“Bestemmingsplan De Bunders, herziening Hezelaarstraat 85”

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	De heer P. Cox
Titel rapport:	Bestemmingsplan De Bunders, herziening Hezelaarstraat 85”
Datum:	december 2010
Rapportnummer:	211x03740.054848_1
Concept::	28 september 2009 03 november 2009
Voorontwerp:	10 november 2009
Ontwerp:	25 januari 2010
Vaststelling:	23 december 2010
IMRO-IDN:	NL.IMRO.0860.VE05aa010000BP2010-VG01
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Chantal Zegers
Trefwoorden:	-

Beknopte inhoud:	-

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Achtergrond en doel van het plan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 3

2. PLANOPZET **5**
2.1 Bestaande situatie 5
2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten bij de planontwikkeling 7
2.3 Beleidskaders en planologische aspecten 9
2.4 Programmatische aspecten 14
2.5 Milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden 15
2.6 Financieel-economische uitvoerbaarheid 30
2.7 Handhaving 31

3. JURIDISCHE PLANOPZET **33**
3.1 Inleiding 33
3.2 Opbouw van de bestemmingsregeling 33
3.2.1 Inleidende regels 33
3.2.2 Bestemmingen 34
3.2.3 Algemene regels 35
3.2.4 Overgangs- en slotregels 36
3.3 Specifieke bestemmingsregeling 37

4. PROCEDURE **39**
4.1 Algemeen 39
4.2 Overleg 39
4.3 Inspraak 39
4.4 Vaststellingsprocedure 39

BIJLAGEN
BIJLAGE 1: Selectieadvies Archeologie
BIJLAGE 2: Selectiebesluit Archeologie
BIJLAGE 3: Advies Waterschap

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

De huidige villa op het perceel aan de Hezelaarstraat 85 te Veghel is gebouwd in de jaren ’60 van de vorige eeuw en voldoet zowel qua comfort als qua uitstraling niet meer aan de eisen van deze tijd. De eigenaar van het perceel met opstallen, de heer P. Cox, is voornemens om de bestaande villa te amoveren en op een andere plaats op het perceel een nieuwe woning te bouwen. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘De Bunders’ laat een herbouw van de woning op een andere plaats op het perceel niet toe. Om deze wijziging planologisch mogelijk te maken zal het bestemmingsplan ter plaatse moeten worden herzien.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oostkant van de kern van Veghel, in de wijk de Laarbunders, aan de Hezelaarstraat 85. Het plangebied heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie G, nummer 2074. De ligging en afbakening van het plangebied zijn weergegeven op de afbeelding op navolgende pagina.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan 'De Bunders' is een actualisatie van zeven bestemmingsplannen in de Veghelse wijk ‘De Bunders’, waarin de gemeenteraad van Veghel haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in voorschriften, die voor overheid en burgers bindend zijn. Op 20 december 2007 is bestemmingsplan ‘De Bunders’ door de gemeenteraad van de gemeente Veghel vastgesteld en op 8 augustus 2008 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd.

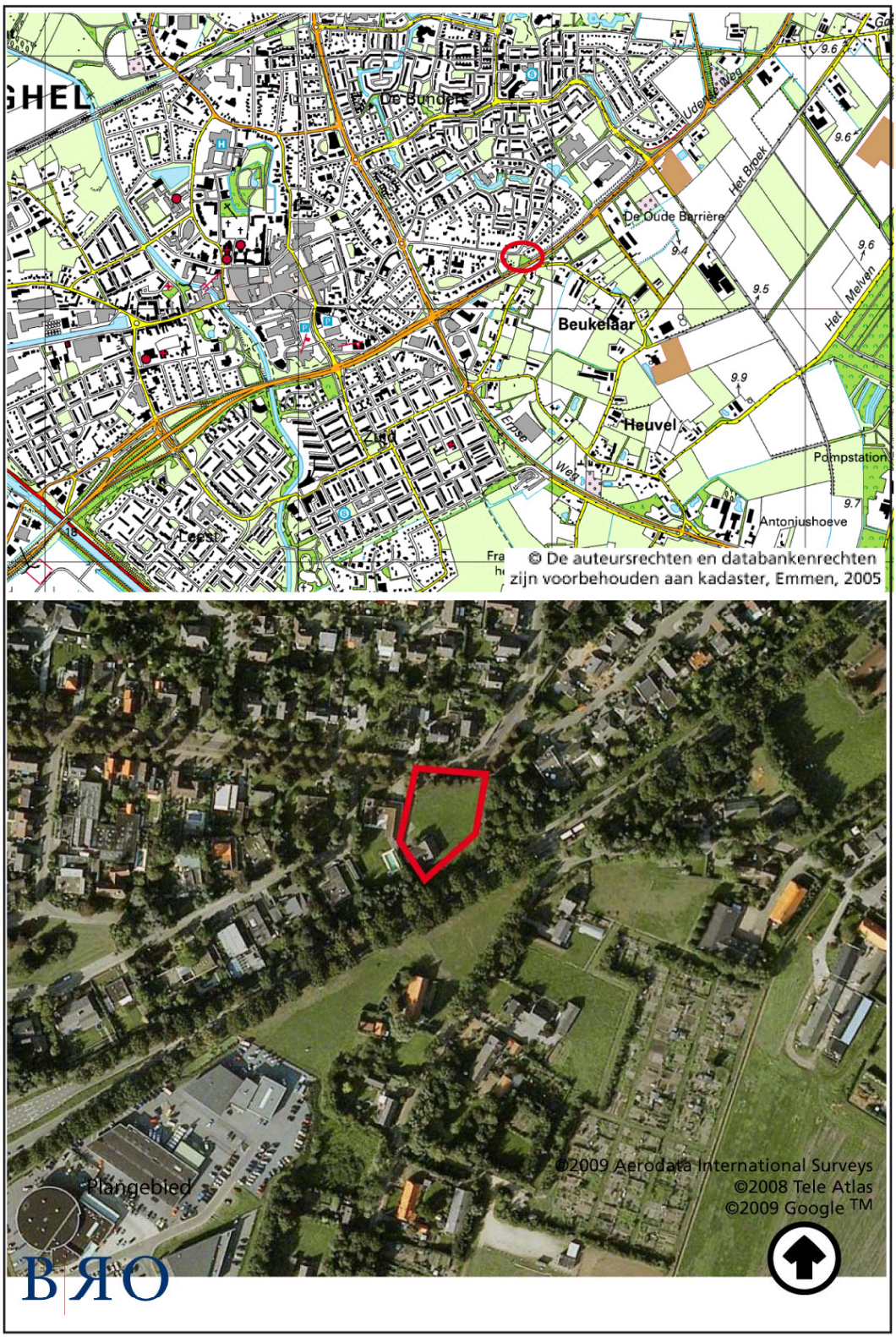
Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen deze bouwvlakken dient het hoofdgebouw (woning) te worden gesitueerd en mogen de bijgebouwen worden gerealiseerd. Het door de heer Cox gewenste bouwblok valt buiten deze grenzen waardoor strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan optreedt. Binnen de zone ‘onbebouwd erf / tuin’ mogen geen gebouwen geplaatst worden, enkel kleine aanbouwtjes (als erkers) zijn toegestaan. Op dit gedeelte van het perceel bouwen is dus niet mogelijk. Daarbij is het oprichten van hoofdmassa’s niet toegestaan binnen de zone ‘achtertuin of bebouwd erf’.

2. PLANOPZET

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Oostkant van de kern van Veghel. Het plangebied is gelegen in de wijk 'De Bunders'. De wijk De Bunders is gebouwd tussen 1973 en 1995 op voormalige agrarische gronden. De bebouwing aan de Hezelaarstraat, waar het plangebied aan is gelegen, is echter van eerdere datum omdat deze straat de oude verbinding vormde tussen de plaatsen Uden en Veghel. De verkeersstroom tussen Uden en Veghel vindt tegenwoordig plaats via de Udenseweg aan de rand van de wijk. Aan de Hezelaarstraat staan vooral vrijstaande en half-vrijstaande woningen van 1 of 2 lagen met kap op royale percelen. Sommige van deze woningen dateren uit de jaren '30 tot '50 van de vorige eeuw, andere zijn recenter toegevoegd dan wel herbouwd.

