

TITEL

Ruimtelijke onderbouwing ten
behoefte van het nemen van een
projectbesluit voor de bouw van
een woning ter plaatse van de
Rembrandtlaan 17 te Veghel

AANVRAGER

De heer J. Ketelaars
Rembrandtlaan 21
5462 CJ VEGHEL

ADVIESBUREAU

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het nemen van een projectbesluit voor de bouw van een woning ter plaatse van de Rembrandtlaan 17 te Veghel

Datum: 1 juni 2010

Opdrachtgever: De heer J. Ketelaars
Rembrandtlaan 21
5462 CJ VEGHEL

Telefoonnummer: 06-20855888

Auteurs: de heer W.M.J. van der Velden

Projectnummer: 295235

Projectleider: de heer W.M.J. van der Velden

Telefoonnummer: 073-5477253

Faxnummer: 073-5493955

E-mail: wilfred@milon.nl

Website: www.milon.nl

Handtekening teamleider:

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.



MILON bv is gecertificeerd en erkend conform ISO 9001, VCA en Kwaliteitswaarborging bodembeheer SIKB: BRL SIKB 1000 "Monsterneming voor partijkeuringen" en de daarbij behorende VKB-protocollen 1001, 1002 en 1003 (par. 6.2.4), BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" en de daarbij behorende VKB-protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018, BRL SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen en nazorg" en het daarbij behorende VKB-protocol 6001.**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1. Gegevens initiatiefnemer	4
1.2. Aanleiding.....	4
2. Wettelijk/formeel kader.....	7
3. Huidige situatie	8
4. Toekomstige situatie	10
5. Beleid	13
5.1. Rijksbeleid	13
5.2. Provinciaal/regionaal beleid.....	13
5.3. Gemeentelijk beleid	16
6. Cultuurhistorisch en archeologisch perspectief	18
6.1 Archeologisch bureauonderzoek.....	18
6.2 Archeologisch booronderzoek	19
7. Ontsluiting, parkeren en verkeer.....	21
8. Milieu	22
8.1. Waterhuishouding	22
8.2. Bodem	22
8.3. Geluid	23
8.4. Lucht	25
8.5. Natuur, flora en fauna	26
8.6. Externe veiligheid en milieuzonering	28
9. Uitvoerbaarheid.....	30
9.1. Economische uitvoerbaarheid	30
9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
10. Motivering	31

Bijlagen

I	Advies Welstandscommissie WzNB 07-01-2010
II	Bureauonderzoek, Rembrandtlaan 17 te Veghel, S100042, 14-04-2010, Synthegra bv
III	Inventariserend Veldonderzoek, Verkennend booronderzoek Rembrandtlaan 17 Veghel Gemeente Veghel, S100119, 18-05-2010, Synthegra bv
IV	Watertoets locatie ter plaatse van Rembrandtlaan 17 te Veghel, 20101167, 25 maart 2010, MILON bv
V	Verkennd bodemonderzoek aan de Rembrandtlaan 17 te Veghel, 20101168, 24 maart 2010, MILON bv
VI	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Bouwplan Rembrandtlaan 17 in Veghel, 09477.R01, 12 januari 2010, Schoonderbeek en Partners Advies b.v.
VII	Aanvulling op akoestisch onderzoek 09477.R01, d.d. 12-01-2010, 09477.B20100218_K02, 18 februari 2010, Schoonderbeek en Partners Advies b.v.
VIII	Akoestisch onderzoek: geluidwering van de gevels, nieuwbouw Rembrandtlaan 17 in Veghel, 09477.R02, 15 maart 2010, Schoonderbeek en Partners Advies b.v.

1. Inleiding

1.1. Gegevens initiatiefnemer

Contactpersoon	:	de heer Joop Ketelaars
Adres	:	Rembrandtlaan 21
Postcode	:	5462 CJ
Woonplaats	:	VEGHEL
Telefoon	:	06-20855888
E-mailadres	:	joop.ketelaars@kpnmail.nl

Behoort bij verzoek tot projectbesluit op grond van artikel 3.10 van de Wet Ruimtelijke Ordening voor de heer J. Ketelaars, Rembrandtlaan 21, 5462 CJ Veghel, kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie D, nummers 4124.

1.2. Aanleiding

De planlocatie is gelegen in het westen van de gemeente Veghel, nabij de voormalige N265 en de Provinciale Weg. De locatie is in gebruik ten behoeve van Ketelaars Auto's vof. De heer J. Ketelaars heeft het voornemen om op het terrein een woning te realiseren. Het principeverzoek hiertoe heeft de heer Ketelaars enige jaren geleden reeds ingediend. In juli 2005 heeft het college van B&W van de gemeente Veghel besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek op voorwaarde dat de noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd en de plannen worden opgesteld. Destijds is de bestemmingsplanprocedure niet opgestart. Inmiddels is het plan wel meegenomen in de door de gemeente opgestarte bestemmingsplanprocedure genaamd "Veghel-West, Deelgebied Rembrandtlaan". Dit plan betreft nog een voorontwerp. Het bestemmingsplan is voor inspraak gepubliceerd op 8 oktober 2008 en de ingekomen reacties zijn nog niet verwerkt als gevolg van benodigde, aanvullende onderzoeken en de economische recessie. Het bestemmingsplan is derhalve nog niet in werking getreden.

Gezien het feit dat de bestemmingsplanprocedure wel reeds in werking is getreden, heeft de gemeente besloten in principe medewerking te verlenen middels het nemen van een projectbesluit.

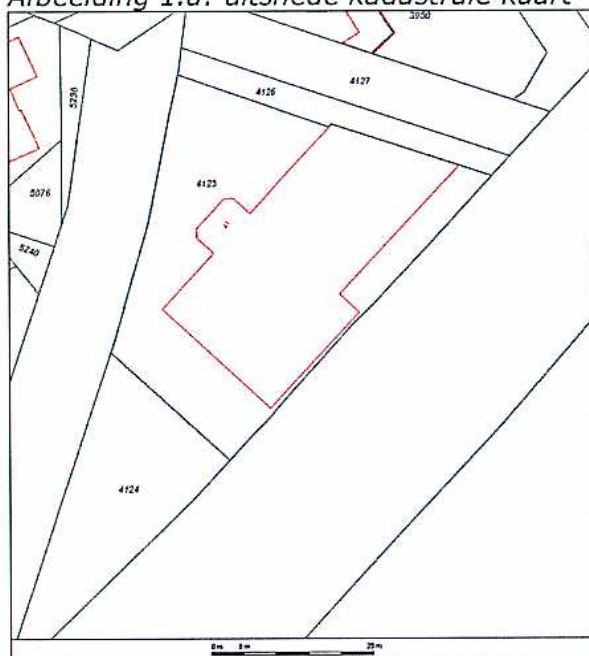
In opdracht van de heer Ketelaars heeft MILON bv, in het kader van de voorgenomen realisatie van bovenstaand plan, een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van een projectbesluit, ex. artikel 3, lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening. Het gewenste plan is niet mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan ("Uitbreidingsplan in onderdelen Veghel-Zuid").

Dit plan is vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 19 december 1961. De bestemming van de planlocatie is "Landelijk gebied I". Op basis van deze bestemming is het oprichten van bebouwing ter plaatse niet toegestaan. Het plan is in strijd met deze vigerende bestemming omdat ter plaatse van de planlocatie een bouwvlak ontbreekt voor het realiseren van een woning.

