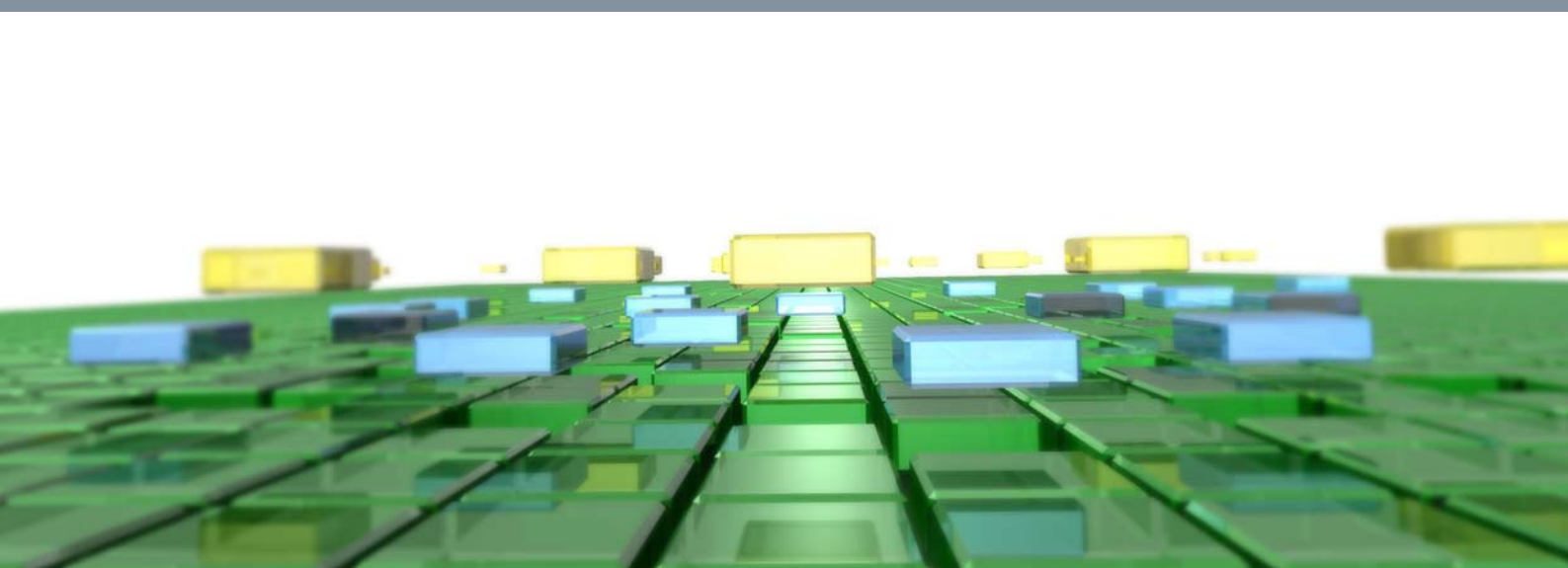


Bestemmingsplan Bedrijventerrein Veghel-West

Gemeente Veghel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Veghel-West

Gemeente Veghel

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x00021.023843_1_3
IMRO-IDN: NL.IMRO.0860.VE10aa000000BP2011-VG01
Datum: Februari 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Veghel

Projectteam BRO: Chantal Zegers, Jeroen Miellet, Grietje Pepping

Concept: 05 juli 2012

Voorontwerp: juli 2012

Ontwerp: oktober 2012, november 2012

Vaststelling:

Trefwoorden: Actualisatie bestemmingsplannen bedrijventerreinen
Veghel-West

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

1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Een kenschets van het bedrijventerrein	9
2.2 Functionele structuren	10
2.3 Deelgebieden	13
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Visie beheergebied	19
3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	21
3.4 Beleidsinkadering	24
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	37
4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen	37
4.2 Cultuurhistorische structuren	37
4.3 Archeologie	39
5. GROEN EN ECOLOGIE	41
5.1 Groenstructuur	41
5.2 Flora en fauna	41
5.3 Bodem en grondwater	44
6. WATER	45
6.1 Beleid	45
6.2 Watertoets beheergebied	49
6.3 Watertoets ontwikkeling NCB-laan 95-99	53

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN	61
7.1 Kabels en leidingen	61
7.2 Radarverstoringengebied	62
7.3 Vrijwaringszone Zuid-Willemsvaart	63
7.4 Vrijwarings- en overlegzone A50	63
8. MILIEU-ASPECTEN	65
8.1 Bodemkwaliteit	65
8.2 Geluid	66
8.3 Externe veiligheid	69
8.4 Luchtkwaliteit en stank	74
9. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	77
10. VERKEER	81
10.1 Verkeersstructuur	81
10.2 Beleid en plannen	82
10.3 Huidige verkeerssituatie	83
10.4 Verkeersaantrekkende werking	84
10.5 Parkeren	84
11. JURIDISCHE PLANOPZET	87
11.1 Algemene opzet	87
11.2 Toelichting op de verbeelding	87
11.3 Bestemmingen op verbeelding	88
11.4 Toelichting op de regels	90
12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	93
12.1 Exploitatie	93
12.2 Handhaving	93

13. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	95
13.1 Algemeen	95
13.2 Overleg	95
13.3 Inspraak	96
13.4 Vaststellingsprocedure	96

BIJLAGEN

Bijlage 1 Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

Bijlage 2 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Bijlage 3 Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat

BIJLAGEN ONTWIKKELINGSLOCATIE AMBIANCE

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek NCB-laan 95-99 (BAAC)

Bijlage 5 Flora en fauna onderzoek NCB-laan 95-99 (Buro Maerlant)

Bijlage 6 Watertoets NCB-laan 95-99 (Milon)

Bijlage 7 Bodemonderzoek NCB-laan 95-99

Bijlage 8 Quickscan externe veiligheid (Schoonderbeek en Partners)

Bijlage 9 Nader onderzoek groepsrisico NCB-laan 95-99

Bijlage 10 Beoordeling externe veiligheid NCB-Laan 95-99 (veiligheidsregio
Brabant Noord)

Bijlage 11 Onderzoek milieuzonering NCB-laan 95-99
(Schoonderbeek en Partners)

Bijlage 12 Nader onderzoek geur NCB-Laan 95-99

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veghel-West' is een actualisatie van bestemmingsplannen in het gebied tussen de Binnenhaven en de A50 te 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 in Veghel zijn verschillend gedateerd. Dit betekent automatisch dat ten aanzien van bouwen verschillende bepalingen gelden. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Veghel een belangrijke reden geweest om voor het bedrijventerrein een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen. Min of meer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan worden voor de andere kerkdorpen in de gemeente Veghel en de kern Veghel een soortgelijk bestemmingsplan opgesteld. Het onderhavige plan is een beheerplan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

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



— = Plangrens

211x00021

Figuur: Planbegrenzing

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Bedrijventerrein Veghel-West ligt ten noordwesten van het centrum van Veghel. Het terrein ligt globaal gezien ingeklemd tussen de Zuid-Willemsvaart (N279), de A50, de Noordkade, de ontwikkelingslocatie Dorsveld en de linten Dorshout en de Knokert in het buitengebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	Industrie- en dienstenpark De Amert	27-06-1991	06-02-1992
1a.	1 ^e Wijziging Industrie- en dienstenpark De Amert	22-12-1994	16-02-1995
1b.	2 ^e Wijziging Industrie- en dienstenpark De Amert	29-05-1997	26-08-1997
2.	Industrieterrein C.H.V.	19-11-1968	19-03-1969
3.	Dorshout, 1 ^e herziening	26-01-1983	13-02-1985
4.	Veghel-West, verlegging Pater van den Elsenlaan	28-10-2010	N.v.t.
5.	Heilig Hartplein e.o.	28-04-1994	26-10-1994
6.	Industrie- en dienstenpark De Dubbelen 3 ^e fase	24-04-1980	19-05-1981
7.	Heilig Hartplein e.o., herziening NCB-laan (ged.)	08-07-2004	15-02-2005
8.	Industrielawaai CHV (NCB-laan)	10-09-2009	N.v.t.
9.	Uitbreidingsplan in Onderdelen (Kom Veghel 1950)	30-06-1950	20-12-1950

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van het bedrijventerrein

Geschiedenis van Veghel¹

In de 17e eeuw nam Veghel al een belangrijke plaats in op het gebied van de handel. Men voerde veel hop uit naar Duitsland en bracht zuivelproducten op de markten van Sint-Oedenrode en 's-Hertogenbosch en naar het gewest Holland. Vee werd het meest verkocht in de Langstraat, voornamelijk in Waalwijk.

De strategische ligging van Veghel aan land- en waterwegen heeft aanzienlijk bijgedragen aan de ontwikkeling van de gemeente. In de vroege eeuwen kan de Aa als scheepvaartweg van enig belang zijn geweest met name voor het vervoer van turf en meststoffen. Het belang van de rivier verviel door de totstandkoming, tussen 1822 en 1826, van de Zuid-Willemsvaart. In 1825 werd Veghel via een één kilometer lange haven met de Zuid-Willemsvaart verbonden. Dit vergemakkelijkte de aanvoer van bouwmaterialen, hout en dergelijke, waardoor Veghel tot een centrum van verkeer werd.

Door deze waterontsluiting (maar ook de tram en spoorverbinding) werd de haven een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven. Vanwege de centrale ligging was het gebied een belangrijk aan- en afvoerpunt. Direct na 1860 bloeiden handel en nijverheid en met name de vlasteelt nam een grote vlucht; er was bijna geen gezin waar geen vlas werd geteeld. Er ontstond ook een drukke handel in boter en in gemeste kalveren. Industrie en logistiek excelleerden in deze periode.

Uit de industriële periode stamt ook de spoorverbinding tussen Veghel en Uden, die sinds enkele jaren niet meer in gebruik is. Deze spoorlijn loopt door het plangebied en vormt de scheiding tussen het oude en 'nieuwe' bedrijventerrein.

In de 20^e eeuw vestigden grote nationale en internationale bedrijven zich in Veghel. Voornamelijk bedrijven in de sectoren voedsel en logistiek. In de oude haven van Veghel is door de vestiging in 1914 van een veevoederfabriek van de Noord-Brabantse Coöperatieve Boerenbond een grootschalig industrieterrein ontstaan. In 1964 werd de industriehaven aangelegd, met daarbij het bedrijventerrein De Dubbelen dat in vier fasen ontwikkeld is.

Het bedrijventerrein nu

De ligging van Veghel en zijn goede verbindingen via weg, water en spoor met vele belangrijke industriële centra vormen de basis voor de ontwikkeling van Veghel tot op heden en de mogelijkheden daartoe voor de toekomst. De gemeente beschikt over indu-

¹ Bron: gemeentelijke website Veghel

strieterreinen waarop in de laatste jaren vele nieuwe bedrijven zich vestigden en bestaande bedrijven zich uitbreidden. De totale omvang bedraagt momenteel ongeveer 495 ha. Daarnaast is op dit moment 'Bedrijventerrein Doornhoek' in ontwikkeling. Doornhoek ligt in het zuidwesten van Veghel en sluit min of meer aan op bedrijventerrein De Dubbelen. Het wordt sinds 2001 ontwikkeld en is daarmee het jongste bedrijventerrein binnen de gemeente. Het gaat in totaal om circa 97 ha bruto en circa 73 ha uitgeefbaar.

De Veghelse industrie is rondom de haven ontstaan en uitgebouwd. In combinatie met de goede arbeidsmentaliteit hebben de bedrijventerreinen in Veghel West daarmee bijgedragen aan de economische bloei van de regio en het versterken van het regionale vestigingsklimaat.

De belangrijkste sectoren voor de werkgelegenheid zijn de voedingsindustrie in de meest algemene zin van het woord, handel en industrie en de dienstverlenende sector. De gunstige ligging van Veghel heeft ertoe geleid dat er zich diverse grotere transportbedrijven en groothandelsbedrijven hebben gevestigd.

Dorshout

Dorshout is de aanzet vanuit het stedelijk gebied van Veghel naar het buitengebied aan de noordzijde van de kern. Het deel van Dorshout dat binnen onderhavig bestemmingsplan valt maakt onderdeel uit van boerderijlint Dorshout. Het gebied heeft een landelijk karakter, de historische stedenbouwkundige structuur is in tact en herkenbaar met diverse grote (voormalige) boerderijcomplexen, een blok aaneengesloten arbeiderswoningen uit de jaren '30 van de vorige eeuw en drie vrijstaande woon-werkwoningen.

Vervolg van dit hoofdstuk

In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied in Veghel. Er wordt een analyse gegeven van het bedrijventerrein 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

Bedrijven

Het bedrijventerrein huisvest circa 120 ondernemingen en biedt werkgelegenheid aan circa 1800 personen. Op het terrein bevinden zich relatief veel bedrijven uit de sector Food & Feed. Veevoederbedrijf Agrifirm is naar aaneengesloten kavelomvang het grootste bedrijf. Andere opvallende bedrijven in deze sector zijn Jumbo, Maison van den Boer, Beko, FrieslandCampina DMV en Ardo Ploegmakers. Overige aanwezige sectoren zijn logistiek, bouwbedrijven, autobedrijven en dienstverlening. Bovendien zijn er relatief veel bedrijfsverzamelgebouwen en huren veel ondernemers de bedrijfsruimte. De bedrijven hebben uiteenlopende milieucategorieën.

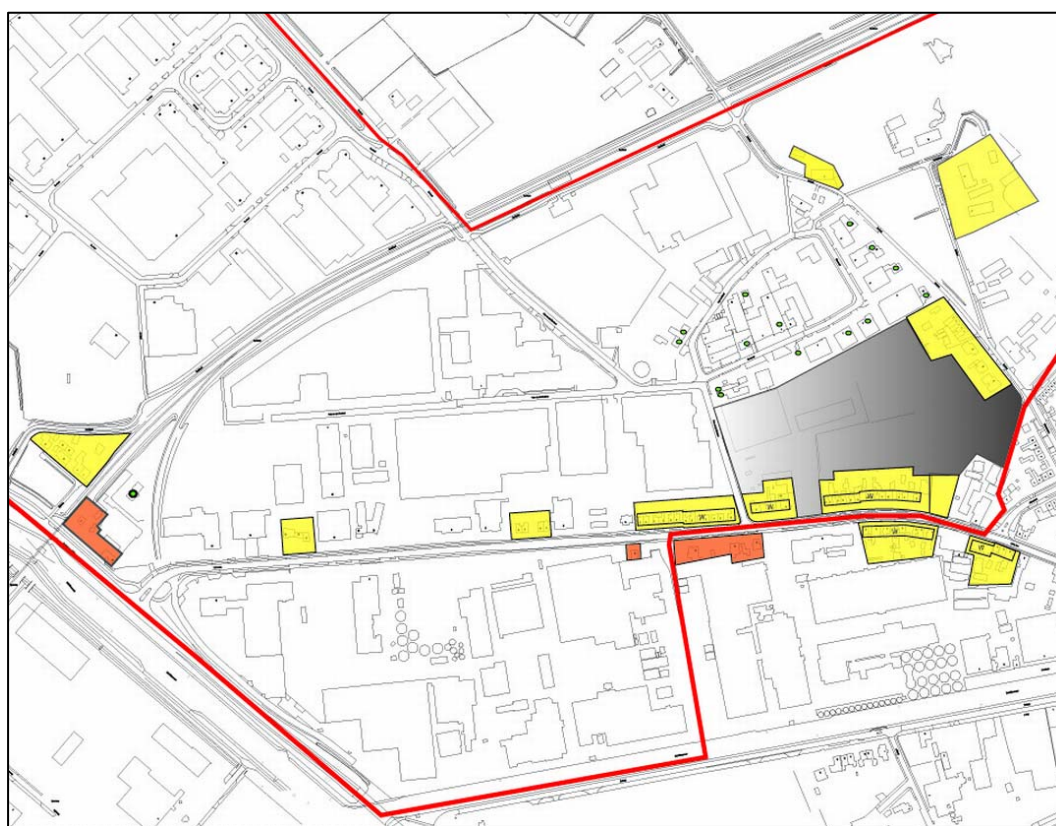
De belangrijkste verschafter van werkgelegenheid is FrieslandCampina DMV met 465 vaste werknemers en 80 uitzendkrachten. Het terrein kent nog enkele braakliggende kavels, deze zijn echter reeds door de gemeente uitgegeven.

Detailhandel

Grootschalige detailhandel komt op het bedrijventerrein in Veghel niet voor.

Wonen

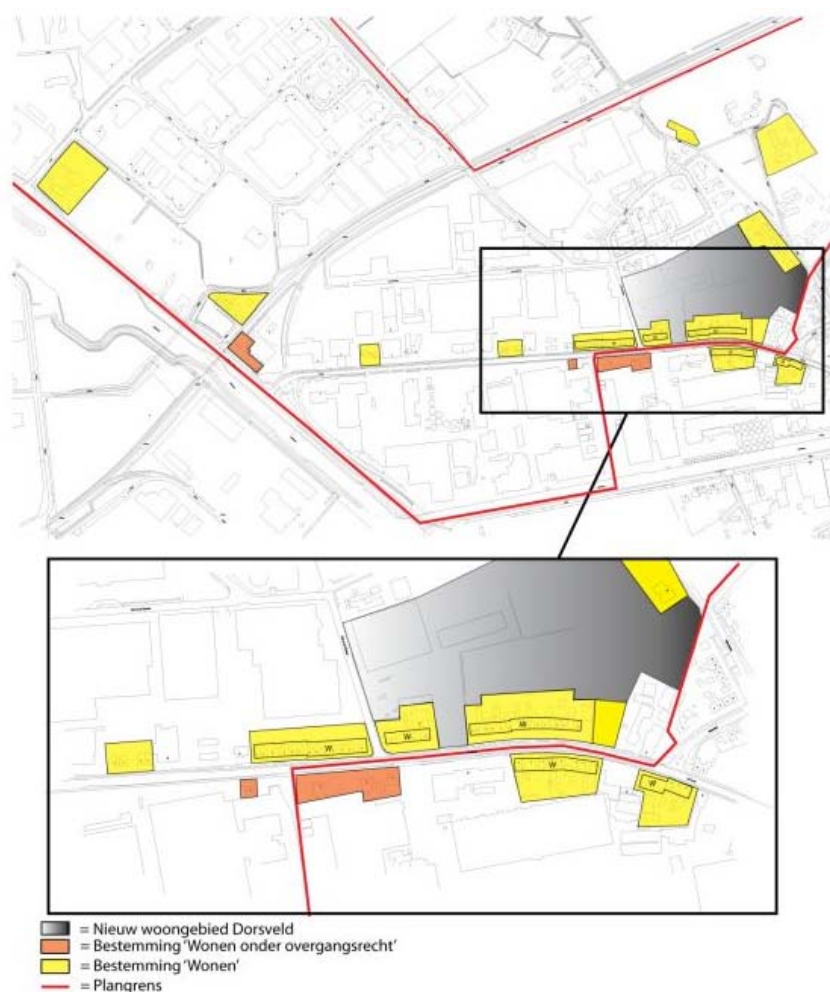
Voornamelijk in het oude gedeelte van het onderhavige plangebied, tussen de spoorlijn en de Zuidkade, komen bedrijfswoningen voor. Deze woningen zijn veelal naast de bedrijfshal/loods gesitueerd.



