worden toegelaten.

In het plangebied ligt één bedrijf waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, te weten het Prins Willem Alexander openluchtzwembad waar een opslagtank voor chloorbleekloog is gelegen. Volgens het rapport behorende bij de Risicokaart betreft het geen Bevi-inrichting. Er volgen geen beperkingen voor de op te richten woning aan de Middegaal 11. Behoudens het openluchtzwembad bevinden zich geen andere inrichtingen binnen of in directe nabijheid van het plangebied.

## **Transport wegen en buisleidingen**

Het plangebied grenst aan de noordzijde direct aan de Rijksweg A50. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas volgt dat er een plaatsgebonden risico (PR) contour buiten de weg is gelegen. Voor de A50 geldt een PR  $10^7$  contour van 28 meter. Binnen deze zone is geen bebouwing gesitueerd. Verder is aangegeven dat voor het groepsrisico (GR) een bijna aandachtspunt geldt waarbij in overweging moeten worden genomen of er met het plan een toename van het aantal personen in het gebied mogelijk gemaakt wordt. Onderhavig plan is een beheerplan, welke – behoudens de nieuwe woning aan de Middegaal 11, niet voorziet in ontwikkelingen die de personendichtheid zullen verhogen. Er treedt daarmee geen verhoging van het groepsrisico op.

Er vindt daarnaast geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via nabij gelegen buisleidingen.

## **Spoorwegen**

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

## **8.4 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### **Het Besluit NIBM**

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sup>2</sup>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sup>2</sup>.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM plan-omvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen (500 woningen \* 2,6 motorvoertuigbewegingen) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt.

### **Conclusie**

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft een beheerplan. Aangenomen kan worden dat er geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Een luchtkwaliteitonderzoek is dus niet noodzakelijk voor onderliggend plan en het plan draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van een bepaalde stof.

#### *Ontwikkeling Middegaal 11*

De ontwikkeling aan de Middegaal betreft het 'terugbestemmen' van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Een woning heeft een lagere verkeersaantrekkende werking dan een bedrijfslocatie. De ontwikkeling is derhalve per definitief NIBM. Er gelden dus geen belemmeringen op het vlak van de luchtkwaliteit.