Op het perceel Hezelaarstraat 85 zelf, staat aan de zuidzijde van het perceel één vrijstaande woning, gelegen op een kunstmatig aangebrachte circa 2 meter hoge heuvel. Deze woning is georiënteerd op de Udenseweg, terwijl de huidige tuin is georiënteerd op de Hezelaarstraat. Op de volgende pagina is een foto-overzicht opgenomen van de bestaande situatie op het perceel en de omgeving.



Globale begrenzing plangebied

211x03740/Illustraties

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten bij de planontwikkeling

Hoewel de visie van de heer Cox in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, zal de nieuwe planologische situatie het juist mogelijk maken de gewenste samenhang in het straatbeeld van de Hezelaarstraat te versterken. In het bestemmingsplan “De Bunders” wordt gesproken over structuurdragers die gemarkeerd worden door ruimtelijke herkenbare oriëntatiepunten, zoals beplanting en gebouwen. In de huidige situatie vormt de ligging van de woning aan het perceel aan de Hazelaarstraat in feite een dissonant, een storend, afwijkend element in de structuur, doordat deze woning als enige niet in de rooilijn ligt van alle andere woningen aan de Hazelaarstraat. Op de foto’s van de bestaande situatie (vorige pagina) is dit duidelijk te zien.

In de nieuwe planologische situatie worden mogelijkheden geboden om de structuur van de Hezelaarstraat sterk te verbeteren. Immers zal de gevel van de nieuwe woning de gewenste structuur markeren, zoals volgens de in het vigerende bestemmingsplan neergelegde visie gewenst is.

Bij de planontwikkeling zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht genomen:

- vrijstaande woning, afstand ten minste 5 meter;
- woning gebouwd in 2 lagen met kap, goothoogte maximaal 7 meter, bouwhoogte maximaal 10 meter;
- rooilijn bestaande bebouwing Hazelaarstraat aanhouden;
- frontbreedte hoofdmassa maximaal 32 meter;
- diepte hoofdmassa maximaal 16 meter;
- parkeren op eigen terrein, parkeernorm 2,0 pp per woning;
- bijgebouw op erf maximaal 100 m²;
- in zone tuin uitsluitend erkers en entree toegestaan;
- in zone erf geluidswerende voorziening (geluidswal en/of geluidscherm), bouwhoogte maximaal 4 meter.

Bovenstaande uitgangspunten vormen de basis voor onderhavige bestemmingsplanregeling en verbeelding en dienen als leidraad voor het schetsontwerp voor de geprojecteerde woning.

Het perceel en straatbeeld Hezelaarstraat e.o.

2.3 Beleidskaders en planologische aspecten

In deze paragraaf worden de beleidskaders en de planologische aspecten die van belang zijn voor de ontwikkeling van de locatie aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens is ingegaan op het relevante Rijks-, en provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid

Nota Ruimte
In de 'Nota Ruimte' zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:
- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Nota Mensen, Wensen, Wonen

In haar volkshuisvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'[1] heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw heeft neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

De herbouw van de woning aan de Hezelaarstraat past binnen de kaders van beide nota's. Het betreft hier een project dat bijdraagt aan het verbeteren van het individuele woongenot waarbij de zeggenschap van het individu over wonen en woonkwaliteit voorop staat. Daarbij wordt de ruimtelijke structuur sterk verbeterd en is in onderhavige ruimtelijke onderbouwing een afwegingskader opgenomen waarbij het initiatief aan de basiskwaliteit getoetst wordt.

Verordening Ruimte (Ontwerp)[2]

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Op 12 december 2008 hebben Provinciale Staten besloten tot vaststelling van de Startnotitie Verordening Ruimte. Eind 2009 is fase 1 van de verordening gereed, medio 2010 fase 2. Fase 1 gaat over de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt en onderwerpen waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe structuurvisie. Daarna worden de overige in fase 2 van de verordening de te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt. Dit gebeurt tegelijkertijd met het traject nieuwe structuurvisie.

---

1 Nota 'Mensen, wensen, wonen, wonen in de 21ste eeuw', VROM, mei 2004.

2 De wettelijke voorbereidingsprocedure van Verordening Ruimte Fase 1 start voor de zomer van 2009. Van 24 augustus t/m 5 oktober ligt de ontwerp-Verordening voor iedereen ter inspraak. Ook de Provinciale Omgevingscommissie wordt om advies gevraagd. Gedeputeerde Staten verwerken de ingekomen reacties in een statenvoorstel voor de statencommissie Ruimte en Milieu. Het streven is dat eind 2009 de Verordening Ruimte ter vaststelling bij Provinciale Staten ligt. Naar verwachting treedt vanaf eind 2009 Fase 1 van de Verordening Ruimte in werking.

De Startnotitie Verordening Ruimte geeft tevens aan dat Provinciale Staten een kaderverordening maken die door Gedeputeerde Staten per thema verder wordt uitgewerkt. Dit biedt -binnen de mogelijkheden van het instrument verordening- maximale kansen tot gebiedsgericht maatwerk.

In de verordening ruimte staan geen bindende zaken die betrekking hebben op ruimtelijke ontwikkelingen zoals die in de Hezelaarstraat te Veghel. Het betreft in de Hezelaarstraat immers bestaand stedelijk gebied wat door de beoogde wijziging niet aangetast wordt. Er vindt juist herstructurering plaats en per saldo komen er geen woningen bij. Omdat er met herstructurering van een woningbouwperceel in bestaand stedelijk gebied geen provinciaal belang in het geding is, is er ook geen sprake van een eventuele aantasting van de waarborging van deze belangen.

Interimstructuurvisie Noord-Brabant en Paraplunota ruimtelijke ordening
De Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 van kracht geworden. Aanleiding voor het opstellen van deze nota's is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. In de Interimstructuurvisie wordt ingegaan op de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en is het beleid in hoofdlijnen uitgewerkt. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 wordt beschreven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden. De Interimstructuurvisie bevat het bestaande beleid zoals opgenomen in het ruimtelijk beleidsdocument 'Brabant in Balans', Streekplan Noord-Brabant 2002. De Paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie en omvat alle beleidsdocumenten, zoals de uitwerkingsplannen.

Het streekplan heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:
- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheid tussen stedelijk en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geaccommodeerd in de stedelijke regio's. In de landelijke regio's mag gebouwd worden volgens migratiesaldo nul. Veghel is gelegen in de stedelijke regio Uden-Veghel.

Uitwerkingsplan Uden – Veghel e.o.
Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Hierbij gaat het om de advisering over structuurvisies(Plus) en de advisering en goedkeuring van bestemmingsplannen en artikel 19- verzoeken.

Bij toekomstige stedelijke ontwikkelingen ligt in het uitwerkingsplan de nadruk op inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik. Het is daarbij van groot belang om de groene dragers van het bestaand stedelijk gebied te benoemen en te respecteren. Stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied zullen qua aard en schaal inpasbaar moeten zijn in de overige dorpse of stedelijke omgeving.

Doorwerking plangebied
Een van de vijf leidende principes uit het provinciaal ruimtelijk beleid is zuinig ruimtegebruik. In het geval Hezelaarstraat wordt een bestaande locatie geherstructureerd en niet gebouwd op een nieuwe locatie. De bestaande bebouwde ruimte wordt hierdoor zo goed mogelijk benut. Dit is een voorbeeld van het zuinig ruimtegebruik waar het provinciaal beleid naar streeft.