Figuur: Bedrijfswoningen in het plangebied (zie groene punten)

Langs het oude bebouwingslint - de NCB-laan - komen daarnaast woningen voor die geen relatie hebben met de bedrijven op het terrein. De woningen zijn gesitueerd aan het oude lint dat vanuit de Zuid-Willemsvaart loopt naar het centrum van Veghel. Daarnaast zijn er een aantal woningen langs de Zuid-Willemsvaart gesitueerd, waaronder gemeentelijk monument. Ter hoogte van de oude spoorlijn is sprake van een klein cluster aan woningen.

Onderstaande afbeelding geeft de locaties aan van de woongebieden binnen het plangebied. Ook het toekomstige woongebied Dorsveld is aangegeven.



Figuur: woningen in het plangebied

Horeca

Binnen het plangebied bevindt zich slechts één horecaonderneming. Aan de NCB-laan is café/restaurant/hotel Ambiance gevestigd. Deze horecavestiging beschikt over diverse zalen voor conferenties, bijeenkomsten en partijen. Met onderhavig bestemmingsplan is een uitbreiding van de horecavestiging mogelijk gemaakt (zie verder paragraaf 3.3).

Publieksgerichte dienstverlening

Er vindt geen publieksgerichte dienstverlening op het terrein plaats.

Kantoren

Op het terrein zijn geen echte grootschalige kantoorcomplexen gevestigd. Wel heeft haast ieder bedrijf naast een bedrijfshal een eigen kantoorruimte. Deze is in één pand

gesitueerd of in aparte bebouwing op het terrein. De grootte van de kantoorruimte is afhankelijk van de grootte van het bedrijf of de aard van de bedrijfstak.

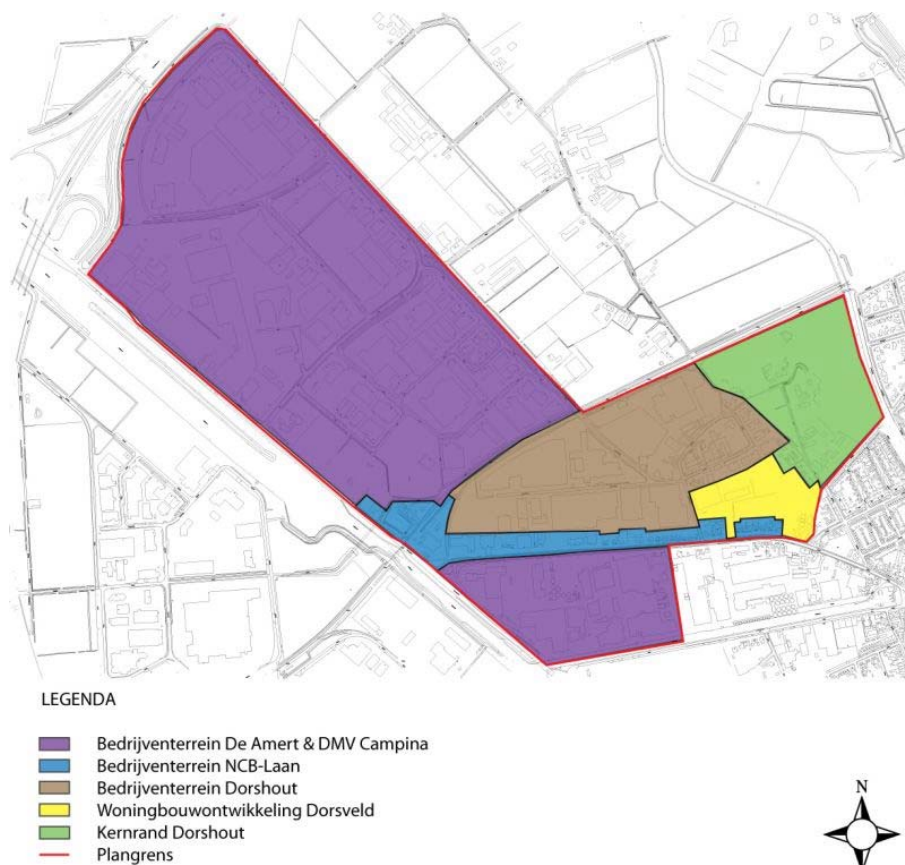
2.3 Deelgebieden

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 het plangebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Bedrijventerrein NCB-laan;
- Bedrijventerrein Dorshout;
- Bedrijventerrein De Amert en FrieslandCampina DMV (voorheen DMV Campina);
- Kernrand Dorshout;

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt de ontwikkelingslocatie 'Dorsveld'. Voor dit deelgebied is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, dat een eigen planologische procedure loopt. Dit deelgebied maakt dan ook geen onderdeel uit van het plangebied.

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



Deelgebied 1: Bedrijventerrein NCB-laan

Het hart van de kern Veghel bestaat uit de historische kern met aaneengesloten stedelijke bebouwing. De NCB-laan maakt onderdeel uit van deze ruimtelijke structuur. Dit lint loopt vanuit westelijke richting naar het centrum van Veghel. Een klein deel van dit lint valt binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bebouwing die is aangelegd ten behoeve van de bedrijven op het terrein tussen NCB-laan en de Zuidkade.

De NCB-laan heeft in het plangebied een rechte structuur. De bebouwing is op een korte afstand van de rijbaan gesitueerd en is overwegend gesloten tot halfopen. De bebouwing wordt gekarakteriseerd door voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen uit verschillende tijdsperiodes. De bebouwing uit de jaren '30 van de vorige eeuw wordt afgewisseld met bebouwing uit de na-oorlogse periode. De woningen hebben overwegend een bouwhoogte van twee lagen met kap. De architectuur van de panden is eenvoudig, passend bij de karakteristiek van het lint.

Twee belangrijke structurerende elementen in het plangebied zijn de Zuid-Willemsvaart en spoorlijn. Op het kruispunt van beide elementen is in de loop der jaren een bebouwingscluster ontstaan, hoofdzakelijk georiënteerd op het kanaal. Deze bebouwing wordt voornamelijk gekarakteriseerd door vrijstaande woningen uit verschillende tijdsperiodes. De woningen hebben overwegend een bouwhoogte van één laag met kap. Een van de panden is aangewezen als gemeentelijk monument (Rijksweg 5).

Deelgebied 2: Bedrijventerrein Dorshout

Dit deelgebied omvat het bedrijventerrein ten noorden van de NCB-laan, liggend tussen de NCB-laan, de oude spoorlijn en Dorshout. De NCB-laan vormt niet alleen de begrenzing van het deelgebied, maar heeft tevens een ontsluitende functie voor het terrein en het centrum van Veghel. De bebouwing ten noorden van dit ontsluitingslint heeft een kleinschalig karakter. De vrijstaande massa's liggen op een korte afstand van elkaar en zijn gericht op de NCB-laan. In hun vormgeving is er een grote diversiteit.

Grotendeels haaks en evenwijdig lopend aan de NCB-laan ligt tussen dit lint en de oude spoorlijn het oude tracé van de Pater van den Elsenlaan. De nieuwe (verlegde) Pater van den Elsenlaan heeft een aansluiting op de NCB-laan, die in noordelijke richting aansluit op De Amert. In dit deel is de bebouwing grootschaliger en domineren forse massa's het straatbeeld. Op de hoek ligt het voormalige hoofdkantoor van de Cehave (Agrifirm), thans een kantoren/bedrijven verzamelgebouw. Dit gebouw valt op door het afwijkende beeld van de bebouwingsmassa en de fraaie bomen in de tuin voor het pand.

De blokvormige en langwerpige bouwmassa's zijn op ruime percelen gesitueerd en worden door middel van hekwerken en bermstroken van de weg gescheiden. Op het terrein

zijn voornamelijk ambachtelijke bedrijven gevestigd. Daarnaast zijn er op enkele percelen ook bedrijfswoningen gesitueerd. Aan de oostrand van het bedrijventerrein, grenzend aan het landelijke gebied, liggen deze woningen achter de bedrijfspanden aan het agrarische lint Dorshout.

Een opvallend en enigszins afwijkend bebouwingselement in het deelgebied is het complex van Nutrifeed (FrieslandCampina DMV) aan de Lage Landstraat. Deze valt op door haar grote verschijningsvorm.

Deelgebied 3: Bedrijventerrein De Amert en FrieslandCampina DMV

Het bedrijventerrein 'De Amert' is globaal gelegen tussen de oude spoorlijn, Zuid-Willemsvaart, A50 en de sloot tussen de wegen De Amert/Dorshout en De Knokert. De Noordkade behoort gedeeltelijk ook tot dit deelgebied. Het omvat de eerste industriegebieden van Veghel en ligt ingeklemd tussen de Oude Haven/Zuid-Willemsvaart en de NCB-laan aan. Het terrein kent een logische opbouw in type bedrijvigheid en grootte van bebouwingsmassa's. Langs de linten De Amert/Dorshout en ten noorden van de spoorlijn liggen de wat kleinschalige bedrijven, categorie 1, 2 en 3.1. In noordoostelijke richting zijn de grootschalige bedrijven gevestigd met de zwaardere milieucategorieën.

Het terrein heeft een ruime opzet: brede rijbanen met bermstroken. De bebouwing is ruim op de percelen gesitueerd. De perceelsgrootte wisselt sterk. Zo liggen de grotere percelen en bedrijven voornamelijk in het gebied ten zuiden van de A50. De bebouwing ligt op enige afstand van de rijbaan. Dit versterkt het ruimtelijk beeld van het terrein. De berging van water heeft in het gebied voldoende aandacht gekregen door de aanleg van sloten en retentievijvers in de openbare inrichting.

Zoals gezegd is er op het terrein een grote diversiteit aan bebouwingsmassa's. Veelal is er gekozen voor een blokvormige of langwerpige massa als basisvorm. De entreepartijen en de gevels van de kantoorgedeelten zijn verfraaid door afwijkende en duurzame materialen. Het kleurgebruik is ingetogen. Opvallend is de minimale toepassing van reclameuitingen. Deze blijft veelal beperkt tot één lichtbak of reclamebord en enkele vlaggenmasten.

De zone langs de Zuid-Willemsvaart maakt eveneens onderdeel uit van bedrijventerrein 'De Amert'. De zone ligt geklemd tussen de voormalige spoorbrug over de Zuid-Willemsvaart en de oprit naar de A50. Tussen het kanaal en de zone met bebouwing loopt de Rijksweg (N279). Vanuit de Rijksweg is er een toegangsweg tot het achterliggende gebied van het bedrijventerrein 'De Amert'.

De zone tussen de oprit van de A50 en de weg De Amert is in gebruik door de mengvoederfabriek van Cehave en de Jumbo. Het terrein wordt gedomineerd door de grote silo's, buizen en kranen die deels over de rijksweg heen zijn gesitueerd en de grote distributiecentra van Jumbo. De bebouwing is een landmark voor Veghel.



Deelgebieden Oranjewijk/Dorshout

De zone tussen de weg De Amert en de spoorbrug over het kanaal heeft een kleinschalige opzet. Naast enkele woningen liggen in het gebied kleine blokvormige massa's. Daarnaast ligt een deel van het gebied braak en is een deel in gebruik als (open) verkoopruimte van de sierbestratinghandel en de groothandel in grove bouwmaterialen (Bouwcenter). Rondom het gebied liggen verschillende bomenstructuren die het geheel een fraai uiterlijk geven.

Door de vestiging van een veevoederfabriek van de Noord-Brabantse Coöperatieve Boerenbond in 1914 groeide de Noordkade (het meest zuidoostelijk gelegen deel) langzaam uit tot een volwaardig bedrijventerrein. Dit gedeelte maakt overigens geen deel uit van het plangebied.

Het bedrijventerrein ten zuiden van de NCB-laan wordt gedomineerd door de bebouwing, behorende tot het bedrijf FrieslandCampina DMV. Op het terrein liggen een groot aantal bedrijfshallen en kantoorpanden. Deze grootschalige massa's hebben ieder een eigen opbouw en vormgeving en zijn uit verschillende tijdsperiodes. Het terrein wordt niet omgeven door grote hekwerken en andere afscheidingen. Vanuit de NCB-laan is er goed zicht op het terrein waardoor het geheel een open en toegankelijk karakter heeft.

Deelgebied 4: Kernrand Dorshout

Het deelgebied Dorshout is de aanzet vanuit het stedelijke gebied van Veghel naar het buitengebied aan de noordzijde van de kern. Er is sprake van een harde overgang met duidelijke stedelijke grenzen van het bedrijventerrein De Amert en in mindere mate met de Oranjewijk. Het deel van Dorshout dat binnen onderhavig bestemmingsplan valt maakt onderdeel uit van boerderijlint Dorshout dat in noordwestelijke richting parallel aan rivier de Aa loopt, tot aan de A50. Het lint wordt in het plangebied doorsneden door het voormalige spoortracé, die tevens de begrenzing van het bestemmingsplan vormt.

Ondanks zijn enigszins solitaire ligging heeft het deelgebied zijn landelijk karakter behouden. De historische stedenbouwkundige structuur is in tact en herkenbaar. Aan de oostzijde van het lint liggen grote (voormalige) boerderijcomplexen. Aan de westzijde ligt een blok aaneengesloten arbeiderswoningen uit de jaren '30 van de vorige eeuw en drie vrijstaande woon-werkwoningen. Deze wijken in kleur en vormgeving duidelijk af van het traditionele karakter van de arbeiderswoningen.

De boerderijcomplexen hebben hun oorspronkelijke vorm en architectuur grotendeels behouden. De langgevelboerderijen zijn rondom het escomplex gesitueerd. Het escomplex heeft een driehoeksvorm waarbij de wegen worden begeleidt door populieren. Rondom de boerderijen liggen verschillende stallen en schuren. Daar waar het complex geen agrarische functie meer heeft zijn ze in gebruik als stallingsruimte, wintertuin of werk- en atelierterruimte.

Het gebied heeft een unieke authentieke sfeer en dient dan ook vrij te blijven van nieuwe stedelijke invullingen. De herinrichting van rivier de Aa draagt bij aan het versterken van het landelijke karakter van deelgebied Dorshout.



In het gebied Dorsveld (tussen nieuwe Pater van den Elsenlaan en het Binnenveld en Dorshout) is op middellange termijn een transformatie naar woningbouw en kantoorachtige bedrijvigheid voorzien. Nu is dit gebied in gebruik als agrarisch gebied en bedrijfslocatie. Voor deze zal separate planvorming plaatsvinden. Dit geldt ook voor de stook bedrijvigheid aan het Binnenveld, aan de noordzijde van de woningbouwontwikkeling.

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 'Bedrijventerrein' 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 gewerkt wordt is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor.

In dit bestemmingsplan zijn de locaties waarvoor de planvorming reeds is doorlopen als bestaand bebouwd gebied opgenomen.

3.2 Visie beheergebied

Zowel in ruimtelijk als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bedrijventerrein – in de nabije toekomst – beperkt blijven tot incidenten. Bijvoorbeeld het inpassen van nieuwe bedrijvigheid, nieuwbouw van bedrijfsbebouwing 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 3.4). De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

Functie	Uitgangspunt
Bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal behoud van bestaande zonering en waar mogelijk verruiming; • Mogelijkheid vestigen lichtere bedrijfscategorieën en kantoren aan Pater van den Elsenlaan en omgeving; • Uitsluiten nieuwe bedrijfswoningen in verband met belemmerende werking bedrijfsexploitatie omliggende bedrijven; • Verruimen ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden in hoogte en bebouwingspercentage met uitzondering van gevoelige overgangen van bedrijventerrein naar kernrandzone en bedrijvigheid aan de NCB-laan.
Wonen	<ul style="list-style-type: none"> • Geen nieuwe (bedrijfs)woningen in nabijheid van bedrijven met een zwaardere milieucategorie; • Niet verslechteren van het woon- en leefklimaat; • Agrarisch kernrandgebied Dorshout bestemmingen aangepast aan feitelijk gebruik.
Kantoren	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergeschikt aan de bedrijfsvoering; • Zelfstandige kantoren mogelijk rondom Pater van den Elsenlaan.
Detailhandel	<ul style="list-style-type: none"> • Geen zelfstandige detailhandel; • Per bedrijf is detailhandel toegestaan voor zover samenhangend met en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat 50% van het maximum brutovloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van showrooms voor ABC-goederen (auto's, boten, caravans).
Horeca	<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande horeca (NCB-laan) positief bestemd, inclusief beoogde uitbreiding en vestiging van een hotel.
Dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergeschikt aan de bedrijfsvoering; • Geen zelfstandige dienstverlenende bedrijven.
Verkeer en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • Alle wegen binnen de bebouwde kom worden bestemd als 'Verkeer'; • Nieuwe infrastructuur (fietspad van NCB-laan naar de Amert en herprofilering wegen de Amert) mogelijk gemaakt; • Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaats vindt; • Het aanleggen van parkeerplaatsen is binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt.

Groen	<ul style="list-style-type: none"> • Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen; • In principe is de aanleg van parkeervoorzieningen binnen structurele groenstructuren niet toegestaan.
-------	--

Woonfuncties in de werkgebieden

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

Bouwmogelijkheden op het perceel

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

Uitgangspunt hierbij is dat het uitbreiden van bestaande bebouwing en het bouwen van bijgebouwen mogelijk moet zijn volgens bepaalde regels. Het bouwen van nieuwe bedrijfsbebouwing in dit bestemmingsplan niet direct mogelijk gemaakt.

3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Veghel-West” is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuren. Echter, een gebied waar gewerkt wordt, is altijd in beweging. Zowel functionele veranderingen als ruimtelijke ingrepen komen voor binnen de planperiode van dit bestemmingsplan.

Gebied tussen de NCB-laan en het tracé van het Duits lijntje.

Binnen het plangebied en met name het gebied tussen de NCB-laan en het tracé van het Duits lijntje (Pater van den Elsenlaan en omgeving) zijn ontwikkelingen gaande die gevolgen heeft voor de structuur en bestemmingen binnen dit gebied. De Pater van den Elsenlaan is gedeeltelijk verlegd, waardoor het omliggende gebied rondom de bestaande Pater van den Elsenlaan een nadere invulling verdient. Het betreffende gebied, waar voorheen hoofdzakelijk de CHV was gevestigd, kenmerkt zich nu door kleinschalige bedrijvigheid zoals garagebedrijven, kantoorhoudende bedrijven, maatschappelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en dergelijk. Alleen de vestiging van Nutrifeed in het noordelijk deel en bedrijvigheid aan de noordzijde van het binnenveld vallen binnen dit gebied nog in bedrijfs categorie 3 en 4. Tevens is voorzien dat een deel van de voormalige gronden van de CHV worden aangewend voor woningbouw en kleinschalige bedrij-

vigheid. Deze ontwikkeling wordt overigens middels een aparte herziening van het bestemmingsplan planologisch verankerd.