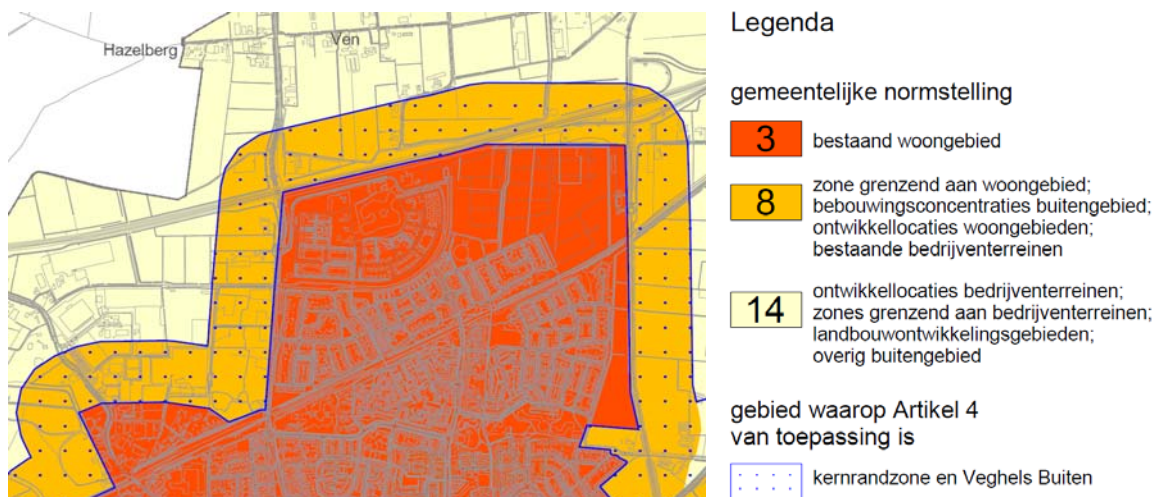
## **8.5 Geurhinder**

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Een goed woon-, leef en werkklimaat is een voorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Anderzijds is beleid vastgesteld om de agrarische sector ook op de lange termijn in de gelegenheid te stellen de bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden. Beide aspecten hebben meegewogen bij het tot stand komen van de 'gebiedsvisie geurverordening', zoals deze op 21 februari 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeente heeft daarbij tot uitgangspunt genomen dat zowel bestaande als nieuw te ontwikkelen gebieden zoveel mogelijk een balans dient te worden gevonden tussen ontwikkelingen in de agrarische sector (reconstructie) enerzijds en de situatie in bestaande en nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden. De geurverordening vormt naast het bestemmingsplan een belangrijk instrument om deze balans te vinden.

Volgens de geurverordening ligt Veghel Noord grotendeels binnen het gebiedstype 'bestaand woongebied'. Binnen deze zone geldt de 3 ou/m<sup>3</sup> contour als aan te houden afstand van woningbouw tot een agrarisch bedrijf. Enkel het sportpark is deels gelegen binnen een 8 dan wel 14 ou/m<sup>3</sup> contour.

Het college van B&W van de gemeente Veghel heeft op 23 december 2010 een evaluatie en aanpassing van de geurverordening uit 2008 vastgesteld. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen op het criterium "een aanvaardbaar woon- en leefklimaat" zijn toetswaarden opgenomen voor de beoordeling van de achtergrondbelasting (cumulatieve geurhinder door veehouderijen). In de bebouwde kom van Veghel, de ontwikkelingslocaties (woningbouw) en de kernrandzones (rond woongebieden) geldt in het kader van ruimtelijke procedures een achtergrondbelasting van 13 ou/m<sup>3</sup> als toetswaarde (hinderpercentage maximaal 15%, classificatie redelijk goed, handleiding Wgv, ministerie van VROM) voor de term 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.



### **Conclusie**

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Dit betekent dat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Indien sprake is van een ontwikkeling dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Daarnaast dient vanuit waarborging van de (bestaande) bedrijfstechische mogelijkheden van agrarische bedrijven inpasbaar te blijven. Nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijen binnen de kern zijn uitgesloten.

#### *Ontwikkeling Middegaal 11*

De locatie aan de Middegaal 11 betreft de realisatie van een geurhindergevoelig object. De locatie is echter niet gelegen binnen de geurhindercontouren van een agrarisch bedrijf. Derhalve geldt op het gebied van geurhinder geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

## 9. WONEN

### 9.1 Beleid en randvoorwaarden

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

In de Nota Wonen<sup>7</sup> komt naar voren dat het accent verschuift van uitbreiding en nieuwbouw naar beheer van en kwaliteitsimpulsen geven aan de huidige voorraad. Hiertoe zullen de volgende (beleids)maatregelen ingezet worden:

- aanpassing bestaande woningvoorraad: levert een bijdrage aan de mogelijkheden voor ouderen langer zelfstandig in zijn of haar huidige woning te wonen (project 'Blijvend thuis in eigen huis'<sup>8</sup>);
- woningsplitsing, ombouw stallen, omzetten niet-woonbebouwing en boerderijsplitsing stimuleren. Deze vormen van aanpassing dragen bij tot een kwalitatieve (en kwantitatieve) toevoeging van de bestaande voorraad<sup>9</sup>;
- slopen en vervangen.

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

In het bestemmingsplan "Veghel Noord" is rekening gehouden met de mogelijkheden van de combinatie wonen en werken. Binnen de plangrens bevinden zich geen gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

---

<sup>7</sup> Nota Wonen Gemeente Veghel, Laagland'advies, Amersfoort, april 2000

<sup>8</sup> Aan het pilotproject 'Blijvend thuis in eigen huis' wordt door de gemeente Veghel deelgenomen. Binnen dit project wordt geïnventariseerd aan welk pakket zorg- en dienstverlening ouderen behoefte hebben. Omzetten van het pilotproject in een structureel aanbod van een dergelijk pakket kan een belangrijke bijdrage leveren aan het langer zelfstandig wonen van ouderen.