Om het voorgenomen plan binnen het plangebied te realiseren, dient een projectbesluitprocedure te worden doorlopen. Teneinde een projectbesluit te kunnen laten nemen door bevoegd gezag, wordt aangetoond dat de plannen haalbaar en verantwoord zijn.

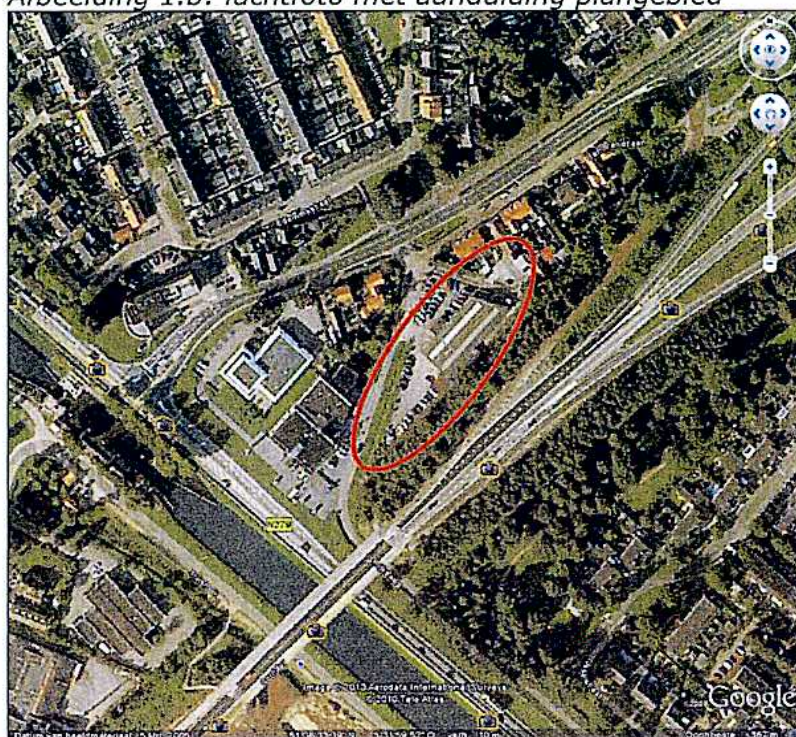
Ten behoeve van een voorspoedige voortgang van de planologische inpassing heeft de initiatiefnemer MILON bv verzocht om de benodigde ruimtelijke onderbouwing uit te werken. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de basis voor de te volgen projectbesluitprocedure.

Afbeelding 1.a: uitsnede kadastrale kaart



Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Afbeelding 1.b: luchtfoto met aanduiding plangebied



2. Wettelijk/formeel kader

Op grond van artikel 3.10 Wro heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om ter verwezenlijking van een project, een projectbesluit te nemen waarmee wordt afgeweken van de bepalingen van een geldend bestemmingsplan. Artikel 3.10 lid 2 bepaalt dat het projectbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing van het project bevat.

Het begrip projectbesluit wordt in artikel 1.1 lid 1, onder f Wro als volgt gedefinieerd: *"besluit, inhoudende dat ten behoeve van de verwezenlijking van een project, dat een of meer bouwwerken, werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden of daarbij behorende gebruik kan omvatten en dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan, dit bestemmingsplan buiten toepassing blijft"*. Uit het laatst blijkt dat het projectbesluit, voor wat betreft het van het bestemmingsplan afwijkende ruimtegebruik, het bestemmingsplan terzijde stelt.

Teneinde een projectbesluit te kunnen laten nemen door bevoegd gezag en vervolgens, na het verkrijgen van de relevante vergunning(en) zoals bijvoorbeeld een bouwvergunning, de bouwplannen te mogen uitvoeren, is het noodzakelijk om een goede ruimtelijke onderbouwing in te dienen. Aan de hand van de hiertoe uitgevoerde onderzoeken wordt, in deze ruimtelijke onderbouwing, de haalbaarheid en de inpasbaarheid van de voorgenomen (her)ontwikkeling in relatie tot onder andere milieu-, planologische, (stede)bouwkundige, cultuurhistorische en ruimtelijke aspecten vastgesteld.

3. Huidige situatie

De planlocatie ligt in Veghel West, nabij de Provinciale Weg N279 en de Zuid Willemsvaart. De planlocatie ligt tussen/nabij de wijken De Bloemenwijk, Brug tot Brug en De Leest en grenst aan grootschalige infrastructuur van de voormalige N265. De directe omgeving kent zowel bedrijfsbebouwing als woningbouw.

De locatie van de woning heeft betrekking op het kavel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie D, nummer 4124. Ten westen van het plangebied bevinden zich kantoor-/bedrijfsgebouwen en aan de noord-westzijde zijn woningen gelegen. Ten noord-oosten bevindt zich het garagebedrijf van Ketelaars Auto's vof.

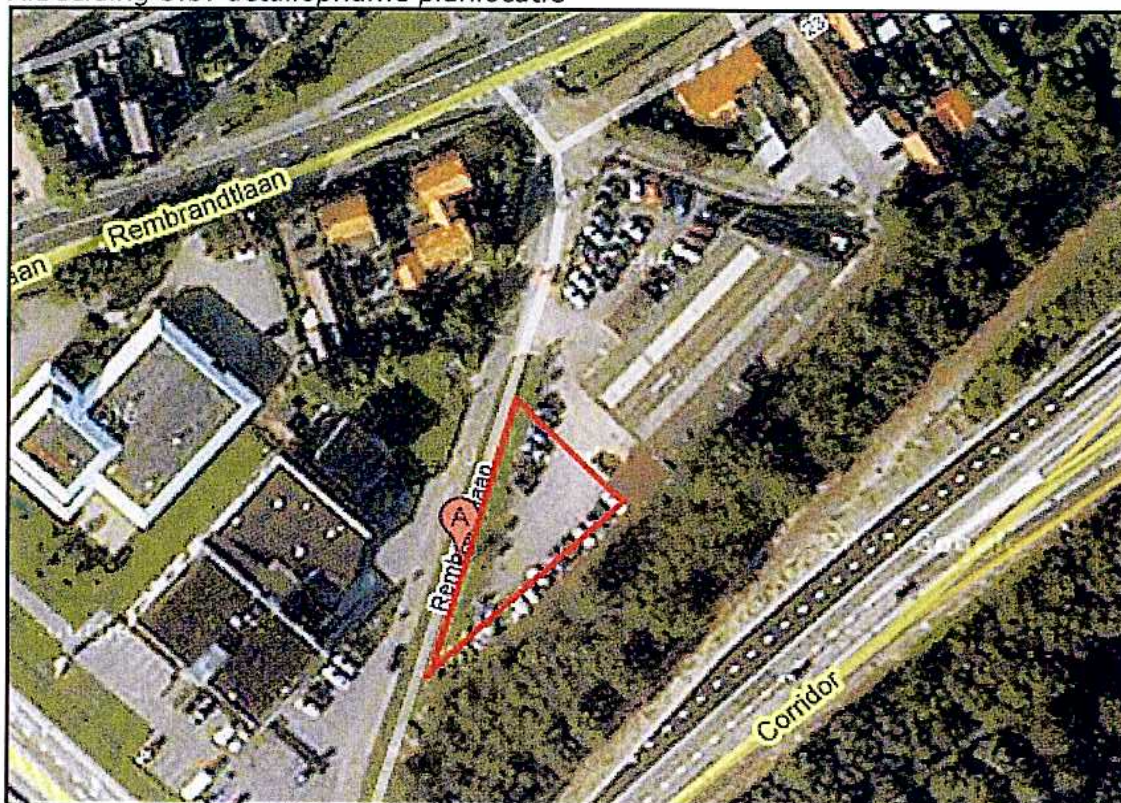
Afbeelding 3.a: inrichting huidige planlocatie



Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Het gehele bedrijfsterrein bedraagt circa 2.500 m². Hiervan wordt circa 500 m² bestemd voor de bouw van de woning, inclusief tuin en erf. Het plangebied wordt op dit moment gebruikt ten behoeve van het stallen van auto's. De in-/uitgang van het autobedrijf ligt aan de voorzijde van het bedrijf en blijft gehandhaafd.