Binnen het voornoemde gebied is de zwaardere bedrijvigheid op twee locaties opgenomen in de bedrijfscategorie tot maximaal 4. Het overige deel van het gebied, waar een diversiteit aan bedrijvigheid is gevestigd zoals garagebedrijven, kantoorhoudende bedrijven, maatschappelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijven e.d. wordt opgenomen in de bedrijfscategorie 2 en 3, met op enkele plaatsen een nadere aanduiding waar kantoren zijn toegestaan.

In de hierna genoemde 'Gemeentelijke visie op potentiële concentratiepunten voor kantoren' en de 'Visie stedelijke concentratiepunten grootschalige detailhandel en kantoren' is het gebied tussen de NCB-laan en het tracé van het Duits lijntje (Pater van den Elsenlaan en omgeving) aangewezen als een kansrijke uitbreiding c.q. nieuwvestiging van kantoorachtige bedrijvigheid.

Dit gebied zal zich door de voorgenomen woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid (waaronder kantoren) als een overgangsgebied ontwikkelen tussen de zwaardere bedrijvigheid op de daarvoor aangewezen en bestemde bedrijfsterreinen De Amert en FrieslandCampina DMV en de aangrenzende woningbouw van de kern van Veghel.

NCB-laan 95-99 (Uitbreiding Ambiance)²

Het bestaande horecabedrijf Party- en Conferentiecentrum Ambiance, gevestigd aan de NCB-laan 95-99, heeft uitbreidingsplannen. De wens bestaat om een hotelfunctie met bijbehorende voorzieningen toe te voegen aan het huidige gebruik. Door de toenemende mate waarin onze economie een beroep doet op tijdelijke werknemers, is een nieuw huisvestingsvraagstuk ontstaan, namelijk een groeiende behoefte aan tijdelijke huisvesting. Vanwege het ontbreken van grootschalige huisvestingsmogelijkheden ontstaan regelmatig minder ideale oplossingen die kunnen leiden tot misstanden, leefbaarheidsproblemen en dubbele afhankelijkheid als huisvesting plaatsvindt bij de werkgever zelf. Op dit moment zijn de tijdelijke werknemers (overwegend in groepsverband) gehuisvest in woningen in zowel binnen als buiten de bebouwde kom van Veghel alsmede in verbouwde bedrijfsruimten bij agrarische bedrijven in het buitengebied van Veghel en in enkele pensions binnen Veghel. Een deel van de tijdelijke werknemers dat in Veghel werkt, is gehuisvest buiten Veghel. De reguliere woningmarkt is voor deze tijdelijke werknemers, in tegenstelling tot hen die de intentie hebben in Nederland hun toekomst op te bouwen, niet interessant. De vraag dringt zich dan ook op hoe kan worden voorzien in de behoefte aan passende huisvesting van tijdelijke werknemers in de gemeente. Om voor dit probleem een oplossing te bieden, is de initiatiefnemer voornemens een hotel te bouwen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers op de percelen aan de NCB-laan 95-99. Het betreft hier geen zelfstandige woonvorm.

² De teksten welke betrekking hebben op de ontwikkelingslocatie NCB-laan 95-99 (Ambiance) zijn gebaseerd op de 'Ruimtelijke onderbouwing NCB-laan 95-99', Milon Schijndel, oktober 2012.



Afbeelding 3.1: schets van de ontwikkelingslocatie Ambiance (Bron: Ruimtelijke onderbouwing NCB-iaan 95-99, Milon Schijndel, oktober 2012)

Op 3 juli 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling zoals hierboven omschreven.

In onderhavig bestemmingsplan is aan het totale perceel een horecabestemming toegekend, waarbij een hotel – naast het bestaande gebruik als party- en conferentiecentrum – mogelijk is gemaakt. Dit perceel omvat een oppervlakte van circa 7.200 m². Hiervan is reeds circa 910 m² bebouwd met de bestaande bebouwing van de Ambiance. Het hotel (extra bebouwing) zal een oppervlakte hebben van maximaal circa 3.500 m² en maximaal 3 bouwlagen. Conform de parkeernorm voor horeca- en hotelaccommodatie worden alle parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd.

Noordkade

Ten zuidoosten van het plangebied ligt de herontwikkelingslocatie Noordkade. Op deze locatie zijn door het vrijkomen van het voormalige CHV-terrein kansen ontstaan om een tweede centrum op deze locatie (en op het Heilig Hartplein) te realiseren. Dit gebied heeft de potentie om de verbinding te vormen tussen het dorpse en industriële karakter van Veghel en zo de aantrekkingskracht van Veghel voor de toekomst te behouden. Inmiddels zijn er al een aantal stappen gezet in het proces tot herontwikkeling van dit gebied. Zo heeft de gemeenteraad op 23 december 2010 het Masterplan Veghel Centrum 2030 vastgesteld waarin de keuze is gemaakt voor een tweepolig centrum.

Daarna is het concept Masterplan CHV-terrein Veghel 'Het tweede centrum' opgesteld en is het projectplan 'Gebiedsontwikkeling Heilig Hartplein & Noordkade' opgesteld. Een belangrijke stap in het juridische traject is gezet door dit project als ontwikkelingsgebied aan te melden voor de derde tranche van de Crisis- en Herstelwet. In juli 2011 is het opgenomen in het Ontwerp-besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet, derde tranche.

Hoewel de planvorming in volle gang is, is het nog te prematuur een juridisch-planologische regeling voor dit gebied op te stellen. Vandaar dat de gemeente ervoor heeft gekozen voor dit gebied een separaat, ontwikkelingsgericht bestemmingsplan op te gaan stellen.

3.4 Beleidsinkadering

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte³ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

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

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

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

³ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich onder andere het bedrijventerrein De Amert dat helemaal is uitgegeven. De bestaande situatie wordt bestendig in dit bestemmingsplan en daar waar mogelijk en wenselijk worden mogelijkheden voor het verbeteren van de kwaliteit van het bedrijventerrein geboden (verhogen van het maximale bebouwingspercentage, niet toestaan van nieuwe bedrijfswoningen, (perifere) detailhandel concentreren in specifieke zone), waardoor het nationaal stedelijk netwerk versterkt wordt. Met het plan wordt verder de opwaardering van de Zuid-Willemsvaart tot vaarklasse IV niet onmogelijk gemaakt. Er is een vrijwaringszone opgenomen langs de A50 en de Zuid-Willemsvaart om eventuele toekomstige ontwikkelingen aan weg en vaarweg niet te belemmeren. Daarnaast zijn er Europese en provinciale subsidies verstrekt voor de revitalisering van de bedrijventerreinen, waarmee een impuls gegeven wordt aan de verduurzaming van de bedrijventerreinen.

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan.

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

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

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

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

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

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

Zorgvuldig omgaan met de ruimte in Noord-Brabant heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plek krijgen binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hiervoor geen mogelijkheden zijn of de geplande ontwikkeling hier niet inpasbaar is, wordt gezocht naar de best mogelijke plek in het buitengebied om nieuwe ruimte aan te snijden. Dit is het principe van de zogenaamde SER-ladder die de provincie hanteert bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied.

De SER-ladder is een denkmodel ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij in drie stappen de ruimtelijke mogelijkheden worden afgewogen: (1) de beschikbare ruimte optimaal gebruiken of door herstructurering beschikbaar maken; (2) door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit verhogen; (3) het ruimtegebruik uitbreiden.

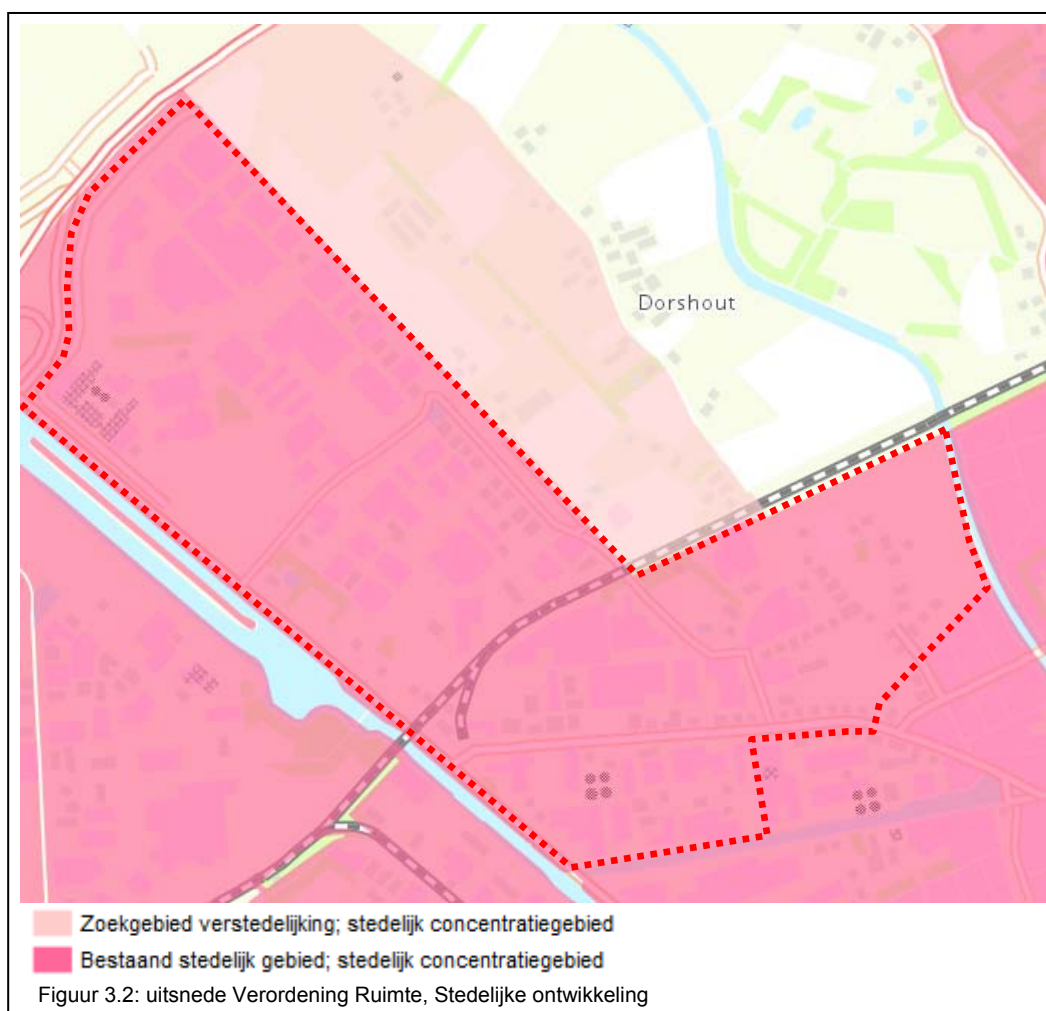
Het onderhavige bestemmingsplan is consoliderend van aard, maar dat door verhoging van de maximale goot- en bouwhoogte en het niet verlagen van het bebouwingspercentage, wordt ruimte geboden aan optimaliseren van het ruimtegebruik en het toepassen van meervoudig ruimtegebruik.

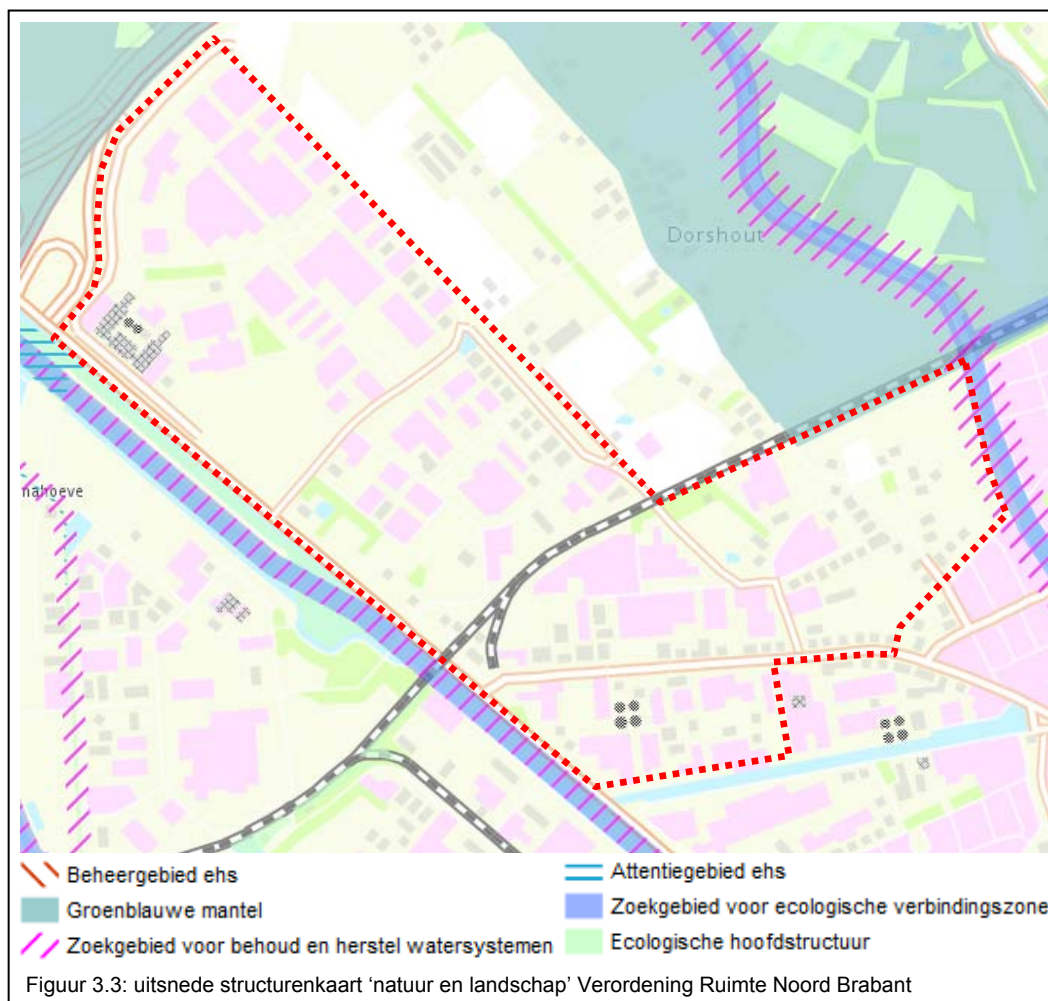
Verordening Ruimte

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 verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Stedelijk gebied', 'ecologische verbindingzone', 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone' en 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'.





Doorwerking plangebied

Het plangebied is geheel gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarnaast is de Zuid Willemsvaart ten zuidwesten van het plangebied aangeduid als 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'. De verordening stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen mede strekt tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Een bestemmingsplan dient in dat geval te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Tevens geldt in beginsel een verbod voor ophogen van de gronden en aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m². Hiertoe is een gebiedsaanduiding opgenomen.

De Aa zelf en een zone van 50 meter vanuit de Aa is bestemd als 'Waarde – Ecologie' ter bescherming behoud en eventuele uitbreiding van de ecologische verbindingszone. Een zone van 25 meter vanuit de Aa is tevens bestemd als 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'.

Voor de ontwikkelingslocatie Ambiance (NCB-laan 95-99) geldt dat de woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht staat. De ontwikkelingslocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied en vormt een inbreidingslocatie. Ook geldt dat bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever moet worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan immers extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. De voorgestane ontwikkelingen beantwoorden daarmee aan de provinciale doelstellingen om te komen tot zuinig en meervoudig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren) en de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn, worden met de voorgestane ontwikkeling niet geschaad.

Gemeentelijke visie op potentiële concentratiepunten⁴ voor kantoren

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

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

Gesprekken met o.a. gemeentelijke sleutelpersonen tonen aan dat door de komst van de A50 de belangstelling van (regionale) kantoorgebruikers voor vestiging in Veghel enigszins groter is geworden.

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

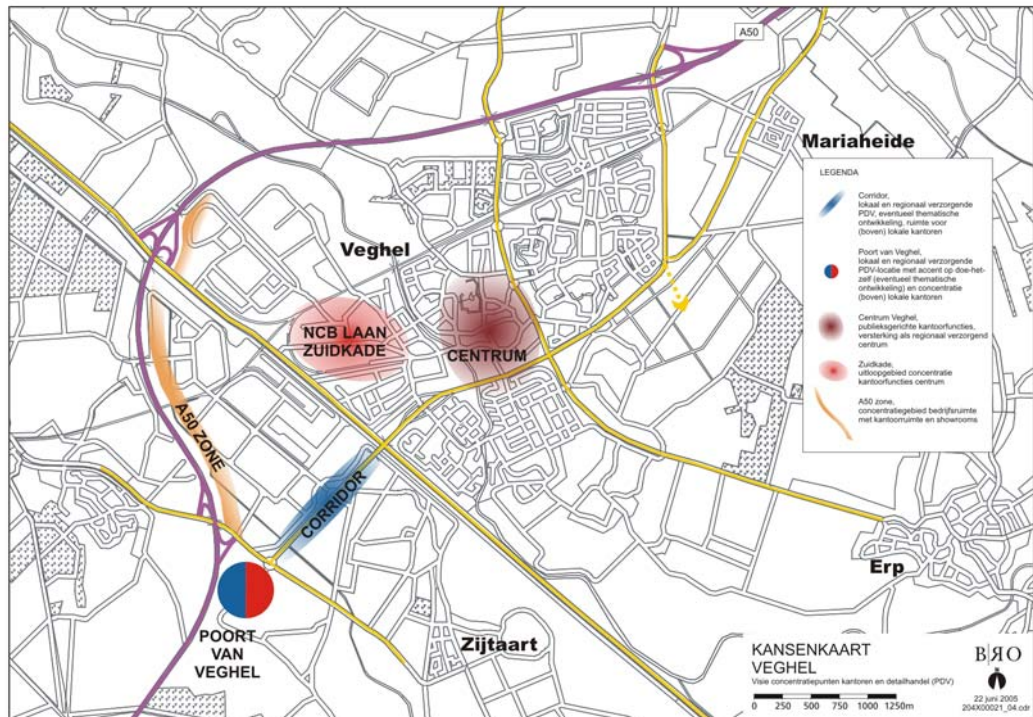
⁴ Gebaseerd op gesprekken met gemeente en bestaand beleid (rapportages, nota's).