<sup>9</sup> De gemeente Veghel bekijkt van geval tot geval de mogelijkheden tot splitsing van woningen. Met de provincie wordt overleg gevoerd over de ruimere mogelijkheden van woningsplitsing zonder dat dit gevolgen heeft voor de bouwprogrammering.

### **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 kamerverhuur<sup>10</sup>**

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

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

---

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



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'<sup>11</sup> 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 verminderd. Ander belangrijk voordeel is dat door de mantelzorg de verzorgde in zijn vertrouwde omgeving kan blijven.

---

<sup>11</sup> Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

Voor mantelzorg geldt in grote lijnen dat er geen 2<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 bestaande 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.

### **Conclusie**

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Ten opzichte van de bouwrechten uit de vigerende bestemmingsplannen wordt er slechts op de locatie Middegaal 11 een woning toegevoegd. De relevante beleidsstukken op het gebied van 'wonen' zijn vertaald naar de regels van onderhavig bestemmingsplan.

## **9.2 Plancapaciteit**

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één vrijstaande woning (Middegaal 11). Overige nog niet gerealiseerde woningbouw in 't Ven is reeds voorzien in de vigerende bestemmingsplannen en opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

## 10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

### 10.1 Beleid en randvoorwaarden

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

#### **Maatschappelijke-, recreatieve- en sportvoorzieningen**

In het bestemmingsplan zijn maatschappelijke voorzieningen zoals scholen opgenomen. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst. De voetbal-, hockey- en tennisvelden kennen een specifieke bestemming: 'Sport'. Voor de maatschappelijke en sportvoorzieningen is een dusdanig bouwvlak opgenomen dat zij gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Zwaardere maatschappelijke, sport, recreatie of andere voorzieningen, zoals het aanwezige zwembad, worden apart bestemd. Dit om hinder te voorkomen bij grootschalige uitbreiding of verplaatsing.

#### **Bedrijven**

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het (her)vestigen van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger; De vleesverwerkende bedrijven aan Het Geerbosch 2 en de Middegaal 3 zijn 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.

#### **Horeca**

Ten aanzien van het horecabeleid streeft de gemeente Veghel, samen met het afdelingsbestuur van Koninklijk Horeca Nederland, naar een gezonde horecabranche binnen de gemeente Veghel. Het afdelingsbestuur wil dit realiseren in structureel overleg met de gemeentelijke overheid. In ruimtelijke zin betekent dit dat als uitgangspunt aangehouden wordt dat de juiste vorm van horeca op de juiste locatie gevestigd is dan wel wordt. Het onderhavige bestemmingsplan maakt ondergeschikte horeca mogelijk bij maatschappelijke-, sport- en recreatievoorzieningen, zoals sportkantines.

Zelfstandige horeca, die positief bestemd wordt, is enkel de reeds aanwezige snackbar 'Jopie', aan Het Ven 24 (categorie 1a).

## 10.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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.

In het plangebied zijn in de huidige situatie bedrijven uit categorie 3 of hoger aanwezig. Die bedrijven kunnen in de huidige situatie beperkingen opleveren voor woningbouw. Echter gezien de conserverende aard van dit bestemmingsplan en de verschillende deelgebieden (met elk haar eigen functies), vormen bestaande inrichtingen geen probleem voor de omgeving.

De inrichtingen van categorie 3 en hoger zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Dit geldt niet alleen voor bedrijven (met bestemming bedrijf) maar ook voor de sport- en recreatievoorzieningen in een hogere milieucategorie.

Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd, behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan. Wel is het uiteraard mogelijk een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

Inrichtingen	Adres	SBI-code 2008	Milieucon- tour	Milieucategorie	Bestemming
Buitenzwembad PWA	Prins Willem Alexander Sport- park 23	931.2	200m	4.1	Sport
Vleesverwerkingsbedrijf (Van Uden)	Geerbosch 2	101.4	100m	3.2	Bedrijf
Schietbunker	Prins Willem Alexandersport- park 31A	931.1	30m	2	Recreatie
Groothandel in vleeswa- ren (Slagerij Pennings B.V.)	Middegaal 3	4632, 4633	50m	3.1	Bedrijf
Snackbar (Jopie)	Het Ven 24	561	10m	1	Horeca
M.F.A. De Hintel	Vlasven	94991.A	30m	2	Maatschappelijk
Sportkantines	Prins Willem Alexander Sport- park	5629	30m	1	Sport
Basisschool 't Ven	Moerven 323	852	30m	2	Maatschappelijk
Zwijsen college	Prins Willem Alexander Sport- park 15	8531	30m	2	Maatschappelijk
Gymzaal t'Ven	Moerven 320	931.F	30m	2	Sport
Sporttrend	Prins Willem Alexander Sport- park 2	9313, 931.F	30m	2	Maatschappelijk
Instituut Pieter Brueghel	Middegaal 23-25	8552	30m	2	Maatschappelijk
Huisartsenpost 't Ven en apotheek	Moerven 300	8621	10m	1	Maatschappelijk
Sportvelden	Prins Willem Alexander Sport- park	931.G	50m	3.1	Sport

### Nieuwe ontwikkeling Middegaal 11

De beoogde woningbouwlocatie ligt op ruim 30 meter van de inrichtingsgrens van het vleesverwerkende bedrijf (Geerbosch 2) en de slagerij (Middegaal 3). De afstand tot de sport- en recreatievoorzieningen op het Prins Willem Alexander Sportpark bedraagt ruim 75 meter.

#### *Twee omgevingstypen*

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

Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals bijvoorbeeld kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. De Middegaal en het Prins Willem Alexander Sportpark vormen samen een duidelijk gemengd gebied. Er is sprake van veel verschillende functies zoals wonen, sport, recreatie, bedrijvigheid en een school en er is geen sprake van een strikte scheiding tussen woon-, recreatie-, werk- en verkeersgebieden. Een gemengd gebied is minder gevoelig voor de milieuaspecten geluid, verkeer en visueel dan een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden zoals aangegeven bijlage 1 van de VNG-publicatie mogen in deze gebieden met 1 afstandsstap verkleind worden.<sup>12</sup> Dit houdt in dat ten opzichte van de bedrijven in milieucategorie 3.1 een indicatieve afstand van 30 meter aangehouden dient te worden en ten opzichte van bedrijven in milieucategorie 2 een afstand van 50 meter. Aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan, aan die van 50 meter niet. Uitgaande van een in 2003 uitgevoerd snuffelonderzoek<sup>13</sup> (Buro Blauw) is een bijstelling van de contour voor geur tot 30 meter legitiem geacht. Uit dit onderzoek blijkt verder dat bij de huidige (vergunde) activiteiten geen overschrijding van de wettelijke grenswaarde is vastgesteld.

Op basis van het bovenstaande is er enerzijds geen reden om aan te nemen dat de woning de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven zal belemmeren. Anderzijds is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor woningbouw in gemengde gebieden.

---

<sup>12</sup> Niet van toepassing op de afstanden voor het aspect 'gevaar' (zie blz. 31 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009).

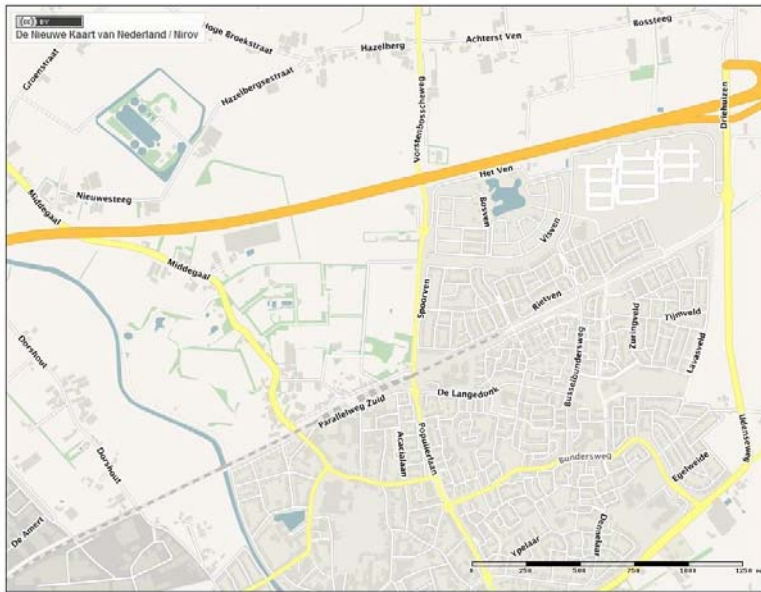
<sup>13</sup> Snuffelploegmetingen vleesverwerkend bedrijf Gerard van Uden BV, Buro Blauw, 2003.