Verder staan in het uitwerkingsplan geplande ruimtelijke ontwikkelingen van o.a. de gemeente Veghel. Voor het betreffende gebied staat beheer en intensivering gepland. De geplande wijziging aan de Hezelaarstraat past in het kader van intensivering, dit omdat de huidige woning leegstaat en door de wijziging de kavel weer benut wordt voor bewoning.

In het uitwerkingsplan is een woningbouwplanning tot 2015 opgenomen. Per saldo komen er in het geval Hezelaarstraat geen woningen bij en hoeft hier dus geen rekening mee gehouden te worden.

Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus
Het ruimtelijk-functionele beleid van de gemeente Veghel is verankerd in de StructuurvisiePlus (2001). Hierin staan met name de dooradering van 'groen' en 'rood' en inzet op een kwalitatief goede woon- en werkomgeving centraal. Leidende principes vormen hierbij de cultuurhistorisch bepaalde structuren en differentiatie in woningbouwtypes. De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die tevens heeft gediend 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. Inbreidingslocaties voor woningbouw is één van de uitgangspunten.

Parkeerbeleid
Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. De inrit bij de woning voorziet samen met de garage in deze parkeerbehoefte.

Volkshuisvesting en wonen
De Veghelse bevolking neemt de komende jaren toe. De huishoudensamenstelling zal sterk wijzigen. Er is een toename te verwachten van het aantal kleinere huishoudens en het aantal ouderen. Om in de toekomst in te spelen op de veranderingen aan de vraagzijde zal het aanbod vooral in kwalitatieve zin aangepast moeten worden.

In de Nota Wonen[3] komt naar voren dat het accent verschuift van uitbreiding en nieuwbouw naar beheer van en kwaliteitsimpulsen geven aan de huidige voorraad. Hiertoe zullen de volgende (beleids)maatregelen ingezet worden:

- aanpassing bestaande woningvoorraad: levert een bijdrage aan de mogelijkheden voor ouderen langer zelfstandig in zijn of haar huidige woning te wonen (project 'Blijvend thuis in eigen huis'[4]);
- woningsplitsing, ombouw stallen, omzetten niet-woonbebouwing en boerderijsplitsing stimuleren. Deze vormen van aanpassing dragen bij tot een kwalitatieve (en kwantitatieve) toevoeging van de bestaande voorraad;
- slopen en vervangen.

Met dit plan wordt de bouw van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Voor de realisatie van deze woning wordt de bestaande woning gesloopt. De sloop van de woning en de bouw van de nieuwe woning betekent een kwaliteitsimpuls van de huidige voorraad en draagt dus in indirecte zin bij aan de taakstelling vanuit het volkshuisvestingsbeleid.

---

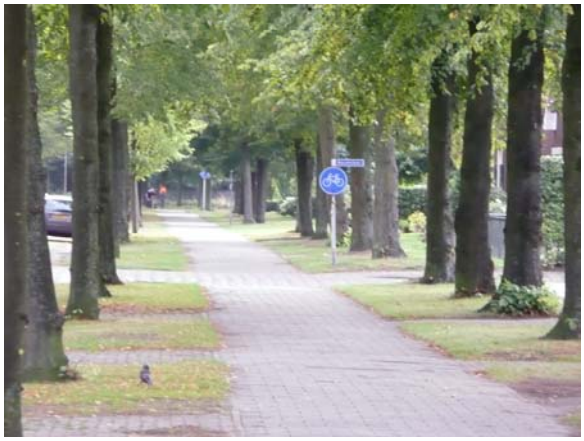
[3] Nota Wonen Gemeente Veghel, Laagland' advies, Amersfoort, april 2000

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

2.4 Programmatische aspecten

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Hezelaarstraat. De straat staat in verbinding met de Bundersweg en de Frans Halsstraat. Beide wegen leiden het verkeer richting de Udenseweg/Rembrandtlaan en verder richting de aansluitingen van Veghel op het Hoofdverkeerswegennet (i.c. de A50). Het plangebied is gelegen aan de Hezelaarstraat 85, dit is het eerste perceel nabij de overgang naar het Laarpark.
Aandachtspunt vormt dan ook de aanleg van de inrit in de bocht waaraan het perceel gelegen is (zie onderstaande afbeelding, links).



Op het gebied van verkeersveiligheid zal een inrit in de buitenbocht geen onveilige situaties opleveren omdat het overzicht behouden blijft. Verder levert de verlegging duurzame voordelen op. Het ontwerp is zo opgesteld dat de garage, zwembad en sauna op de noordzijde georiënteerd zijn waardoor de warme kant (woonkamer e.d.) aan de zuidkant meer lichtinval heeft en hierdoor minder verwarming vereist. Naast dit energetische voordeel vormen de eerder genoemden ruimtes een buffer voor het door de Udenseweg veroorzaakte geluid. Aan de oostkant is reeds een geluidbuffer aanwezig in de vorm van de naastgelegen woning. Aan de westkant is echter sprake van een geluidslek, die wordt opgelost door de garage e.d. aan deze zijde te plannen.

Mochten de bomen aan de voorzijde een probleem vormen voor de nieuwe inrit zullen deze in zijn geheel verplaatst worden en in het bestaande profiel worden teruggebracht.

Stedenbouw

De aanpassing aan de Hezelaarstraat biedt op ruimtelijk-stedenbouwkundige gronden diverse verbeterpunten. Het karakteristieke profiel blijft behouden en wordt versterkt door het langwerpige bouwblok en de diepe achtertuin. Ook het aantal bouwlagen sluit beter aan op het straatbeeld, in de huidige situatie heeft de woning 1 bouwlaag, wat veranderd zal worden naar 2 bouwlagen zoals alle andere woningen in de Hezelaarstraat. Het ont-

werp en de eerder genoemde aspecten sluiten op een goede wijze aan op de heersende bouwkarakteristiek.

Een ander verbeterpunt is de vergroting van de afstand van de woning tot de Udenseweg en andere niet woonfuncties. Deze wijziging draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat. Ten slotte blijft het bestaande profiel: straat, groenstrook met bomenrij, fietspad, groenstrook met bomenrij, trottoir, voortuin en woning op rooilijn behouden.

Volkshuisvesting
De geplande sloop van de oude woning en de nieuwbouw op hetzelfde perceel betekent geen toevoeging van het aantal woningen en is dus per saldo 0. Zoals in Interimstructuurvisie Noord-Brabant vermeldt, is het gewenst waar mogelijk herstructurering te verkiezen boven nieuwbouw op een locatie elders. Dit is het geval in de Hezelaarstraat en als zodanig past het plan dus in het provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

2.5 Milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden

Bedrijven en milieuzonering
Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en milieuhygienische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten[5]. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

[5] Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Bedrijf en adres	Milieucategorie	Afstand VNG	Feitelijke afstand tot plangebied
Tankstation, Udenseweg 5	3.1	50	390
Roc leijgraaf, Muntelaar 10	2	30	400
Kassen, Udenseweg 9	2	30	650
Autodemontage, Udenseweg 5	3.2	100	390
Autobedrijf, Rembrandtlaan 17	2	30	150
Autobedrijf, Erpseweg 1	2	30	300
Autobedrijf, Heuvelplein 1	2	30	340
Autohuurbedrijf, Heuvelplein 3	2	30	350
Tuincentrum, Heuvel 11	2	30	550

Het plangebied valt niet binnen een bestaande (indicatieve) milieuhindercirkel. Daarnaast belemmert de voorgenomen ontwikkeling geen van de omliggende bedrijven. Deze kunnen ook na realisering van het plan hun bedrijfsvoering ongewijzigd voortzetten. Het initiatief wordt daardoor niet belemmerd door bedrijven en de betreffende milieuzoneringen.