Visie stedelijke concentratiepunten grootschalige detailhandel en kantoren⁵

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

- De kantorenmarkt kleinschalig en lokaal van aard is. En slechts enige bovenlokale kenmerken heeft.
- Het jaarlijkse opnameniveau is laag.
- Vanwege het kleinschalige karakter van de kantorensector is de leegstand gering.
- Het centrum kent een concentratie van publieksgerichte kantoorfuncties. Verspreid komt een aantal zelfstandige kantoorgebouwen voor.
- De kantorenmarkt maakt moeilijke tijden door als gevolg van de economische stagnatie. Het landelijke leegstandspercentage is hoog, met name op kantoorlocaties buiten de (traditionele) economische 'hot-spots'.
- Ondanks de leegstand is wel behoefte aan geringe verversing van het aanbod. Het aanbod dat wordt toegevoegd moet echter nog beter dan voorheen aansluiten bij de wensen van de toekomstige gebruikers.
- Het beleid van de provincie Brabant is dat zelfstandige kantoorvestigingen in eerste instantie niet thuis horen op een bedrijventerrein. Op goed ontsloten locaties kunnen zelfstandige, grootschaligere kantoorfuncties worden gevestigd. Kleinschalige kantoorvestigingen moeten zoveel mogelijk gemengd worden met andere functies in het stedelijk gebied.
- Grootschalige kantoorontwikkeling in Veghel dient plaats te vinden op de Poort van Veghel. Op deze locatie is zelfstandige kantoorontwikkeling met een (boven)lokale functie mogelijk. In het overige deel van de A-50 zone is eveneens kantoorontwikkeling mogelijk, maar dan vooral als onderdeel van de bedrijfsruimte. Zelfstandige kantoorontwikkeling op De Dubbelen in de A50 zone wordt zoveel mogelijk beperkt. De gemeente houdt hiermee vast aan de gekozen beleidslijn.

⁵ Visie stedelijke concentratiepunten grootschalige detailhandel en kantoren, BRO, 29 juni 2005



Afbeelding 3.4: Kansenkaart Veghel (bron: Visie stedelijke concentratiepunten grootschalige detailhandel en kantoren)

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

StructuurvisiePlus Uden-Veghel (2001)

De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die tevens diende als bouwsteen voor het provinciale Streekplan. De StructuurvisiePlus bestaat uit een programma voor de korte en middellange termijn en een duurzame component, het ruimtelijk structuurbeeld. Het ruimtelijk structuurbeeld vormt het skelet, het afwegingskader, van de StructuurvisiePlus: de voorgestelde concrete maatregelen uit het programma passen binnen dit kader. Het programma is gericht op een periode van 10 tot 15 jaar en wordt zowel kwalitatief als kwantitatief benaderd.

In de StructuurvisiePlus is een aantal opgaven en uitgangspunten voor de toekomst gedefinieerd. Voor het gebied “Bedrijventerrein, Veghel-West” zijn met name de volgende aandachtspunten relevant:

- Ontwikkeling van de natuurwaarden in het stedelijk gebied;
- Aandacht voor de dooradering rood/groen;
- Bestaande stedelijke gebieden een kwaliteitsimpuls geven;
- Versterken van kenmerkende verschillen tussen onderdelen van het plangebied;
- Bestaand en toekomstig stedelijk gebied afkoppelen en afhankelijk van de grondwaterstroming het hemelwater infiltreren of hergebruiken;

Daarnaast is het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen zoals het ontwikkelen van De Kempkens, Molenakker II en Amert II aangegeven als een belangrijke basis voor het inzetten van een actief grondbeleid en is ook de duurzame versterking van de bedrijventerreinen Amert, Dorshout, Eikelkamp en Molenakker I als belangrijk speerpunt aangemerkt.

Onderliggend beheerbestemmingsplan haakt aan bij het hierboven geschetste beleid. Weliswaar worden geen nieuwe bedrijventerreinen mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan wordt wel voorzien in de revitalisering en mogelijkheden voor intensiever grondgebruik. Ook worden de verschillen in ruimtelijke structuur vastgelegd en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter versterking van deze structuur bepaald. Daarnaast is door middel van het toekennen van natuur- en groenbestemmingen en het aangeven van reserveringen voor zoekgebieden voor ecologische verbindingzones en behoud en herstel van watersystemen ingespeeld op een betere dooradering van het 'groen' (open ruimten, natuur, parkjes, water e.d.) door het 'rood' (woningen, bedrijven e.d.).

Visie 2030 Smaakmakend Veghel (2008)

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

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

De gemeente Veghel wenst in de toekomst onderscheidend en daarmee complementair te zijn ten opzichte van de omliggende gemeenten. Het imago van Veghel is vooral dat van een 'werkstad'. Veghel is geen typische Bourgondische Brabantse gemeente. Het Veghel van vandaag is een welvarende gemeente. De materiële welvaart is de laatste 50 jaar verdrievoudigd. Bedrijvig Veghel is sterk in de voedings- en agribusiness. Speerpunten zijn industrie, logistiek en dienstverlening. Veghel huisvest een aantal toppers van ondernemend Nederland. De gemeente biedt een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Veghel is daarmee ook een banenmotor, een echte werkstad. Met ruim 22.860 banen verschaft Veghel aan de wijde regio werk. De openstelling van rijksweg A50 heeft

de positie van Veghel in de provincie versterkt. In potentie aanwezige ruimtelijke kwaliteiten als de haven, de markt en de Aa die dwars door het centrum stroomt, zouden beter benut kunnen worden.

In 2030 wordt Veghel gekenschetst door de gevarieerde, veelal grootschalige, internationaal georiënteerde bedrijvigheid en onderscheidt zich daarmee van omliggende gemeenten. Ondanks alle veranderingen in de mondiale economie hebben de Veghelse voedings- en logistieke clusters nog altijd een prominente plek in de Europese economie. De Veghelse ondernemingen hebben hun positie weten te behouden in de internationale concurrentieverhoudingen. Dit is mede mogelijk gebleken, omdat de gemeente er in is geslaagd voorwaarden te creëren voor het behoud van een aantrekkelijk vestigings- en werkklimaat. In het kader van de discussie kwaliteit voor kwantiteit is bij het uitgeven van grond en het acquireren van bedrijven gekozen voor een meer zuinig, duurzaam en daarmee selectief gebruik van de beschikbare ruimte. In de visie is aangegeven dat Veghel inzet op het in stand houden, bevorderen en verder uitbreiden van een kwalitatief en aantrekkelijk economisch vestigings- en werkklimaat langs vier programmalijnen:

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

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

Ook is het bestemmingsplan bij uitstek geschikt om het grondbeleid in te zetten om regie op bedrijventerreinen te krijgen en te behouden. Veghel heeft voor het vestigings- en verplaatsingsbeleid van bedrijven als geldende uitgangspunten dat de grootschalige be-

drijvigheid (milieucategorie 4-5) rondom de kern Veghel wordt gefaciliteerd, kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid (1-3) wordt in en rondom de dorpskernen gestimuleerd. In onderhavig bestemmingsplan is deze ordening ook aangebracht. Zwaardere bedrijvigheid is toegelaten op De Amert, lichtere bedrijvigheid – vanwege hinder met omliggende meer gevoelige functies – in de zone tussen centrumgebied en bedrijventerrein.

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

Verkenning Kern Veghel (2011)

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

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

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

Balans

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

Op het gebied van bedrijventerreinen overtreft het aanbod de vraag. De vraag zal in de komende 10 jaar zo'n 69 hectare netto bedragen, met een mogelijke plus van 13 tot 20 hectare als Veghel er in regionaal verband in slaagt harde afspraken te maken over de vestiging van (enkele of alle) food en feed bedrijven in Veghel. Voor de periode van 2020 tot 2030 wordt een aanzienlijke daling in de vraag naar bedrijventerreinen voorzien. Vooralsnog wordt uitgegaan van ongeveer 20% van de vraag in de komende tien jaar. Dit komt neer op ongeveer 14 hectare. In totaal komt de vraag hiermee voor de periode tot

2030 op 96 tot 103 hectare. Binnen de kern Veghel is ruimte voor het realiseren van zo'n 140 hectare netto bedrijventerrein. Hiervan is 33 hectare netto restcapaciteit op de bedrijventerreinen Dubbelen en Doornhoek, 70 hectare netto in het nieuw te realiseren bedrijventerrein Foodpark en 37 hectare netto in het zoekgebied bedrijventerreinen Amert II. Dit betekent dat er binnen de planperiode een overschot is aan bedrijventerreinen. Vanuit ruimtelijke kwaliteit ligt het voor de hand om Amert II ter discussie te stellen van een levendig centrum, het behoud van het voorzieningenniveau en goede recreatieve uitloopmogelijkheden.

Onderscheidend

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

Veghel is sterk op het gebied van bedrijvigheid en dat moet vooral zo blijven. Nog meer dan nu is Veghel in 2030 een belangrijke speler op het gebied van 'Food'. Het dankt die positie onder andere aan de goede, multimodale ontsluiting, waarbij de A50, de N279 en de Zuid-Willemsvaart een hoofdrol spelen.

Een ander onderscheidend element op ruimtelijk-structuurmatig gebied is het 'Duits Lijntje'. Hoewel het Duits Lijntje al geruime tijd niet meer als railverbinding wordt gebruikt is het tracé nog steeds markant binnen Veghel aanwezig: het gebied heeft een groene invulling gekregen, die echter behoorlijk versnipperd is. Nu een definitieve keuze is gemaakt voor een HOV-verbinding via de Rembrandtlaan kan het Duits Lijntje serieus worden opgepakt als recreatieve drager, zowel intern als in regionaal opzicht. Intern als schakel tussen de verschillende groengebieden rond de Aa en in regionaal opzicht als fietsroute die de schakel vormt tussen Uden, 't Ven, het Prins Willem-Alexander sportpark, Veghel-centrum, Amert, de Dubbelen en Schijndel/Eerde. Een kwalitatief hoogwaardige én directe route. Bij de invulling moet wel rekening worden gehouden met de cultuurhistorische en educatieve waarde (natuureducatie) van het Duits Lijntje.

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

4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen

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

In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

Gemeentelijke monumenten		
Adres	Nr.	Omschrijving
Dorshout	1	Boerderij
Dorshout	7	Boerderij
Dorshout	9	Boerderij
Rijksweg	5	Woonhuis/kantoor

In onderhavig bestemmingsplan zijn de gemeentelijke monumenten een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft.

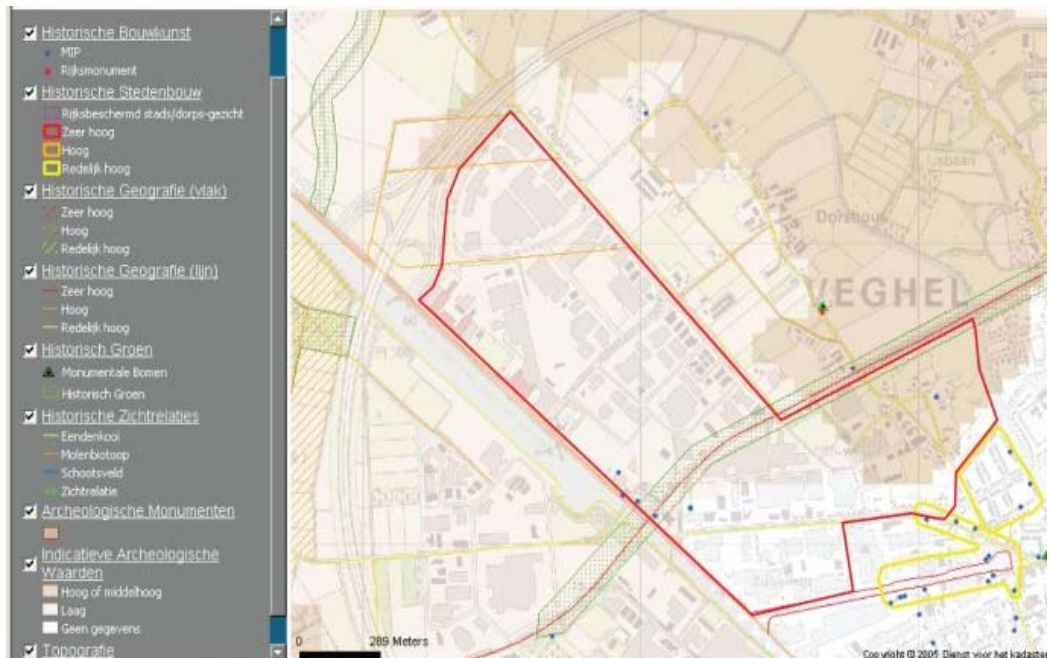
4.2 Cultuurhistorische structuren

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 tijdsperiode 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 en om de het bedrijventerrein komen nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen voor. Een deel van het bedrijventerrein tussen NCB-laan en Noordkade is aangemerkt als 'historische stedenbouw' met een waardering 'redelijk hoog'. Het gebied heeft de nadere aanduiding 'Industriële nederzetting Zuid Willemsvaart'. Daarnaast is het traject van de spoorlijn aangeduid als 'historisch groen'.



Figuur: Cultuurhistorische Waardenkaart

4.3 Archeologie

Het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie hierboven) van de provincie Noord-Brabant voor het grootste deel de kwalificatie 'lage verwachtingswaarde'. Ook ingevolge de op 3 maart 2009 vastgestelde 'Archeologische Verwachtingskaart gemeente Veghel' ligt het grootste deel van het bedrijventerrein in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie navolgende figuur). In een deel van de Amert is zelfs geen enkele archeologische verwachting als gevolg van bodemverstoring. Het gebied ten zuiden van de spoorlijn kent daarentegen een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Aan deze gebieden is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend, zodat het archeologisch bodemarchief tegen bodemingrepen beschermd is.

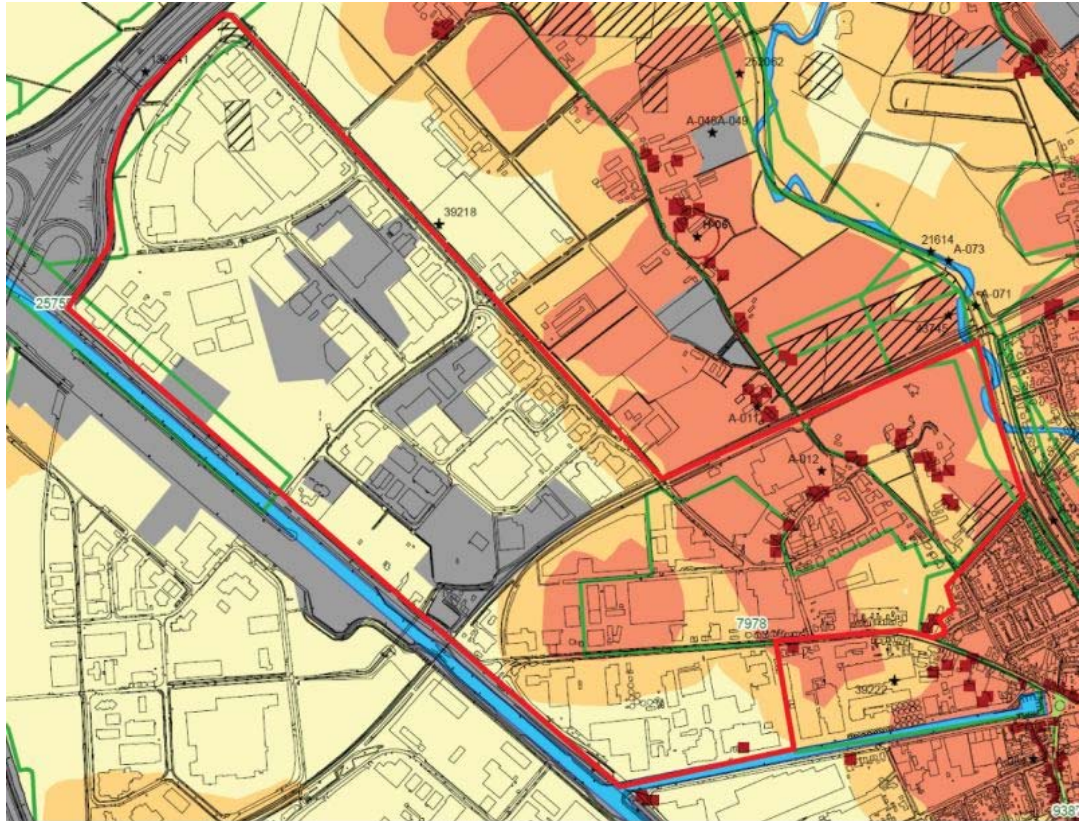
Ontwikkelingslocatie NCB-laan 95-99

BAAC bv heeft een inventariserend veldonderzoek⁶ met behulp van boringen (verken-nende fase) uitgevoerd op de ontwikkelingslocatie NCB-Laan 95-99 te Veghel. De uitvoering van het verkennende booronderzoek is gebaseerd op de resultaten van een in 2004 uitgevoerd bureauonderzoek, waaruit bleek dat het plangebied grotendeels in een zone ligt met een hoge archeologische verwachting.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de locatie zich op de flank van een dekzandrug bevindt. In de ondergrond is in vier van de zes gezette boringen een begraven (veld)podzolgrond aangetroffen. Eventuele archeologische resten kunnen nog intact aanwezig zijn. Gezien het voorkomen van verspoeld dekzand met veel roestvlekken in de ondergrond is de bodem in het verleden vrij nat geweest en vormde daarom geen goede basis voor een nederzetting. Archeologisch onderzoek heeft echter uitgewezen dat ook relatief laag gelegen gebieden werden benut om als woonplaats te dienen. Om aan te tonen dat eventuele archeologische resten aanwezig zijn, dient, voorafgaand aan eventuele graafwerkzaamheden en/of grondverzet, een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor de rapportage van het archeologisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

⁶ Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), NCB-laan 95-99, BAAC, september 2012 (kenmerk: V-12.0311)



— Plangrens

LEGENDA

Rijksmonumenten

▨ beschermd monument (4)

Overige AMK-terreinen

■ zeer hoge waarde (0)

■ hoge waarde (3)

■ van waarde (1)

Archeologische onderzoeken

▭ archeologisch onderzoek (met nummer; zie catalogus bijlage 6)

▭ geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk (met nummer; zie catalogus bijlage 6)

Archeologische verwachting

■ hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern

■ hoge verwachting

■ middelhoge verwachting

■ lage verwachting

■ geen archeologische verwachting (als gevolg van bodemverstoringen)

▨ mogelijke bodemverstoringen

Overig

★ archeologische vindplaats / historisch element (met nummer; zie bijlage 5)

⊕ archeologische vindplaats met administratieve plaatsing

■ verspreide bebouwing in 1832

— water in 1832

▭ gemeentegrens

▭ topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)

Figuur:Archeologie

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

Er zijn verschillende typen groenstructuren te onderscheiden in het plangebied. Er is 'groen' met een bovenwijkse functie en er is het groen dat behoefte van de wijk/buurt aangelegd is. Een voorbeeld van groen met een bovenwijkse functie is het groen in de Aa-zone en de ecologische inrichting in de zone tussen de A50 en De Amert. Vormen van wijkgroen zijn plantsoentjes en het groen dat aanwezig is in de berm van wegen.