# 11. VERKEER

## 11.1 Verkeersstructuur

Veghel Noord wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Middegaal, Vorstenboscheweg en de Udenseweg. Deze wegen vormen de verbinding tussen Veghel Noord en het centrum van Veghel en het buitengebied ten noorden van Veghel. Daarnaast zijn de Busselbundersweg en de weg Het Ven belangrijke interne ontsluitingswegen voor Veghel Noord.



Figuur 11.1: wegen in Veghel Noord

### Openbaar vervoer

Zowel het Prins Willem Alexander sportpark, als ook nieuwbouwwijk 't Ven zijn bereikbaar met openbaar vervoer. Het sportpark wordt ontsloten via de halte Middegaal, deze wordt twee maal per uur aangedaan door streekbus 158 (Veghel – 's Hertogenbosch). 't Ven wordt daarnaast aan de oostzijde ontsloten via de halte Hintelstraat. Deze halte wordt zowel aangedaan door buslijn 152 (Oss – Eindhoven) als buslijn 160 (Uden – 's Hertogenbosch).

## 11.2 Beleid en plannen

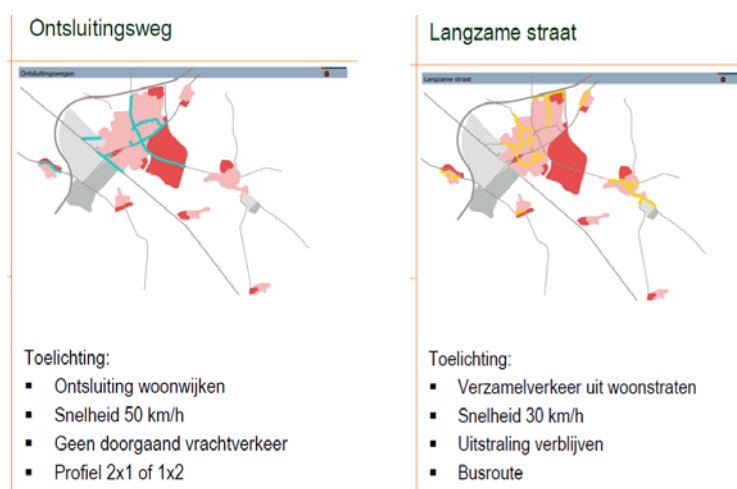
### *Nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020*

In de nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020<sup>14</sup> 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 Vorstenboscheweg aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en de Middegaal, de weg Het Ven en de Busselbundersweg als langzame straten.

De 'langzame straten' uit de nota Hoofdwegenstructuur hebben volgens de wensbeelden de functionele kenmerken van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. In de praktijk zijn er twee typen erftoegangswegen te benoemen:

- Een erftoegangsweg met een verzamel functie voor verkeer uit de wijk.
- Een erftoegangsweg met een duidelijkere verblijfsfunctie.

Een erftoegangsweg die een verzamel functie heeft voor verkeer uit de wijk ligt doorgaans binnen de 30 km-zone, omdat het geen gebiedsvreemd verkeer afwikkelt. Wel kan deze weg worden gebruikt als busroute door de wijk.