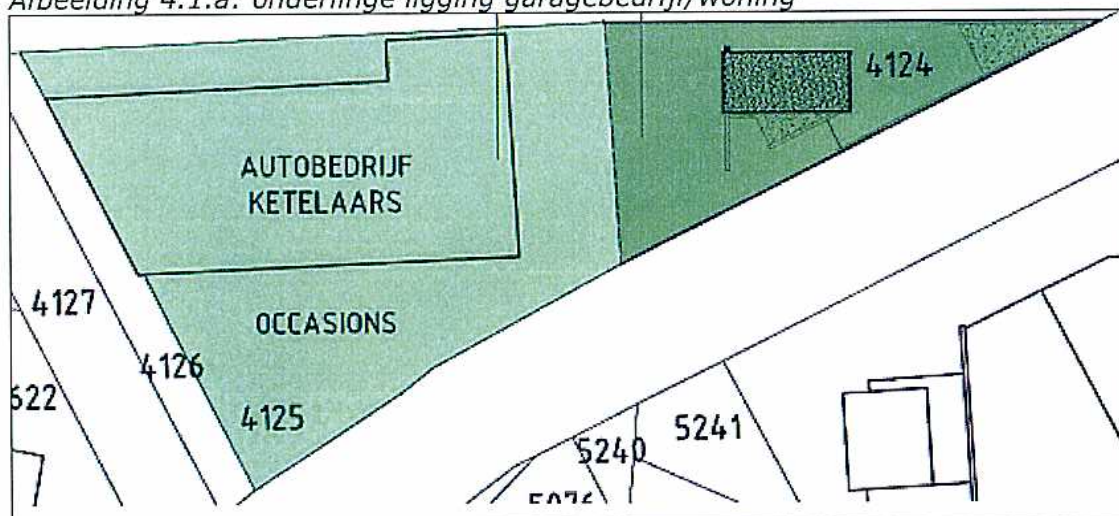
Afbeelding 3.b: detailopname planlocatie



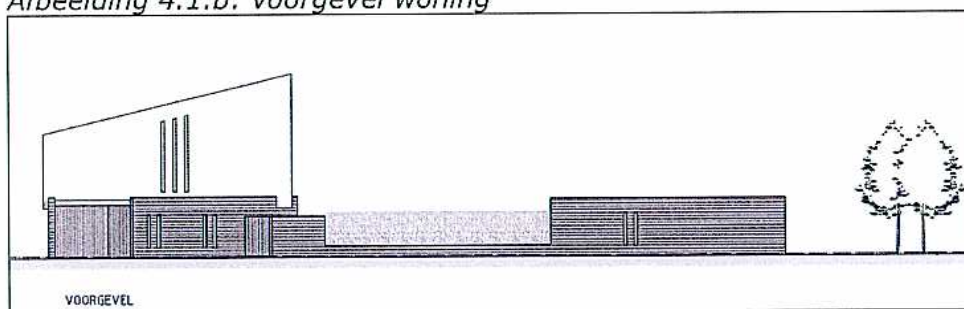
4. Toekomstige situatie

Het voornemen van de heer Ketelaars bestaat uit de realisatie van één vrijstaande woning op het terrein direct ten zuiden van het garagebedrijf. De woning wordt voorzien van tuin aan één zijde en aan de voorkant. Tevens wordt een berging gebouwd in de uiterste punt van het plangebied. In afbeelding 4.1.a is de onderlinge ligging weergegeven van het garagebedrijf en de woning. In afbeelding 4.1.b tot en met 4.1.e zijn de gevels weergegeven alsmede een impressie van de uiteindelijke bebouwing.

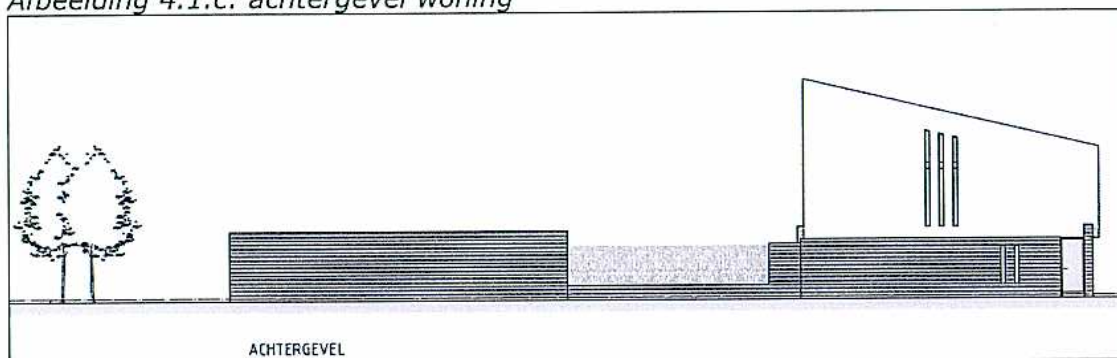
Afbeelding 4.1.a: onderlinge ligging garagebedrijf/woning