Bovenwijken groen

De Aa-zone vormt de grens van het plangebied. De Aa is door de provincie Noord-Brabant aangemerkt als Ecologische verbindingzone en in het kader van het Masterplan Aa van de gemeente Veghel is de Aa-zone opnieuw ingericht. Hierbij is rekening gehouden met de al aanwezige bestaande flora en fauna en is het gebied geschikt gemaakt voor andere flora en fauna. Dit is bijvoorbeeld gebeurd door het aanleggen van ecologische oevers en de beplanting van de oevers aan te passen. Om de Aa-zone te behouden en (bijvoorbeeld) te beschermen tegen bebouwing is de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' opgenomen. Voor ingrepen binnen deze zone is een aanlegvergunning vereist.

Aan de randen van het bedrijventerrein zijn groenstructuren aanwezig. Onder andere ter plaatse van het Duits lijntje, het agrarische kernrandgebied Dorshout, de ecologische inrichting in de zone tussen de A50 en De Amert en de overgang bij de Amert. De ecologische inrichting in de zone tussen de A50 en De Amert maakt onderdeel van een nieuwe natuurzone zoals deze langs de gehele A50 tussen De Dubbelen en De Knokert is aangelegd.

Wijkgroen

Binnen de verschillende deelgebieden is ook wijkgroen aanwezig. Dit bestaat voornamelijk uit groenstroken binnen de verschillende wijken. Daarnaast zijn er groenstructuren aanwezig waar het Duits lijntje de Rijksweg kruist.

5.2 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die

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

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

Beschermingsniveaus

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

- niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode⁷ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Tegen deze achtergrond zijn de nieuwbouwplannen beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Onderhavige gebieden noch de directe omgeving zijn opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld

⁷ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

van de Flora- en faunawet) die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwikkelingslocatie NCB-laan 95-99

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Buro Maerlant een ecologisch onderzoek uitgevoerd.⁸ Dit rapport is bijgevoegd als bijlage. De conclusie en aanbevelingen zijn hieronder weergegeven.

Het toekomstige bouwvlak met parkeerplaats is voor de meeste strikt beschermde soorten op voorhand ongeschikt. Als foerageergebied voor vleermuizen hebben het bouwblok en de randen mogelijk enige betekenis. Door de geringe omvang van de ontwikkelingslocatie heeft de bouw van het nieuwe hotel met zekerheid géén negatieve effecten op de foeragemogelijkheden van vleermuizen. Hetzelfde geldt voor eventueel aanwezige vogels.

Het huidige pand van Ambiance is beoordeeld als mogelijk geschikt voor vleermuizen en jaarrond beschermde vogels als huismus en gierzwaluw. Op basis van de huidige plannen worden géén effecten verwacht op eventueel aanwezige, vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen, daar de ingrepen aan het pand beperkt zijn (in pandig). Bij gedeeltelijke sloop óf drastische verandering van de directe omgeving van het pand (verlichting, aanbouw) is een nadere beoordeling en eventueel nader onderzoek nodig.

Voor overige door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt binnen het bouwblok geschikt leefgebied.

Er is een kleine kans, dat algemene vogels kunnen broeden in de beplantingen of in de nabijheid van het toekomstige bouwvlak. Daarom dient men bij het grondwerk en bouwen rekening te houden met eventueel broedende vogels. Aanbevolen wordt deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli. Indien men in het hele vroege voorjaar start, zullen vogels automatisch op andere plekken broeden en kunnen de werkzaamheden ook in de broedperiode worden uitgevoerd.

Indien men voornemens is het pand van Ambiance drastisch te verbouwen en/of te slopen is het noodzakelijk de verwachte potenties middels een veldonderzoek te staven. Indien het pand geschikt blijkt, is nader onderzoek nodig naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

⁸ Notitie flora en faunawet, NCB-laan 95-99, Buro Maerlant (kenmerk: BM-notitie 2012)

5.3 Bodem en grondwater

Het terrein van het bestemmingsplan bedrijventerrein ligt gemiddeld 9 meter boven N.A.P. Het moedermateriaal van de bovenlaag wordt gevormd door dekzand.

6. WATER

6.1 Beleid

Beleidskader

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

- Vasthouden (hergebruik, infiltratie)-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

Dit heeft uiteindelijk geleid tot het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit akkoord hebben het Rijk en Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging

van Nederlandse Gemeenten afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden.

Nationaal Waterplan

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

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

Provinciaal Waterplan, Noord-Brabant

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

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

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. We geven hieraan invulling door in dit plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen. We streven daarbij naar verankering in de bestemmingsplannen via de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Indien de ruimtelijke verankering via overleg onvoldoende gestalte krijgt, zullen wij

de aanpak volgen zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie (inmiddels vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening). De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingzones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden.

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

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

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

Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- *Veilig en bewoonbaar gebied*

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

- *Voldoende water*

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

- *Schoon water*

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

- *Natuurlijk water*

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

Waterplan gemeente Veghel

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

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

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

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

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

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

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

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.

- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

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

6.2 Watertoets beheergebied

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

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

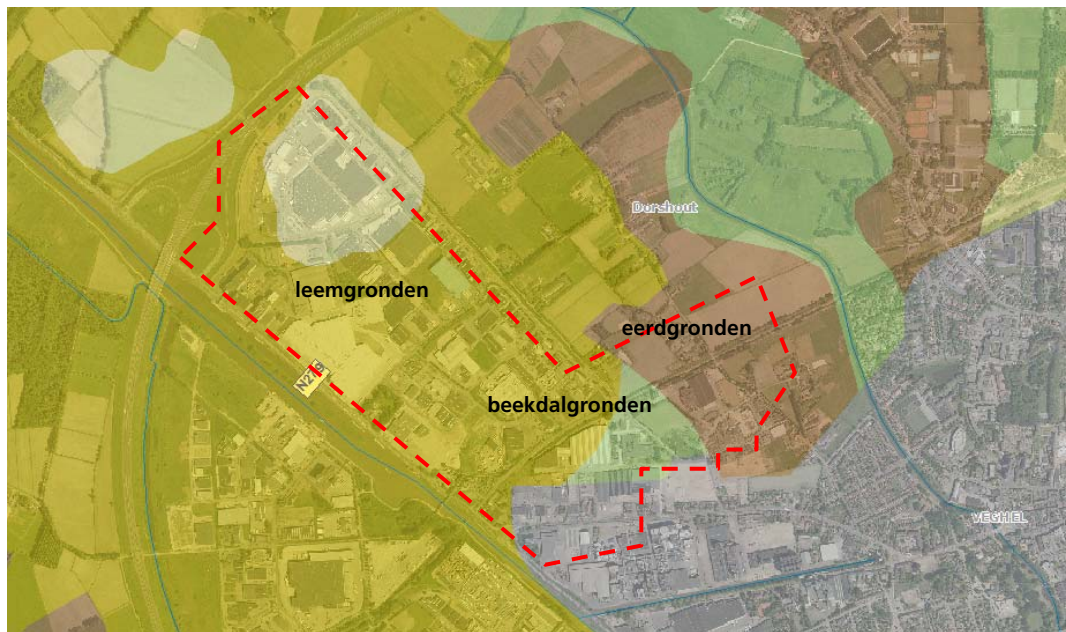
Een nieuw in te richten situatie dient daarom direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

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

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater

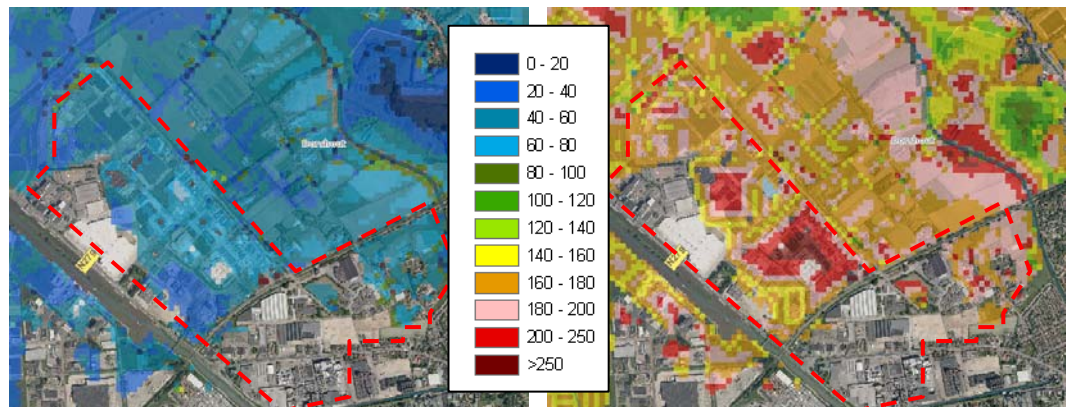
De bodem in het plangebied wordt met name gevormd door leemgronden en eerdgronden. Centraal in het plangebied en langs de Aa zijn eveneens beekdalgronden aanwezig. Met name leemgronden kenmerken zich door een geringe waterdoorlatendheid van de bodem.



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

De grondwaterstanden in het plangebied variëren het jaarrond als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 20 - 80 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand > 140 cm-mv



Figuur 6.2: Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (links) en Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (rechts) (bron; Wateratlas provincie Noord-Brabant)

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

Het plangebied is voorts niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieuverordening. Wel is er sprake van waterwinning (industriële winning) door Friesland-Campina. In tegenstelling tot een waterwingebied als bedoeld in de verordening heeft dit geen verdere ruimtelijke consequenties. Overwogen wordt om ten behoeve van de waterwinning (industriële winning) door FrieslandCampina DMV een boringsvrije zone of vergelijkbare beperkingen op te nemen.

Oppervlaktewater

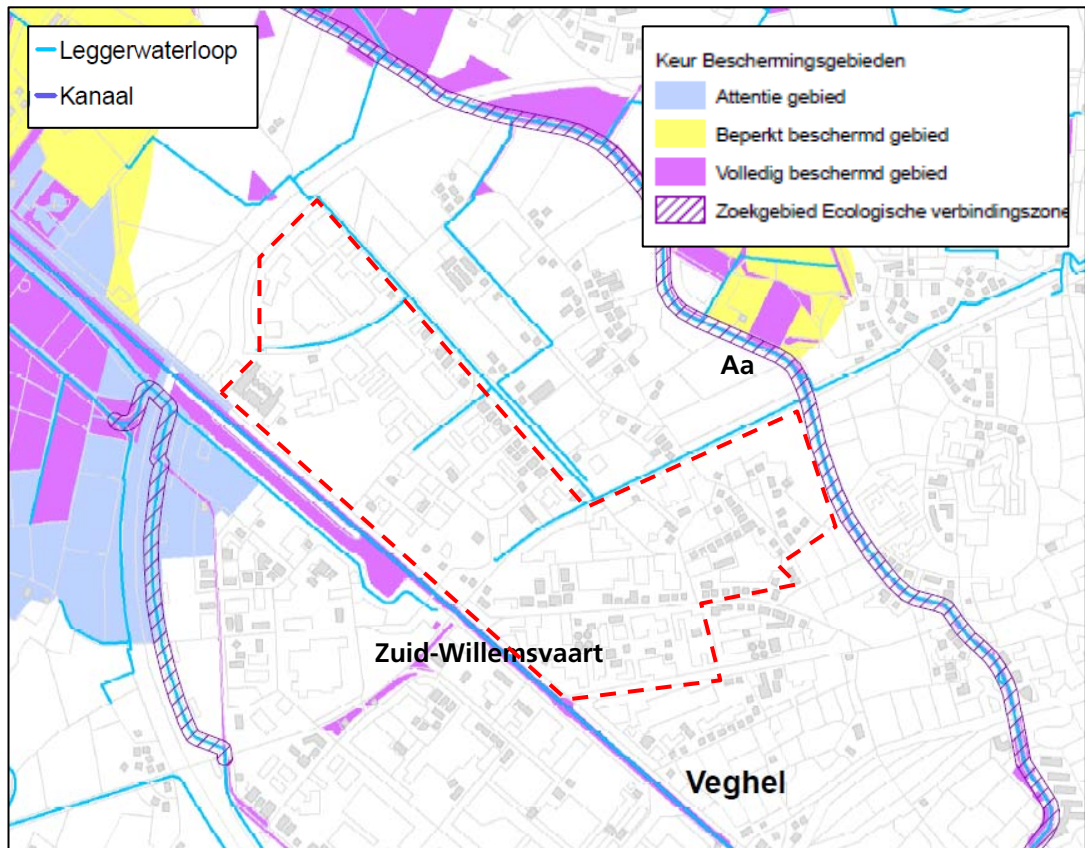
In het plangebied en langs de randen van het plangebied bevinden zich enkele oppervlaktewateren. De meest opvallende watergangen zijn de laaglandbeek de Aa en de Zuid-Willemsvaart. Beiden wateren liggen (net) buiten de plangrenzen. Een vertakking van de Zuid-Willemsvaart (ten oosten van de N279) is wel deels binnen de plangrenzen gelegen. Daarnaast liggen er enkele leggerwatergangen (in beheer zijnde bij waterschap Aa en Maas). Het oppervlaktewatersysteem is weergegeven op navolgende uitsnede van de keurkaart van waterschap Aa en Maas.

Keurbescherming

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

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

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



Figuur 6.3 : Uitsnede Keurkaart waterschap Aa en Maas

Water in relatie tot planregels en verbeelding

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

- Leggerwatergangen in beheer zijnde bij waterschap Aa en Maas;
- Vertakking van de zuid Willemsvaart op de zuidgrens van het plangebied;

Voor deze wateren geldt dat ze op de verbeelding als 'Water' zijn bestemd van 'insteek tot insteek'. Voorts zijn de rivier de Aa en de Zuid-Willemsvaart buiten de plangrenzen gelegen.

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

6.3 Watertoets ontwikkeling NCB-laan 95-99

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied. Voor de volledige rapportage⁹ wordt verwezen naar de bijlage.

De oppervlakte van de onderzoekslocatie is circa 7.206 m². Het terrein wordt aan de zuidzijde begrensd door de NCB-laan, aan de noordzijde door loodsen, aan de westzijde door een bedrijf met bedrijfswoning en aan de oostzijde door een woonhuis. In figuur 6.4 is een overzichtsfoto van een gedeelte van de onderzoekslocatie weergegeven.



Figuur 6.4: overzichtsfoto gedeelte onderzoekslocatie

Bodemopbouw en (Geo)hydrologie

Het terrein van de locatie heeft een hoogteligging van circa 9,2 m+NAP (AHN hoogtekaart). Volgens de wateratlas van de Provincie Noord-Brabant is de bodem van de onderzoekslocatie, als onderdeel van de bebouwde kom, niet gekarteerd. Wanneer het patroon ten noordwesten van de onderzoekslocatie wordt geëxtrapoleerd behoort de bodem tot de Beekeerdgronden; lemig fijn zand en leemarm en zwak lemig fijn zand.

In februari 2005 is op een deel van de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd. De bovengrond bestaat overwegend uit matig fijn zand. De ondergrond bestaat tot 3,3 m-mv overwegend uit matig fijn zand onderbroken door een leemlaag van 1,2 tot 1,7 m-mv. Voor meer informatie betreffende de bodemopbouw en de zintuiglijke waarnemingen wordt verwezen naar de boorbeschrijvingen met situatietekening in de bijgevoegde rapportage. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen en in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetroffen welke als verhoogde achtergrondconcentraties worden beschouwd.

De gegevens van de bodemsamenstelling en de hydrologie zijn verkregen uit de TNO-grondwaterkaart (centrale slenk). De bodemopbouw is als volgt:

⁹ Watertoets NCB-laan 95-99, Milon BV, Schijndel, 6 september 2012 (kenmerk: 20121276-4)

Deklaag (0 – 19 meter beneden maaiveld)

Vanaf maaiveld tot circa 19 m-mv is er een deklaag van matig fijn tot matig grof zand, afgewisseld met leemlaagjes (Holoceen, Nuenen groep).

Eerste watervoerende pakket (19 tot 60 meter beneden maaiveld)

Onder deze deklaag tot circa 60 m-mv bevindt zich het eerste watervoerende pakket dat voornamelijk uit grove zanden bestaat (formatie van Sterksel en Veghel).

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden in februari 2005 is de grondwaterstand bepaald. In onderstaande tabel is de grondwaterstand opgenomen.

locatie	peilbuis	grondwaterstand (m-mv)
		oktober 2005
NCB-laan 99	001	1,0

De stromingsrichting van het freatische grondwater is zuidwestelijk gericht, in de richting van de Zuid-Willemsvaart. De stroming in het middeldiepe grondwater is noordwestelijk gericht, in de richting van de Aa. Naar opgave van de Provincie Noord-Brabant ligt het onderzoeksgebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op de onderzoekslocatie wordt voor zover bekend geen grondwater onttrokken. Circa 70 meter ten oosten is een industriële grondwateronttrekking aanwezig van maximaal 1.200.000 m³ per jaar. De aanwezigheid van ongeregistreerde onttrekkingen in de directe omgeving is niet bekend en wordt derhalve niet uitgesloten.

Gemiddelde grondwaterstand

In de digitale Wateratlas van Provincie Noord-Brabant is de gemiddelde grondwaterstand aangegeven door middel van zogenaamde grondwatertrappen. De locatie bevindt zich een gebied buiten het gekarteerde deel. Het contour van grondwatertrap VI (conform indeling Provincie Noord-Brabant) ligt het dichtst bij de onderzoekslocatie. Hierbij hoort een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,4 tot 0,8 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van >1,2 m-mv. De specifieke GHG die hierbij vermeld wordt, bedraagt 0,4 tot 0,6 m-mv. De specifieke GLG bedraagt 1,6 tot 1,8 m-mv. Uit informatie van een eerder bodemkundig/hydrologisch onderzoek blijkt dat in zeer extreem natte perioden de grondwaterstand in peilbuis 45GL006 van TNO uit het landelijke grondwatermeetnet de tot circa 8,45 m+NAP (0,2 m-mv) kan stijgen. Het verschil tussen een extreem droge en een extreem natte periode is circa 0,95 m. De GLG en GHG van deze peilbuis zijn respectievelijk 7,58 en 8,09 m+NAP (overeenkomend met 1,05 en 0,54 m-mv). Op basis hiervan wordt een GHG aangehouden van 0,4 m-mv. In bijgevoegde rapportage zijn fragmenten van de grondwatertrappenkaarten opgenomen.

Kwel en infiltratie

In de digitale Wateratlas is tevens te herleiden dat de locatie zich in een kwelgebied bevindt. Doordat in *kwelgebieden* een constante aanvoer van grondwater is, kennen deze gebieden weinig bergingsmogelijkheden in de bodem en zijn ze gevoelig voor (grond)wateroverlast. Iets om rekening mee te houden bij functieveranderingen van gebieden. Het komt namelijk geregeld voor dat na bouwactiviteiten wateroverlast ontstaat omdat niet bekend was dat er sprake is van kwel. Kwelgebieden zijn bovendien een bron van schoon water voor de oppervlaktewateren en hebben vaak een afwijkende samenstelling ten opzichte van het lokale (grond)water, bijvoorbeeld kalkrijk, ijzerrijk of brak en meestal is het schoner. Dit komt omdat kwelwater vaak van ver komt en onderweg minerale bestanddelen uitwisselt met de bodem waar het doorheen stroomt. Dankzij deze samenstelling komen er tal van zeldzame plantensoorten voor. Omdat kwelgebieden van oudsher moeilijk droog te leggen zijn, zijn dit nog vaak natuurgebieden. Hiervan is in dit geval geen sprake. In bijgevoegde rapportage is een fragment van de kwel- of infiltratiekaart opgenomen.

Afvoercoëfficiënt

Uit de afvoercoëfficiëntenkaart van Waterschap Aa en Maas en De Dommel is te herleiden dat voor onderhavige locatie een afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha geldt. Dit is de maximale hoeveelheid water die vanuit het gebied tot afstroming mag komen naar het externe watersysteem. In bijgevoegde rapportage is een fragment van de afvoercoëfficiëntenkaart opgenomen.

Oppervlaktewater in de omgeving

Uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant komt naar voren dat op de projectlocatie geen oppervlaktewater aanwezig is. Ten zuidwesten is het kanaal de Zuid-Willemsvaart aanwezig, ten zuiden is de Zuidkade aanwezig welke leidt tot de haven van Veghel en ongeveer 800 meter ten westen stroomt de rivier de Aa.

Afbeelding 6.5: globale ligging watergangen



Waterstromen huidige situatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie komt momenteel (huishoudelijk) afvalwater vrij en er is een hemelwaterafvoersysteem aanwezig. In de huidige situatie is er in het plangebied sprake van bedrijfsbebouwing en een parkeerplaats verhard met asfalt. In onderstaande tabel is de verhardingssituatie weergegeven. Het hemelwater dat valt op het huidig verhard oppervlak wordt in de huidige situatie afgevoerd naar het gemeentelijk hemelwaterriool. Er is voor zover bekend geen sprake van wateroverlast op de locatie.

Voornemens

Op de onderzoekslocaties zal uitbreiding plaatsvinden. In onderstaand overzicht is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
<i>verhard (bebouwing en parkeerplaatsen)</i>	7.206	7.206
<i>onverhard</i>	0	0
<i>totaal verhard</i>	7.206	7.206
<i>totaal terrein</i>	7.206	7.206

De ontwikkelingen op de onderzoekslocatie hebben, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlakte gelijk blijft. Op 28 en 30 augustus is gesproken met de heer J. Bongers van de gemeente Veghel. Hij heeft op 29 augustus overlegd met de heer M. Kieboom van waterschap Aa en Maas. Het beleid van de gemeente Veghel en het waterschap Aa en Maas in een dergelijke situatie is dat in ieder geval 15 mm van het hemelwater dat valt op het verhard oppervlak geborgen moet worden binnen het perceel. In deze situatie geldt dat $7.206 * 0,015 = 108,09 \text{ m}^3$ op het eigen terrein dient te worden geborgen. Het overige gedeelte mag worden afgekoppeld naar het hemelwaterriool van de gemeente Veghel (net zoals in de huidige situatie).

Uitgangspunten watertoets

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

De onderzoekslocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets ter inzage gelegd. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- voorkomen van vervuiling;
- gescheiden houden van schoon en vuil water;
- doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”;
- meervoudig ruimtegebruik;
- water als kans;
- waterschapsbelangen:
 - a) ruimteclaims voor waterberging (zie reconstructieplannen);
 - b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
 - c) aanwezigheid en ligging watersysteem (bestemmingsplan);
 - d) aanwezigheid en ligging waterkeringen (bestemmingsplan);
 - e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap (bestemmingsplan);
- Aa en Maas; Verboden lozen >2.000 m² verhard oppervlakte.

Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie ‘Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk’ (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het “Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen” ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied.

In oktober 2011 is een aanvulling op de handleiding van het toetsinstrumentarium doorgevoerd welke gebaseerd is op het rapport “Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen”. De afvoercoëfficiëntenkaart is herontwikkeld door waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas. Het doel en de uitgangspunten in de handleiding zijn gelijk gebleven. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Geohydrologische verantwoording

Het toetsinstrumentarium is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie (toename van 7.206 m²), een GHG van 0,4 m-mv (aangenomen), en een afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha. Het resultaat hiervan is opgenomen in

de bijgevoegde rapportage. De toekomstige locatie heeft een verhard oppervlakte van circa 7.206 m².

De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een T=10-situatie bedraagt 261 m³ water (HNO-tool);
- de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 287 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100-situatie bedraagt 359 m³ water (HNO-tool);
- de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 395 m³ water;
- de afvoercoëfficiënt van 6,6132 m³/uur (T=10+10%) (HNO-tool) mag niet overschreden worden.

Het huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten.

Oplossingsrichting

Voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. Uit de HNO-tool blijkt dat de bergingseis voor een T=10+10%-situatie 287 m³ bedraagt. In deze situatie, met een hoge GHG, gaat het bevoegd gezag echter akkoord met de minimale bergingseis op het perceel van 15 mm/m² verhard oppervlak. Het overige deel mag worden afgekoppeld naar het hemelwaterriool van de gemeente Veghel. De infiltratie- of bergingsvoorziening op het perceel wordt zo ingericht dat deze aan de (minimale) bergingseis van het bevoegd gezag voldoet: 15 mm/m² verhard oppervlak (108,09 m³). Het overige deel van de bergingseis van de T=10+10%-situatie (287 m³ – 108,09 m³ = 178,91 m³) wordt afgevoerd naar het gemeentelijk hemelwaterriool.

De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 0,4 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling bepaald in het veld en uit de bodemkaart wordt ter plaatse van de boven- en ondergrond uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde >1,0 m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening binnen 72 uur leeg is en beschikbaar voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan T=10+10% zal de voorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater overstorten naar het gemeentelijk hemelwaterriool (net als in de huidige situatie).

Op basis van de onderzochte geohydrologische gegevens van het plangebied is er een afweging gemaakt van toe te passen infiltratievoorzieningen. Voor infiltratie kan gebruik

gemaakt worden van zowel ondergrondse als bovengrondse infiltratievoorzieningen. Hieronder is een overzicht van de verschillende mogelijkheden weergegeven.

Bovengrondse infiltratie

- waterdoorlatende of waterbergende verharding
Hierbij kan het water door de poreuze stenen van de bestrating infiltreren in de ondergrond.
- waterpasserende verharding (Aquaflow-systeem)
Hierbij kan het water door de voegen van de bestrating infiltreren in de ondergrond.
- wadi (een bufferings- en infiltratievoorziening)
Het water wordt hierbij via een regenwaterafvoersysteem bovengronds naar de wadi gebracht, waar het infiltreert (bijv. zaksloten en zakvijvers).

Ondergrondse infiltratie

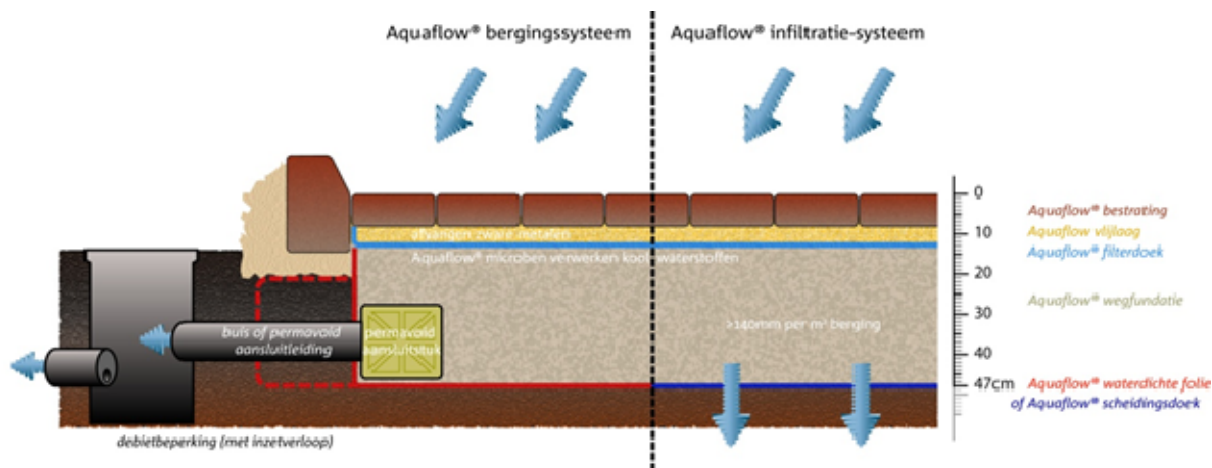
Bij ondergrondse infiltratie wordt het water via de regenwaterriolering verzameld en naar de infiltratievoorziening gebracht.

- infiltratie krat of watershell
Deze voorziening bestaat uit prefab onderdelen. Via de wanden infiltreert het water in de bodem.
- infiltratie riolering
Vanuit de verzamelleiding kan het water direct infiltreren in de bodem.
- grindpalen
Indien het grondwater heel laag staat kan men het water infiltreren via grindpalen, hierbij wordt het water via de grindpaal over grote diepte geïnfiltreerd. Deze voorziening heeft dan ook een zeer grote capaciteit.
- infiltratie put
Bij deze kleinschalige voorziening wordt het regenwater in tanks van enkele kubieke meters inhoud verzameld en via poreuze wanden geïnfiltreerd in de bodem.

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er onvoldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Daarom wordt geadviseerd het Aquaflow-systeem aan te leggen. Het systeem is opgebouwd uit een unieke wegfundatie met daarboven een speciale waterpasserende of waterdoorlatende wegverharding. Om 108 m³ te kunnen bergen bij een GHG van 0,4 m-mv is 760 m² aan Aquaflow nodig. Een mogelijke ligging voor het systeem is de rijbaan tussen de parkeervakken.

Op de onderzoekslocatie is een redelijk groot verschil tussen de GHG en de GLG aanwezig. Wanneer infiltratie in extreme situaties door de hoge GHG niet mogelijk is, wat naar verwachting niet vaak voor zal komen, wordt het hemelwater vertraagt afgevoerd naar het hemelwaterriool van de gemeente Veghel. Dit kan via een overloopput met debietbeperking.

In afbeelding 6.6 is een dwarsdoorsnede van het Aquaflow-systeem weergegeven met overloopput.



Afbeelding 6.6: dwarsdoorsnede Aquaflow-systeem

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitlogbare bouwmaterialen (uitlogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltrerd en geborgen worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van de gemeente Veghel en het waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN

7.1 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan.

Gasleiding

Tussen de NCB-laan (het gasontvangstation op het terrein van FrieslandCampina DMV) en bedrijventerrein De Dubbelen ligt een gasleiding van de Nederlandse Gasunie NV. Hier zal in de paragraaf over externe veiligheid (8.3) nader op ingegaan worden.

Vanuit het gasontvangstation (GOS) zijn zones opgenomen waarbinnen zich geen kwetsbare (zone van 15 meter vanuit grens GOS) en (beperkt) kwetsbare objecten (zone van 4 meter vanuit grens GOS) mogen bevinden.

Regeling binnen beschermingsstroken gasleiding

Binnen de beschermingsstroken dienen alle handelingen achterwege te blijven die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen.

Hierbij valt te denken aan:

- het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het aanbrengen van een gesloten wegdek (in overleg kan hiervan worden afgeweken);
- het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het permanent opslaan van goederen;
- het oprichten van enig bouwwerk.

Riooloverstortverbinding

Daarnaast ligt er in het plangebied een riooloverstort¹⁰. Deze leiding en vrijwaringszone (2x3 meter aan weerszijden) zijn op de verbeelding weergegeven. Binnen de vrijwaringszones geldt een bouwverbod en een vergunningsplicht voor het verrichten van werken en werkzaamheden.

Regeling binnen beschermingsstroken riooloverstortverbinding

Binnen de beschermingsstroken dienen alle handelingen achterwege te blijven die een veilig en bedrijfszeker functioneren van de rioolpersleiding in gevaar kunnen brengen.

¹⁰ Deze verbinding ligt tussen het doodlopende gedeelte van de Pater van den Elsenlaan en het Gazellepad over particuliere grond. Planologische bescherming is nodig vanwege de bereikbaarheid van de overstort voor beheer, onderhoud en bij calamiteiten.

Hierbij valt te denken aan:

- het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het aanbrengen van een gesloten wegdek (in overleg kan hiervan worden afgeweken);
- het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het permanent opslaan van goederen;
- het oprichten van enig bouwwerk.

De in het plangebied aanwezige rioolpersleidingen behoeven geen planologische bescherming.

7.2 Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 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 zijn gebouwen hoger dan 49 meter boven NAP mogelijk gemaakt, namelijk de bebouwing op de terreinen van FrieslandCampina DMV (gemaximeerd op 40 meter + peil, dat is in Veghel-West circa 9 meter boven NAP). Echter gezien de afstand tot de radar (circa 12 kilometer), blijft dit gebouw ruim onder de toetsingshoogte die op deze plek ten opzichte van de radar geldt (ongeveer 101 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 Zuid-Willemsvaart

Ter bescherming van het functioneren van de vaarweg, het kunnen plegen van onderhoud aan de vaarweg en in verband met de veiligheid van de vaarweg, zijn beperkingen gesteld aan het bouwen in een zone van 20 meter gemeten vanaf de Zuid-Willemsvaart. Voorafgaand aan verlening van een omgevingsvergunning dient door de waterwegbeheerder een verklaring van geen bezwaar te zijn afgegeven.

7.4 Vrijwarings- en overlegzone 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.

Daarnaast is een overlegzone van 75 meter vanuit de kant verharding opgenomen. Waarbij als verplichting is gesteld dat bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone in dat geval overleg dient te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om ook toekomstige ontwikkelingen op gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar te blijven afstemmen.

8. MILIEU-ASPECTEN

8.1 Bodemkwaliteit

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en de bestemmingsregeling geactualiseerd. Dit betekent dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt geboden in de Wabo en de gemeentelijke bouwverordening.

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Op dit moment wordt in samenwerking met de provincie, waterschap en betrokken bedrijven onderzocht of gebiedsgericht grondwaterbeheer tot de mogelijkheden behoort.

Het actieve bodembeheer betreft het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. De in regionaal verband opgestelde bodemkwaliteitskaart is een belangrijke indicator bij het vaststellen van de onderzoeksvraag. In de Nota Bodembeleid zijn concrete richtlijnen gegeven voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen. De Nota bodembeleid is opgesteld met als doelen:

- Het voorkomen van bodemverontreiniging;
- Het faciliteren van grondverzet binnen de regio zonder uitgebreid bodemonderzoek;
- Kleinere onderzoeksinspanning bij bouwen en grondtransactie;
- Vermindering kosten en administratieve lasten particulieren en milieuadviesbureaus bij grondverzet en saneringen.

Ontwikkelingslocatie NCB-laan 95-99

Voor deze locatie is een uitgebreid historisch bodemonderzoek uitgevoerd.¹¹ Uit dit onderzoek komt naar voren dat op basis van het voormalige gebruik, het huidige gebruik, het toekomstige gebruik, de bodemopbouw, de geohydrologische situatie en de financieel-juridische aspecten wordt mogelijk verwacht dat ter plaatse van de onderzoekslocatie een bodemverontreiniging aanwezig is. Door de achtergebleven restverontreiniging in de (groen)strook ten zuiden van perceel H1801 en het ontbreken van een verklaring voor het

¹¹ Uitgebreid historisch vooronderzoek aan de N.C.B.-laan 95 te Veghel, Milon Schijndel, 6 september 2012 (kenmerk: 20121276-3).

niet meer aantreffen van de sterke grondverontreiniging ter plaatse van de wasplaats en OBAS, een opslag voor olie en een voormalige bovengrondse tank worden deze locaties als 'verdachte locaties' aangemerkt. Echter, op basis van de onderzoeken van Oranjewoud uit 2004 en 2005, waarin de verontreinigingen niet meer worden aangetroffen, is in het kader van een artikel 19 procedure, door bevoegd gezag toestemming verleend tot het bouwen van een hotel. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied, ter plaatse van de verdachte locaties met uitzondering van de (groen)strook, geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Op basis van het voormalige gebruik, het huidige gebruik, het toekomstige gebruik, de bodemopbouw, de geohydrologische situatie en de financieel-juridische aspecten wordt verwacht dat ter plaatse van perceel H1728 geen bodemverontreiniging aanwezig is. Voor dit perceel kan uitgegaan worden van een 'onverdachte locatie'. Het perceel wordt wel als verdacht beschouwd voor het voorkomen van asbest.

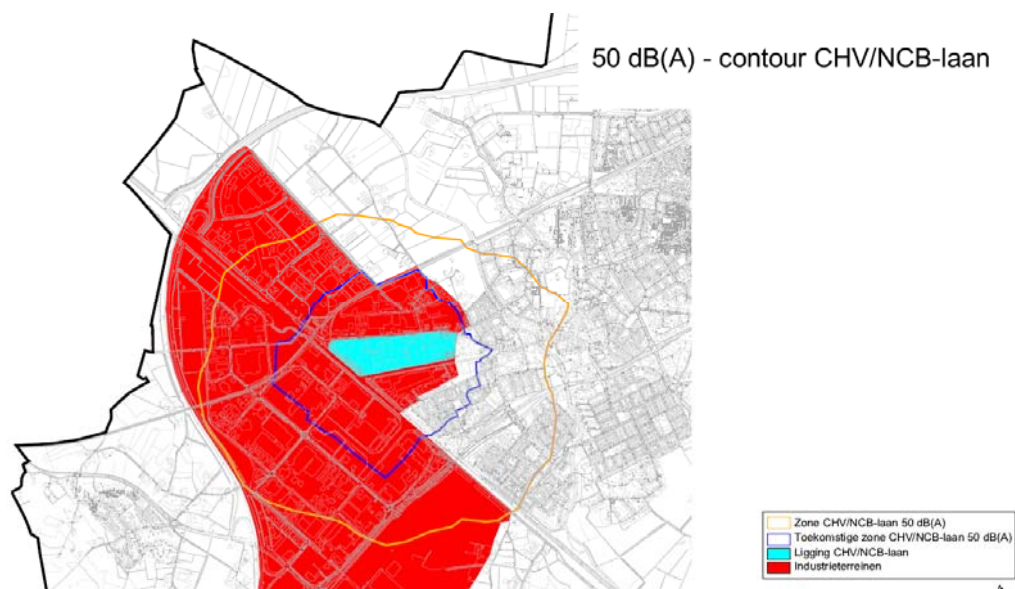
8.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

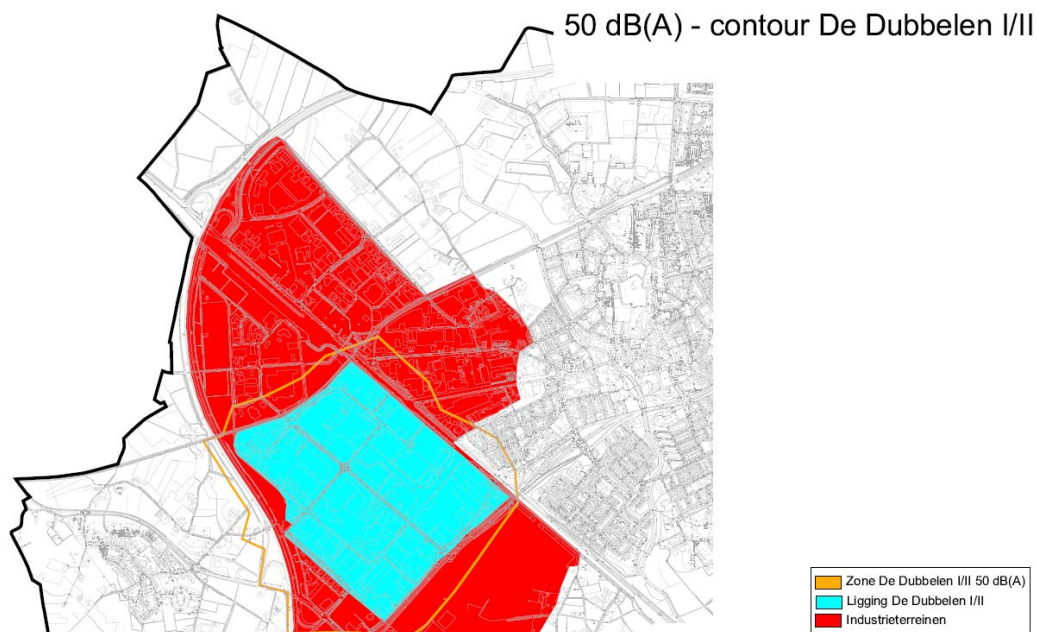
In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat vaststelling of herziening van bestemmingsplan van een akoestisch onderzoek gepaard dient te gaan. De Wet geluidhinder maakt evenwel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van het in hoofdzaak vastleggen van de bestaande situatie. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

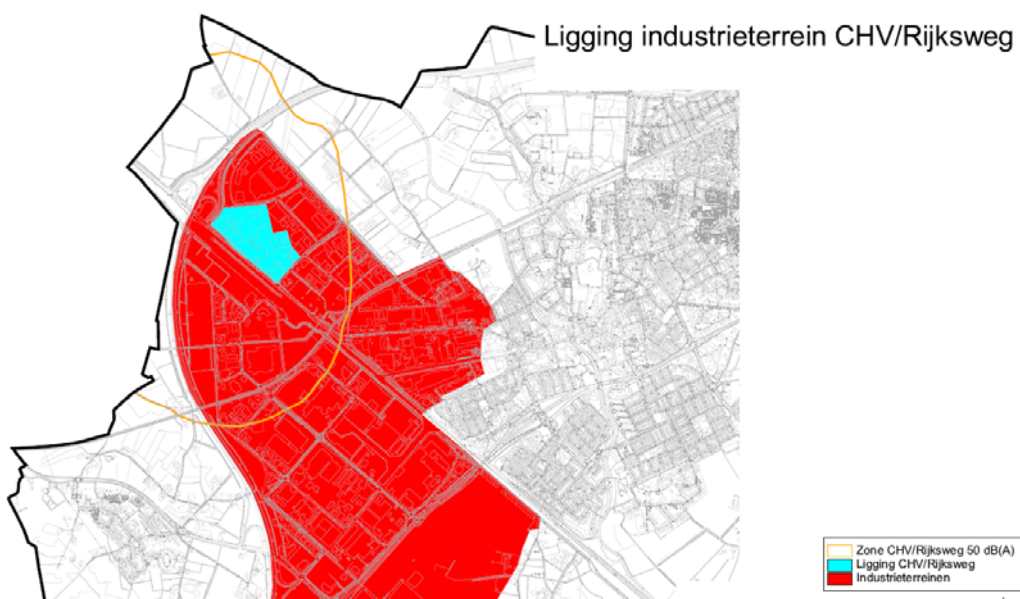
Een groot gedeelte van het plangebied valt binnen de geluidszones van de bedrijventerrein CHV/NCB-laan, de Dubbelen I/II en industrieterrein CHV/Rijksweg.



Figuur 8.1: 50dB(A)-contour CHV/NCB-laan (Bron: Nota Industrielawaai)



Figuur 8.2: 50dB(A)-contour De Dubbelen (Bron: Nota Industrielawaai)



Figuur 8.3: 50dB(A)-contour CHV/Rijksweg (Bron: Nota Industrielawaai)

Dit houdt in dat het geluidsniveau als gevolg van de gezamenlijke geluidsemmissie van de op het terrein gevestigde en de nog te vestigen bedrijven niet mag bijdragen aan het verschuiven van deze zonegrenzen. Dit stelt beperkingen ten aanzien van ontwikkelingen

binnen het plangebied., met name op het punt van de geluidsemmissie. In het voorliggende bestemmingsplan worden geluidszoneringsplichtige inrichtingen daarom niet toegestaan. De bestaande terreinen waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan worden specifiek aangegeven.

Indien nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies binnen deze zone worden voorgestaan, dient een akoestisch onderzoek naar industrielawaai onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan. Gezien de aard van het bestemmingsplan is geen geluidsonderzoek nodig. Er zijn geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies te realiseren binnen de bestemmingsregelingen in het bestemmingsplan. De bestaande (bedrijfs)woningen zijn op de plankaart specifiek aangegeven.



Figuur 8.4: bedrijven met een geluidcontour (Bron: Nota Industrielawaai)

Binnen het plangebied zijn 2 geluidszoneringsplichtige bedrijven gesitueerd. Er mogen alleen ontwikkelingen plaatsvinden die binnen de bestaande geluidszone passen. Nieuw te vestigen bedrijven mogen niet bijdragen aan het 'verleggen' van de bestaande geluidszone. Op de verbeelding is het gezoneerde industrieterrein aangeduid waarbinnen zich 'grote lawaaimakers' mogen vestigen. Daarnaast is de geluidszone (50 dB(A)-contour) opgenomen.

Ontwikkelingslocatie NCB-laan 95-99

Gezien het feit dat een hotel wordt aangemerkt als een niet-geluidsgevoelige bestemming, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geluidbelasting. Het project is daarom

niet in strijd met de Wet geluidhinder en er bestaat geen onderzoeksplicht. Eventuele geluidhinder van het hotel naar de omgeving wordt nader aangehaald in het milieuzoneeringsonderzoek (hoofdstuk 9).

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.

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

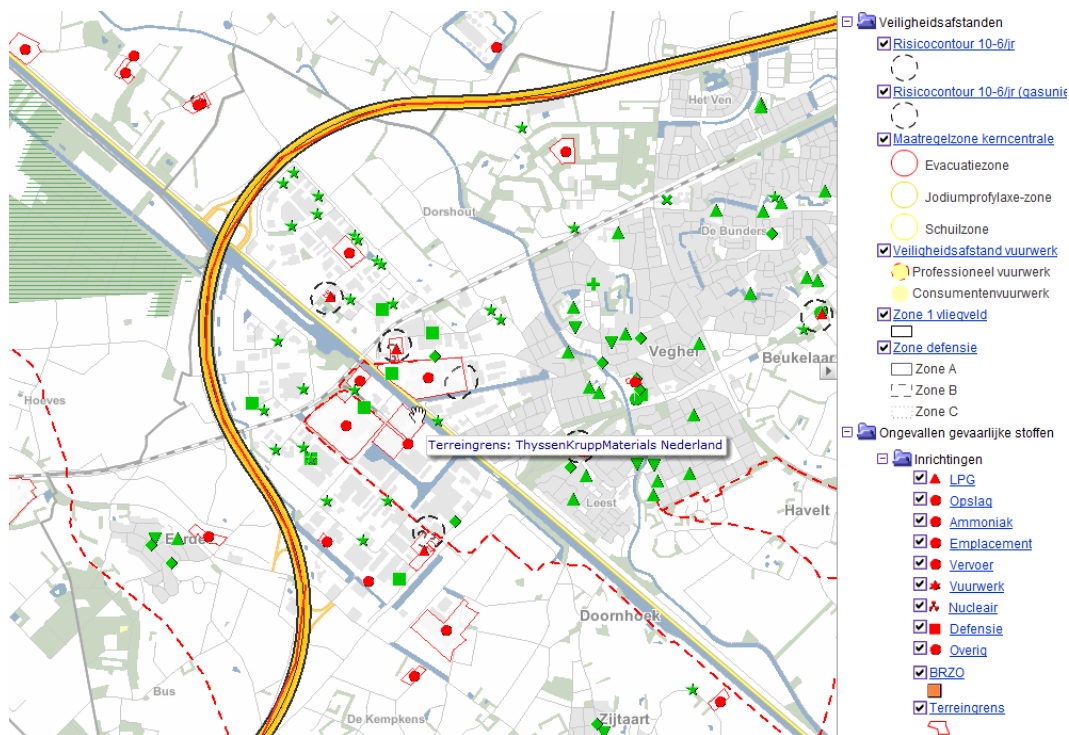
In het beleid en regelgeving voor externe veiligheid worden 2 risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- 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. De bedrijventerreinen in Veghel-West zijn aangewezen als gemengde gebieden. In deze gebieden zijn nieuwe risicovolle inrichtingen niet toegestaan. Uitzondering hierop zijn propaantanks en LPG-tankstations.



Figuur: 8.5: 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. Vanuit die gedachte is het op een bedrijventerrein waar veel bedrijven, die niet onder het Bevi vallen, voorkomen en/of waar veel bedrijfswoningen voorkomen, niet wenselijk nieuwe bedrijven met een plaatsgebonden risico-contour van 10^{-6} buiten de eigen inrichtingsgrenzen toe te staan. Dit geldt ook voor het bedrijventerrein in dit plan.

In het plangebied liggen vier bedrijven waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- Ploegmakers Food Ingredients BV, De Amert 401;
- FrieslandCampina DMV B.V., NCB-laan 68;
- Schimmel Tankstation incl .LPG, NCB-laan 117;
- TinQ incl. LPG, De Amert 414.

De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} zijn op de verbeelding weergegeven met de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone-externe veiligheid'. Binnen deze veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht.

Wegtransport

Langs het bedrijventerrein zijn twee routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd: de A50 en de N279. Het transport van gevaarlijke stoffen van en naar de Bevi-bedrijven in het plangebied vindt plaats via de kortste route vanaf de A50 en de N279.

Buisleidingen

Binnen het plangebied is een aardgasleiding gelegen. Het betreft een aardgasleiding met een inwendige diameter van 8 inch met een maximale werkdruk van 40 bar. Op de landelijke risicokaart is voor de leiding geen plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6 contour) opgenomen. Voor dergelijke leidingen geldt inventarisatieafstand van 95 meter ten behoeve van het berekenen van het groepsrisico¹² indien binnen de zone ontwikkelingen plaatsvinden waarbij het aantal aanwezige personen wordt gewijzigd. Voor de aardgasleiding is een dubbelbestemming opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan met een belemmeringen strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Het onderhavige plan betreft een actualisatie. Het berekenen van groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Ontwikkelingslocatie NCB-laan 95-99

Voor deze locatie is een quickscan uitgevoerd.¹³ Doel van deze quickscan is om een uitspraak te kunnen doen over eventuele knelpunten op het vlak van externe veiligheid en of voor het initiatief verder (kwantitatief) onderzoek nodig is op dit vlak. Met de quickscan zijn risicobronnen in de omgeving van de ontwikkelingslocatie geïnventariseerd, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedsgebied bevindt. Op basis van de verzamelde informatie is een inschatting gegeven van eventuele vervolgacties. De bevindingen zijn in de notitie uitgewerkt welke is bijgevoegd als bijlage.

Samenvattend kan op basis van de uitgevoerde quickscan externe veiligheid voor de het plan aan de NCB-laan 95-99 het volgende worden geconcludeerd:

1. Het plaatsgebonden risico vormt in geen van de beoordeelde gevallen een belemmering voor de planontwikkeling.
2. Het groepsrisico moet formeel gezien verantwoord worden, aangezien er door het plan sprake is van een toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van het Benzinstation BP Schimmel, FrieslandCampina DMV en de buisleiding met kenmerk Z-542-10-KR-008.
3. Op basis van het onderzoek dient de gemeente formeel advies over het groepsrisico bij de regionale brandweer in te winnen.

¹² Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4. Gasunie NV.

¹³ Veghel-NCB-laan 95 Externe veiligheid, Schoonderbeek en Partners Advies, Ede, 6 september 2012 (kenmerk: 20120175BN02a)

Conclusie naderonderzoek externe veiligheid¹⁴

Bij nadere bestudering van gegevens van het tankstation valt het plangebied NCB-Laan 95-99 buiten het invloedsgebied van het tankstation. Het groepsrisico is derhalve niet berekend en dit aspect vormt geen belemmering voor het gebied NCB-Laan 95-99.

Voor het ten zuiden van het plangebied aanwezige aardgastransportleiding is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. De analyse laat zien dat het groepsrisico als gevolg van het ontwikkelingsgebied stijgt, maar ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. Met een aanvullende berekening is aangetoond dat mogelijk is de stijging van het groepsrisico verwaarloosbaar klein te houden door het bouwvlak buiten de 10^{-7} contour van het plaatsgebonden risico van de aardgastransportleiding te houden.

Op basis van een uitgevoerde integrale beoordeling is het groepsrisico neutraal tot positief beoordeeld. Het groepsrisico vormt geen belemmering voor het gebied NCB-Laan 95-99.

Beoordeling veiligheidsregio Brabant Noord¹⁵

Dit onderzoek is door ons gelezen en beoordeeld. De conclusies uit het onderzoek worden door ons gedeeld.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid wordt als normaal beoordeeld. Het hotel is bedoeld voor de huisvesting van buitenlandse arbeidsmigranten. Aangenomen mag worden dat de fysieke conditie van deze mensen goed is, Belangrijk min- en daarmee aandachtspunt is de kennis van de Nederlandse taal. Veiligheidsinstructies moeten snel door de aanwezige personen begrepen kunnen worden. In het rapport worden in paragraaf 5.3 de juiste maatregelen beschreven om de zelfredzaamheid te optimaliseren beschreven.

Bestrijdbaarheid

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een incident, zijn de opkomsttijd, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van belang. Het plangebied is 2-zijdig bereikbaar, De opkomsttijd bedraagt ca. 71/2 minuut waarmee aan de gestelde eisen wordt voldaan. De bluswatervoorziening is afgestemd op het aanwezige risicoprofiel.

Opmerking t.a.v. planregels

Planregel art 4.4.1. biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden dichter op de perceelsgrens te bouwen.

¹⁴ NCB-Laan 95 – 99. Naderonderzoek externe veiligheid, Schoonderbeek en Partners Advies, Ede, 16 november 2012. 20120175.R01a

¹⁵ EV advisering ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Veghel West. Veiligheidsregio Brabant Noord. 18-12-2012. Veiligheidsregio Brabant Noord.

Als voorwaarden worden genoemd: bedrijfseconomische noodzaak en geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit. Afhankelijk van het type en/of gebruik van een object kan het brandrisico vanuit of naar het object door vermindering van deze afstand negatief beïnvloed worden. Dit geldt ook voor de bereikbaarheid.

Advies

- Laat de initiatiefnemer al in de ontwerpfase contact met onze dienst op te laten nemen om in goed overleg het gebouw zo veilig mogelijk te ontwerpen en te realiseren;
- Neem als additionele voorwaarde : geen onevenredige aantasting van de (brand) veiligheid in de planregels op en laat u in voorkomende gevallen door onze dienst adviseren.

8.4 Luchtkwaliteit en stank

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹⁶:

- 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

In het beheergebied worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Dit gebied heeft dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg.

Ontwikkelingslocatie NCB-laan 95-99

Op de locatie NCB-laan 95-99 is een horecafunctie met mogelijke realisatie van een hotel toegelaten. Uit gegevens van de initiatiefnemer blijkt dat het een hotel wordt met een maximale capaciteit van 360 personen en worden er 180 parkeerplaatsen gerealiseerd op basis van de parkeernorm van 0,5. Bij een meer dan worst-case aanname van een maximale bezetting het jaar rond en 5 bewegingen per parkeerplaats blijkt dat de toename van het aantal voertuigbewegingen 900 per dag zal zijn. Dit aantal is gebruikt voor een berekening met behulp van de zogenaamde NIBM-tool, waarbij een worstcase benadering is gedaan voor het aandeel vrachtverkeer (geschat op 1%). Met de NIBM-tool

¹⁶ Let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen.

(versie juni 2011) is berekend wat de bijdrage van het verkeer als gevolg van het plan is (zie navolgende afbeelding).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		900
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,70
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,25
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 8.6: Berekening luchtkwaliteit (Bron: Bron: Ruimtelijke onderbouwing NCB-laan 95-99, Milon Schijndel, oktober 2012)

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat bij de gehanteerde worstcase benadering de bijdrage aan de luchtkwaliteit ruim onder het 3% criterium blijft (c.q. kleiner is dan 1,2 µg/m³). Met andere woorden; het project draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang. Echter voorziet het plan niet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het besluit. In dat verband is het formeel niet nodig om voor het plan een onderzoek luchtkwaliteit uit te voeren. Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling vormt.

9. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Dit bestemmingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden voor de vestiging van milieubelastende bedrijven in de nabijheid van gevoelige bestemmingen.

Bedrijven en milieuzonering van de VNG

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹⁷. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel (met bedrijven), die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Bedrijven en milieuzonering bestaande bedrijven

Voor bestaande bedrijven wordt nagegaan of al dan niet wordt voldaan aan de noodzakelijk geachte afstanden en indexcriteria. Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of uit te sluiten. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/of meldingen. Op deze wijze krijgt men inzicht in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

De afstandentabel is voor de bedrijven binnen de bedrijventerreinen van belang in de volgende gevallen:

- bij het toelaten van nieuwe bedrijven;
- bij het kunnen meewerken aan uitbreiding of verplaatsing van bestaande bedrijven
- bij het treffen van voorzieningen binnen het bedrijf.

¹⁷ Bedrijven en milieuzonering, tweede druk, VNG 2001

De afstandentabellen met bedrijven

In 'bedrijven en milieuzonering' zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een driedelige invalshoek, te weten:

- in de eerste plaats is uitgegaan van emissies, die zicht laten vertalen in een ruimtelijke maat. Dit zijn emissies van geur, stof, geluid en gevaar;
- in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de kans weergeeft op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten;
- tenslotte is in een aparte kolom ('opmerkingen') een aantal specifieke aspecten opgenomen (bodemverontreiniging, divers en luchtverontreiniging), die voor een bepaald bedrijfstype van belang kunnen zijn in relatie tot de gevoeligheid van een bepaald gebied (bijv. bodemverontreiniging), de diversiteit van een bedrijf of de grootste afstand.

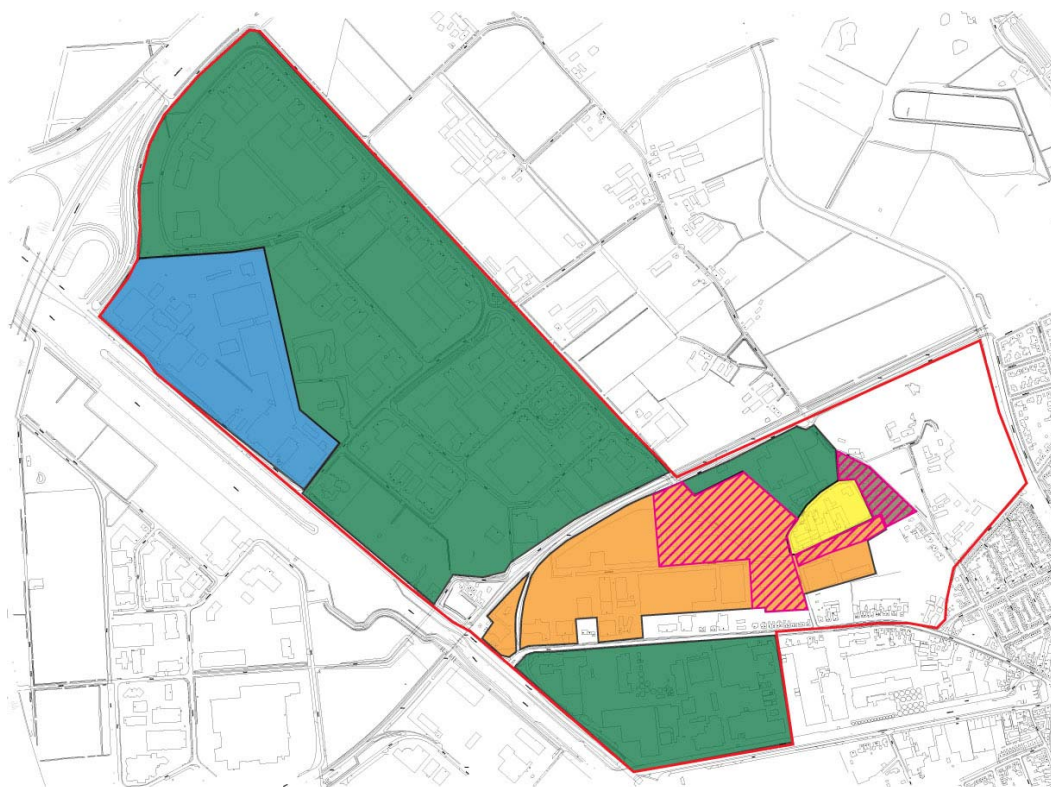
De indeling van de bedrijven wordt vastgelegd in de afstandentabel, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze afstandentabel kan men een beleidsmatige selectie maken van de toe te laten bedrijfsactiviteiten. Bij deze selectie dienen milieuoverwegingen een belangrijke rol te spelen.

Indeling milieucategorieën	
Categorie	Grootste afstand in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2*	700
5.3*	1.000
6*	1.500

* Bedrijven uit deze milieucategorie komen niet voor op het bedrijventerrein

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk. Onder een 'rustige woonwijk' wordt verstaan een gebied met weinig verkeer en praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra.

Niet overal wordt voldaan aan de gewenste ideale afstanden uit de VNG-brochure. Dit wil per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van de directe werkende normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder teruggebracht is tot een aanvaardbaar niveau.



LEGENDA

- Categorie 3 - 5.1
- Categorie 3 - 4.2
- Categorie 2 - 4.2
- Categorie 2 - 3.2
- Categorie 2
- Kantoren toegestaan
- Plangrens



Figuur: Milieuzonering

Milieuzonering

Het bedrijventerrein in Veghel is op basis van de hierboven beschreven methodiek ingedeeld. Daarbij zijn de afstanden aangehouden tot een rustige woonwijk. Dit betekent dat in principe altijd voldoende afstand wordt aangehouden. Maatgevend zijn in beginsel de bestaande milieucategorieën. Uitzondering hierop is het gebied van FrieslandCampina DMV en een strook waar het bedrijf Nutrifeed is gevestigd. Voor beide gebieden geldt dat de minimaal toegelaten milieucategorie naar boven is bijgesteld. Op de plankkaart en via de regels is door het toekennen van bestemmingen bepaald waar welke bedrijfsactiviteiten uit welke milieucategorie direct zijn toegestaan.

Ontwikkelingslocatie NCB-laan 95-99

De ontwikkelingslocatie ligt in een omgeving die, gelet op het karakter, is aan te merken als “gemengd gebied”. Er is namelijk sprake van een gebied waar naast wonen ook be-

drijven, horeca en relatief grootschalige infrastructuur (kanaal/haven en provinciale weg) voorkomen. De richtafstanden voor milieugevoelige/milieuhinderlijke bestemmingen uit de VNG-bundel 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) kunnen dan ook met een afstandstap worden verlaagd met uitzondering van het hinderaspect "gevaar".

Uit de uitwaartse zonering blijkt dat de milieugevoelige bestemmingen in de omgeving geen hinder ondervinden van de te realiseren milieubelastende bestemming. De richtafstand is 10 meter, terwijl de daadwerkelijke kortste afstand circa 47 meter bedraagt. De inwaartse zonering is voor het hotel in het kader van een goede ruimtelijke ordening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het hotel binnen de richtafstand ligt van de bedrijfsbestemmingen. De richtafstand varieert van 100 meter tot 200 meter, terwijl de werkelijke afstanden respectievelijk 0 en 97 meter bedragen.

Op basis van de inwaartse milieuzonering blijkt dat niet voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-bundel "Bedrijven en milieuzonering (2009)". Dit betekent echter niet zonder meer dat de functie niet kan worden toegestaan. Op basis van het milieuzoneringsonderzoek¹⁸ is een meer gedetailleerd onderzoek uitgevoerd om de maatgevende milieuhinder nauwkeuriger in beeld te laten brengen.

In dit onderzoek is getoetst of het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Uit het milieuzoneringsonderzoek blijkt dat verdiepingsonderzoek nodig is naar het aspect 'geur' en 'gevaar'. Het onderzoek 'gevaar' is reeds uitgevoerd (zie hoofdstuk 'externe veiligheid'). De resultaten van dit verdiepingsonderzoek 'geur' zijn hieronder weergegeven. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Conclusie geuronderzoek¹⁹

Op basis van het uitgevoerd onderzoek kan worden geconcludeerd dat de milieuhinderaspecten vanuit in de omgeving van het plan gevestigde bedrijven geen belemmering vormen voor een goed leefklimaat ter plaatse van het plangebied NCB-Laan 95-99.

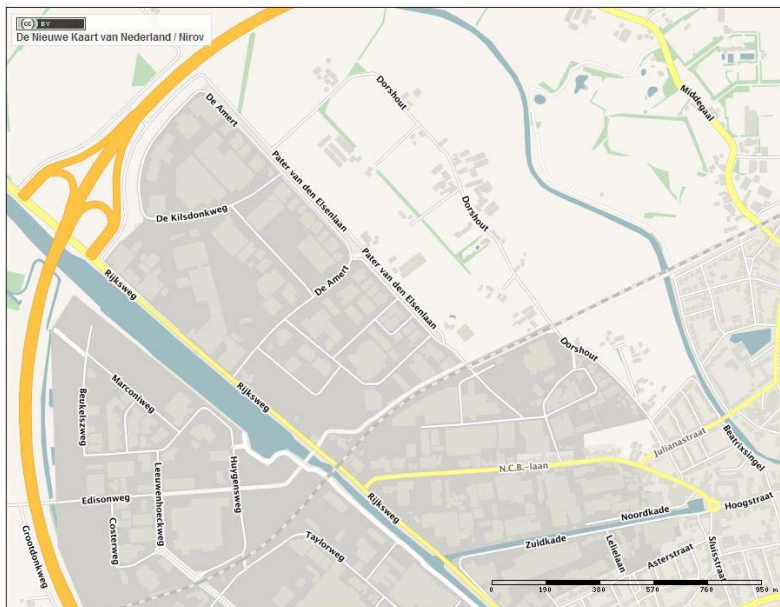
¹⁸ Onderzoek milieuzonering, Hotel aan de NCB-laan 95 in Veghel, Schoonderbeek en Partners, Ede, 30 januari 2013 (kenmerk: 20120175C.N01b)

¹⁹ Verdiepingsonderzoek milieuzonering. NCB-Laan 95-99. Schoonderbeek en Partners. 20120175C N03a. 25 oktober 2012.

10. VERKEER

10.1 Verkeersstructuur

Bedrijventerrein De Amert wordt hoofdzakelijk ontsloten via de weg De Amert en de Pater van de Elsenlaan. De Amert vormt de ontsluiting van het bedrijventerrein op de provinciale weg N279 en de Pater van den Elsenlaan vormt de ontsluiting van het bedrijventerrein op de NCB-laan. De NCB-laan vormt de verbinding tussen Veghel-West en de provinciale weg N279. In het kader van de revitalisering van de bedrijventerreinen wordt/is de verkeersstructuur op verschillende plekken aangepakt. Zo is de fietsstructuur verbeterd en zijn duidelijkere en herkenbaardere profielen gemaakt.



Figuur: wegen op bedrijventerrein De Amert

Openbaar vervoer

Bedrijventerrein De Amert is nauwelijks bereikbaar per openbaar vervoer. De meest nabij het bedrijventerrein gelegen halte is halte oprit N265, welke wordt aangedaan door de buslijnen 152, 157, 159, 160 en 253. De halte ligt op circa 600 m loopafstand vanaf de meest zuidelijke plangrens.

10.2 Beleid en plannen

Nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020

In de nota Hoofdwegenstructuur Veghel 2020²⁰ 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 provinciale weg N279 als zakelijke weg. Een zakelijke weg vormt de hoofdontsluiting van bedrijventerreinen en worden derhalve dan ook ingericht en gedimensioneerd op een groot aandeel vrachtverkeer. De weg is hoofdzakelijk bedoelt voor de afwikkeling van snelverkeer. Toekomstplannen omtrent de provinciale weg N279 komen hierna aan bod.

Binnen het plangebied is de NCB-laan aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. De 'ontsluitingswegen' (gebiedsontsluitingswegen) hebben de taak gebieden te ontsluiten en verkeer van en naar die gebieden in een vlot tempo af te wikkelen. De wegen zijn hier op ingericht door gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer te scheiden en voorrangskruisingen toe te passen.

Openbaar vervoer

Op dit moment wordt gedacht aan een Hoogwaardig Openbaar Vervoer verbinding tussen Veghel en 's-Hertogenbosch via Schijndel en een betere verbinding naar Eindhoven, Uden en Oss. Het HOV-netwerk plan 2028 bestaat uit twee hoogwaardige openbaarvervoersverbindingen vanuit Veghel/Uden naar Oss, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Daarnaast bevat het netwerk verschillende 'sterren' waarin elk geval HOV-, auto-, trein- en fietsverbindingen samenkomen. Het toekomstige HOV kenmerkt zich door (overwegend) 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

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

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 Fietssersbond, blijkt dat verbeteringen vooral te behalen zijn bij directheid, concurrentiepositie, verkeersveiligheid en comfort (wegdek).

Het fietspad langs het Duits Lijntje (Gazellepad) en de verbindingen over de NCB-laan en De Amert hebben een belangrijke functie in het fietsroutenetwerk. Het Gazellepad is zelfs van regionale betekenis en is zowel utilitair als recreatief belangrijk. De nieuwe fietspaden die vanuit de omliggende straten en buurten aantakken op de belangrijke fietsroutes alsmede de voorgenomen en afgeronde aanpassingen in de fietspadenstructuur op De Amert zijn allemaal positief bestemd zodat de gewenste fietsstructuur kan worden aangelegd of aangepast/uitgebreid.

Provinciale weg N279

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

De plannen hebben tot doel de bereikbaarheid van het oostelijk deel van de regio te verbeteren. Voor de N279 ter hoogte van Veghel vormt het deelproject Noordoostcorridor N279-Midden. Voor dit deelproject kijkt de provincie samen met de regio verschillende alternatieven, 'een omleiding bij Veghel voor of om Zijtaart' of 'een tunnel onder Veghel door'.

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

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

De plannen hebben positieve consequenties voor de bereikbaarheid van bedrijventerrein De Amert.

10.3 Huidige verkeerssituatie

Ten aanzien van verkeer is binnen het plangebied een aandachtspunt aan te duiden.

Parkeren vrachtauto bedrijventerreinen

In het najaar van 2011 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar het parkeren van vrachtauto's in de avonduren op de bedrijventerreinen in Veghel, waaronder bedrijventer-

rein De Amert. Doel van het onderzoek was te achterhalen in welke mate en op welke locaties door vrachtwagenchauffeurs wordt (lang)geparkeerd of overnacht en welke sociale overlast daarmee samenhangt.

Uit het onderzoek is gebleken dat op De Amert door vrachtwagenchauffeurs wordt langgeparkeerd zowel in de openbare ruimte alsook op eigen terrein. Met name op werkdagen is het grootste aantal geparkeerde vrachtwagens en chauffeurs waargenomen, waarbij de chauffeurs in de vrachtwagen overnachten, in meerdere mate in het openbaar gebied. Op de meetmomenten is op De Amert nauwelijks sociale overlast waargenomen.

10.4 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.

Ontwikkelingslocatie NCB-laan 95-99

De ontsluiting van de ontwikkelingslocatie vindt, net als in de huidige situatie, plaats op de NCB-laan. Aandachtspunt is een veilige aansluiting en een logische positionering van de in- en uitritten.

10.5 Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde 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 Parkeernormen²¹. 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;

²¹ Gemeente Uden en gemeente Veghel, Parkeernormen – Eindrapport, 24 oktober 2006

- de parkeervoorziening moet grenzen aan de bestemming 'Verkeer'.

Ontwikkelingslocatie NCB-laan 95-99

De gemeente Veghel streeft naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen locaties. Voor de planlocatie betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. Op het ruime perceel zullen ten behoeve van het hotel voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

De gemeenten Veghel en Uden hebben in hun nota Parkeren Eindrapport van 2006 beleid opgesteld voor het parkeren binnen hun grondgebied. Het doel van de nota kan als volgt worden geformuleerd: Het in onderling overleg vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden te waarborgen.

De basis voor de nota is gevonden in door het CROW uitgegeven publicatie over parkeerkencijfers. Per gebied, de ontwikkelingslocatie is gelegen in gebied 2, zijn parkeernormen opgesteld. De normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de betreffende CROW publicatie waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden en Veghel.

Bij de ontwikkeling van de locatie dient in het ontwerp rekening te worden gehouden met de diverse functies ter plaatse en de hierbij behorende parkeernormen uit de nota.

11. JURIDISCHE PLANOPZET

11.1 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 'Bedrijventerrein Veghel-West' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De bestemmingsregels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

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

11.2 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.

11.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Agrarisch

Binnen deze bestemming is onder andere agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Daarnaast zijn recreatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, tuinen en erven, sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen toegestaan. Er zijn op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven van de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een nutsvoorziening toegestaan die groter is dan 15 m². En tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden toegestaan.

Bedrijventerrein

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

Groen

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

Horeca

Binnen deze bestemming is een horecabedrijf t/m categorie 2 (waaronder hotel en zalencentrum) toegestaan. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Kantoor

Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan met daaraan ondergeschikt dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik. En tevens zijn bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden toegestaan.

Natuur

Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde, landschappelijke waarden en ecologische zones, waterhuishoudkundige doeleinden, sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen. Aan deze bestemming is voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld.

Verkeer

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

Verkeer - Railverkeer

Op deze gronden is railverkeer toegestaan. Daarnaast zijn dezelfde functies toegestaan als binnen de bestemming 'Verkeer'.

Water

De waterhuishoudkundige voorzieningen zoals watergangen en waterberging zijn bestemd als 'Water'. De aanwezige bruggen in het plangebied zijn aangeduid op de verbeelding. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Wonen

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

Dubbelbestemmingen

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

De volgende dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen Leiding – Gas, Leiding – Riool, Waarde – Archeologie en Waarde – Ecologie om de desbetreffende leidingen en waarden te beschermen die in dit gebied liggen.

11.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

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

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

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Dubbelbestemmingen

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

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van bescherming 'Veiligheidszone – Externe veiligheid', 'Milieuzone', 'Wro-zone – zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', 'Vrijwaringszone – vaarweg', 'Vrijwaringszone - weg', 'Vrijwaringszone – overlegzone weg', 'Geluidzone – Industrie' en 'Gezoneerd industrieterrein'.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

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

12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Exploitatie

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

Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Veghel geen kosten in de exploitatie sfeer.

12.2 Handhaving

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

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

Handhaving kan ook worden gezien als:

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

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

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

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

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

13. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Algemeen

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

13.2 Overleg

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

Het Waterschap Aa en Maas heeft in haar reactie laten weten in te kunnen stemmen met het plan zoals dat is voorgelegd.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is onder meer in de toelichting op het bestemmingsplan onder 3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen een nadere onderbouwing opgenomen van de mogelijkheid om kleinschalige bedrijvigheid zoals garagebedrijven, kantoorhoudende bedrijven, maatschappelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijven e.d. toe te staan binnen een deel van het plangebied. Tevens is in hoofdstuk 9 'Bedrijven en milieuzonering' de overzichtskaart van toegelaten bedrijfscategorieën aangepast.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat is een vrijwaringszone van 50 meter vanuit de kant verharding alsmede een overlegzone van 75 meter vanuit de kant verharding van de huidige A50 opgenomen. Tevens is een 'vrijwaringszone – vaarweg' van 20 meter vanaf de rand van het water van de Zuid-Willemsvaart opgenomen. Deze vrijwaringszones zijn onder meer bedoeld om aanpassingen aan de rijks- en de vaarweg in de toekomst niet te belemmeren.

Voor de vooroverlegreacties van deze instanties op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bijlage.

13.3 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 bestemmingsplan (beheerplan) en de geringe wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke bestemmingsplannen “Industrie- en dienstenpark De Amert”, “Industrieterrein C.H.V.” en de “1^e Herziening bestemmingsplan Dorshout” is gekozen geen inspraakprocedure te doorlopen.

13.4 Vaststellingsprocedure

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

Regels