Figuur 11.2: wensbeelden wegen in Veghel Noord

Bron: Hoofdwegenstructuur Veghel 2020, visie op hoofdlijnen, d.d. 27 oktober 2008

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

<sup>14</sup> Gemeente Veghel, Hoofdwegenstructuur Veghel 2020, Visie op hoofdlijnen, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 november 2008

### **Openbaar vervoer**

Op dit moment wordt gedacht aan een Hoogwaardig Openbaar Vervoer verbinding tussen Veghel en 's-Hertogenbosch via Schijndel en een betere verbinding naar Eindhoven, Uden en Oss. Het HOV-netwerk plan 2028 bestaat uit twee hoogwaardige openbaarvervoersverbindingen vanuit Veghel/Uden naar Oss, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Daarnaast bevat het netwerk verschillende 'sterren' waarin elk geval HOV-, auto-, trein- en fietsverbindingen samenkomen. Het toekomstige HOV kenmerkt zich door (op een aantal plekken) vrije busbanen en specifieke HOV-stations. De plannen voor HOV hebben mogelijk consequenties voor het busstation Veghel en de lijnvoering. Echter, voor onderhavig plan is dit niet relevant.

### **Fietsverkeer**

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

De fietsroute langs het Duits Lijntje en de verbindingen langs de Middegaal en Vorstenboscheweg hebben een regionale functie in het fietsroutenetwerk. De fietsverbinding door wijkpark 't Ven en verder door 't Ven naar de Vorstenboscheweg en het PWA Sportpark hebben een lokaal verbindende functie. Alle belangrijke fietspaden alsook de fietspaden die vanuit de omliggende straten en buurten aantakken op de belangrijke fietsroutes hebben allemaal een verkeersbestemming gekregen zodat de gewenste fietsstructuur en de profielen van deze paden kan worden aangelegd of aangepast/uitgebreid.

## **11.3 Huidige verkeerssituatie**

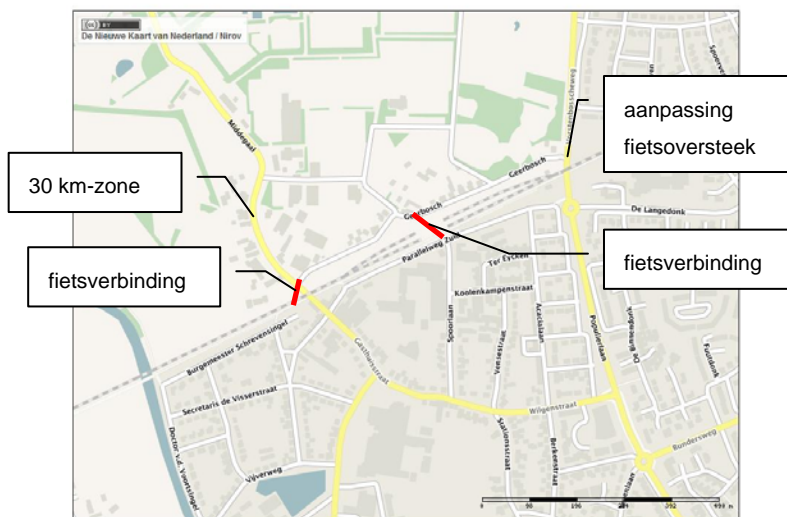
Ten aanzien van verkeer zijn binnen het plangebied enkele aandachtspunten aan te duiden.

### **Fietsverkeer**

Binnen het plangebied zijn twee functies gelegen die in belangrijke mate (jonge) fietsers aantrekken: het Zwijsen College en het Prins Willem Alexander sportpark. Om de verkeersveiligheid voor deze fietsers te verbeteren zijn drie projecten gerealiseerd:

- Fietsverbinding tussen Gazellepad en Geerbosch;
- Fietsverbinding tussen Paralleweg Zuid (ter hoogte van Spoorlaan) en Geerbosch;
- Aanpassing van de fietsoversteek op de Vorstenboscheweg (ter hoogte van Geerbosch).

Met de nieuwe fietsverbindingen ontstaan kortere fietsroutes voor de schoolgaande jeugd en jongeren.



Figuur 11.3: recente verkeersmaatregelen Veghel Noord

### Middegaal – Gasthuisstraat

De weg Middegaal – Gasthuisstraat is een van de ontsluitingswegen van Veghel Noord en vormt een verbinding tussen het centrum van Veghel en het buitengebied ten noordwesten van de kern en verder richting Heeswijk-Dinther. De weg kent een relatief hoge intensiteit, met een groot aandeel doorgaand vrachtverkeer. Om het verkeerskarakter van de weg minder te benadrukken is de weg recent afgewaardeerd naar een 30km-weg.