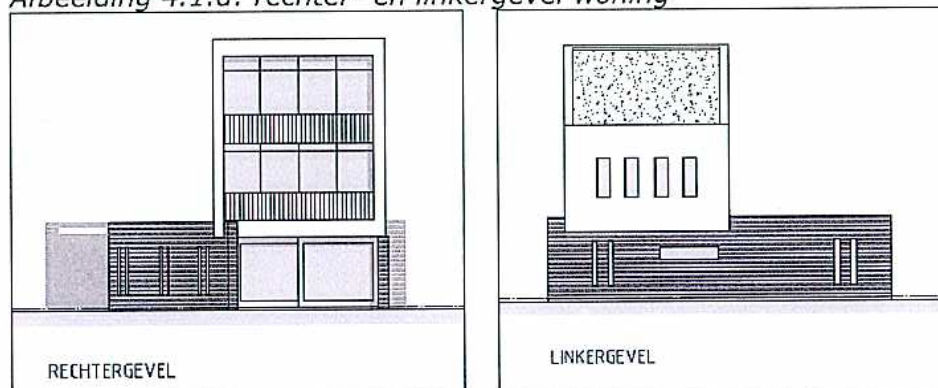
Afbeelding 4.1.b: voorgevel woning



Afbeelding 4.1.c: achtergevel woning

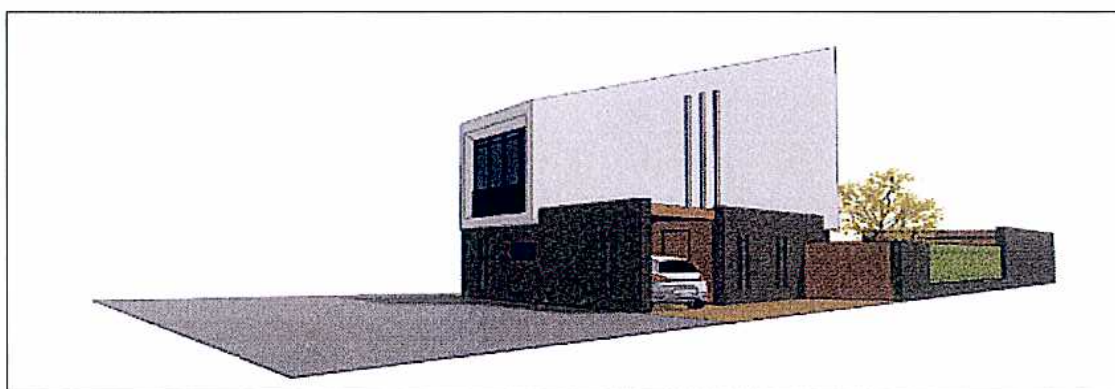
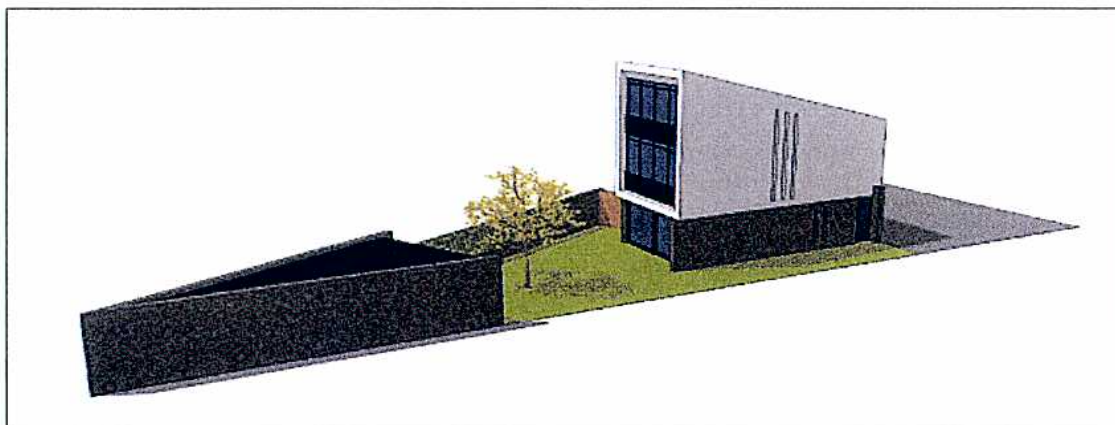
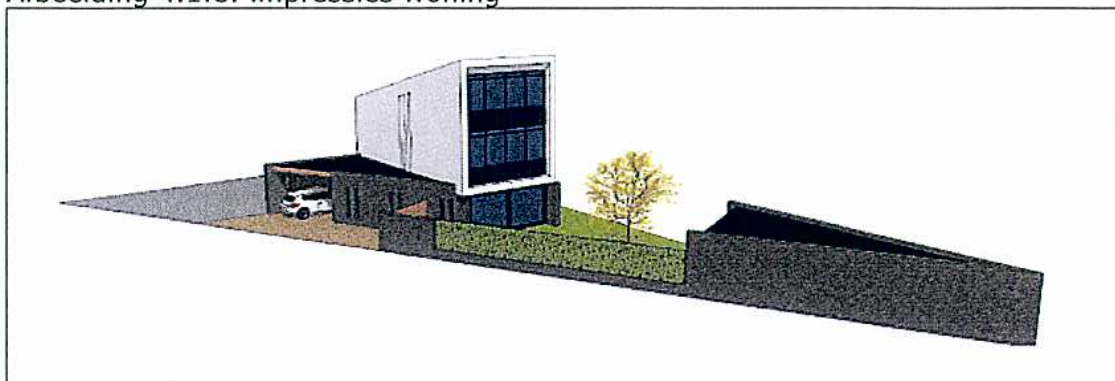


Afbeelding 4.1.d: rechter- en linkergevel woning



Het bouwplan is reeds voorgelegd aan de Welstandscommissie WzNB. Deze heeft in haar advies van 07-01-2010 aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de criteria behorende bij het betreffende welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau. Dit advies is bijgevoegd als bijlage I.

Afbeelding 4.1.e: impressies woning



5. Beleid

5.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. In de nota heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen, versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven). Veghel valt buiten dit stedelijk netwerk. Voor de gebieden buiten de stedelijke netwerken gaat het rijk eveneens uit van het bundelingsprincipe. Gestreefd wordt naar optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Door de herinrichting van de planlocatie aan de Rembrandtlaan wordt het bestaand stedelijk gebied optimaal benut.

5.2. Provinciaal/regionaal beleid

Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant "Brabant in ontwikkeling" en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in balans". Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van

het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

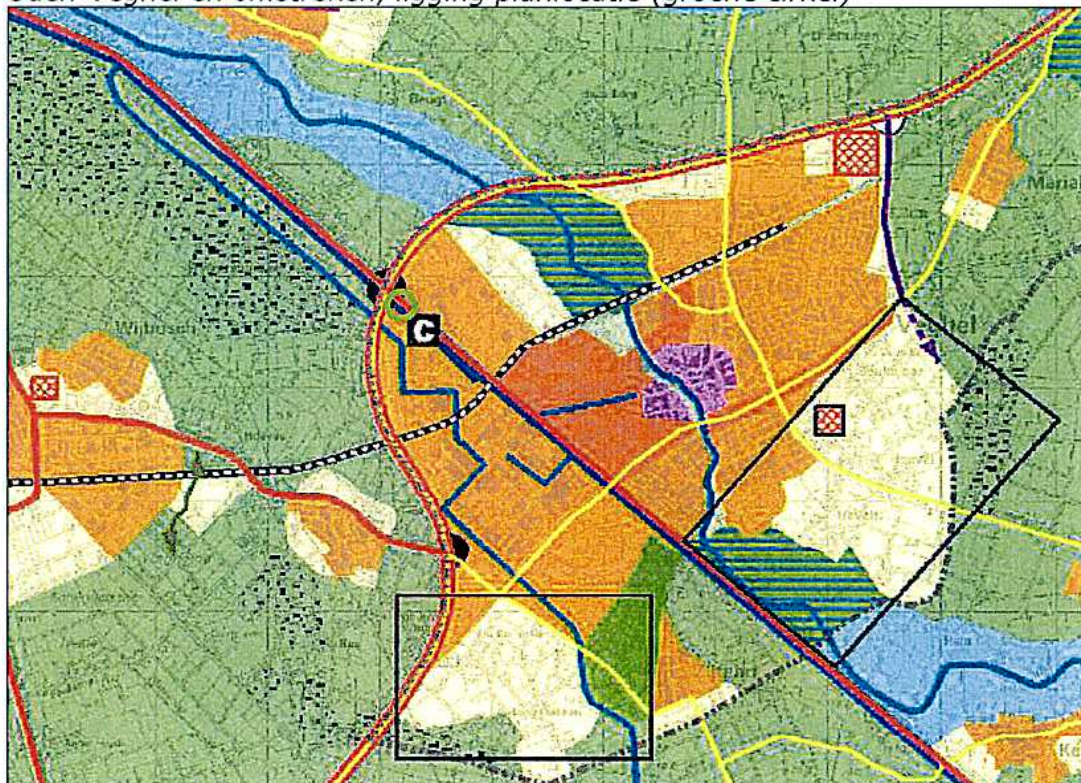
De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart "Ruimtelijke Hoofdstructuur". In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren. De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in balans". Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen. Door de herinrichting van de planlocatie aan de Rembrandtlaan wordt invulling gegeven aan het streven naar zuinig ruimtegebruik in de stedelijke regio Uden-Veghel.

Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omgeving

De Uitwerkingsplannen van het Streekplan geven de kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken. Op de bijbehorende plankaart en het daarin opgenomen Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is een globale visie op de kwaliteiten en de ontwikkelingkansen voor de regio opgenomen.

Deze dient als basis voor de verdere planvorming. In dit Uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave, zoals die in het Streekplan is verwoord, vormgegeven voor de stedelijke regio Uden-Veghel en de landelijke regio's Maashorst en Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel. Uit het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is op te maken dat de Rembrandtlaan behoort tot herstructurering stedelijk gebied. De aanduiding herstructurering geeft aan dat in het gebied nu of in de toekomst een herstructureringsopgave ligt omdat het gebied nu of binnenkort niet goed genoeg meer functioneert, in ruimtelijke dan wel in functionele zin. Stedelijke vernieuwing door herstructureren wordt in deze gebieden bevorderd. Dit betekent dat grote delen van deze zones in de toekomst van inrichting en meestal ook van functie kunnen veranderen. De strategie herstructurering stedelijk gebied staat dan ook voor het revitaliseren van woon- en werkgebieden die niet meer optimaal functioneren.

Afbeelding 5.2: Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken, ligging planlocatie (groene cirkel)



Structuurvisie Plus Uden/Veghel

De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die tevens bedoeld is als bouwsteen voor het provinciale Streekplan. De StructuurvisiePlus vormt de aanzet voor het Uitwerkingsplan van de stedelijke regio Uden-Veghel. Het beleidsstuk is vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 17 mei 2001 en door de gemeenteraad van Veghel op 31 mei 2001. Het ruimtelijk structuurbeeld bestaat uit een waardering van de bestaande kwaliteiten, die de essentie van het gebied vormen, en voorstellen voor het verder ontwikkelen daarvan. Naast het ruimtelijk structuurbeeld is een programma voor de komende 10 tot 15 jaar opgesteld. De StructuurvisiePlus is de ruimtelijke vertaling van het programma naar het ruimtelijk structuurbeeld.

De StructuurvisiePlus bevat vier soorten strategieën; blauwe strategieën, groene strategieën, rode strategieën en gele strategieën. De rode strategieën geven de toekomstige bouwlocaties. Uitgangspunt bij stedelijke ontwikkelingen is dat de ruimte in het bestaande stedelijk gebied eerst waar mogelijk wordt benut, waarnaast aanvullend nieuwe locaties worden bebouwd. De toevoegingen aan de woningvoorraad dienen de diversiteit en de differentiatie te vergroten. Tevens zal de nodige energie gestoken moeten worden in het herstructureren van wijken. De bouwcapaciteit (vanaf 2000), zowel uitbreiding- als inbreidingslocaties, van Veghel bedraagt circa 1.250 woningen. Binnen het deelplangebied Rembrandtlaan staan op de StructuurvisiePlus inbreidingslocaties aangeduid voor 20-50 woningen.

5.3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan van de gemeente Veghel.

Geldende bestemmingsplannen

Op het terrein aan de Rembrandtlaan 17 is op dit moment bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen Veghel-Zuid" van toepassing. Het gewenste plan is niet mogelijk conform dit bestemmingsplan. De bestemming van de planlocatie is "Landelijk gebied I". Op basis van deze bestemming is het oprichten van bebouwing ter plaatse niet toegestaan. Het plan is in strijd met deze vigerende bestemming omdat ter plaatse van de planlocatie een bouwvlak ontbreekt voor het realiseren van een burgerwoning.

Voorontwerpbestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Rembrandtlaan

Het deelplangebied Rembrandtlaan is gelegen in Veghel West, een gebied dat ingrijpend wordt geherstructureerd. Het deelplangebied bestaat uit de grootschalige infrastructuur van de voormalige N265 met de bijbehorende groenvoorziening en de bedrijven en woningen die in het westen liggen ingeklemd tussen de grootschalige infrastructuur van de voormalige N265 en de Provinciale Weg. Door de wijziging van de verkeersfunctie van de voormalige N265 is het mogelijk het deelplangebied te herstructureren.

Binnen het deelplangebied wordt een woningbouwprogramma gerealiseerd van circa 250 woningen, bestaande uit diverse bebouwingstypologieën. Ter plaatse van de kruising van de Sluisstraat/De Leest met de Corridor/Rembrandtlaan wordt een supermarkt gerealiseerd. De bedrijven en woningen die in het westen liggen ingeklemd tussen de grootschalige infrastructuur van de voormalige N265 en de Provinciale weg zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens is bij het garagebedrijf de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het deelplangebied Rembrandtlaan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Bouwplan

Het bouwplan zoals beschreven in onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt middels het, door de gemeente Veghel, te nemen projectbesluit opgenomen in het hiervoor omschreven bestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Rembrandtlaan.

Beeldkwaliteitplan

Voor het gebied Veghel West is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan dient te worden beschouwd als een aanvulling op de toetsingscriteria voor bouwplannen uit de welstandsnota van de gemeente Veghel. Het beeldkwaliteitplan is voornamelijk een conceptplan en heeft gelijktijdig met het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor opmerkingen. De bedoeling is dat het beeldkwaliteitplan wordt toegevoegd aan de welstandsnota. Echter tot op heden heeft het beeldkwaliteitplan geen status.

Het beeldkwaliteitplan maakt onderscheid in de deelgebieden; Hoogstraat, Heilig Hartplein, Zuidkade, Sluisstraat, Rembrandtlaan. Elk deelgebied is geanalyseerd, waarna voor het deelgebied overkoepelende en locatiespecifieke beeldkwaliteitseisen zijn opgesteld. Van het beeldkwaliteitplan maken het deelgebied Rembrandtlaan en een deel van het deelgebied Sluisstraat (verlengde Sluisstraat) onderdeel uit van het deelplangebied Rembrandtlaan. Onderstaand worden de doelen van de overkoepelende en locatiespecifieke beeldkwaliteitseisen gegeven.

Doel overkoepelende beeldkwaliteitseisen bebouwing Rembrandtlaan

Dit deelgebied zal na voltooiing een nieuwe buurt van Veghel vormen met een eigen, eigentijdse, identiteit en als koppelstuk fungeren tussen de oude kern en de naoorlogse wijken rond De Leest. De nieuwe bebouwing fungeert dus zowel bindend als onderscheidend. Door de rijke typologische variatie in het stedenbouwkundige plan zijn er geen overkoepelende beeldkwaliteitseisen. De beeldkwaliteitseisen zijn per locatie opgesteld.