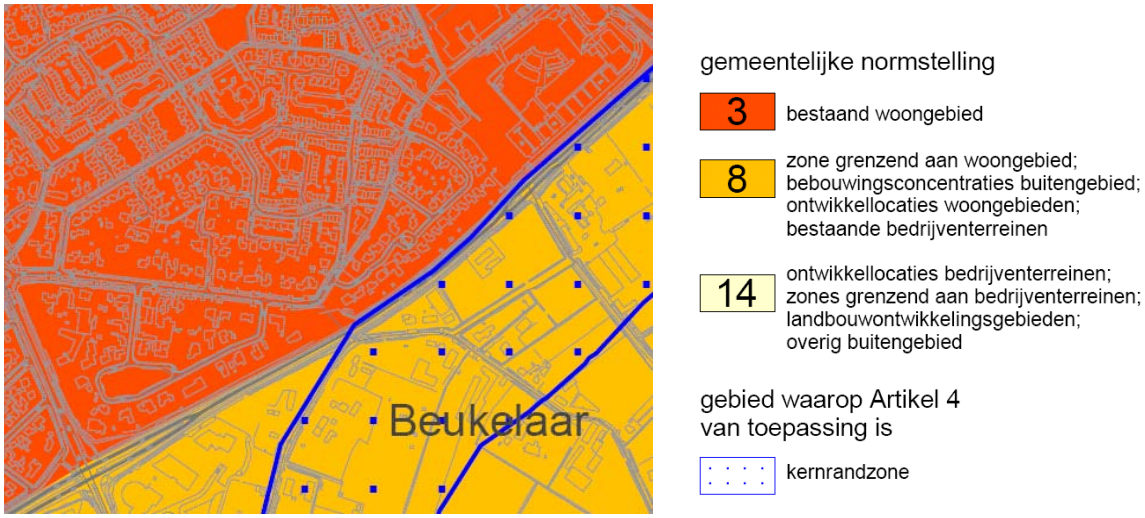
De verandering van de situering van de woning verruimt de mogelijkheden voor bedrijfsvoering aan de andere zijde van de Udenseweg. Dit omdat de afstand tussen de weg en de woning aanzienlijk is vergroot en bij mogelijke milieueisen met betrekking tot afstand meer kans is op een vergunning voor het bedrijf.

Geurhinder

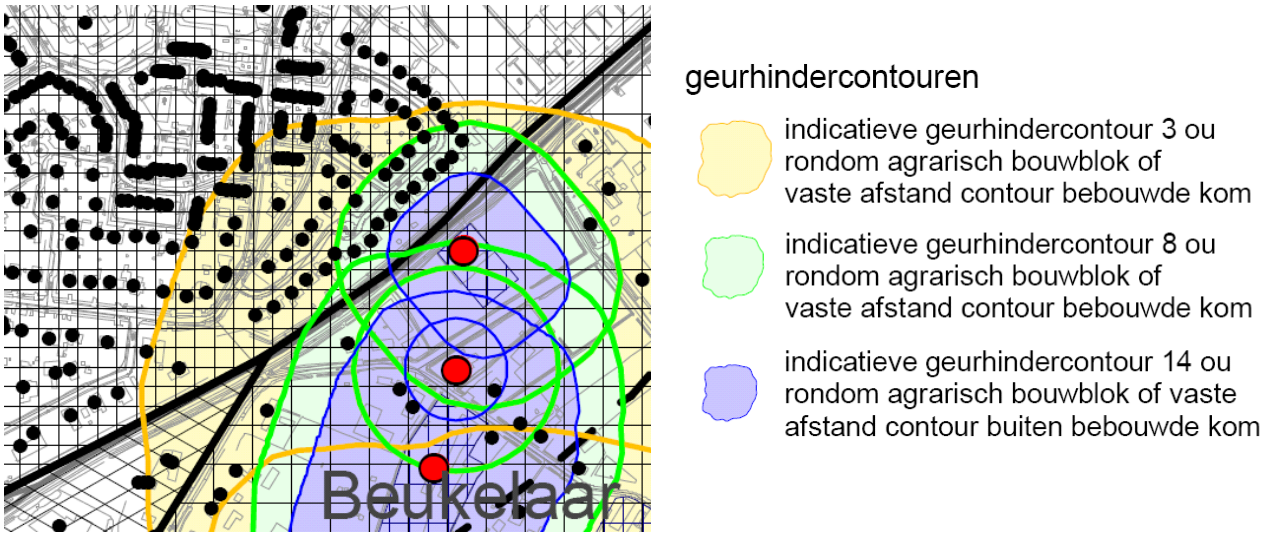
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde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

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

gebieden. De Geurverordening vormt naast het bestemmingsplan een belangrijk instrument om deze balans te vinden.



Zoals blijkt uit de kaarten behorende bij de 'gebiedsvisie geurverordening' ligt de initiatieflocatie Hezelaarstraat 85 binnen het gebiedstype 'bestaand woongebied'. Binnen deze zone geldt de 3 ou/m^3 contour als aan te houden afstand van een eventuele woningbouw tot een agrarisch bedrijf.



Uit bovenstaande kaart blijkt dat de initiatieflocatie gelegen is binnen de 3 ou/m^3 contour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf. Dit is bedrijf varkensbedrijf Van Doorn, aan De Haag 6 te Veghel. Het bedrijf is aangekocht maar is nog in gebruik en de vergunning is nog niet ingetrokken. Dit betekent dat niet zondermeer gesteld kan worden dat de woning

vanuit de garantie van goed woon- en leefklimaat alsmede vanuit waarborging van de bedrijfstechnische mogelijkheden van de agrarische bedrijven in de omgeving, inpasbaar is.

De locatie ligt wel buiten de 8 ou/m^3 die van toepassing is op toekomstige nieuwbouwlocatie Veghels Buiten en andere kernrandgebieden. Gezien de ligging van de bouwkavel is het te billijken dat voor deze locatie de 3 ou/m^3 van toepassing kan worden verklaard. Immers zal de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf door de herbouw van de woning aan de Hezelaarstraat 85 niet beperkt worden. Sterker nog: de nieuwe locatie van de woning ligt op een grotere afstand van het agrarisch bedrijf, waardoor een verbetering ten opzichte van het woon- een leefklimaat plaatsvindt.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in de Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS[6]). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid. Buiten het plangebied is aan de Udenseweg 5 een benzineservicestation gevestigd met de verkoop van LPG. Bepalend voor de aan te houden afstand in meters (plaatsgebonden risico) van een LPG-tankstation tot een (beperkt) kwetsbaar object is de doorzet LPG in m^3/jaar. Deze is lager dan 1.000 m^3/jaar. De minimale afstand moet hierdoor 50 meter zijn tot het plangebied, dit vormt geen probleem omdat de afstand 390 meter is.

Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het projectgebied.[7] Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

Geluid

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

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek[8] uitgevoerd naar en wegverkeerslawaai. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

---

[6] RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

[7] Dit blijkt uit toetsing aan de risicokaart van de provincie Noord-Brabant (http://atlas.brabant.nl/ risicokaart)

Conclusie
In waarneempunt 4 t/m 9 zijn op één of meerdere bouwlagen optredende gevelbelastingen bepaald hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gevelbelasting bedraagt maximaal 56 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van schermmaatregelen behoort tot de mogelijkheden, maar gezien het afwaarderen van de Udenseweg, is het voorstelbaar dat deze maatregel op landschappelijke en met name financiële bezwaren stuit. In dit bestemmingsplan is de aanleg van een geluidswal/scherm mogelijk gemaakt aan de achterzijde van het perceel. De geluidswal kan ook dienen als afscheiding van de tuin. De aanleg van de wal is niet verplicht gesteld vanwege financiële bezwaren en mogelijke andere oplossingen, waaronder het toekennen van een Hoger Toelaatbare Waarde.

Als de bestaande wegverharding van gladasfaltbeton zou worden vervangen door een geluidstille wegverharding dan kan hiermee een geluidreductie van circa 5 dB worden bereikt. Hiermee kan de gevelbelasting niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding wordt geraamd op 150 m x 7 m x € 50,-/m^2 = € 52.500,- en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard.

Daar waar de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, doch de maximale ontheffingswaarde niet, kan bij de gemeente Veghel een verzoek worden ingediend voor vaststelling tot een Hogere Toelaatbare Waarde. In voorliggende situatie wordt als ontheffingcriterium aangedragen dat de betreffende woning een open plaats opvult tussen bestaande gebouwen en feitelijk komt ter vervanging van bestaande bebouwing. Wel zullen eisen worden gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een aanvullend akoestisch onderzoek, wat zal worden uitgevoerd in het kader van de bouwvergunning dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Bij dit onderzoek mag geen rekening worden gehouden met de aftrek van artikel 110g Wgh., men dient uit te gaan van de kolom berekende waarde.

Luchtkwaliteit
Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

[8] Akoestisch onderzoek bouwplan Hezelaarstraat 85 te Veghel, K+ Adviesgroep, projectnummer M9325.401.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

NIBM-grens woningbouwlocaties:
1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens kantoorlocaties:
1% criterium: ≤ 33.333 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 66.667 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie
In dit geval wordt er 1 woning gerealiseerd. Het onderhavige project valt dus onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is voor onderliggend initiatief en dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook doorgang vinden.

Bodem en grondwater
De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek[9] uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie
Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood. De ondergrond is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK (10 VROM). De ondergrond ter plaatse van boorpunt 1, dit boorpunt bevindt zich aan de zijde van de Hezelaarstraat min of meer in het midden van het perceel, is sterk verontreinigd met zink. In het freatisch grondwater zijn geen van de onderzochte componenten gemeten verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft de aangetroffen sterke verontreiniging met zink aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek waarbij de aard en omvang van de aangetoonde sterke verontreiniging met zink vastgesteld kan worden. Het gaat waarschijnlijk om een spotverontreiniging waarbij zich plaatselijk een sterke verontreiniging bevindt. De milieu-hygiënische conditie van de bodem vormt voor wat betreft de aangetroffen sterke verontreiniging met zink momenteel een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Echter in het kader van de bouwvergunning zal aanvullend/nader bodemonderzoek en eventuele sanering plaats vinden. Hoewel de financiële consequenties van het onderzoek en eventuele sanering nog niet exact bekend zijn, kan wel worden gesteld dat er in technische zin altijd een oplossing mogelijk is, immers kan door sanering een goede bodemkwaliteit bereikt worden

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

---

9 Verkennend bodemonderzoek Hezelaarstraat 85 te Veghel, Aeres Miiieu, projectnummer Am09256.

Kabels en leidingen
Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen andere kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

(Hemel)water
Een waterparagraaf is een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijk plan.

Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21e eeuw, 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 drietrapsstrategieën zijn leidend:
- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Waterplan gemeente Veghel
In 2002 heeft de gemeente Veghel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer. Het waterplan is gebaseerd op onder andere:
- het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.

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

Op basis van de streefbeelden in het waterplan van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten te benoemen voor de gewenste waterhuishouding in het plangebied:
- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.
  Afgekoppeld regenwater moet in eerste instantie geïnfiltreerd worden; indien dit niet mogelijk is worden bergingsvijvers gebruikt. Pas in de laatste plaats wordt het water afgevoerd, het overtollige water dient dan wel uitgebufferd te worden tot een vergelijkbare afvoerfactor als het omliggende gebied;
- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuil water 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 ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Samenwerking met waterbeheerder

De waterparagraaf is door de gemeente Veghel voorgelegd aan waterschap Aa en Maas. Het advies van het waterschap[10] is in het bestemmingsplan verwerkt. Dit advies is een bijlage bij dit bestemmingsplan.

Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

De bodem bestaat uit eerdgronden (Wateratlas provincie Noord-Brabant). Op de kaart uit de wateratlas is niet af te lezen wat de grondwaterstanden zijn binnen het plangebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt waarschijnlijk 40-80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt dieper dan 120 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met grondwatertrap VI. In het gebied is soms sprake van kwel.

Oppervlaktewater

Aan de overzijde van het plangebied aan de Udenseweg is een sloot gelegen.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

In de huidige situatie is het plangebied voor een gedeelte bebouwd en grotendeels voorzien van gras. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning te slopen en een nieuwe forse vrijstaande woning op het perceel te realiseren. Het bestaand verhard oppervlak bedraagt circa 300 m^2.

[10] Adviesvoorontwerp bestemmingsplan "De Bunders, herziening Hezelaarstraat 85"te Veghel, Waterschap Aa en Maas kenmerk 1010/1423.

Op basis van de stedenbouwkundige visie is bepaald dat de toekomstige woning een oppervlak van circa 385 m^2 heeft. Daarnaast zal er op het perceel verharding aangelegd worden (oprit, terras, etc.), geschat wordt dat deze verharding een oppervlak van circa 365 m^2 zal krijgen. Het verhard oppervlak zal in de nieuwe situatie toenemen met circa 450 m^2 (750 m^2 – 300 m^2).

Om de toename van het verharde oppervlak te compenseren dient het hemelwater in het plangebied geborgen te worden. Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is berekend dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens per 10 jaar voorkomt (T=10+10%) 24 m^3 regenwater tijdelijk geborgen moeten kunnen worden en bij een T=100+10% neerslagsituatie 34 m^3.

Om tot deze berekening te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bruto oppervlak plangebied (circa):	2.700 m^2
- Bestaand verhard oppervlak (circa):	300 m^2
- Nieuw totaal verhard oppervlak:	750 m^2
- Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak (gemiddeld):	9,6 m + NAP
- GHG:	9,0 m + NAP
- Infiltratiesnelheid bodem (aanname):	0,5 m/dag
- Maximale peilstijging (in normaal nat jaar):	0,3 m
- Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario:	0,5 m
- Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario:	0,6 m

Gezien de bodemopbouw is het mogelijk het hemelwater tijdelijk te bergen en infiltreren. Hiertoe zal een zaksloot aangelegd worden. Omdat alleen de ruimte boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand benut kan worden voor compenserende berging, vindt de berging plaats in de eerste 50 cm beneden maaiveld. De zaksloot zal daarom een minimale oppervlakte hebben van 48 m² (24 m^3 / 0,5 m).

Uitgaande van een lengte van de ingetekende zaksloot van circa 48 meter, dient deze een breedte te hebben van circa 1 meter (gemeten op het niveau van de GHG). Afhankelijk van de te hanteren taluds dient rekening te worden gehouden met een enigszins breder formaat.

Vanuit deze zaksloot kan het hemelwater vervolgens infiltreren in de bodem en het grondwater aanvullen. Op basis van de grondwaterstanden en de bodemgesteldheid kan wordt aangenomen dat infiltratie zeer goed mogelijk is. Om wateroverlast tijdens extreme buiten (T=100 + 10%) te voorkomen dient een overloop te worden gecreëerd naar bestaand oppervlaktewater, of de bestaande riolering. Gezien de situering van het plangebied ten opzichte van bestaande oppervlaktewateren (oppervlaktewater ligt aan de overzijde van de Udenseweg) wordt voorgesteld om de zaksloot te voorzien van een noodoverloop naar de bestaande riolering.

Om vervuiling van het grondwater te voorkomen dienen de contactoppervlakken geen uitlogende materialen te bevatten (bijvoorbeeld zinken dakgoten).

Het huishoudelijke afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijke riolerings-stelsel.

Duurzaamheid

Bij realisatie van nieuwbouwplannen in Veghel wordt gehandeld conform de afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen. Het ontwerp is dusdanig opgesteld dat de garage, zwembad en sauna op de noordzijde georiënteerd zijn waardoor de warme kant (woonkamer e.d.) aan de zuidkant meer lichtinval heeft en hierdoor minder verwarming vereist. Dit levert dus een energetisch voordeel op voor de woning.

Flora en Fauna

In het plangebied zijn natuurwaarden te verwachten. Er is daarom een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, een zogenaamde quick-scan. Hierna volgen de resultaten van deze quick-scan.

Natuurwetgeving

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

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan moet er gekeken worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te

garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt. Het beschermingsregime bepaalt ook het afwegingskader dat gebruikt wordt om de ontheffingsaanvraag te beoordelen. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar. Indien in de bijlage van een gedragscode ook vogels worden genoemd geldt deze vrijstelling ook voor deze soorten.

Methode

Op 2 september 2009 is het plangebied en omgeving bezocht, waarbij foto's zijn gemaakt van de huidige situatie. Op basis van deze foto's en met behulp van luchtfoto's van het plangebied (bron: Google en Aerodata International Surveys) is afgeleid welke biotopen in het plangebied aanwezig zijn. Uit de informatie van het ministerie van LNV is afgeleid of het plangebied in de buurt van Natura 2000 gebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is bekeken of het plangebied binnen de EHS valt.

Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie gewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing op het plangebied.

Resultaten soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit een tuin en een woning. De tuin bestaat uit een grasveld, dat enigszins verruigd is met algemene kruiden. Aan de zuidkant van het huis staan enkele struiken en er groeien brandnetels. Op de westelijke erfgrens staat een ligusterhaag. Langs de Hezelaarstraat staan vijf zomereiken.

Algemene soorten zoogdieren
Rekening houdend met bovengenoemde omstandigheden en de verspreidingsgegevens van zoogdieren is afgeleid dat er in het plangebied een aantal algemene grondgeboden zoogdieren voorkomen, zoals de egel, de huisspitsmuis en de veldmuis. Voor alle algemeen beschermde soorten is bij werkzaamheden vanuit ruimtelijke plannen geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en Faunawet). Hieraan wordt voldaan als de aanwezige dieren de kans krijgen om voor verstorende werkzaamheden uit te vluchten. Bij de werkzaamheden krijgen aanwezige dieren deze kans voldoende, omdat aan de west- en oostkant meer geschikt leefgebied aanwezig is dat in verbinding staat met het plangebied. Er wordt daarom aan de zorgplicht voldaan.

Vleermuizen
In gebieden op de rand van een woonwijk en het landelijk gebied, zoals het plangebied, komen vleermuissoorten voor als Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Vleermuizen gebruiken gebouwen en bomen voor hun verblijfplaatsen en kolonies. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn als zodanig wettelijk beschermd volgens het strengste beschermingsniveau.

Het te slopen huis is niet bijzonder geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Echter, de aanwezigheid van vleermuizen achter daklijsten of in verborgen holtes in het gebouw kan niet worden uitgesloten. Om verbodsovertredingen van de Flora- en Faunawet te voorkomen is het daarom aan te bevelen om ruimschoots voor de sloop een deskundige op het gebied van vleermuizen een eenmalig bezoek aan de locatie te laten brengen. Op basis van diens bevindingen kan dan bepaald worden of er nader onderzoek nodig is of dat de verwachting is dat er geen vleermuizen in het geding zijn.

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig waarin potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen voorkomen. Mits de (meeste) bomen langs de Hezelaarstraat behouden blijven, heeft het plan geen invloed op het jachtgebied van vleermuizen. De kap van een enkele boom zal geen merkbaar effect hebben op vleermuizen.

Vogels
De bomen langs en struiken in het plangebied zijn potentieel geschikt als broedplaats voor algemene vogelsoorten. Vogels mogen tijdens het broeden niet worden verstoord. Daarom moet vóór de kap van bomen of het rooien van struiken gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart – augustus. Broedgevallen buiten die periode mogen ook niet verstoord worden.

Voor een aantal vogelsoorten gelden strengere eisen, omdat ze gevoeliger zijn voor ruimtelijke ingrepen. Het gaat om vogels die jaarrond in hetzelfde gebied verblijven en om

vogels die jaarlijks naar hetzelfde nest terugkeren. In het plangebied is in deze categorie alleen de Huismus te verwachten. Deze soort kan nesten in de aanwezige struiken en coniferenhaag aan de zuidkant van het bestaande pand hebben. De struiken en haag moeten daarom behouden blijven, tenzij wordt aangetoond dat de Huismus niet in het plangebied verblijft.

Overige soorten
Op basis van de ecologische kwaliteit van het plangebied is geconstateerd dat er in het plangebied geen potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde planten, amfibieen, vissen, reptielen en ongewervelde diersoorten. De benodigde leefomstandigheden voor deze soorten, zoals de juiste bodemgesteldheid, het juiste beheer, oppervlaktewater en waardplanten ontbreken namelijk in het plangebied.

Conclusie
Het plan kan wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft in de huidige vorm doorgang vinden. Om overtredingen van de Flora- en Faunawet te voorkomen staan hieronder twee aanbevelingen opgenomen:

Werkwijze vleermuizen
Om verbodsovertredingen ten aanzien van vleermuizen te voorkomen is het aan te bevelen om ruimschoots voor de sloop van het bestaande pand een deskundige op het gebied van vleermuizen een eenmalig bezoek aan de locatie te laten brengen. Op basis van diens bevindingen kan dan bepaald worden of er nader onderzoek nodig is of dat de verwachting is dat er geen vleermuizen in het geding zijn.

Werkwijze broedende vogels
Om broedende vogels niet te verstoren moet vóór kap- of snoeiwerkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. Daarom kan het beste gewerkt worden buiten de periode maart - augustus (dan broeden de meeste vogelsoorten) of moet voor die tijd het plangebied ongeschikt gemaakt worden voor broedende vogels. Ook broedgevallen buiten die periode mogen niet worden verstoord. De struiken en de coniferenhaag aan de zuidkant van het bestaande pand moeten behouden blijven, tenzij wordt aangetoond dat de Huismus niet in het plangebied voorkomt.

Archeologie en cultuurhistorie
Volgens de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geldt voor het plangebied een hoge en middelhoge archeologische verwachting. De gemeentelijke verwachtingskaart geeft geen verwachting weer voor de bebouwde kom. Gezien de hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde van het gebied is belangrijk om een archeologisch onder-

zoek uit te voeren. Een archeologisch onderzoek[11] heeft dan ook plaats gevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie
Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een lage verwachting geldt lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingsresten ui het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor sporen en vondsten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd geldt een middelhoge archeologische verwachting.

In de boringen is zeer tot matig fijn, zwak tot matig siltig, goed afgerond, goed gesorteerd zand aangetroffen dat arm is aan grind. Dat zand is geïnterpreteerd als dekzand behorend tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel.

In de boringen is een geroerde enkeerdgrond vastgesteld tot maximaal 105 cm beneden het maaiveld. Daaronder is in boringen 1, 2 en 4 een geroerde laag aangetroffen tot circa 75-150 cm diep die bestaat uit materiaal uit de bovenliggende Aap- en de onderliggende C-horizont. Ook bij boring 3 is onder de bouw voor een geroerd pakket aangetroffen tot ongeveer 105 cm beneden het maaiveld met daarin duidelijk meer baksteenfragmenten, houtskoolspikkels en metselpuin dan in de andere boringen. In alle boringen is de natuurlijke C-horizont aangeboord vanaf circa 75-150 cm beneden het maaiveld.
Binnen het plangebied is een deels geroerde enkeerdgrond aangetroffen. De oorspronkelijk onderliggende podzolbodem is niet teruggevonden in de boringen.

Het bodemprofiel is geroerd, maar het kan niet uitgesloten worden dat dit enkel veroorzaakt is bij de aanleg van de heuvel waarop de huidige woning is gebouwd. Het is evengoed mogelijk dat de diepe verstoring ter hoogte van voornamelijk boringen 2 en 3 gelinkt kan worden aan de oude bebouwing die binnen het plangebied heeft gestaan.

De verwachting is dat binnen het plangebied archeologische resten in situ aanwezig zijn uit de periode van de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Volgens het historische kaartmateriaal uit 1899 heeft er bebouwing binnen het plangebied gestaan en dit beeld is bevestigd door de fragmenten bouwpuin die in de bodem zijn aangetroffen. Deze archeologische vindplaats wordt bedreigd door de geplande bouwwerkzaamheden

De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen blijft behouden. De middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd kan worden bijgesteld naar hoog.

---

11 [11] Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen Hezelaarstraat 85 te Veghel, gemeente Veghel. Van de Velde, E., 2009. (Synthegra-rapport S090329)

Op grond van de resultaten van het onderzoek is voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven.

Selectieadvies archeologische monumentenzorg
In het kader van geplande ontwikkelingen heeft Synthegra bv een archeologisch bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd in plangebied Hezelaarstraat te Veghel. De gemeente Veghel is als bevoegd gezag, gevraagd het rapport te beoordelen en een selectieadvies[12] op te stellen. Dit advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hoewel het advies van Synthegra goed onderbouwd is neemt de gemeente het advies om een vervolgonderzoek uit te voeren niet over en wel met het volgende argument. De verwachte vindplaats betreft vermoedelijk een huisplaats van bebouwing uit het einde van de 19de eeuw. De boringen laten zien dat deze resten vermoedelijk deels verstoord zijn. Archeologisch onderzoek naar deze resten zal naar verwachting zodanig weinig nieuwe informatie opleveren dat de gemeente het niet noodzakelijk acht hier nader onderzoek naar uit te voeren. De gemeente stelt dan ook dat nader onderzoek niet noodzakelijk is en dat er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de plannen. Op 5 juni 2010 heeft de gemeente een selectiebesluit genomen waarin bovenstaand selectieadvies is bekrachtigd. Dit besluit is eveneens als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ondanks het feit dat het onderzoek en de beoordeling met de grootste zorg zijn uitgevoerd kan niet worden uitgesloten dat tijdens de werkzaamheden archeologisch waardevolle resten worden aangetroffen. Indien dat het geval is de initiatiefnemer of de vinder conform de monumentenwet verplicht dit te melden bij de minister (lees de gemeente).

2.6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling van de woning juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de initiatiefnemer een herziening van het bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne) opgesteld. Afspraken over de planherziening zijn in een samenwerkingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veghel vastgelegd. In deze overeenkomst zijn tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels, leidingen, groen, opstellen plannen etc.) vastgelegd. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een planschaderisicoanalyse opgesteld en de eventuele planschade komt voor rekening voor de initiatiefnemer.

[12] Selectieadvies archeologische monumentenzorg Bureauonderzoek en verkennendveldonderzoek d.m.v. boringen Hezelaarstraat 85 te Veghel, gemeente Veghel

2.7 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die een gemeente heeft gesteld worden nageleefd. Handhaving betekent dat iedereen zich op dezelfde wijze aan de regels houdt. In het uiterste geval heeft handhaving niet alleen tot gevolg dat regels op de juiste manier toegepast worden, maar ook op het terugdringen van overtredingen van die regels.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de IRO een handhavingparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan. Bouw- en Woningtoezicht dient deze situaties aan te geven.

De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'De Bunders, herziening Hezelaarstraat 85' bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingen, de algemene regels, het overgangsrecht en de slotregels aan de orde komen. In de tweede paragraaf van dit hoofdstuk worden de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het bestemmingsplan 'De Bunders, herziening Hezelaarstraat 85' is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld. Naast de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening is in dit bestemmingsplan aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan en het 'concept – handboek bestemmingsplannen' van de gemeente Veghel. De bestemming Wonen is voor zover mogelijk overgenomen en aangepast aan de specifieke situatie.

3.2 Opbouw van de bestemmingsregeling

3.2.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.2.2 Bestemmingen

(Enkel)bestemmingen
In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Opbouw van elke bestemming
De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit[13]:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief);
- ontheffing van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- ontheffing van de gebruiksregels (facultatief);
- aanlegvergunning (facultatief);
- sloopvergunning (facultatief);
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

Hieronder volgt per toegepast bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving
De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin ‘met daarbij bijbehorende’. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

[13] Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bouwregels
In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen
Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

Ontheffing van de bouwregels
Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Ontheffingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.
Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Ontheffing van de gebruiksregels
Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen ‘nieuwe‘ functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

3.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel
Deze regel is 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 nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat maximaal 4 meter beneden peil gebouwd mag worden.

Algemene ontheffingsregels
In deze bepaling wordt aan Burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling wordt aan Burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels
In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, wijzigingsbevoegdheid, dan wel uitwerkingsplicht. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel
Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

3.3 Specifieke bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de bestemming Wonen.

Wonen

Gebruik

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor wonen. In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning. Bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een ontheffing. Burgemeester en wethouders kunnen middels een ontheffing het gebruik van de gronden in de vorm van mantelzorg en een bedrijf aan huis mogelijk maken.

Bouwen

Op de gronden is maximaal één vrijstaande woning toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor de gronden met aanduiding 'tuin' en 'erf' zijn verschillende regels opgenomen voor onder andere bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – geluidswerende voorziening', is een geluidswerende voorziening toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

4. PROCEDURE

4.1 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. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

4.2 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

4.3 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. Gelet op de geringe omvang en impact van het plan, is er voor gekozen geen inspraak te houden.

4.4 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.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1:

Selectieadvies Archeologie

SELECTIEADVIES ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG
Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen Hezelaarstraat 85 te Veghel, gemeente Veghel

	naam	Afdeling/bedrijf	Datum	paraaf
Opsteller(s)	R.J.M. van Genabeek	Senior archeoloog, Gemeente 's-Hertogenbosch afdeling SO/BAM	20-01-2010	RvG
Controle gemeente Veghel				

1. Inleiding
In het kader van geplande ontwikkelingen heeft Synthegra bv een archeologisch bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd in plangebied Hezelaarstraat te Veghel. De gemeente Veghel is als bevoegd gezag, gevraagd het rapport te beoordelen en een selectieadvies op te stellen.

1.1 Het plangebied
Het plangebied is in gebruik als woning met tuin en heeft een oppervlak van 2710 m². Voor de locatie en exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar het beoordeelde rapport van Synthegra bv (zie onder).

1.2 Aard van de bedreiging
De geplande ontwikkeling betreft sloop van de bestaande woning en nieuwbouw van een woning. De geplande ingrepen kunnen een bedreiging vormen voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

2. Archeologisch onderzoek
Door Synthegra bv is in september 2009 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport:
Van de Velde, E., 2009. Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen Hezelaarstraat 85 te Veghel, gemeente Veghel. Synthegra-rapport S090329.

2.1 Onderzoeksmethode
Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. In totaal zijn 4 boringen gezet.

2.2 Conclusie onderzoek (verkort)
Het plangebied ligt op de overgang van een hoge dekzandrug naar in een relatief laag gelegen zone van golvende dekzandvlaktes. Vanwege deze landschappelijke situatie is de verwachting voor de periode tot de middeleeuwen laag. Vanwege de ligging in het buurtschap Beukelaar in bebouwing op kaartmateriaal vanaf het eind van de 19de eeuw is de verwachting voor de Middeleeuwen en Nieuwe tijd middelhoog. Het booronderzoek heeft aangetoond. Het booronderzoek heeft aangewezen dat de bovengrond geroerd is tot in de C-horizont. Dit geroerde pakket kan samen hangen met de bebouwing die op historische kaarten te zien is. Dit betekent dat de verwachting voor de periode Nieuwe tijd hoog is terwijl de verwachting voor vroegere periodes laag is.

2.3 Advies Synthegra bv
Op basis het bureau- en booronderzoek wordt door synthegra een vervolgonderzoek geadviseerd door middel van proefsleuven.

3. Beoordeling rapportage door de gemeente Veghel
Het conceptrapport is op hoofdlijnen een prima rapport en biedt voldoende informatie om tot een selectieadvies te komen. Eén opmerking is op zijn plaats:

> Bij het gebruikte kaartmateriaal is weliswaar de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Veghel gebruikt maar de gebruikte kaart betreft een oudere versie. Inmiddels (sinds begin 2009) is een nieuwe versie beschikbaar waarop het betreffende gebied wel gekarteerd is. Deze gegevens dienen verwerkt te worden in de rapportage.

3.1 Selectieadvies gemeente Veghel
Hoewel het advies van synthegra goed onderbouwd is neemt de gemeente het advies om een vervolgonderzoek uit te voeren **niet** over en wel met het volgende argument. De verwachte vindplaats betreft vermoedelijk een huisplaats van bebouwing uit het einde van de 19de eeuw. De boringen laten zien dat deze resten vermoedelijk deels verstoord zijn. Archeologisch onderzoek naar deze resten zal naar verwachting zodanig weinig nieuwe informatie opleveren dat de gemeente het niet noodzakelijk acht hier nader onderzoek naar uit te voeren. De gemeente stelt dan ook dat nader onderzoek niet noodzakelijk is en dat er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de plannen.

Ondanks het feit dat het onderzoek en de beoordeling met de grootste zorg zijn uitgevoerd kan niet worden uitgesloten dat tijdens de werkzaamheden archeologisch waardevolle resten worden

aangetroffen. Indien dat het geval is de initiatiefnemer of de vinder conform de monumentenwet verplicht dit te melden bij de minister (lees de gemeente).

BIJLAGE 2:

Selectiebesluit Archeologie

Gemeente Veghel

Adviesnota
Archeologie / Monumentenzorg
mandaatregeling coördinator
productgroep KZ-VV

	Doc.nr.: 1510/2010/11767
Productgroep:Vergunningverlening	Steller: G.J. Timmer
datum voorstel: 5 juni 2010	Paraaf Steller:

Onderwerp: Vaststellen selectiebesluit archeologie Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen

Aanvraag selectiebesluit archeologie: Plangebied Hezelaarstraat 86 te Veghel

Samenvatting:

In het kader van geplande ontwikkelingen is door Synthegra bv in september 2009 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport: *Van de Velde, E., 2009. Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen Hezelaarstraat 86 te Veghel, gemeente Veghel. Synthegra-rapport S090329.*

Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen. In totaal zijn 4 boringen gezet. Doel van het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek was het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied en het geven van een advies met betrekking tot eventueel noodzakelijk vervolgonderzoek

Het plangebied is in gebruik als woning met tuin en heeft een oppervlak van 2710 m². Voor de locatie en exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar het beoordeelde rapport van Synthegra bv.

De geplande ontwikkeling betreft sloop van de bestaande woning en nieuwbouw van een woning. De geplande ingrepen kunnen een bedreiging vormen voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

Wettelijk kader: Wet op de Archeologische monumentenzorg (van 1 september 2007)

Afwegingen:

Op basis het bureau- en booronderzoek wordt door Synthegra een vervolgonderzoek geadviseerd door middel van proefsleuven.

Het plangebied ligt op de overgang van een hoge dekzandrug naar in een relatief laag gelegen zone van golvende dekzandvlaktes. Vanwege deze landschappelijke situatie is de verwachting voor de periode tot de middeleeuwen laag. Vanwege de ligging in het buurtschap Beukelaar in bebouwing op kaartmateriaal vanaf het eind van de 19de eeuw is de verwachting voor de Middeleeuwen en Nieuwe tijd middelhoog. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de bovengrond geroerd is tot in de C-horizont. Dit betekent dat de verwachting voor de periode Nieuwe tijd hoog is terwijl de verwachting voor vroegere periodes laag is.

Hoewel het advies van Synthegra goed onderbouwd is neemt de gemeente het advies om een vervolgonderzoek uit te voeren **niet** over en wel met het volgende argument. De verwachte vindplaats betreft vermoedelijk een huisplaats van bebouwing uit het einde van de 19de eeuw. De boringen laten zien dat deze resten vermoedelijk deels verstoord zijn. Archeologisch onderzoek naar deze resten zal naar verwachting zodanig weinig nieuwe informatie opleveren dat de gemeente het niet noodzakelijk acht hier nader onderzoek naar uit te voeren. De gemeente stelt dan ook dat nader onderzoek niet noodzakelijk is en dat er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de plannen.

Ondanks het feit dat het onderzoek en de beoordeling met de grootste zorg zijn uitgevoerd kan niet worden uitgesloten dat tijdens de werkzaamheden archeologisch waardevolle resten worden aangetroffen. Indien dat het geval is de initiatiefnemer of de vinder conform de monumentenwet verplicht dit te melden bij de minister (lees de gemeente).

Voorgesteld besluit:

1. Instemmen met het gegeven selectieadvies en deze vaststellen als selectiebesluit;
2. De opdrachtgever Aeres Milieu, Postbus 1050, 6040 KA Roermond informeren over het genomen besluit;
3. Een afschrift van de brief sturen aan de werkgroep Archeologie van de heemkundekring ‘Vehchele’;
4. De leden van de monumentenconmmissie informeren over het genomen besluit

Bijlagen

1. Rapporten: Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), karterende fase van Synthegra, 19-10-2009
2. Selectieadvies van de gemeentelijke archeoloog 20-01-2010
3. Uitgaande brief aan Aeres Milieu, Postbus 1050, 6040 KA Roermond

Intern overleg: Ja	Naam: Naam: Gemeentelijke archeoloog (dhr. R. van Genabeek	Datum:
Extern overleg:Nee	Naam: Naam:	Datum:

Afdelingshoofd Heffingen en vergunningen			
d.d.	Akkoord	Niet akkoord	Opmerkingen
MBO:			

BIJLAGE 3:

Advies Waterschap

Waterschap
Aa en Maas

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E watertoets@aanenmaas.nl
W www.aanenmaas.nl

Ingekomen
Nr. 2010/2229 AFH. 2.1
- 1 FEB 2010

Gemeente Veghel
T.a.v. dhr. J. Rietbergen
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

29 JAN. 2010

Datum	29 januari 2010
Ons zaaknummer	2010/1298
Ons kenmerk	2010/1423
Doorkiesnr.	073 615 6897 / L. de Theije
Onderwerp	Advies voorontwerpbestemmingsplan "De Bunders, herziening Hezelaarstraat 85" te Veghel

Geachte heer Rietbergen,

Per e-mail van 26 november jl. heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "De Bunders, herziening Hezelaarstraat 85". Hierbij ontvangt u ons watertoetsadvies. Wij verontschuldigen ons voor de verlate reactie.

Het plan
Het plan betreft het amoveren van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op het perceel aan de Hezelaarstraat 85 te Veghel. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met circa 450m^2.

Ons advies
Bij de berekening van de benodigde bergingscapaciteit is gerekend met een afvoercoëfficiënt van 1,67l/s/ha. Volgens de waterparagraaf wordt al het hemelwater geïnfiltreerd. Daardoor is er geen sprake van afvoer en kan er ook niet worden gerekend met een afvoercoëfficiënt. Zonder afvoercoëfficiënt bedraagt de benodigde bergingscapaciteit bij een T=10+10% neerslagsituatie 24m^3 en bij een T=100+10% neerslagsituatie 34m^3.
Het afstromend hemelwater wordt opgevangen in een te realiseren zaksloot. We adviseren u de dimensionering van de sloot op bovenstaande berekening aan te passen en daarnaast de sloot volledig boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand te realiseren. Verder hebben wij geen opmerkingen op het plan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met de verdere planprocedure. Mocht u nog vragen hebben over dit advies, dan kunt u contact opnemen met mevrouw L. de Theije via bovenstaand telefoonnummer.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
het hoofd Afdeling Planadvies en Vergunningen,

drs. T.J. Boer

Regels