## 11.4 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 en de Nota Hoofdwegenstructuur.

### Nieuwe ontwikkeling Middegaal 11

De nieuwe woning wordt ontsloten op de Middegaal. De verkeersaantrekkende werking van één woning is niet groter dan die van de bedrijfsbestemming die op het perceel rustte.

## 11.5 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 Parkeernormen<sup>15</sup>. 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 in principe op eigen terrein wordt opgevangen. Binnen de bestemming 'Verkeer' is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk. Binnen de bestemming 'Groen' zijn in beginsel geen parkeervoorzieningen (verhardingen) toegestaan. Via een omgevingsvergunning wordt de aanleg van parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Voorwaarden bij deze afwijking zijn dat:

- aangetoond wordt dat er op 'eigen terrein' onvoldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting van groen en ecologische waarden plaatsvindt;
- rekening gehouden wordt met de waterhuishouding;
- de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- de parkeervoorziening moet grenzen aan de bestemming 'Verkeer'.

### *Nieuwe ontwikkeling Middegaal 11*

Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. Op het perceel is voldoende ruimte om een oprit aan te leggen waarop twee of meer auto's geparkeerd kunnen worden.

---

<sup>15</sup> Gemeente Uden en gemeente Veghel, Parkeernormen – Eindrapport, 24 oktober 2006



## 12. PLANOPZET

### 12.1 Algemene opzet

#### **Inleiding**

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

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

#### *De toelichting*

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

#### *De bestemmingsregels*

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

#### *De verbeelding*

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Natuur', 'Sport', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen' opgenomen. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool', 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Ecologie' opgenomen.

#### **De opzet van het plan**

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

#### **Bouwplan past in bouwvlak**

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

binnen de toegekende bestemming dan kan omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

## 12.2 Toelichting op de verbeelding

### Bestemmingen

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

## 12.3 Bestemmingen op verbeelding

### Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

#### *Bedrijf*

Binnen deze bestemming zijn ambachtelijke bedrijven, kantoren en handelsondernemingen algemeen toegestaan. Bedrijven met meer impact op de omgeving zoals een kwekerij worden specifiek mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding op de verbeelding.

#### *Groen*

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

#### *Maatschappelijk*

Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het gebied. De functies wonen en begraafplaats zijn nader aangeduid.

#### *Natuur*

Binnen deze bestemming zijn het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde, met daaraan ondergeschikt agrarisch medegebruik, recreatief medegebruik en educatief medegebruik toegestaan.

#### *Sport*

Binnen deze bestemming zijn sportvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt een kantine toegestaan. Door middel van het opnemen van aanduidingen op de verbeelding zijn de functies meer gespecificeerd.

#### *Verkeer*

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



### *Water*

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

### *Wonen*

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, uitoefening van een beroep aan huis.

### **Dubbelbestemmingen**

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



## 13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan "Veghel Noord" betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd.

#### **Nieuwe ontwikkeling Middegaal 11**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten is geregeld.

### 13.2 Handhaving

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

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: *elke handhaving die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.*

Handhaving kan ook worden gezien als:

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

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

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

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

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

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Veghel dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een "uitgebreide" inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie binnen het plangebied, teneinde deze, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet". In onderhavig bestemmingsplan is gekeken naar de bestaande situatie en zijn geen illegale activiteiten aangetroffen. De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

## 14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 14.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties 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 heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Aa en Maas. Zij hebben bij brief van 9 augustus 2012 (zie bijlage) enkele opmerkingen aangegeven en deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Deze opmerkingen hadden te maken met:

- opnemen waterparagraaf ontwikkelingslocatie Middegaal 11;
- opnemen van een dubbelbestemming voor rioolpersleiding langs de Middegaal;
- opnemen van de bestemming 'Water' voor de watergang aan de oostzijde van het PWA Sportpark.

### 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.