Doel beeldkwaliteitseisen bebouwingsfront Rembrandtlaan

Uitgangspunt voor de bebouwing aan de Rembrandtlaan is het vormen van een stadsboulevard met een stevig front van bebouwing aan de noordzijde. De kruising van de Sluisstraat/De Leest met de Rembrandtlaan vormt het brandpunt van het plan.

Doel beeldkwaliteitseisen bebouwing Rembrandtlaan en binnengebied

De nadruk ligt in het binnengebied op het creëren van een bijzonder, beschut, aantrekkelijk en veilig woonmilieu. Langs de Rembrandtlaan wordt het profiel afgemaakt. Dit betekent dat nieuwe bebouwing zowel aansluit op een typologie van overwegend vrijstaande bebouwing in het groen als op de kleinschalige lintbebouwing met terugspringende volumes en voortuinen.

6. Cultuurhistorisch en archeologisch perspectief

Belangrijk bij de afweging of er kan worden ontwikkeld, is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet kan worden ontwikkeld, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

6.1 Archeologisch bureauonderzoek

Op 14 april 2010 heeft archeologisch adviesbureau Synthegra een archeologisch bureauonderzoek uitgewerkt. Dit rapport is als bijlage II bijgevoegd. Hieronder is de inhoud in grote lijnen weergegeven.

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, waarvan de essentie is weergegeven in tabel 6.1. Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden geldt een lage archeologische trefkans. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied ook een lage archeologische waarde. Op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Veghel heeft het plangebied een hoge archeologische waarde. De laatstgenoemde kaart wordt als leidinggevend beschouwd.

Op basis van de verwachte afzettingen kunnen binnen het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Het landschap heeft met name voor de prehistorische mens een belangrijke rol gespeeld in de keuze voor een bewoningsplaats. Als woon- en verblijfplaats kozen de jager-verzamelaars vaak voor de flanken van hoger liggende terreingedeelten in het landschap, bij voorkeur in de buurt van water. Het plangebied ligt naar verwachting in een (al dan niet golvende) dekzandvlakte, en vormde daarom een minder geschikte bewoningsplaats. In de omgeving van het plangebied liggen aantrekkelijker woonplaatsen, zoals de dekzandruggen langs de Aa. Daarom is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor bewoningssporen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van vuursteenfragmenten en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen. Eventueel aanwezige resten worden in de bovengrond van de laarpodzolbodem verwacht. Indien het plangebied vergraven of geëgaliseerd is bij de aanleg van de Corridor zijn eventuele sporen hoogstwaarschijnlijk verloren gegaan.

Ook voor de later ontstane landbouwbedrijvende samenlevingen bleef het plangebied waarschijnlijk een minder geschikte bewoningsplaats, de voorkeur werd gegeven aan de hogere dekzandruggen in de omgeving. De aanwezigheid van een laarpodzol geeft aan dat de locatie mogelijk wel geschikt is geweest als bewoningslocatie. Daarom is aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Archeologische resten uit deze periode bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere grondsporen zoals paalgaten, putten en afvalkuilen. Het sporenniveau wordt onder de A-horizont van de

laarpodzolgrond verwacht. Indien het plangebied vergraven of geëgaliseerd is, zijn eventuele sporen hoogstwaarschijnlijk verloren gegaan.

In de late middeleeuwen verandert het bewoningspatroon. Bewoning concentreert zich in dorpen en bewoningsclusters. Rondom deze dorpen ligt het landbouwareaal dat instaat voor de voedselvoorziening van de inwoners. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de bewoningskern van Veghel, aan de westelijke zijde van de Aa. Uit bestudering van het beschikbare historische kaartmateriaal blijkt dat het plangebied waarschijnlijk tot en met het begin van de 20^e eeuw in gebruik is geweest als agrarische grond. Tijdens de aanleg van de Corridor in de 2^e helft van de 20^e eeuw hebben grootschalige graafwerkzaamheden plaatsgevonden in de directe omgeving van het plangebied. De verwachting voor archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd wordt om die reden op laag gesteld.

Tabel 6.1: archeologische verwachting per periode

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
Laat-paleolithicum-mesolithicum	Laag	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	Onder de bouwvoor
Neolithicum-vroege middeleeuwen	Middelhoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	Onder de bouwvoor
Late middeleeuwen-nieuwe tijd	Laag	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	Vanaf maaiveld

Op grond van de resultaten van het onderzoek is er voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een verkennend booronderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd en de resultaten zijn kort samengevat in paragraaf 6.2.

6.2 Archeologisch booronderzoek

Op 6 mei 2010 heeft Synthegra, naar aanleiding van een eerder uitgevoerd bureauonderzoek, een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage III bijgevoegd.

De diepte van de toekomstige bodemverstoring was op dat moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord.

Het plangebied ligt in het zuidelijk zandgebied van Nederland. De ondergrond bestaat uit dekzand behorend tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel. Op basis van extrapolatie van omliggende kaarteenheden van de geomorfologische kaart blijkt dat het plangebied ligt in een golvende dekzandvlakte. De bodem bestaat uit laarpodzolgronden. Volgens zowel de IKAW als de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft

het plangebied een lage archeologische waarde. Op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Veghel heeft het plangebied een hoge archeologische waarde. De laatstgenoemde kaart wordt als leidinggevend beschouwd. Op basis van de verwachte afzettingen kunnen binnen het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Op basis van het bureauonderzoek is de verwachting verder gespecificeerd en weergegeven in tabel 6.1.

De natuurlijke ondergrond in het plangebied (C-horizont) bestaat uit goed gesorteerd, goed afgerond zand. Dit zand is geïnterpreteerd als dekzand behorend tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Bostel. Het dekzand is aangetroffen vanaf circa 80-125 cm beneden het maaiveld. Het plangebied is verhard met klinkers met daaronder een laag opgebracht stabilisatie zand. Onder het stabilisatiezand is in de boringen 1, 2 en 4 een bruinigrijze, geroerde bouwvoor (Aa-horizont) aangetroffen. Onder de bouwvoor volgt een plaggendek (Aa-horizont) waarin meerdere fasen te herkennen zijn. De bodem in de boringen 1 en 4 kan geclassificeerd worden als een hoge zwarte enkeerdgrond. In de boringen 2 en 3 kan de bodem geclassificeerd worden als een laarpodzolgrond. In boring 1 is onder de A-horizont een mogelijke slootopvulling aangetroffen. In de boringen 2 en 3 volgt onder de A-horizont een geelbruine BC-horizont die geleidelijk overgaat in de C-horizont. Aangezien slechts de BC-horizont is aangetroffen, kan aangenomen worden dat de oorspronkelijke podzolbodem is verploegd en opgenomen in het plaggendek. In boring 4 ligt de A-horizont direct op de C-horizont.

De natuurlijke veldpodzolgrond is in het hele plangebied niet aangetroffen. Aangenomen kan worden dat de podzolgrond door ploegwerkzaamheden is opgenomen in het bovenliggende plaggendek. Aangezien de podzolbodem is verstoord, zullen eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen ook zijn verstoord. De lage verwachting voor het aantreffen van vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum kan gehandhaafd blijven. Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het veldonderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen die wijzen op ernstige verstoring van de C-horizont en was de bodem intact. Eventuele archeologische resten zouden daarom onder het plaggendek nog aanwezig kunnen zijn. Daarom kan de middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen voor het plangebied gehandhaafd blijven. Voor het aantreffen van archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd gold op grond van het bureauonderzoek een lage verwachting. Tijdens het veldonderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen die aanleiding geven tot het bijstellen van deze verwachting.

Op grond van de resultaten van het onderzoek en de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant zou vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd moeten worden. Gezien de beperkte omvang van de toekomstige bodemverstoring, de niet zo hoge verwachting om archeologische resten aan te treffen en de relatief ongunstige landschappelijke ligging, heeft vervolgonderzoek geen meerwaarde. Derhalve wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

7. Ontsluiting, parkeren en verkeer

Ontsluiting van de planlocatie vindt plaats vanaf de Rembrandtlaan. De nieuwe woning krijgt een eigen inrit waarbij de aangrenzende sloot wordt "overgestoken". Hiertoe wordt de sloot voorzien van een duiker. Daarnaast zijn er geen wijzigingen of aanpassingen noodzakelijk met betrekking tot de huidige, bestaande infrastructuur of openbaar gebied.

Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Het aantal verkeersbewegingen, de eventuele verkeers- en parkeerhinder en de druk op de infrastructurele voorzieningen in de directe omgeving neemt (nagenoeg) niet toe door realisering van het plan.

Geconcludeerd wordt derhalve dat wat betreft mobiliteit en parkeren de omwonenden niet worden geschaad door het plan. Er zou zelfs gesteld kunnen worden dat de situatie wat betreft mobiliteit en parkeren verbetert, aangezien een gedeelte van het bedrijfsterrein dat thans intensief wordt gebruikt en waar auto's af- en aanrijden wordt vervangen door een woning met tuin en erf.

8. Milieu

8.1. Waterhuishouding

Voor de beoogde ontwikkelingen is een watertoets opgesteld, zie bijlage IV. Hieronder zijn de bevinden samengevat.

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal worden afgevoerd naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel. De aansluiting wordt overlegd met de rioolbeheerder, gemeente Veghel. Hemelwater wordt hiervan nadrukkelijk gescheiden gehouden, waarmee onnodige vervuiling wordt tegengegaan.

Wat hydrologisch neutraal ontwikkelen betreft, kan worden geconcludeerd dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen compenserende waterberging is vereist. De huidige, versneld afwaterende klinkerverharding wordt namelijk geheel verwijderd. Het nieuwe verhardingsoppervlak beslaat grofweg de helft van het terrein. Het overig terrein blijft vervolgens onverhard. Dit betekent dat er sprake is van een afname van verhardingsoppervlakte en dat het hemelwater daarmee meer kans krijgt te infiltreren in de bodem. Hemelwater dat op de daken en terreinverhardingen valt, zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd naar de aanwezige zaksloot parallel aan de Rembrandtlaan. Deze zaksloot zal in de nieuwe situatie aldus minder belast worden, waardoor de kans op wateroverlast verder afneemt.

Vervuiling van afstromend hemelwater wordt verder zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitlogbare bouwmaterialen (uitlogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen). Daarnaast wordt het hemelwater zoveel als mogelijk zichtbaar via het maaiveld of molgoten naar de zaksloot geleid.

Door het terrein op deze manier in te richten wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas en kan er worden gesproken van een hydrologisch positieve ontwikkeling.

8.2. Bodem

Voor de beoogde ontwikkelingen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage V. Hieronder zijn de bevinden samengevat.

Op basis van het vooronderzoek is de locatie conform de NEN-5740 onderzocht als onverdachte locatie. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn, behoudens enige puindeeltjes plaatselijk in de bovengrond, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is in de bovengrond plaatselijk een licht verhoogde concentratie zink aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentratie barium en molybdeen aangetroffen.

Middels dit onderzoek is een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie verkregen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit worden er geen belemmeringen verwacht voor de bouwplannen op en herontwikkeling van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties in de grond en in het grondwater wordt niet zinvol geacht.

8.3. Geluid

Geluidonderzoek 12 januari 2010

Het bouwplan aan de Rembrandtlaan 17 voorziet in een nieuwe woning. De gevels van de nieuwe woning ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving. Ten behoeve van dit plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

De nieuwe woning ligt binnen de bebouwde kom. Er is geen sprake van de aanwezigheid van een auto(snel)weg, zodat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een stedelijk gebied. De woning ligt in de geluidzone van Rijksweg N279, de Corridor, de Rembrandtlaan, de Sluishoek en de Edelweisstraat/Begoniastraat. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek van 12 januari 2010 (er is tevens een correctieberekening uitgevoerd op 18 februari 2010) blijkt dat ten gevolge van het verkeer op:

- De Rijksweg N279, de Corridor en de Rembrandtlaan de geluidbelasting hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeursgrenswaarde). Om deze woning te kunnen realiseren, moet de gemeente Veghel de volgende hogere waarden vaststellen en vastleggen in het kadaster:

-Rijksweg N279	54 dB
-Corridor	61 dB
-Rembrandtlaan	49 dB
- De Sluishoek en de Edelweis-/Begoniastraat de geluidbelasting ruim lager zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Bij de bepaling van een vereiste waarde van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit mag de aftrek, conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, niet in rekening worden gebracht en moet worden uitgegaan van de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante wegen. Deze gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 65 dB.

Geluidonderzoek 18 februari 2010

Zoals hiervoor genoemd, is er op 18 februari 2010 een aanvulling op het rapport van 12 januari 2010 uitgevoerd. Dit omdat in het door de gemeente Veghel verstrekte rekenmodel wegen verkeer waren benoemd. Hierdoor zijn de resultaten enigszins gewijzigd. In het rekenmodel is een deel van de Corridor ten noorden van het kanaal benoemd als Corridor terwijl dit feitelijk de Rembrandtlaan is. Hierdoor zijn de gerapporteerde waarden van deze twee wegen niet correct.

In overleg met de gemeente is besloten om middels een aanvullende berekening aan te geven wat de juiste geluidbelasting is per weg en welke hogere waarden eventueel moeten worden aangevraagd.

Het rekenmodel is zodanig aangepast dat de juiste resultaten per weg berekend worden. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting van de nieuwe woning als volgt zijn:

- Corridor 52 dB
- Rembrandtlaan 61 dB

De geluidbelasting van zowel de Corridor als de Rembrandtlaan is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde).

Om deze woning te kunnen realiseren, moet de gemeente Veghel hogere waarden vastleggen in het kadaster. De procedure hiertoe wordt gelijktijdig met de ruimtelijke procedure in werking gezet. Om de ruimtelijke kwaliteit/leefbaarheid te garanderen, is tevens een bouwakoestisch onderzoek uitgevoerd waarvan hierna kort de resultaten worden aangehaald.

Voor het integrale geluidsonderzoeken wordt verwezen naar de rapportages welke als bijlage VI en VII zijn bijgevoegd.

Bouwakoestisch onderzoek 31 maart 2010

Op basis van het bouwakoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de te realiseren woning voldoet aan de Bouwbesluiten voor wat betreft de geluidwering van de gevels. Om dit te waarborgen, moeten de gevels worden uitgevoerd zoals omschreven in het rapport zoals opgenomen in bijlage VIII. Hiermee wordt voldaan aan het beginsel van een goede leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

8.4. Lucht

Sinds 15 november 2007 geldt een nieuw regime dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangt. Een belangrijke wijziging betreft de verminderde plicht/noodzaak tot het toetsen van de luchtkwaliteit. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit, behoeven niet langer aan de grenswaarden te worden getoetst. Hierbij wordt uitgegaan van de netto toename ten opzichte van de eerdere situatie, waarin bij bestaande inrichtingen uitsluitend de uitbreiding of de wijziging relevant is.

Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van toestemming door de EU is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM10. Na verlening van toestemming treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Door bijvoorbeeld aan te tonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt, kan worden vastgesteld dat er geen verdere toetsing nodig is.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van situatie opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan een toename van luchtverontreiniging. Deze situaties kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is:

- 1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het project betreft de bouw van 1 woning. Het aantal verkeersbewegingen zal derhalve nauwelijks tot niet toenemen. Op basis hiervan kan met het oog op bovenstaande worden geconcludeerd dat dit project gezien kan worden als niet in betekenende mate bijdragend aan de luchtkwaliteit.

Het project is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteit en derhalve kan een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege blijven.

8.5. Natuur, flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, en het natuurbeleid, met name de Ecologische Hoofdstructuur en de provinciale Groene Hoofdstructuur. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

In ruimtelijke plannen, zoals onderhavig plan, is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. In het licht van actuele wet- en regelgeving voor natuur is ten behoeve van het "Voorontwerpbestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Rembrandtlaan" een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden.

Op basis van dat onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied is geen onderdeel van de EHS danwel GHS.
- Binnen het plangebied zijn in de vigerende bestemmingsplannen geen delen aangewezen als bos en/of natuur.
- Binnen het plangebied komt mogelijk één beschermde plantensoort voor, de brede wespenorchis.
- Binnen en in de directe omgeving van het plangebied broeden naar verwachting diverse algemene vogelsoorten.
- Het plangebied is zeer waarschijnlijk onderdeel van het leefgebied van zes beschermde, algemeen voorkomende grondgebonden soorten zoogdieren.
- Het plangebied bevat mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vijf soorten vleermuizen.
- Binnen het plangebied komen geen andere beschermde diersoorten voor.

Consequenties voor de voorgestane plannen

Het merendeel van de soorten uit het natuuronderzoek zijn beschermd onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1- soorten). In het kader van ruimtelijke projecten geldt een vrijstelling van de ontheffingsplicht voor deze soorten en vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor broedvogels en vleermuizen geldt deze vrijstelling niet.

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Het plangebied heeft mogelijk een functie als verblijfplaats, foerageergebied en/of vliegroute van vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd.

Vleermuisverblijfplaatsen kunnen aanwezig zijn in bomen of gebouwen. Foerageergebied en vliegroutes zijn alleen beschermd als ze van essentieel belang zijn voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen.

De voorgenomen bouw op het momenteel totaal verharde terrein van het garagebedrijf veroorzaakt geen enkel effect op flora en fauna. Het terrein is geheel verhard en door de vele bedrijvigheid dusdanig verstoord dat er geen planten en dieren aanwezig zijn/verblijven. Tevens wordt er geen bebouwing gesloopt. Bebouwing kan mogelijk onderdak bieden aan gebouwbewonende dieren zoals sommige vleermuissoorten.

De enige aanwezige beplanting betreft gecultiveerde groenvoorzieningen (zie afbeelding 8.5) aan de zijden van het plangebied (gras en struiken/bomen). Deze groenvoorzieningen zijn geen habitats van enig ecologisch belang.

Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen risico bestaat met betrekking tot (beschermd) dier- en plantensoorten.

Afbeelding 8.5: groenvoorziening aan zijden van plangebied



8.6. Externe veiligheid en milieuzonering

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen. In het kader van de voorgenomen planontwikkeling zijn de mogelijke knelpunten in het kader van externe veiligheid in kaart gebracht.

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat geen relevante inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Gezien de afwezigheid van nabijgelegen inrichtingen ten opzichte van het plangebied is er geen sprake van gevaar met het oog op het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen woningbouw zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten.

Uit het "Voorontwerpbestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Rembrandtlaan" blijkt dat het lpg-vulpunt van het tankstation aan De Leest wordt verwijderd om de ontwikkeling van het gehele gebied, dus ook de planlocatie aan de Rembrandtlaan 17, mogelijk te maken.

[illegible]

Gebieden is dat binnen het plangebied of de nabijheid hiervan geen bedrijven of risicobronnen zijn gelegen die uit oogpunt van externe veiligheid en milieuzonering relevant zijn. De voorgenomen woningbouw ondervindt met het oog op de externe veiligheid en milieuzonering geen belemmeringen.

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er voor de uitvoerbaarheid van de toegestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De toegelaten ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisering van de woning komen voor rekening van de particuliere initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Hiertoe is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Eventuele planschadekosten die uit het plan voortvloeien zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal met de gemeente Veghel een overeenkomst worden gesloten.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het projectbesluit zal 6 weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij de gemeente. Indien er geen beroep wordt ingesteld tegen het projectbesluit en de bouwvergunning, treedt het projectbesluit en de bouwvergunning in werking. Als er beroep wordt ingesteld tot en met de Raad van State dan treden het projectbesluit en de bouwvergunning pas in werking na uitspraak van de Raad van State.

10. Motivering

Het bouwplan dat in dit document is beschreven, heeft betrekking op de locatie van garagebedrijf Ketelaars Auto's vof aan de Rembrandtlaan 17 te Veghel. Het bouwplan omvat de bouw van een woning op het zuidelijk gelegen deel van het terrein van het garagebedrijf.

Het plan is erop gericht om binnen het reeds gedeeltelijk bebouwde terrein te ontwikkelen. Op ieder bestuursniveau geldt het principe van inbreiden gaat boven uitbreiden. Geconcludeerd wordt dat de beoogde activiteiten passen binnen het beleidskader op elk overheidsniveau.

Op grond van de resultaten van het archeologisch bureau- en booronderzoek wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Er zijn geen archeologische sporen, vondsten of indicatoren aangetroffen.

De ontwikkelingen hebben een verwaarloosbare invloed op de lokale en regionale waterhuishouding. Door het terrein op deze voorgestelde manier in te richten, kan worden gesproken van een hydrologisch positieve ontwikkeling.

Het bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit. De aangetroffen concentraties geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

Op basis van een beoordeling van wegverkeerslawaaionderzoek, wordt geconcludeerd dat de woning akoestisch inpasbaar is onder voorwaarde dat er een hogere grenswaarde wordt vastgelegd.

Op het gebied van luchtkwaliteit, ecologische waarde, milieuzonering en externe veiligheid bestaan geen belemmeringen met betrekking tot het realiseren van het beoogde bouwplan.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat er voor de realisatie van het bouwplan geen belemmeringen bestaan met betrekking tot beleid, gebiedswaarden en de milieuhygiënische en ecologische aspecten.

Op basis van voornoemde aspecten wordt geconcludeerd dat, ter verwezenlijking van de woning, op grond van artikel 3.10 van de Wro het beoogde projectbesluit kan worden genomen waarmee kan worden afgeweken van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan.