

**Bestemmingsplan  
“Veghel, Vijverwijk/  
Burgemeester de  
Kuijperlaan”**





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: Gemeente Veghel

Titel rapport: Bestemmingsplan Vijverwijk/ Burgemeester de Kuijperlaan

Datum: November 2009

Rapportnummer: 211x00016.023544\_1

Concept:: juni 2006

Voorontwerp : april 2008

Ontwerp: december 2008

Vaststelling:

Contactpersoon  
opdrachtgever: G.J.M. Verhoeven

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks, Natasja de Vroom

Trefwoorden: bestemmingsplan, Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan

---

Beknopte inhoud:



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                     | <b>5</b>  |
| 1.1 Achtergrond en doel van het plan                                    | 5         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                                    | 7         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen                                        | 7         |
| <br>                                                                    |           |
| <b>2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE</b>                                 | <b>9</b>  |
| 2.1 Een kenschets van het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan | 9         |
| 2.2 Functionele structuren                                              | 12        |
| 2.3 Ruimtelijke structuur                                               | 15        |
| 2.4 Deelgebieden                                                        | 15        |
| <br>                                                                    |           |
| <b>3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET</b>                              | <b>25</b> |
| 3.1 Inleiding                                                           | 25        |
| 3.2 Visie beheergebied                                                  | 25        |
| 3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen                                          | 27        |
| 3.4 Beleidsinkadering                                                   | 30        |
| <br>                                                                    |           |
| <b>4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE</b>                                | <b>41</b> |
| 4.1 Monumenten en waardevolle elementen                                 | 41        |
| 4.2 Cultuurhistorische structuren                                       | 43        |
| 4.3 Archeologie                                                         | 45        |
| <br>                                                                    |           |
| <b>5. GROEN EN ECOLOGIE</b>                                             | <b>47</b> |
| 5.1 Groenstructuur                                                      | 47        |
| 5.2 Flora en fauna                                                      | 48        |
| <br>                                                                    |           |
| <b>6. WATER</b>                                                         | <b>51</b> |
| 6.1 Beleid                                                              | 51        |
| 6.2 Watertoets                                                          | 52        |
| <br>                                                                    |           |
| <b>7. FYSIEKE BELEMMERINGEN</b>                                         | <b>55</b> |
| 7.1 Kabels en leidingen                                                 | 55        |
| 7.2 Radarverstoringsgebied                                              | 55        |

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| <b>8. MILIEU-ASPECTEN</b>                       | <b>57</b>     |
| 8.1 Bodemonderzoek                              | 57            |
| 8.2 Geluid                                      | 57            |
| 8.3 Externe veiligheid                          | 58            |
| 8.4 Luchtkwaliteit                              | 59            |
| <br><b>9. WONEN</b>                             | <br><b>63</b> |
| 9.1 Beleid en randvoorwaarden                   | 63            |
| 9.2 Plan capaciteit                             | 66            |
| <br><b>10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN</b>       | <br><b>67</b> |
| 10.1 Beleid en randvoorwaarden                  | 67            |
| 10.2 Bedrijven en milieuzonering                | 68            |
| <br><b>11. VERKEER</b>                          | <br><b>69</b> |
| 11.1 Verkeersstructuur                          | 69            |
| 11.2 Beleid                                     | 70            |
| 11.3 Verkeersaantrekkende werking               | 71            |
| 11.4 Parkeren                                   | 71            |
| <br><b>12. PLANOPZET</b>                        | <br><b>73</b> |
| 12.1 Inleiding                                  | 73            |
| 12.3 De regels                                  | 73            |
| 12.4 Beschrijving per bestemming                | 76            |
| <br><b>13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>      | <br><b>87</b> |
| 13.1 Exploitatie                                | 87            |
| 13.2 Handhaving                                 | 87            |
| <br><b>14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> | <br><b>89</b> |
| 14.1 Inleiding                                  | 89            |
| 14.2 Inspraak                                   | 89            |
| 14.3 Wettelijk vooroverleg                      | 90            |
| 14.4 Vaststellingsprocedure                     | 90            |



## **BIJLAGE**

Bijlage 1

Notitie inspraak en (voor)overleg



Planbegrenzing Vijverwijk/Burgemeester de Kuiperlaan

# 1. INLEIDING

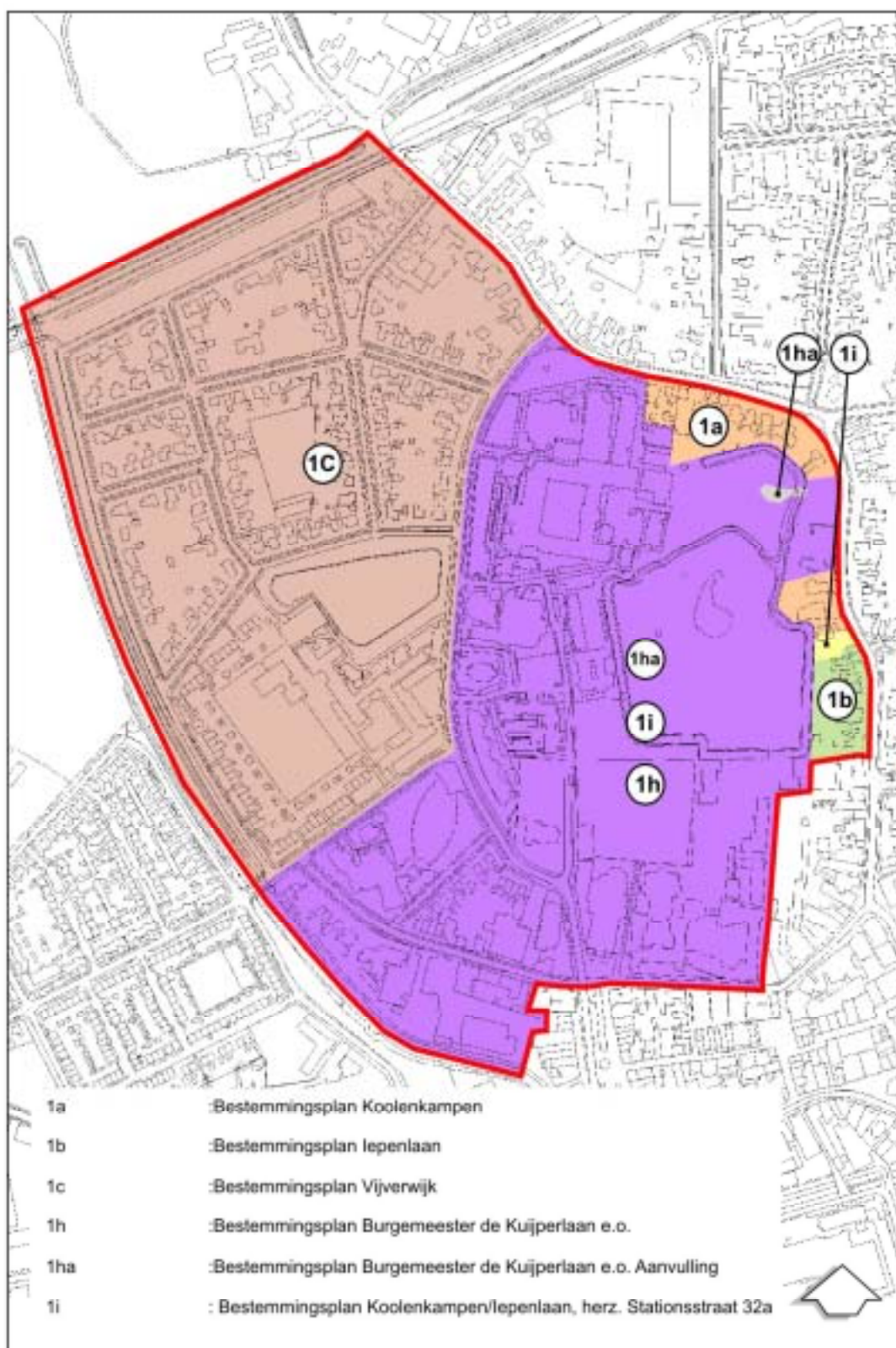
## 1.1 Achtergrond en doel van het plan

Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan “Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan” is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen “Vijverwijk” en “Burgemeester de Kuijperlaan e.o.”, waarin de gemeenteraad van Veghel haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in regels, die voor overheid en burgers bindend zijn.

De vigerende bestemmingsplannen in het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan zijn vrij recent (jaren '90) maar zijn verschillend gedateerd en opgebouwd. Dit betekent automatisch dat ten aanzien van bouwen in de het gebied verschillende bepalingen gelden. Op bepaalde locaties heeft recentelijk nieuwbouw plaatsgevonden waarde door de geldende bestemmingsplannen niet meer voorzien in een adequate beheerregeling. De plannen geven daarmee onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Veghel een belangrijke reden geweest om voor het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen. Gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan wordt er voor het woongebied 'Koolenkampen / Iepenlaan' een soortgelijk bestemmingsplan opgesteld.

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



Vigerende bestemmingsplannen Vijverwijk/Burgemeester de Kuiperlaan

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het stadscentrum van Veghel en biedt plaats aan ruim 280 woningen. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door het voormalige spoortracé Boxtel-Veghel en aan de oostzijde door de Gasthuisstraat en de percelen aan de Stationsstraat. Aan de oostzijde sluit het aan op het bestemmingsplan Koolenkampen/Iepenlaan, wat de gemeente Veghel nagenoeg gelijktijdig met dit bestemmingsplan in procedure zal brengen. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt begrensd door de Deken Van Miertstraat. De westzijde tenslotte, wordt begrensd door de Dr. v.d. Voortsingel, Dr. Verbeeksingel en de percelen aan de Frisselsteinstraat.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Vijverwijk-Burgemeester de Kuijperlaan' is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

| Bestemmingsplan                                      | Raadsbesluit | Goedkeuringsbesluit |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| Vijverwijk                                           | 26-08-1993   | 09-03-1994          |
| Burgemeester de Kuijperlaan e.o.                     | 19-09-2000   | 14-11-2000          |
| Burgemeester de Kuijperlaan e.o. aanvulling          | 19-09-2002   | 13-12-2002          |
| Koolenkampen                                         | 31-10-1985   | 12-08-1986          |
| Iepenlaan                                            | 19-12-1985   | 16-09-1985          |
| Koolenkampen/Iepenlaan herziening Stationsstraat 32a | 08-07-2004   | 08-10-2004          |





## 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Een kenschets van het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan

#### Geschiedenis van Veghel

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

De rivier de Aa loopt ook nu nog dwars over het grondgebied van de gemeente Veghel en ten westen van het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan. In het verleden was de Aa belangrijk voor de handel en industrie in Veghel. Grondstoffen werden aange- voerd en eindproducten of halffabrikaten afgevoerd. Met de komst van de Zuid- Willemsvaart en een één kilometer lange haven aan dit kanaal in 1825, werd het econo- misch belang van de Aa tenietgedaan.

#### Kenmerken Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan

Omstreeks 1470 werd in Veghel een 'schoon Huys ofte Casteel, vermaert onder den naam 't Huys te Vechel' gebouwd. Dit kasteel stond bekend als Frisselstein en was ge- legen binnen een bocht van de Aa ter hoogte van de huidige Frisselsteinstraat (locatie postverdeelcentrum). Frisselstein was een versterkte burcht. Twee torens, waaronder een donjon, domineerden het kasteel, dat omgeven was door een gracht. Achter het kasteel lag de bijbehorende bierbrouwerij. Rondom het kasteel lagen enkele tuinen. Het tot het kasteel behorende land was geheel omgeven door een gracht die verbonden was met rivier de Aa.

Kasteel Frisselstein was (waarschijnlijk sinds ca. 1471) de residentie van de heren van Erp die sinds 1566 het vruchtgebruik van de verenigde heerlijkheid Veghel en Erp beza- ten. De familie Van Erp was in ieder geval sinds 1481 eigenaar van Frisselstein. In 1810 was Frisselstein bouwvallig en is toen afgebroken. De stenen werden gebruikt voor het bouwen van het Hoog Huis (het nonnenklooster richting de Hezelaar) en voor een nieuw woonhuis bij de brouwerij wat niet afgebroken werd.



*Kasteel Frisselstein*



*Luchtfoto brug over de Aa.  
Rechtsboven locatie Frisselstein*

Een ander opzienbarend bouwwerk in het plangebied, is de Sint-Lambertuskerk op de hoek Markt/Deken van Miertstraat. De Sint-Lambertuskerk is een grote driebeukige kruisbasiliek in neogotische stijl. De kerk werd ontworpen door P.J.H. Cuypers en gebouwd in de periode 1858-1862. De huidige kerk werd gebouwd ter vervanging van een middeleeuwse kerk. Deze was na de reformatie overgegaan in protestantse handen en werd in 1819 teruggegeven aan de katholieken. Omdat het gebouw snel te klein werd voor de parochie kreeg P.J.H. Cuypers de opdracht een nieuwe kerk te ontwerpen, alsmede een pastorie, een vrouwenklooster en een school. De nieuwe kerk werd gebouwd op de plaats waar eerder de katholieke schuurkerk had gestaan. De middeleeuwse kerk werd in 1860 gesloopt.

In 1950 werd de bouw gestart van de Vijverwijk en in 1958 is het huidige Zwijsen College geopend.



*Vila Louise aan de Frisselsteinstraat*



*Pastorie en kapel aan gezien vanuit de Hermeij in 1957. In het midden de Mr. Van Coothstraat.*



**Veghel nu: leren en werken**

De ligging van Veghel en haar goede verbindingen via weg, water en spoor heeft een grote rol gespeeld in de ontwikkeling van het dorp. Veghel is uitgegroeid tot een dorp met een buitenproportioneel aanbod aan industrieterrein. Er is momenteel circa 450 ha ontwikkeld. De nieuwste plannen voorzien in nog eens ruim 100 hectare uitbreiding.

Daarnaast heeft Veghel een groot scala aan onderwijsmogelijkheden. Vooral het Regionaal Opleidingscentrum en de vestiging van Fontys PABO trekken veel leerlingen uit Veghel en omgeving. Het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan kent veel onderwijs functies, waaronder de Fontys PABO aan de Deken van Miertstraat en het Zwijssen College aan de Burgemeester de Kuijperlaan. Verder heeft Veghel een uitgebreid aanbod aan basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs.

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

In Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan zijn in functioneel opzicht twee deelgebieden te onderscheiden; het woongebied (Doctor van de Voortsingel/Doctor Verbeeksingel, Vijverweg, Burgemeester de Kuijperlaan/Gasthuisstraat) en het gebied met maatschappelijke voorzieningen en kantoren (Deken van Miertstraat/Burgemeester de Kuijperlaan/Gasthuisstraat/Frisselsteinstraat). Deze functies zijn van oudsher rond de Markt en het kloostercomplex gevestigd. Vanuit het klooster werden vroeger immers onderwijs- en zorgtaken geïnitieerd. Later zijn rondom de kloostertuin een ziekenhuis, schoolgebouwen en andere sociaal-culturele voorzieningen gevestigd. Rondom de Markt lag de nadruk met name op bestuur en handel. In het plangebied is daardoor rondom de kloostertuin en in het verlengde van de Markt (de Frisselsteinstraat) een sterke clustering van voorzieningen aanwezig.

### Rondom de kloostertuin

Aan de Deken van Miertstraat is de Lambertuskerk met bijbehorend klooster en de Fontys Hogeschool gevestigd. Enkele gebouwen staan allemaal op de monumentenlijst. Het ziekenhuis Bernhoven, gevestigd aan de Burgemeester de Kuijperlaan, zal in de toekomst vertrekken, omdat het is gefuseerd met het ziekenhuis Bernhoven in Oss en zij zich gezamenlijk in Uden zullen gaan vestigen. Aangezien deze fusie slechts in een beginstadium verkeert, is de gemeente Veghel van mening dat het planologisch verwerken van deze fusie nog te ver gaat voor dit bestemmingsplan. De locatie krijgt dan ook een maatschappelijke bestemming in dit bestemmingsplan. Aan de Burgemeester de Kuijperlaan zijn verder diverse seniorenappartementencomplexen (Hertoghof, verzorgingstehuis Joachim en Anna en de Molenbeemden) en het Zwijsen College (een scholengemeenschap voor HAVO en VWO) gevestigd. Ook deze maatschappelijke voorziening zal op korte termijn op een nieuwe locatie gehuisvest worden.

---

<sup>1</sup> Zie voor een uitgebreid overzicht van alle aanwezige functies de 'Inventarisatie Vijverwijk-Burgemeester Kuijperlaan' van BRO (23 december 2005, rapportnr. 211x00016). Peildatum voor de functionele structuur is 9 en 22 november 2005.

In beeld zijn hiervoor de terreinen op het Prins Willem-Alexander Sportpark. Aan de Mr. Van Coothstraat is ook een sterke clustering van maatschappelijke functies aanwezig: hier zijn een moskee, een rouwcentrum en sociaal-culturele voorzieningen zoals een muziekschool en een ruimte voor kunstbeoefenaars gevestigd.

### **Stationsstraat-Gasthuisstraat**

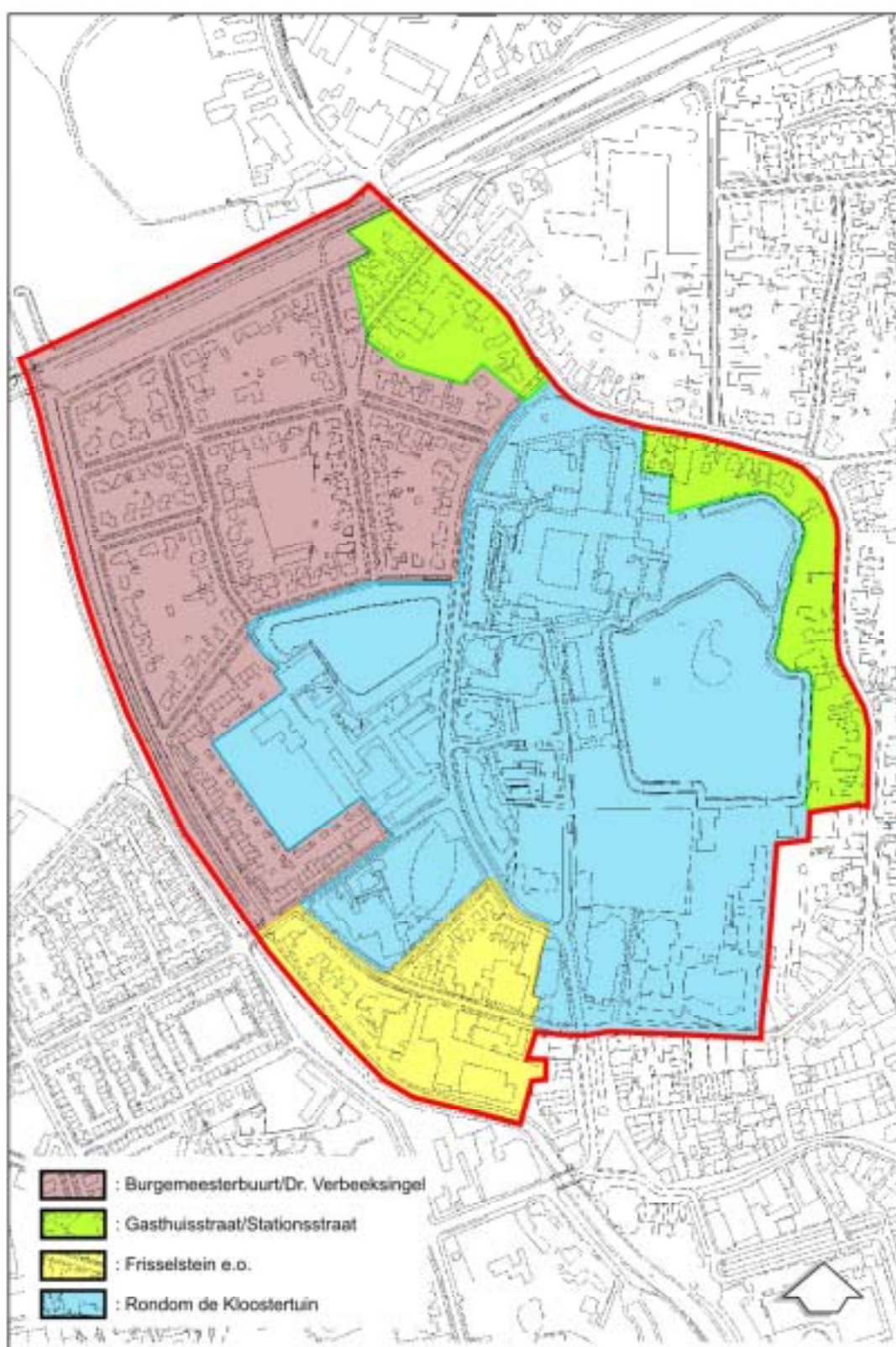
De Stationsstraat is een belangrijk oud lint dat van oudsher vanaf de Veghelse Markt in noordelijke richting heeft gelopen tot het toenmalige station. De Stationsstraat was daarvoor al geruime tijd een ontwikkeld lint terwijl de aangrenzende gronden nog niet in gebruik waren genomen. Ook de Gasthuisstraat, die in het verlengde van de Stationsstraat ligt is een ouder bebouwingslint. Aan het lint Gasthuisstraat-Stationsstraat zijn van oudsher een aantal niet-woonfuncties aanwezig. Het betreft enkele kantoren in stadsvilla's (Stationsstraat 24), een bakkerij (Stationsstraat 36), twee snackbars (Stationsstraat 42 en Gasthuisstraat 2a) en een leegstaande dancing (Gasthuisstraat 2). Verderop is aan de Gasthuisstraat 34 diepvrieshandel Van Rijsingen gevestigd. Dit is een grote detailhandel-speciaalzaak met een parkeervoorziening op eigen terrein.

### **Frisselsteinstraat**

Andere niet-woonfuncties zijn voornamelijk gevestigd aan de Frisselsteinstraat. Hier is detailhandel (Harense Smid) en een aantal bedrijven en kantoren gevestigd, zoals de TPG-post, het Centrum voor Werk en Inkomen (CWI) en het voormalige ABAB-kantoor. De bedrijfs- en kantoorfunctie neemt hier echter af. Recentelijk zijn de kantoren van de Rabobank gesloten en inmiddels bestaan er plannen het postverdeelcentrum ter plaatse te sluiten en er woningbouw met op de begane grond niet-woonfuncties voor terug te bouwen. Het voormalige ABAB-kantoor staat leeg en ook hier zal transformatie naar woningbouw op termijn plaatsvinden. De Harense Smid is tijdelijk gevestigd in het voormalige Rabobank-gebouw (ex artikel 17 WRO) en zal op een locatie voor grootschalige detailhandel gehuisvest worden. De bestemming die aan het perceel is toegekend is 'Kantoor'.

### **Overig**

Verspreid over het gebied komen aan huis gebonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten, zoals kleine kantoor-tjes, voor. Deze activiteiten verenigen zich over het algemeen goed met de woonomgeving en worden daarom binnen de woonbestemming direct toegelaten. Schildersbedrijf Noijen aan de Burgemeester van Roystraat is een groter bedrijf en kent een bedrijfsbestemming.



Deelgebieden Vijverwijk/Burgemeester de Kuiperlaan

## 2.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van Vijverwijk hangt nauw samen met de structuur van het Veghelse centrum. Vanuit de Markt lopen verschillende oude bebouwingslinten. In en rondom het plangebied Vijverwijk-Burgemeester de Kuijperlaan zijn dat de Markt, Gasthuisstraat en Stationsstraat. Aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan deze lintstructuren, ligt het verborgen groene hart (kloostertuin). Rondom deze tuin liggen grootschalige voorzieningen. De Burgemeester de Kuijperlaan loopt als een verbindingsweg door dit gebied. De weg is een verbinding tussen de Markt en de Gasthuisstraat en maakt het 'rondje' rondom de tuin compleet.

Het woongebied tussen de Kloostertuin, het spoortracé en rivier de Aa kent duidelijk twee bebouwingssferen; de bebouwing ten noorden van de Vijverweg (Burgemeesterbuurt) en bebouwing aan de zuidwestzijde van het Zwijsen-college (Dr. Verbeeksingel). Het gebied rondom de Frisselsteinstraat is een overgang tussen de voorzieningen in het centrum (Markt), de voorzieningen rondom de Kloostertuin (Deken van Miertstraat/Burgemeester de Kuijperlaan) en het woongebied 'Burgemeesterbuurt/ Dr. Verbeeksingel'. De ruimtelijke structuur van het gebied vindt haar oorsprong in de aanwezigheid van het kasteel Frisselstein.

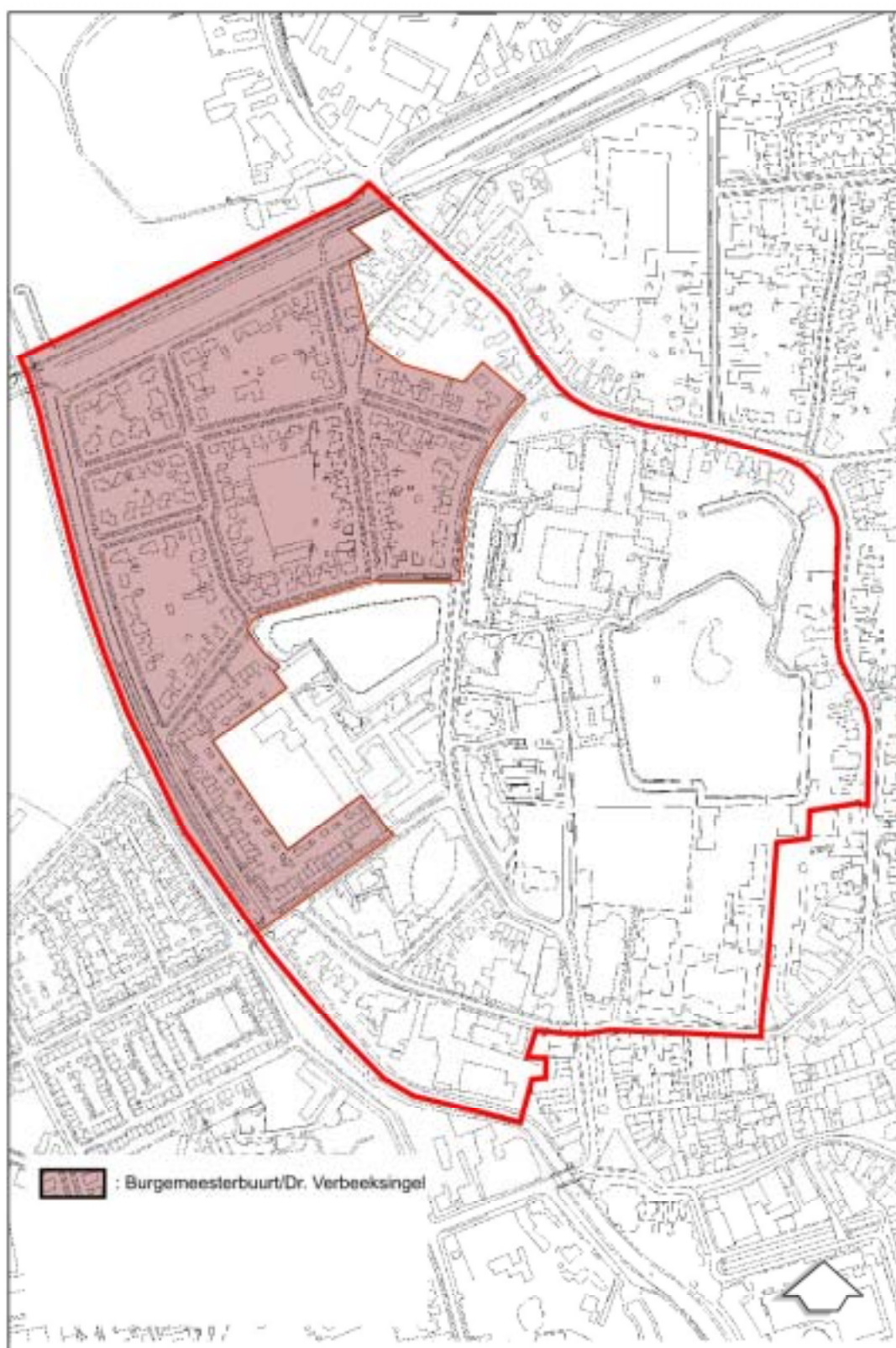
## 2.4 Deelgebieden

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

1. Burgemeesterbuurt/ Dr. Verbeeksingel (Vijverwijk)
2. Gasthuisstraat/Stationsstraat
3. Frisselstein e.o.
4. Rondom de kloostertuin

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





Deelgebieden Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan

### **Deelgebied 1: Vijverwijk**

Het deelgebied Burgemeesterbuurt/Dr. Verbeeksingel is gelegen in de noordwesthoek van het bestemmingsplan en omvat het gebied omsloten door de Burgemeester Schreversingel, de Dr. van der Voortsingel en de Vijverweg en de woningen aan de zuidoostzijde van het Zwijsen College (Dr. Verbeeksingel). Aan de noordwestzijde wordt het gebied begrensd door een aantal percelen aan de Gasthuisstraat. Het deelgebied heeft uitsluitend een woonfunctie en kent duidelijk twee bebouwingssferen; de bebouwing ten noorden van de Vijverweg (Burgemeesterbuurt) en bebouwing aan de zuidwestzijde van het Zwijsen-college (Dr. Verbeeksingel).

#### *Burgemeesterbuurt*

Het gebied kenmerkt zich door een rechthoekig stratenpatroon dat de verkaveling volgt. In dit deelgebied komen grotendeels de wat grotere vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. De woningen staan over het algemeen in een strakke rooilijn maar de zijdelingse afstand varieert op sommige plekken. Ook de perceelsgrootte varieert in het gebied. Het woongebied heeft een parkachtige uitstraling. Dit wordt versterkt door de groene randen van het gebied (Aa-zone en spoortracé) en het park ten zuiden van de Vijverweg. De naamgeving van de wijk is afgeleid van de vijver in dit park. In het gebied zelf begeleiden bomenrijen het stratenpatroon.

#### *Dr. Verbeeksingel*

Ten zuidwesten van het Zwijsen-college liggen woningbouwblokken die samen een ensemble vormen (Dr. Verbeeksingel). Het ensemble omklemt in een U-vorm het terrein van het Zwijsen-college. De bebouwingswanden zijn in een licht verspringende rooilijn gesitueerd. De bouwblokken bestaan hoofdzakelijk uit vier rijenwoningen. De hoekblokken hebben aan de voorzijde een hoogte van drie bouwlagen met kap. Toegepast is een asymmetrische kap waardoor de goothoogte aan de achterzijde lager is. De woningen in het midden van de bebouwingswanden hebben een reguliere bouwhoogte van twee lagen met kap.





Deelgebieden Vijverwijk/Burgemeester de Kuiperlaan



## **Deelgebied 2: Gasthuisstraat/Stationsstraat**

De Gasthuisstraat/Stationsstraat is de oostelijke grens van bestemmingsplan plangebied. Tot het deelgebied Gasthuisstraat wordt ook de Burgemeester van Roijstraat gerekend. In beide straten is de sfeer van linten met een lange bebouwingsgeschiedenis aanwezig. Kaartmateriaal laat zien dat rondom de Gasthuisstraat/Burgemeester van Roijstraat van oudsher een buurtschap aanwezig is. De bebouwing is veelal vrijstaand en gebouwd in de voor- en naoorlogse periode. Aan de Gasthuisstraat zijn de woningen in schaal groter. Hier zijn het vooral panden uit de jaren '30 van de vorige eeuw.

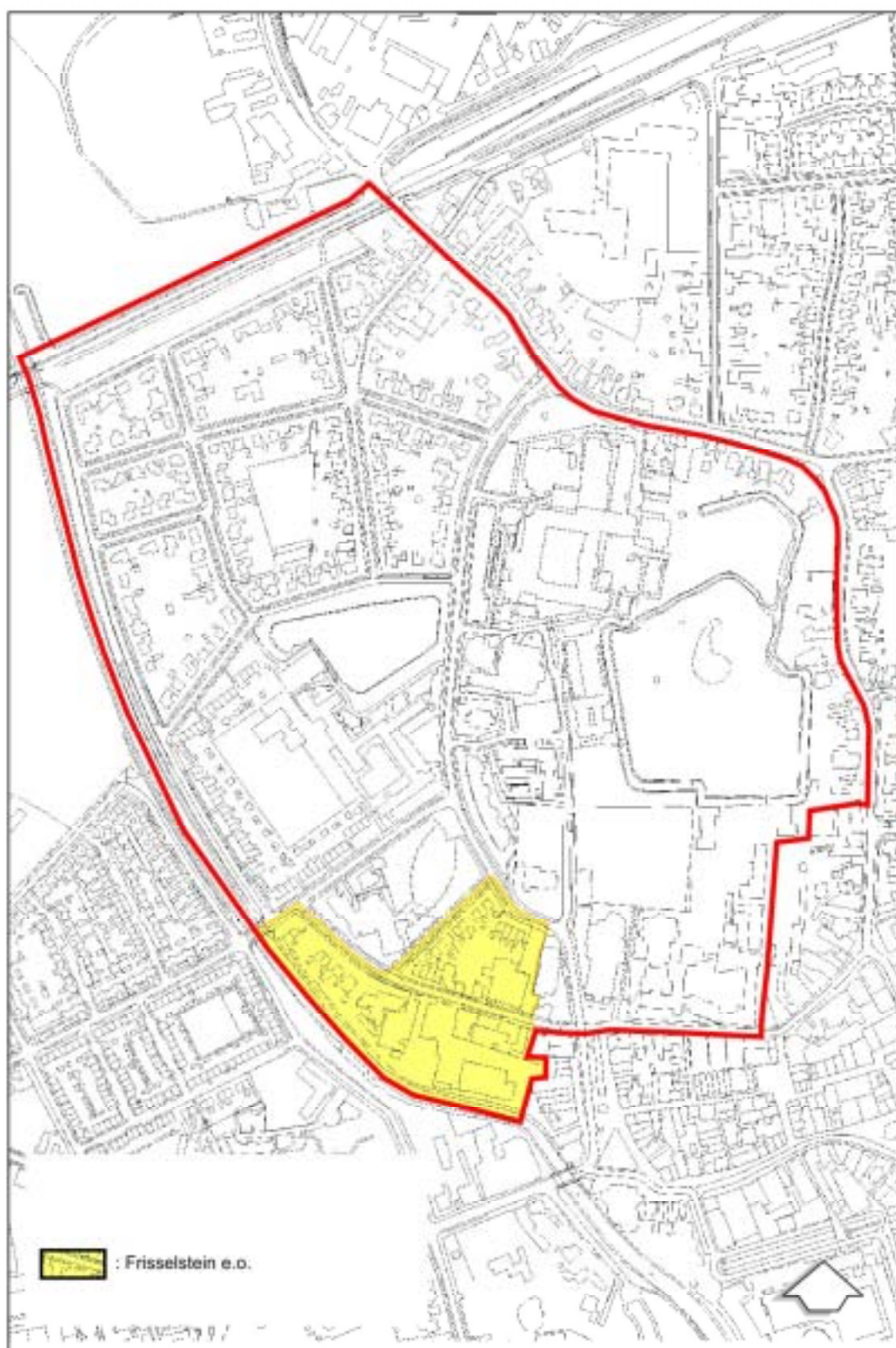
De woningen zijn op korte afstand van de straat gesitueerd in een licht gebogen rooilijn. De panden zijn kort op elkaar gesitueerd. De percelen zijn voornamelijk smal en diep. De Gasthuisstraat is een oude route vanuit het centrum van Veghel naar de dorpen Heeswijk en Dinther waarin zich van oudsher bedrijfjes en winkeltjes hebben gevestigd. Kleinschalige bedrijvigheid op de achterzijden van de percelen komt dan ook nog steeds veelvuldig voor. Het gaat in het onderhavige deelgebied voornamelijk om kleine ambachtelijke bedrijfjes en kleinschalige detailhandel. De functies zorgen voor een verlevendiging van het lint.

### *Stationsstraat*

De Stationsstraat is een belangrijk oud lint dat van oudsher vanaf de Veghelse Markt in noordelijke richting heeft gelopen tot het toenmalige station. De Stationsstraat was daarvoor al geruime tijd een ontwikkeld lint terwijl de aangrenzende gronden nog niet in gebruik waren genomen. Het historische karakter van de Stationsstraat is tevens af te zien aan de historische bebouwing. Het zuidelijk deel bestaat uit voornamelijk grotere, statige panden die aansluiten bij de historische uitstraling van ensemble van kerk en klooster. In dit gebied komen de meeste MIP-panden voor.

Het middelste deel van het in dit gebied gelegen deel van de Stationsstraat bestaat voornamelijk uit traditionele lintbebouwing uit verschillende periodes. De meest voorkomende bebouwing dateert uit de eerste decennia uit de vorige eeuw.





Deelgebieden Vijverwijk/Burgemeester de Kuiperlaan

### Deelgebied 3: Frisselstein e.o.

In het zuiden van het plangebied ligt tussen rivier de Aa, Hertog Janstraat, Hertogin Johannastraat en Frisselsteinstraat het deelgebied Frisselstein. Hoewel de bebouwing dat op dit moment niet doet vermoeden heeft het deelgebied een oude lange bewoningsgeschiedenis. Ten noorden van de Aa, achter de bebouwingswand van de Markt, lag namelijk het kasteel Frisselstein.

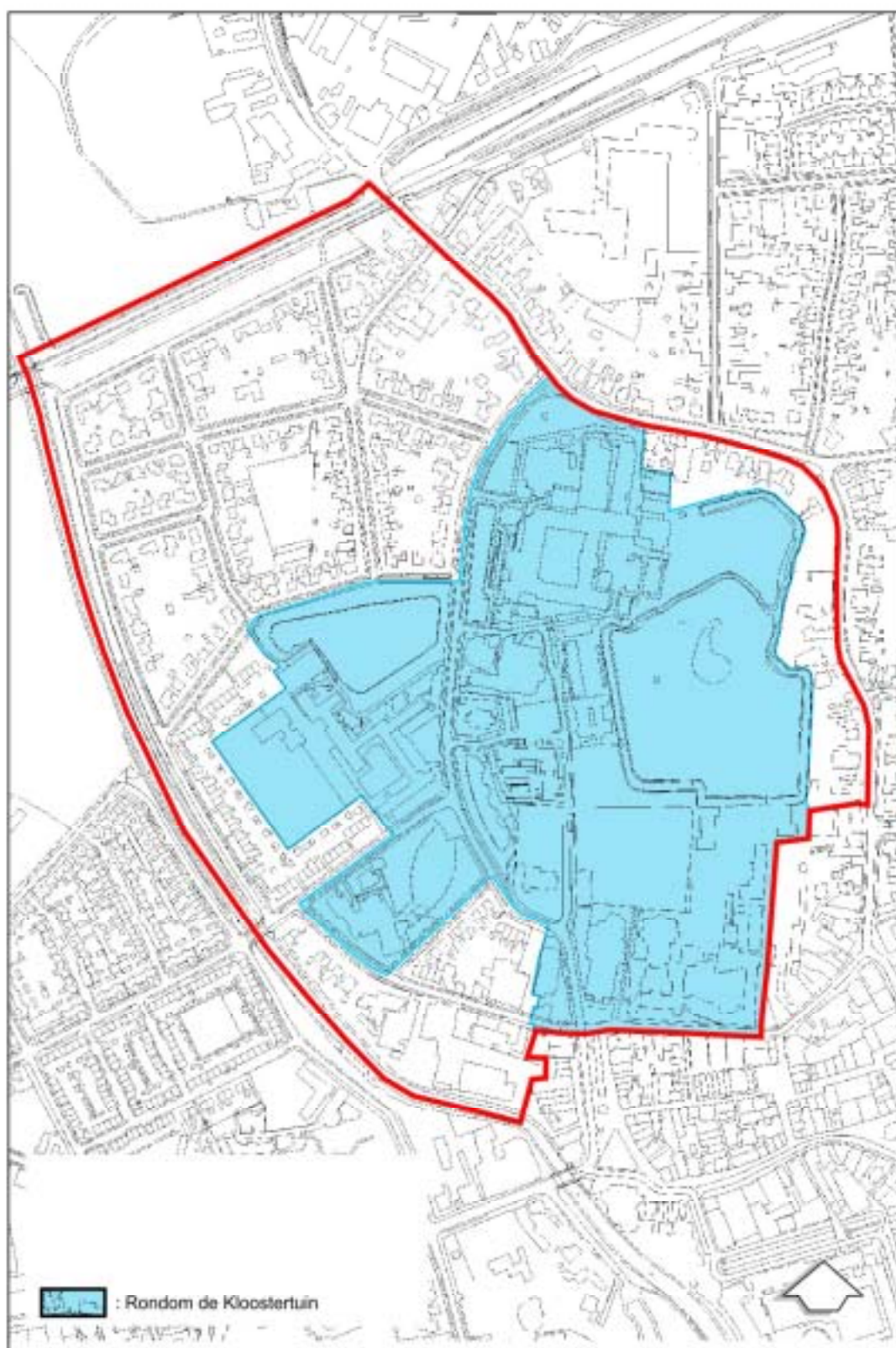
In de huidige situatie is het deelgebied Frisselstein een overgangsgebied tussen de voorzieningen in het centrum (Markt), de voorzieningen rondom de Kloostertuin (Deken van Miertstraat/Burgemeester de Kuijperlaan) en het woongebied 'Burgemeesterbuurt/ Dr. Verbeeksingel'. Er is sprake van een zogenaamde harde overgang. De in maat en schaal forse bebouwing markeert de grens tussen de deelgebieden.

In het deelgebied komen kantoren en dienstverlenende functies voor alsmede woningbouw. De woningen bestaan uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen aan de Frisselsteinstraat en rijenwoningen aan de Hertogin Johannastraat. Tussen de Frisselsteinstraat en Aa staan enkele grootschalige kantoorpanden en het voormalige postsorteercentrum. Dit pand en het pand Frisselsteinstraat nr. 8 (voormalig ABAB-kantoor) zullen in de toekomst plaats kunnen maken voor nieuwbouw.

Functioneel gezien wordt er bij de herontwikkeling van het gebied gezocht naar een overgang van stedelijke functies naar het woongebied. In de toe te voegen bebouwing wordt wonen dan ook gecombineerd met dienstverlenende functies, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en bedrijven (categorie 1 en 2).







Deelgebieden Vijverwijk/Burgemeester de Kuiperlaan

#### Deelgebied 4: Rondom de Kloostertuin

De aanwezigheid van het Zusterklooster en de parochiekerk Sint Lambertus hebben van oudsher gezorgd voor een concentratie van voorzieningen in het deelgebied. De Zusters hebben zich in Veghel sinds een lange tijd toegelegd op de verpleging van zieken en ouderen en scholing. Om deze taken te kunnen uitvoeren verrezen in de nabijheid van het Zusterklooster van de Deken van Miertstraat scholen, een ziekenhuis en bejaardenhuis.

Hoewel de rol van Zusters beperkt is zijn de voorzieningen rondom de kloostertuin gesitueerd gebleven. Rondom dit verborgen groene hart ligt een organisch stratenpatroon waaraan solitaire en representatieve bouwmassa's liggen. Zo ligt op de hoek van de Gasthuisstraat/Burgemeester de Kuijperlaan het Bernhoveziekenhuis, aan Burgemeester de Kuijperlaan het Zwijsen-college en verzorgingshuis Hertoghof.

De panden zijn uit de verschillende tijdsperioden. Ondanks de verscheidenheid aan bebouwing vormen is er toch sprake van een ensemble. De panden zijn gesitueerd in een parkachtige omgeving. Door het gebied heen loopt de Burgemeester de Kuijperlaan. Deze weg is een verbinding tussen de Markt en de Gasthuisstraat en is onderdeel van het rondje rondom de Kloostertuin (Deken van Miertstraat-Stationsstraat-Gasthuisstraat-Burgemeester de Kuijperlaan-Hermeij). De laan heeft een duidelijk profiel; een rijbaan die aan beide zijden begeleidt wordt door vrijstaande bomen.

Voor de toekomst worden nieuwe ruimtelijke ingrepen in het gebied voorzien. Zo zal het Bernhoveziekenhuis haar deuren op deze locatie sluiten en zal het Zwijsen-college een nieuwe locatie in Veghel gaan betrekken. Ook de teruglopende intredingen bij de Zustercongregatie zorgen er voor dat in de verre toekomst het kloostercomplex naar alle waarschijnlijkheid leeg zal komen te staan. Vooralsnog speelt de gemeente met dit bestemmingsplan nog niet in op deze (mogelijke) ontwikkelingen en kiest voor een beheersituatie.





### **3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET**

#### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse zoals opgenomen in 'deel B - Verantwoording', van deze toelichting.

Het bestemmingsplan 'Vijverwijk-Burgemeester de Kuijperlaan' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen voor.

Binnen het plangebied 'Vijverwijk-Burgemeester de Kuijperlaan' is momenteel één locatie bekend waar in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden. Het gaat hierbij om de herontwikkelingslocatie van de locatie Gasthuisstraat 2-2a. In paragraaf 3.3 is bovengenoemde ontwikkeling kort beschreven.

#### **3.2 Visie beheergebied**

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

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

In onderstaande tabel worden puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de ruimtelijk-functionele analyse en beschrijving (zie hoofdstuk 2), de randvoorwaarden vanuit woon-, werk- en leefmilieu (zie hoofdstukken 4 t/m 11) en de beleidskaders (zie paragraaf 3.3). De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.



# Overzicht uitgangspunten

| Functie                        | Uitgangspunt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wonen                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Á Behouden van het goede woon- en leefklimaat;</li> <li>Á Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen;</li> <li>Á In beperkte mate nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk maken;</li> <li>Á Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bedrijven                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Á Op locaties waar reeds bedrijven zijn gevestigd in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan;</li> <li>Á Logische regeling voor bebouwing op perceel;</li> <li>Á Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 3 of hoger niet toestaan;</li> <li>Á Bedrijven aan huis onder voorwaarden toegestaan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kantoren en dienstverlening    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Á Bestaande kantoorgebouwen positief bestemmen;</li> <li>Á Logische regeling voor bebouwing op perceel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Detailhandel                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Á Grootschalige ontwikkelingen in de detailhandelsector worden niet mogelijk gemaakt;</li> <li>Á De op te nemen regeling voor detailhandel richt zich op het beheer van de bestaande detailhandel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Maatschappelijke Voorzieningen | <ul style="list-style-type: none"> <li>Á Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd;</li> <li>Á Het Zwijsen College zal naar een locatie op het Prins Willem-Alexander sportpark verhuizen. Vooralsnog zal het perceel nog als maatschappelijke voorziening bestemd worden;</li> <li>Á Er bestaan plannen dat ziekenhuis Bernhoven verhuist. De locatie zal heringevuld worden. Vooralsnog bestemmen als maatschappelijke voorziening.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |
| Verkeer en parkeren            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Á De wegen binnen de bebouwde kom (maximumsnelheid 30 kilometer per uur) worden bestemd als 'Verkeer en verblijf (vv);</li> <li>Á Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt;</li> <li>Á Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'Verkeer en verblijf' en 'Groen' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          |
| Groen en water                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Á Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen;</li> <li>Á Het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle kloostertuin met haar monumentale bomen en haar houtopstanden. Werken, zoals de aanleg van parkeervoorzieningen, die de karakteristieke groenvoorziening aantasten zijn niet toegestaan;</li> <li>Á Mogelijk maken ontwikkelen van de (natte) ecologische verbindingszone (EVZ) langs de Aa;</li> <li>Á Structurele waterpartijen en –gangen (inclusief taluds), zoals de Aa en de vijver nabij het Zwijsen college, worden als water bestemd.</li> </ul> |

## Niet-woonfuncties in woongebieden

In de woon- en gemengde gebieden is, behoudens een uitbreidingsmogelijkheid voor bestaande niet-woonfuncties, geen nieuwvestiging van niet-woonfuncties voorzien. In

deze gebieden is gedetailleerd elke bestaande functie vastgelegd en voorzien van een aantal specifieke regels. Bestaande niet-woonfuncties zullen hier met beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden vastgelegd. Voor de woonfunctie is een adequate regeling voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen opgenomen.

### **Bouwmogelijkheden op het perceel**

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

### **Groen**

De spoorzone moet haar rustige karakter behouden. Hoewel er studies bestaan naar heropening en opwaardering van de spoorverbinding Boxtel-Veghel(-Uden) als lightrail, zal het beleid altijd gericht zijn op de instandhouding van de ecologische verbindingsszone langs het tracé. Een ander belangrijk groenelement in het plangebied is de kloostertuin, gelegen tussen het klooster, de percelen aan de Stationsstraat en ziekenhuis Bernhoven. Deze tuin moet behouden worden en waar mogelijk openbaar toegankelijk worden gemaakt. Ten slotte het riviertje de Aa, die aan de westelijke zijde loopt. De kwaliteit van de Aa zal behouden, maar vooral ook versterkt moeten worden.

### **Verkeer en parkeren**

In het gehele plangebied is de bestaande verkeersruimte maatgevend voor de afwikkeling van de verschillende verkeerssoorten (voetgangers, fietsers, brommers, auto's en vrachtverkeer). Er zullen geen nieuwe elementen aan de huidige structuur worden toegevoegd.

## **3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen**

### *Locatie Gasthuisstraat 2-2a*

Aan de Gasthuisstraat 2-2a (kadastraal bekend als VHL, sectie K, nummer 3137 en 3320) is snackbar Jopie en een leegstaande dansschool gevestigd. De snackbar vormt een ruimtelijk knelpunt vanwege de zware parkeerdruk die op de Gasthuisstraat rust. De snackbar beschikt immers niet over adequate parkeervoorzieningen op eigen terrein. Snackbar Jopie zal verplaatsen naar een locatie in 't Ven.

De dansschool is gevestigd in een cultuurhistorisch gezien karakteristiek pand dat echter in zeer slechte bouwkundige staat verkeert. De voormalige dansschool Verhoeven is in de straatwand een vreemd element dat door het schilderen van de gevels helemaal storend is geworden.

Bouwbedrijf Van de Ven heeft plannen ontwikkeld om de locatie te herstructureren en ter plaatse maximaal twee stadswoningen in een villa-achtige opzet – zoals de panden aan de Stationsstraat – te realiseren. De stadswoningen moeten zich voegen in de stedenbouwkundig-architectonische structuur, zoals omschreven in de 'Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Veghel Centrum'. Dit betekent dat de woningen vrijstaand of halfvrijstaand moeten worden uitgevoerd.



Het verplaatsen van de horecagelegenheid (snackbar) en het verdwijnen van de dansschool betekent een ontlasting voor de buurt en de Gasthuisstraat (qua milieu- en parkeerhinder). In de Gasthuisstraat bestaat in de huidige situatie een zwaar parkeerprobleem rondom de snackbar. Het realiseren van grondgebonden woningen met het opvangen van parkeren op eigen terrein zou hier duidelijk verbetering in aan kunnen brengen. Als naast wonen ook enkele (aan huisgebonden) functies opgericht worden, is dit ook passend in het 'lint'. Het mengen van openbare functies op de begane grond en wonen op de verdiepingen is hier zeker geen must, maar is meer voor het "echte centrum" bedoeld. Parkeren zal niet meer op straat, maar op eigen terrein opgevangen moeten worden. Functioneel gezien moeten de woningen daarom (voldoende) ruimte bieden voor aan huis gebonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten. Hiervoor zal op de begane grond extra ruimte gereserveerd worden.

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse maximaal twee vrijstaande of halfvrijstaande woningen toe te voegen mits voldaan wordt aan milieuhygiënische eisen (zoals geluid, bodem, externe veiligheid), de woningen passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en een ruimtelijk-stedenbouwkundige goede inpassing gewaarborgd is. Bij de verdere planvorming dient rekening gehouden te worden met de volgende ruimtelijk-functionele uitgangspunten:

- € kloeke bouwmassa's dienen zich te voegen naar bestaande karakteristiek van het bebouwingslint Stationsstraat-Gasthuisstraat;
- € in geval van vrijstaande woningen dient een onderlinge afstand van 6 meter aangehouden worden tussen de woningen;
- € situering van de woning in de rooilijn van de bebouwing aan de Gasthuisstraat;
- € bouwhoogte: maximaal 2 lagen met (forse) kap;
- € parkeren op eigen terrein, minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
- € mogelijkheid toevoegen niet-woonfunctie in de vorm van dienstverlening of kleinschalige bedrijvigheid dient gehandhaafd te blijven om zo de gewenste functiemenging te bewerkstelligen;
- € toevoegen van een niet-woonfunctie rechtvaardigt een groter begane grond vloeroppervlak (namelijk 150% van de begane grondoppervlakte van de hoofdmassa) dan op grond van de '1<sup>e</sup> herziening, Erfbebouwingsregeling bij woningen' is toegestaan (100% van begane grondoppervlakte van de hoofdmassa).

### **Een doorkijk naar de toekomst**

In de toekomst zal de locatie waar het Zwijsen College gevestigd is heringevuld moeten worden, omdat de school naar een locatie op het Prins Willem-Alexander sportpark zal verhuizen. Vooralsnog zal het perceel als maatschappelijke voorziening bestemd worden omdat een zorgfunctie, eventueel in combinatie met wonen, gezien de functionele structuur tot de mogelijkheden behoort. Dit geldt tevens voor de locatie van het ziekenhuis Bernhoven. Het ziekenhuis zal naar alle waarschijnlijkheid verhuizen, samen met het ziekenhuis Bernhoven in Oss, naar Uden-Noord. De planning is dat in 2012 het nieuwe ziekenhuis geopend wordt.

### 3.4 Beleidsinkadering

#### Nota Ruimte

De **Nota Ruimte** (op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer aangenomen) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerk-samenleving 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.

Het beheerbestemmingsplan “Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan” voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid: het is een locatie, waarbij de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied in de toekomst intensiever wordt gebruikt. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt aandacht geschonken aan het aspect veiligheid door middel van zonering van de bedrijventerreinen aan de oostzijde van het centrum van Veghel.

### **(interim) Structuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota**

Het ruimtelijke orderingsbeleid van de provincie sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'paraplunota'.

#### *Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening*

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant 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 kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheid tussen stedelijk en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geacommodeerd 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. Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en voorziet in de te verwachten ruimtelijk ontwikkelingen binnen het gebied Koolenkampen/Iepenlaan. Omdat recent gerealiseerde ontwikkelingsmogelijkheden en nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen draagt dit bestemmingsplan bij aan de hoofdprincipes van het provinciaal ruimtelijk beleid.

#### *Paraplunota*

In de Paraplunota staat de *uitwerking* van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de paraplunota zijn de algemene beleidslijnen voor Ruimtelijke Orderingsbeleid overgenomen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 en is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Er zijn wijzigingen ten opzichte van het Streekplan 2002 omdat er nieuwe wetgeving en besluitvorming van provincie en Rijk is.

Uitwerkingen van de algemene beleidslijnen Ruimtelijke Ordening zoals deze voor 1 juli 2008 in verschillende (sectorale) beleidsnota's is vastgelegd, blijven ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen. De meeste sectorale nota's en beleidsregels maken dan ook deel uit van de Paraplunota. Belangrijk document voor het ruimtelijk beleid in het plangebied Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, welke deel uitmaakt van de paraplunota, is het 'Uitwerkingsplan Uden-Veghel'.

Het uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.<sup>2</sup> beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken tot 2015 voor de regio. Om te kunnen bepalen waar in de toekomst nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen mogelijk zijn, is gekeken naar het beleid van de verschillende overheden voor bodem en water, natuur, cultuurhistorie en landschap. Voor de kernen Uden en Veghel geldt tot 2015 een aanzienlijke bouwopgave van circa 4.500 woningen. Daarvan kunnen ongeveer 2.700 woningen door middel van benutting van bestaande restcapaciteiten en van inbreidingslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. Het zoeken naar inbreidingslocaties binnen de bestaande stedelijke structuur wordt dan ook in het uitwerkingsplan als belangrijk beleidsuitgangspunt gezien. De locatie Gasthuisstraat 2-2a is een voorbeeld van herstructurering: een niet meer functioneel horecacomplex en een snackbar die een verkeersprobleem veroorzaakt op de Gasthuisstraat, maken plaats voor woningbouw.

### **StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel'**

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

In de StructuurvisiePlus is een aantal opgaven en uitgangspunten voor de toekomst gedefinieerd. Voor het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan zijn met name de volgende aandachtspunten relevant:

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

---

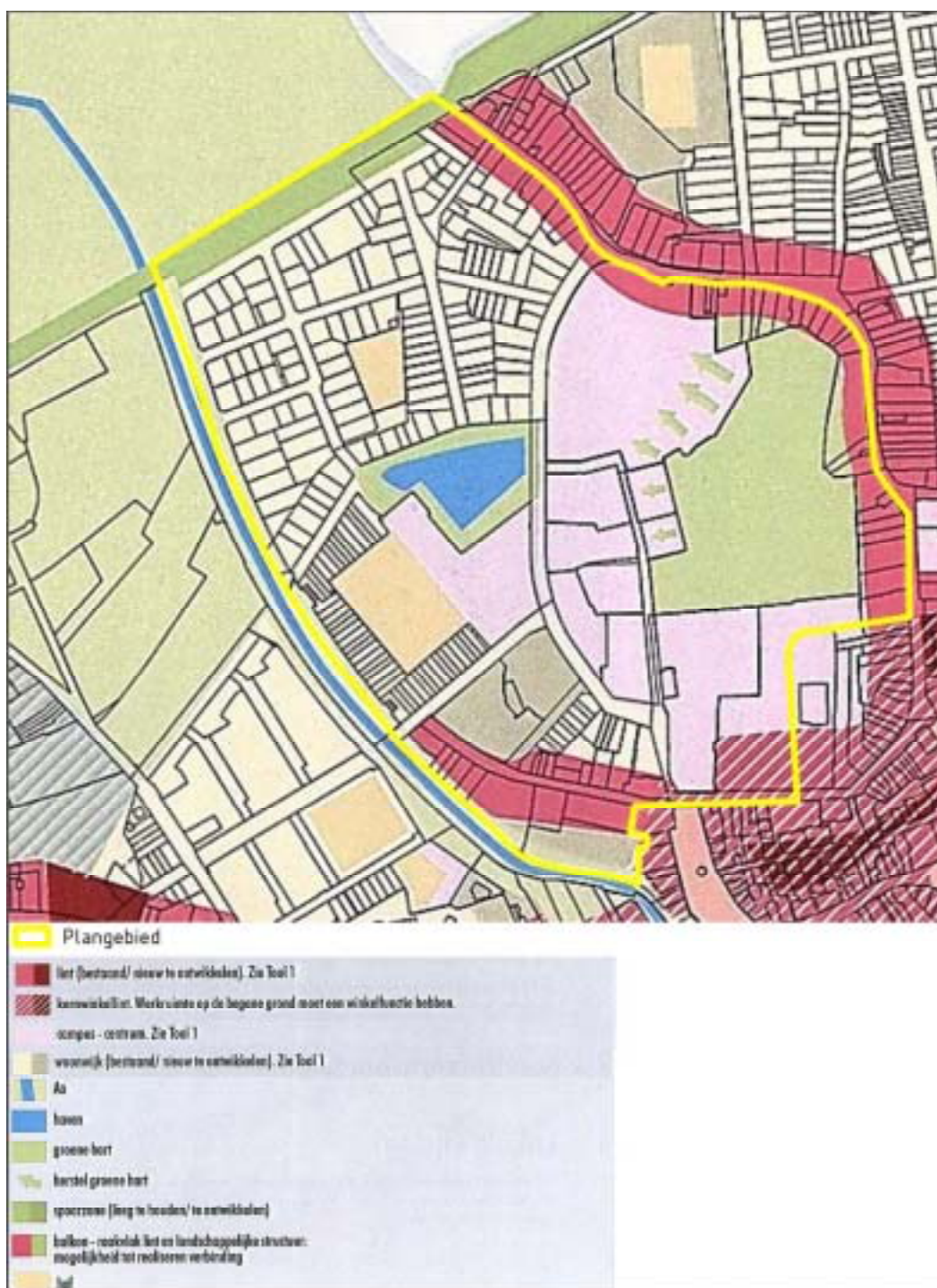
<sup>2</sup> Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o., 's-Hertogenbosch, 21 december 2004.



Het programma van de StructuurvisiePlus geeft aan op welke vlakken concrete (beleids-)maatregelen genomen gaan worden. Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan “Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan” gelden de volgende programmatische uitgangspunten:

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

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



Uitsnede ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel centrum

### **Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Veghel Centrum**

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel-Centrum (2005) vormt een actualisering van de 'Structuurvisie Centrumgebied Veghel' uit 1998. De ontwikkelingsvisie is een toetsingskader voor het afwegen van nieuwe ruimtelijke initiatieven in het centrumgebied. De bestaande stedelijke structuur bestaat uit een viertal structuren: lint, woonwijk, campus en boulevard. In de ruimtelijke ontwikkelingsvisie is geconstateerd dat met name de structuren lint en woonwijk gebaat zijn bij een zekere mate van continuïteit zodat de structuur herkenbaar blijft.

Uitgangspunt in de ontwikkelingsvisie is het vervlechten van beide activiteiten in het centrumgebied. Deze vervlechting dient de levendigheid en het stedelijke karakter in het centrum op een positieve manier te versterken. De "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel Centrum" dient als toetsingskader voor nieuwe plannen. Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan, waarbij geen rechtstreekse nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt. Wel is bij het toekennen van bouwstroken aan de verschillende gebiedstypologieën rekening gehouden met de uitgangspunten van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel Centrum. Onderstaand is per gebiedstype een beknopte beschrijving gegeven van de kenmerken van de stedelijke en landschappelijke structuur.

#### *Stedelijke structuur*

De Frisselsteinstraat en de Stationsstraat/Gasthuisstraat vallen beide onder het type 'lint'. Het type "lint" is door de eeuwen heen gegroeid. Karakteristiek is de pandsgewijze opbouw van de straat waarbij de oriëntatie op de weg is gericht en waarbij zich aan de achterzijden forse tuinen bevinden. Hoewel de architectuur door de jaren heen wijzigt, blijft de karakteristiek van het lint voortbestaan. Nieuwe ontwikkelingen in de "linten" dienen vooral gericht te zijn op het vergroten van het straatleven door functiemenging (wonen, winkels, bedrijven en horeca). Hierbij kan het lint uitgebreid/verlengd worden en/of naar achter toe ingebreed worden. Nieuwe initiatieven vallend binnen de structuur 'lint' dienen allereerst te worden beoordeeld op de volgende set ruimtelijke criteria:

- De gevels van nieuwe gebouwen dienen aan te sluiten op de bestaande rooilijn(en);
- Tussen rooilijn en straat kan een overgangszone van maximaal 1,50 meter voor ingang(en), voortuin of uitbouw worden gebruikt;
- Richtlijn voor kavelbreedte tussen 5 en 20 meter;
- Richtlijn bij het samenvoegen van kavels is een kavelgewijze ruimtelijke ritmering in tegenstelling tot een blokgewijze opbouw;
- De kavelbreedte (basiseenheid) dient afleesbaar te zijn in het gevelbeeld;
- Gewenste bouwhoogte van gemiddeld 3 lagen;
- Functiemenging: op de begane grond openbare functies en boven wonen;
- Parkeren: in parkeervoorzieningen, liefst op eigen terrein.

Herontwikkeling van de Gasthuisstraat 2-2a voldoet op hoofdlijnen aan bovenstaande set ruimtelijke en functionele criteria. De locatie Gasthuisstraat 2-2a is een voorbeeld van herstructurering in het lint: een niet meer functioneel horecacomplex en een snackbar die een verkeersprobleem veroorzaakt op de Gasthuisstraat, maken plaats voor woningbouw.

Het gebied in het noorden van het plangebied en ten noorden van de Frisselsteinstraat vallen onder het type *'woonwijk'*. Karakteristiek voor deze bebouwingsvorm is een (semi-privé) binnenterrein. De architectuur van de meeste woonwijken is kenmerkend voor de na-oorlogse periode. Een voortuin dient als overgangselement tussen woning en straat.

De gebieden rondom het 'groene hart' waar de maatschappelijke voorzieningen gesitueerd zijn vallen onder het type *'campus'*. Dit gebied kenmerkt zich door grootschalige complexen. Karakteristiek voor dit type is het individuele, grote gebouw op een kavel. De oorspronkelijke functie is vaak nog herkenbaar en de relatie tussen het complex en de straat vindt plaats via –een (representatieve) ruimte. Het aan- en afvoeren van goederen (en mensen) is een belangrijk aspect van dit type.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er rekening gehouden te worden met de uitgangspunten van deze typen. Vooral de typen 'lint' en 'woonwijk' zijn gebaat bij een zekere mate van continuïteit zodat de structuur herkenbaar blijft. Een nieuw initiatief dient allereerst te worden beoordeeld op de ligging in het stedelijk weefsel. Vervolgens kan bepaald worden welke ruimtelijke randvoorwaarden van toepassing zijn op de desbetreffende locatie.

Naast de typologieën zijn ook de bestaande betekenisvolle gebouwen, zoals het klooster en de Sint Lambertuskerk, van belang. Nieuwe initiatieven kunnen worden ingebed in betekenisvolle structuren en kunnen een relatie aangaan met bestaande elementen. Men moet bewust omgaan met de elementen die een rol spelen in de kwaliteit van het centrumgebied. Dit betekent niet dat elk gebouw behouden moet blijven. Telkens dient een discussie plaats te vinden over de betekenis van het desbetreffende gebouw (of structuur) in de stad. Er moet daarbij gelet worden op de stedenbouwkundige en landschappelijke betekenis, de architectonische waarde en de mogelijkheden tot behoud en/of hergebruik.

#### *Landschappelijke structuur*

Gemeente Veghel heeft verschillende landschappelijk structuurelementen benoemd, die nog onvoldoende herkenbaar zijn, terwijl ze grote (potentiële) kwaliteiten hebben. Een dergelijk element is de spoorzone, die ten noorden van het plangebied ligt. Er bestaan studies naar heropening en opwaardering van de spoorverbinding Boxtel-Veghel(-Uden) als lightrail. Deze studies zijn puur verkennend. Op dit moment is het de visie van de gemeente dat de zone zijn rustige karakter moet behouden. De kruin van de dijk met de spoorlijn erop moet leeg blijven, om haar functie als ecologische verbingszone te behouden en de ruimte te reserveren voor toekomstige verbindingen. De ruimte kan dienen als lineair park. De ruimte op de taluds aan weerskanten kan in principe bebouwd wor-

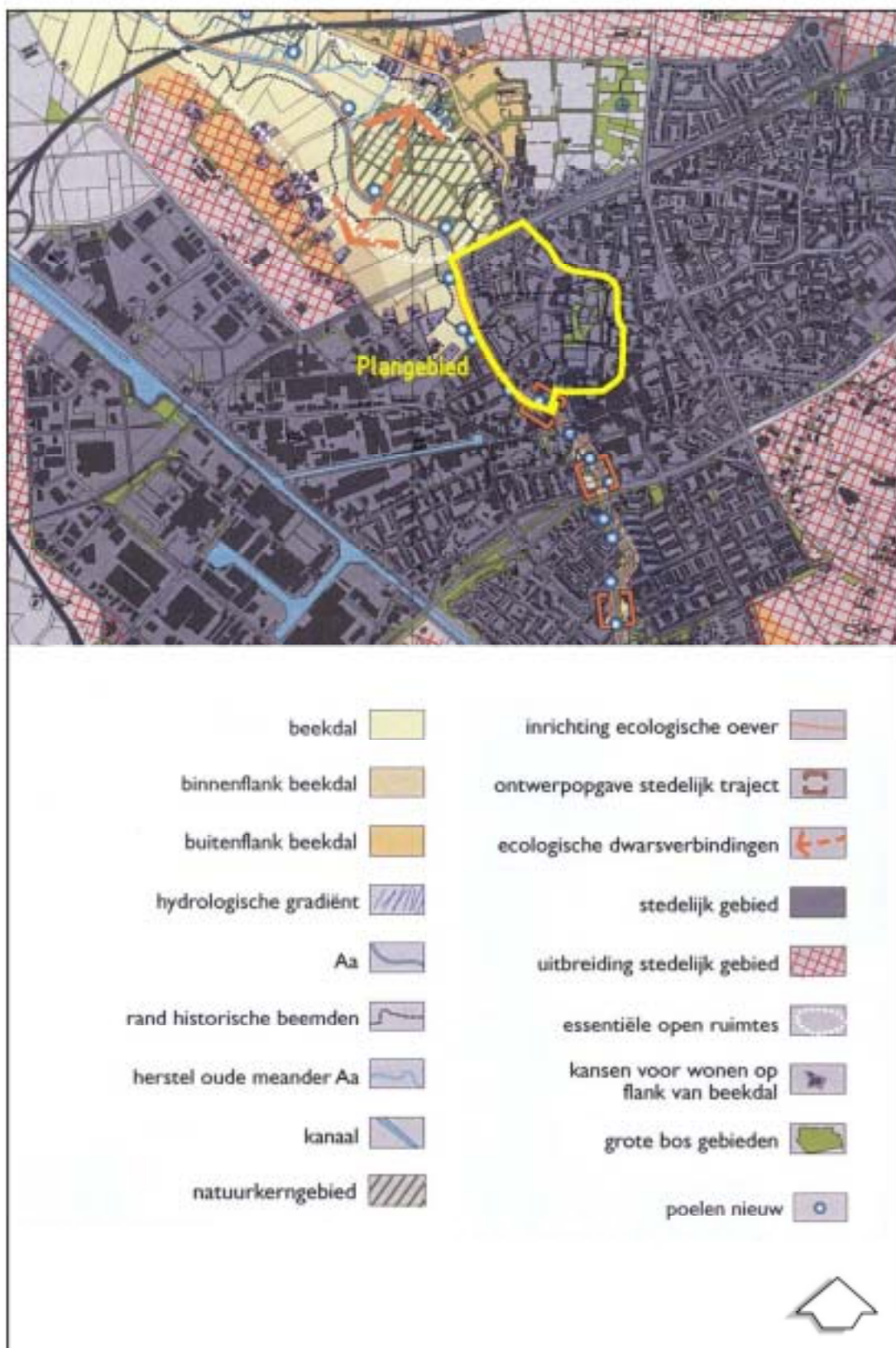
den. Woonbebouwing in een tuinmilieu kan de spoorzone inbedden in de stad. Op plaatsen waar de kruin van de dijk erg breed is, kan worden gedacht aan het op eenvoudige wijze inrichten van een verblijfsplek, gekoppeld aan recreatieve routes. Binnen de bestemming, die aan deze zone is gegeven wordt ruimte geboden aan de gewenste inrichting.

Een tweede structuurbepalend element in het plangebied is het riviertje de Aa, die aan de westelijke zijde loopt. In de toekomst zal de beek breder en een losser profiel gecreëerd moeten worden. Daarnaast kan door zorgvuldige beplanting de verblijfskwaliteit worden verbeterd, evenals de zichtbaarheid. Ten derde is het groene hart van de wijk, gevormd door de kloostertuin tussen het klooster, de percelen aan de Stationsstraat en ziekenhuis Bernhoven, belangrijk. In de toekomst moet onderzocht worden hoe dit gebied openbaar toegankelijk kan worden gemaakt.

De 'kleinere' elementen zijn de pleinen, de hoven, het campusveld en de routing langzaam verkeer. Een hof kan een gemeenschappelijke functie hebben om de levendigheid in de woonwijk te ondersteunen. Hierbij kan men denken aan voorzieningen zoals sportvelden en dergelijke. Het hof gevormd door een gedeelte van de voormalige sportvelden van het Zwijsen College zijn bestemd als onbebouwd gebied behorende bij een maatschappelijke voorziening en blijven daarmee open. Het binnenhof achter de bebouwing van de Secretaris de Visserstraat/Burgemeester van Lithstraat/Vijverweg/Deken Franzenstraat krijgt een groenbestemming.

De stedelijke en landelijke structuren kunnen op sommige plaatsen worden gekoppeld, zodat de landschappelijke elementen meer zichtbaar worden. In het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan betreft het een 'balkon' –een koppelingselement– tussen het groene hart en de Stationsstraat. Dit kan door bij de situering van bebouwing en bouwvlakken rekening te houden doorzichten naar het groene hart te creëren





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

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

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

Voor het plangebied geldt dat de oever van de Aa wordt vergraven en ecologisch wordt ingericht. Zo wordt een flauw oplopend talud gemaakt dat planten en dieren aantrekt. In de natte ecologische verbindingzones (EVZ) kunnen poelen worden aangelegd. In het plangebied, aan de achterzijde van de percelen aan de Frisselsteinstraat, zijn drie plekken aangewezen als indicatieve locaties voor een poel. Bij elke poel wordt ook de directe omgeving ingericht met bloemrijk grasland en bosschages.

De beekbegeleidende beplanting langs de beek zal in samenhang met de ecologische oever worden gerealiseerd. Bestaande beplanting in de omgeving van de Aa wordt omgevormd naar een natuurlijke beplanting langs de beek. De oeverzone heeft in onderhavig bestemmingsplan dan ook een dubbelbestemming 'Ecologische verbindingzone' gekregen, waarbinnen bovenstaande visie gerealiseerd kan worden.





## 4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

### 4.1 Monumenten en waardevolle elementen

#### Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Veghel hecht grote waarde aan het karakteristieke Brabantse bebouwingslint van de Burgemeester de Kuijperlaan. De kenmerkende bebouwingskarakteristiek van dit lint dient zoveel mogelijk behouden te blijven. In onderhavig bestemmingsplan is aan de panden in dit lint een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijven.

De gemeente Veghel hecht tevens grote waarde aan haar monumentale panden. Deze, veelal historische gebouwen, dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. Binnen het plangebied komen vijf Rijksmonumenten voor.

| Rijksmonumenten       |     |                                                     |
|-----------------------|-----|-----------------------------------------------------|
| Adres                 | Nr. | Omschrijving                                        |
| Deken van Miertstraat | 8   | Klooster met kapel en rectoraat Zr. Franciscanessen |
| Deken van Miertstraat | 2   | Sint Lambertuskerk                                  |
| Deken van Miertstraat | 2   | complex van graven en calvarieberg                  |
| Burg. de Kuijperlaan  | 1   | Kerkelijke dienstwoning                             |
| Mr. Van Coothstraat   | 1   | Voormalige Kapel                                    |

In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

| Gemeentelijke monumenten |       |                   |
|--------------------------|-------|-------------------|
| Adres                    | Nr.   | Omschrijving      |
| Mr. Van Coothstraat      | 11    | Voormalige school |
| Mr. Van Coothstraat      | 9     | Uitvaartcentrum   |
| De Hermey                | 2     | Villa             |
| Gasthuisstraat           | 28    | Woonhuis          |
| Stationsstraat           | 24    | Stadsvilla        |
| Stationsstraat           | 26-28 | Dubbelwoonhuis    |

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

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

Deze M.I.P.-objecten zijn, wanneer ze niet zijn opgenomen als gemeentelijk monument, op de plankaart specifiek aangeduid als “cultuurhistorisch waardevol bouwwerk” en hieraan is een sloopverbod (met ontheffingsmogelijkheid) gekoppeld.

Binnen het plangebied gaat het om de volgende M.I.P.-objecten:

| <b>M.I.P.-objecten</b> |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Adres</b>           | <b>Omschrijving</b> |
| Stationsstraat 30-32   | Dubbelwoonhuis      |
| Stationsstraat 34      | Woonhuis            |
| Stationsstraat 48-50   | Dubbelwoonhuis      |
| Stationsstraat 58      | Woonhuis            |
| Stationsstraat 54-56   | Dubbelwoonhuis      |
| Stationsstraat 64      | Woonhuis            |
| Stationsstraat 66      | Woonhuis            |

### **Waardevolle elementen**

Naast bebouwde monumenten hecht de gemeente Veghel ook waarde aan haar natuurlijk erfgoed. Binnen de gemeente komen een aantal waardevolle bomen voor die de status van gemeentelijk monument hebben. Binnen het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan komt de “Waarde – Natuur” als volgt:

| <b>Adres</b>                  | <b>Omschrijving</b>                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Deken van Miertstraat         | Tuin van het Klooster Zr. Franciscanessen met onder nadere een Paardenkastanje ( <i>Aesculus hippocastanum</i> ), Plataan ( <i>Platanus X acerifolia</i> ) en Lindeboom ( <i>Tilia Vulgaris</i> ). |
| Burgemeester de Kuijperlaan 1 | 1x Plataan ( <i>Platanus X acerifolia</i> )                                                                                                                                                        |
| Burgemeester de Kuijperlaan 1 | 1x Tulpenboom ( <i>Liriodendron tulpifera</i> )                                                                                                                                                    |
| Stationsstraat 24             | 1x Notenboom ( <i>Juglans Regia</i> ), 1x Plataan ( <i>Platanus X acerifolia</i> ), 1x Amerikaanse eik ( <i>Quercus Rubra</i> )                                                                    |

De “Waarde – Natuur” is op de plankaart specifiek aangeduid. Ter bescherming en instandhouding van deze bomen is een beschermingszone ter grootte van de kroon van de boom opgenomen waarbinnen het verboden is zonder aanlegvergunning werkzaamheden en werken uit te voeren die de levensduur voor de betreffende bomen kunnen schaden. Aan de Kloostertuin is een speciale groenbestemming ‘landschapspark’ toegekend. Binnen deze bestemming is de instandhouding en bescherming van de waardevolle groenstructuren gewaarborgd.

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

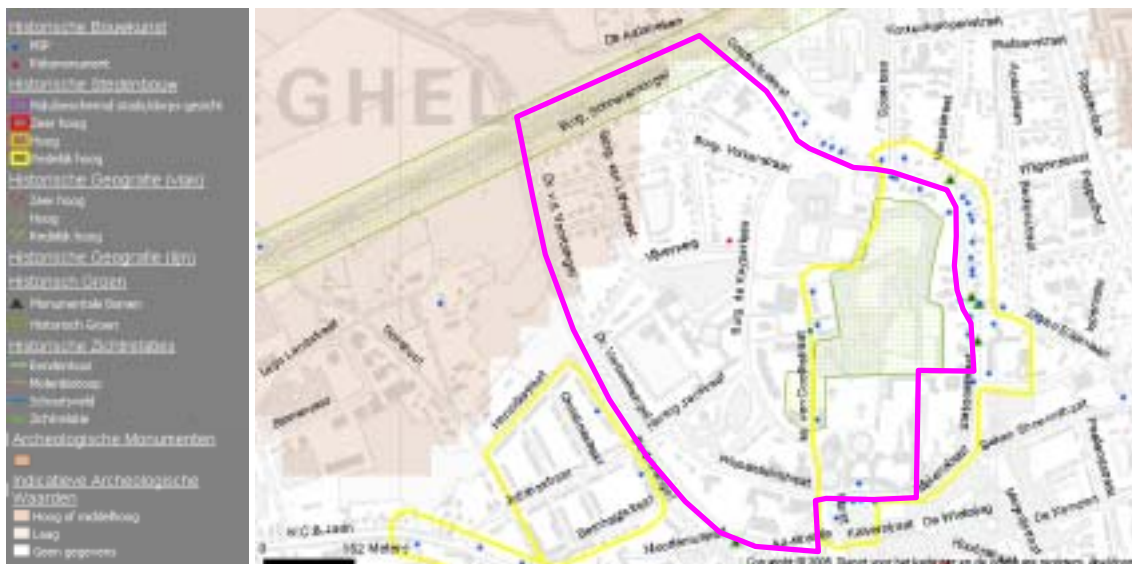
## 4.2 Cultuurhistorische structuren

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

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

In en om het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan zijn nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen aanwezig. Zo heeft de Burgemeester de Kuijperlaan op de CHW-kaart de kwalificatie 'redelijk hoge historisch geografische waarde' gekregen. De bebouwing rondom de het groene hart en aan de Deken van Miertstraat heeft de kwalificatie 'redelijk hoge historische stedenbouw' gekregen. Hiermee wordt bedoeld op de in 1858 gebouwde voormalige schuurkerk -de neogotische Sint-Lambertuskerk-, de in 1890 gebouwde neogotische congregatiekapel, de pastorie uit 1902, het klooster van de Zusters Franciscanessen en het Bernardinusgasthuis (1869) met achtergelegen kloosterkerk. Vanaf het kerkhof, met beeldengroepen en imposante notabelengraven, is er een uitzicht op dit katholieke landschap. Naast het kerkhof ligt de kloostertuin uit 1890-1950. Dit park heeft veel hoogstammig groen en veel bomen zijn geregistreerd bij de bomenstichting. Deze twee elementen samen vormen een groene enclave in de kom van Veghel. Aan dit gebied is een specifieke groenbestemming gegeven waarbij niet zonder meer werken,

zoals de aanleg van parkeervoorzieningen gedaan c.q. aangelegd kunnen worden, die de karakteristieke groenstructuur aantasten.



*Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant, versie april 2005*

Een ander belangrijk element aan de rand van het plangebied is de spoorlijn. Deze spoorlijn is in 1873 door de Noord-Brabantsch-Duitse Spoorweg-Maatschappij (NBDS) geopend en had tot doel een rechtstreekse korte verbinding tot stand te brengen tussen de zeehavens Vlissingen, Antwerpen, Dordrecht en Rotterdam en het Duitse achterland. Het goederen- en personenvervoer is tot omstreeks 1910 van betekenis geweest als onderdeel van de internationale verbinding tussen Engeland en Duitsland en verder oostwaarts. In 1950 werd de lijn voor personenvervoer gesloten. De spoorlijn is ook wel bekend onder de naam 'het Duitslijntje'. Langs de lijn zijn nog relictten van de spoorinfrastructuur in de vorm van duikers, bruggen, stations- en dienstgebouwen, overwegbeveiliging en spoorstaven aanwezig. Verreweg het grootste deel van de lijn is in ophoging aangelegd en is in het landschap duidelijk herkenbaar door de vegetatie (deels oud hakhout). De lijn is van betekenis geweest voor de uitgestrekte heideontginningen van de Peel (tussen 1873 en circa 1930). De CHW-kaart kwalificeert de spoorlijn als 'zeer hoge historisch geografische waarde'. De opvallend lange beplanting parallel aan en op het talud van de voormalige spoorlijn Boxtel-Wesel, met onder meer zomereik, meidoorn, sleedoorn en berk (daterend uit 1873-1930), heeft volgens de CHW-kaart een hoge 'historisch groene waarde'. Het is het de bedoeling dat het tracé bestemd blijft als spoorweg, om de mogelijkheid open te laten de lightrail-verbinding in de toekomst juridisch-planologisch te verankeren. Daarmee blijft de historisch geografische waarde beschermd.

### 4.3 Archeologie

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart, zie beschrijving hierboven) van de provincie Noord-Brabant grotendeels niet gekarteerd. Het noordwestelijk deel van het plangebied heeft de kwalificatie 'hoge verwachtingswaarde'.

De Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Veghel laat zien dat vrijwel het gehele plangebied ligt in 'bestaand stedelijk gebied'. De omgeving van het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege de lange bewoningsgeschiedenis van de dekzandrug langs de Aa. Om deze verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgroningen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten.

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart, zie beschrijving hierboven) van de provincie Noord-Brabant niet gekarteerd. Echter, als de omliggende waarden bekeken worden heeft het plangebied een middelhoge tot hoge indicatieve verwachtingswaarde.

De Archeologische verwachtingskaart van de gemeente Veghel (vastgesteld 23-4-2009) laat zien dat de omgeving van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft vanwege de lange bewoningsgeschiedenis van de dekzandrug langs de Aa. Om deze verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgroningen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, zoals het effectueren van de wijzigingsbevoegdheden in het plangebied, dient nader onderzoek dan wel archeologische begeleiding plaats te vinden.

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en ontheffingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Veghel heeft archeologiebeleid ontwikkeld en het is de bedoeling dat dit beleid een doorvertaling krijgt in verschillende vergunningstrajecten en in ruimtelijk beleid. In onderhavig bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van het archeologisch bodemarchief. Deze regeling is gebaseerd op de volgende principes:

- € Gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde op de Cultuurhistorische Waardenkaart dienen in het bestemmingsplan een "Waarde – Archeologie" te krijgen.



- € Aan alle bodemverstoringen binnen de bebouwde kom, dieper dan 30 cm en groter dan 100 m<sup>2</sup> dient een archeologisch vooronderzoek vooraf te gaan.
- € Dat dit vooronderzoek ook daadwerkelijk plaatsvindt kan binnen het bestemmingsplan middels een aanlegvergunning worden geregeld.
- € Dit vooronderzoek kan bestaan uit een bureauonderzoek, verkennende boringen, proefsleuven en/of geofysisch onderzoek. Het inzetten van karterende boringen en een veldverkenning heeft alleen nut als er geen sprake is van een esdek. Het vooronderzoek dient in zo'n mate uitgevoerd te worden dat het voor het bevoegd gezag mogelijk is een gedegen selectiebesluit te nemen.
- € Het selectiebesluit omvat een onderbouwde keuze in:
  - geen verder archeologisch onderzoek nodig (geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen);
  - behoud in situ (beschermen ter plaats van de aangetroffen vindplaats);
  - behoud ex situ door middel van een opgraving (als ter plaatse beschermen niet mogelijk is);
  - archeologisch begeleiden werkzaamheden (in uitzonderlijke gevallen, als behoud niet nodig is, maar toch enige informatie geborgen dient te worden).

#### *Ontwikkelingslocatie Gasthuisstraat 2-2a*

Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, zoals het effectueren van de wijzigingsbevoegdheid in het plangebied, dient nader onderzoek dan wel archeologische begeleiding plaats te vinden. Gezien de bestaande bebouwing op het perceel Gasthuisstraat 2-2a kan redelijkerwijs verondersteld worden dat het bodemarchief reeds dusdanig is aangetast dat de kans op archeologische vondsten minimaal is. Mochten er vondsten gedaan worden geldt een meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988.

## 5. GROEN EN ECOLOGIE

### 5.1 Groenstructuur

Binnen het groengebied komen een aantal waardevolle groenstructuren voor:

- € Tuin Zusterklooster Deken van Miertstraat;
- € Park Vijverwijk;
- € Aa-zone en voormalig spoortracé.

#### *Tuin Zusterklooster*

Achter het klooster van de Zusters Franciscanessen aan de Deken van Miertstraat ligt een omvangrijke tuin. De tuin ligt geklemd tussen het kloostercomplex, de begraafplaats achter de Sint Lambertuskerk, het ziekenhuiscomplex aan de Mr. Van Coothstraat en de bebouwing aan de Stationsstraat en Gasthuisstraat.

De tuin is aangelegd rond 1870. In de tuin liggen verschillende bijzondere bomen waaronder enkele zijn aangeduid als “Waarde – Natuur”. Ook zijn er in de tuin waterpartijen aangelegd in de vorm van vijvers en watergangen. De tuin is niet openbaar toegankelijk en heeft een besloten karakter. De tuin is in het bestemmingsplan aangeduid als ‘landschapspark’ en kent een zwaardere planlogische bescherming.

#### *Park Vijverwijk*

Grenzend aan de bebouwing van het Zwijsen College aan de Burg de Kuijperlaan ligt een park met vijver. Het park is overzichtelijk en openbaar toegankelijk. Het park is in het bestemmingsplan als ‘Groen’ bestemd.

#### *Aa-zone en (voormalig) spoortracé*

De west- en noordrand van het plangebied wordt gevormd door rivier de Aa met oevers en de groenzone langs het voormalige spoortracé. De zones hebben beide een groene invulling. De zone tussen de Burgemeester Schreversingel en het voormalig spoor is ingericht als plantsoen met hagen, bosjes en vrijstaande bomen. De zone is een fraaie afronding van het woongebied en versterkt haar parkachtige opzet. Aan de noordzijde van het spoortracé loopt langs de waterloop een ecologische verbindingszone. Deze is als zodanig bestemd om de instandhouding ervan te garanderen en ontwikkeling te stimuleren.

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

Aan de Frisselsteinstraat bestaan plannen om de huidige bebouwing tussen Aa en Frisselsteinstraat (huisnrs. 2 t/m 8) gedeeltelijk te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Gekeken wordt of er gekoppeld aan deze nieuwbouw een ecologische inrichting van de Aa-zone kan plaatsvinden. In de huidige situatie is het profiel erg krap en is er geen ruimte voor een ecologische inrichting.

Voor de Aa en aangrenzende oevers is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'ecologische verbindingszone' opgenomen met hieraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. Zo wordt voorkomen dat er in het gebied ongewenste ingrepen plaatsvinden (zoals het bouwen tot vlak bij de Aa) en realisatie van de ecologische verbindingszone kan plaatsvinden.

## 5.2 Flora en fauna

### Algemeen

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde "Waarde – Natuur" en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

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

### Beschermingsniveaus

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

- € niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;

- € niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bijvoorbeeld Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode<sup>4</sup> moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- € niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

#### *Bronnenonderzoek*

Natuurloket geeft informatie over de verspreiding van soortgroepen per km<sup>2</sup> en of daarbij wettelijk beschermde soorten en/of soorten van de Rode lijst voorkomen. Het plangebied ligt geheel in km-vak 165-403<sup>5</sup>. Van dit km-vak zijn vaatplanten goed onderzocht. De overige soortgroepen (zoogdieren, amfibieën, vissen e.d.) zijn niet, slecht of matig onderzocht.

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

#### *Veldbezoek*

Er heeft geen veldonderzoek plaats gevonden, omdat het een beheerbestemmingsplan betreft. Voor toekomstige ontwikkelingen in het plangebied, waaronder het gebied Gasthuisstraat 2-2a, waarvoor in onderhavig plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, geldt dat de flora en fauna-toets zal plaatsvinden ten tijde van de uitwerking van deze gebieden. Mocht blijken dat er beschermde plant- of diersoorten voorkomen in het betreffende gebied, dan dient hier op een passende wijze rekening mee te worden gehouden.

<sup>4</sup> De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

<sup>5</sup> De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linker benedenhoek van het km-vak.



## 6. WATER

### 6.1 Beleid

#### Vierde Nota Waterhuishouding

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' (Ministerie V&W, september 1997) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering. In onderhavig bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin is aangegeven hoe in beheersituaties wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten.

#### Waterplan gemeente Veghel

Recent 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;
- € 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.

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

## 6.2 Watertoets

### Korte karakterisering plangebied en bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan worden de huidige bestemmingsplannen in het gebied Vijverwijk-Burgemeester de Kuijperlaan geactualiseerd. Tevens wordt met dit bestemmingsplan de herontwikkeling van de locatie Gasthuisstraat 2-2a mogelijk gemaakt.

### Beleidskader en samenwerking met waterbeheerder

#### *Beleidskader*

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap de Aa, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- € Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- € Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

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

#### Waterplan gemeente Veghel

Recent 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;
- € 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 Ausgangssituatie. 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 m<sup>2</sup> duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m<sup>2</sup> door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- € Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

#### *Samenwerking met waterbeheerder*

De waterparagraaf is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. De opmerkingen van het waterschap zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

#### **Kenmerken watersysteem plangebied**

In het plangebied is behoudens de watergangen parallel aan het tracé van de voormalige spoorlijn, ten noorden van het plangebied, geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied ligt de kloostertuin waarin een waterstelsel met een bufferfunctie is gegraven. Het plangebied is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Het afval- en hemelwater wordt getransporteerd naar het rioolgemaal aan de Reigerdonk en van daar verpompt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) Dinther. Het waterstelsel voert het overtollige water af via de spoorloot naar de rivier de Aa.

De ligging van de watergangen en vijvers is onder meer afhankelijk van de hoogteverschillen in het terrein. Drager van het watersysteem is het riviertje de Aa. Daarnaast is de retentievijver aan de Burgemeester de Kuijperlaan waterhuishoudkundig van belang. Het waterstelsel dient voor de afwatering van de wijk en daarnaast maakt zij deel uit van het kijk- en verblijfsgroen van het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan.

Voor zover het plangebied onverhard blijft, zoals groenvoorzieningen en onverharde delen van de tuinen, zal regenwater infiltreren in de bodem. Het hemelwater dat op de verharde oppervlakten neerkomt zal, als er geen voorzieningen worden getroffen, worden opgevangen in de hemelwaterafvoer van het gemengd rioolstelsel voor Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan. De gemeente Veghel is voornemens in zowel be-

staand als toekomstig stedelijk gebied hemelwater af te koppelen en afhankelijk van de grondwaterstroming te laten infiltreren in de bodem of her te gebruiken.

Langs de A-watergangen zijn beschermingszones vanwege de Keur gelegen. Deze beschermingszones worden expliciet en bij wet geregeld via de Keur. De keurzones langs de leggerwaterlopen zijn op de plankaart opgenomen in de ondergrond. Voor werkzaamheden binnen de keurzone alsmede voor afwatering op de leggerwatergang is keurontheffing nodig van het waterschap.

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd. Voor zover in het plangebied ontwikkelingen zijn voorzien in de sfeer van te realiseren bebouwingen, gaat het in concreto om een zeer beperkt aantal. Deze kunnen zonder nader te nemen maatregelen op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel worden aangesloten. Om te voorkomen dat met het afvoerend hemelwater verontreinigde stoffen afstromen worden bouwmaterialen voorgeschreven die geen uitlopende of uitspoelbare stoffen bevatten.

Met het waterschap zal bij uitwerking van de ontwikkelingslocatie Gasthuisstraat 2-2a nader overleg plaatsvinden over de waterhuishouding en wateraspecten bij de in dit plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zal specifiek gekeken worden naar:

- € hydrologisch neutrale oplossingen;
- € het doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer.

## **7. FYSIEKE BELEMMERINGEN**

### **7.1 Kabels en leidingen**

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

### **7.2 Radarverstoringsgebied**

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Binnen het plangebied is geen nieuwbouw hoger dan 65 meter boven NAP mogelijk gemaakt. Slechts de kerktoren van de Lambertuskerk (gelegen op 85 meter +peil, dat is in Veghel-Centrum circa 9.00 meter boven NAP) is hoger dan de toetsingshoogte. Echter dit betreft een object dat sinds 1862 aanwezig is en vormt als zodanig een ruimtelijk gegeven voor luchtvaartverkeer en de radar. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.



## 8. MILIEU-ASPECTEN

### 8.1 Bodemonderzoek

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

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

### 8.2 Geluid

#### Wegverkeerslawaaï

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat vaststelling of herziening van bestemmingsplan van een akoestisch onderzoek gepaard dient te gaan. De Wet geluidhinder maakt evenwel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. Voor de bestaande situaties bestaat sinds maart 1986 een procedure, die geheel buiten het bestemmingsplan om verloopt. In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van het in hoofdzaak vastleggen van de bestaande situatie. Akoestisch onderzoek is voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bovendien geldt voor alle wegen in het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur, waarvoor géén akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Ook in de directe omgeving van de ontwikkelingslocaties zijn geen wegen gelegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of meer, waardoor ook voor deze locaties in het kader van dit bestemmingsplan geen onderzoek naar de gevelbelasting hoeft plaats te vinden.

### Industrielawaai

Het plangebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan was tot 2008 gedeeltelijk gelegen tussen de 50 en 55 dB(A) contour rond het industrieterrein CHV aan de NCB-laan (vastgesteld door GS d.d. 24 mei 1989). Tussen de 50 en 55 dB(A) contour zijn alleen geluidgevoelige objecten volgend de wet Geluidhinder toegestaan wanneer vooraf ontheffing is verkregen van de provincie. De gemeente heeft de geluidscontouren rondom dit industrieterrein opnieuw bepaald en vastgelegd in een bestemmingsplan. De geluidzone komt niet tot in het plangebied. Daarnaast is er op dit terrein sprake is van herstructurering en zijn er in het kader van de milieuvergunningen maatregelen vastgelegd om de geluidsproductie van de bedrijven te reduceren, waarmee de geluidsproductie aanmerkelijk verkleind wordt.

## 8.3 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

### Algemeen

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- € het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- € het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- € het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>6</sup> (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>7</sup> (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>8</sup> en de Handleiding Verantwoordingsplicht Groepsrisico<sup>9</sup>. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen<sup>10</sup> (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen<sup>11</sup>.

<sup>6</sup> Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

<sup>7</sup> Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

<sup>8</sup> Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

<sup>9</sup> Handleiding Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

<sup>10</sup> Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

<sup>11</sup> Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### **Doorwerking plangebied**

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld welke (potentiële) risicobronnen in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden. In het plangebied en de omgeving is geen sprake van bedrijvigheid met gevaarlijke stoffen die het plangebied beïnvloeden. Door en langs het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland.

### **Inrichtingen**

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Ook een benzineservicestation met LPG is niet in de omgeving van het plangebied gevestigd.

Vanwege de afwezigheid van (potentiële) risicobronnen in het plangebied en in de omgeving hiervan, wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor ontwikkelingen in het plangebied.

## **8.4 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid<sup>12</sup>:

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

---

<sup>12</sup> let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen



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

#### Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

#### **Interimperiode: 1% grens**

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m<sup>3</sup>. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

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.

Als de 1% of 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

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 spoorwegemplacements. 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.

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

### *Conclusie*

Aangenomen kan worden dat het de toename van het verkeer als gevolg van bouw mogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan ruim onder de grens van 1.300 motorvoertuigbewegingen per etmaal zit. Een luchtkwaliteitonderzoek is dus niet noodzakelijk voor onderliggend plan en het plan draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van een bepaalde stof. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook door gang vinden.



## 9. WONEN

### 9.1 Beleid en randvoorwaarden

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

In de Nota Wonen<sup>13</sup> komt naar voren dat het accent verschuift van uitbreiding en nieuwbouw naar beheer van en kwaliteitsimpulsen geven aan de huidige voorraad. Hiertoe zullen de volgende (beleids)maatregelen ingezet worden:

- € Aanpassing bestaande woningvoorraad: levert een bijdrage aan de mogelijkheden voor ouderen langer zelfstandig in zijn of haar huidige woning te wonen (project 'Blijvend thuis in eigen huis'<sup>14</sup>).
- € Woningsplitsing, ombouw stallen, omzetten niet-woonbebouwing en boerderijsplitsing stimuleren. Deze vormen van aanpassing dragen bij tot een kwalitatieve (en kwantitatieve) toevoeging van de bestaande voorraad<sup>15</sup>.
- € Slopen en vervangen.

De gemeente Veghel is voornemens soepel omgaan met bouwregels en bestemmingsplannen inzake woon-werkpanden, waardoor de mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen verruimd worden. In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor 'Aan huis gebonden beroepen en bedrijven'. Hierin is opgenomen dat indien in een (ondergeschikt deel van de) woning een aan huis gebonden beroep of bedrijf gewenst is, dit onder voorwaarden mogelijk is. In het hoofdgebouw zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan. Voor aan huis gebonden bedrijvigheid en voor aan huis gebonden beroepen in bijgebouwen is ontheffing vereist. Zo dient de woonfunctie behouden te blijven en mag geen milieu en/of verkeersoverlast door de woon-werkcombinatie veroorzaakt worden. In het bestemmingsplan 'Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan' is rekening gehouden met de mogelijkheden van de combinatie wonen en werken.

Het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan is een interessant gebied voor de huisvesting van senioren. Niet alleen ligt het gebied dichtbij het centrum, ook zijn er reeds

<sup>13</sup> Nota Wonen Gemeente Veghel, Laagland'advies, Amersfoort, april 2000

<sup>14</sup> Aan het pilotproject 'Blijvend thuis in eigen huis' wordt door de gemeente Veghel deelgenomen. Binnen dit project wordt geïnventariseerd aan welk pakket zorg- en dienstverlening ouderen behoefte hebben. Omzetten van het pilotproject in een structureel aanbod van een dergelijk pakket kan een belangrijke bijdrage leveren aan het langer zelfstandig wonen van ouderen.

<sup>15</sup> De gemeente Veghel bekijkt van geval tot geval de mogelijkheden tot splitsing van woningen. Met de provincie wordt overleg gevoerd over de ruimere mogelijkheden van woningsplitsing zonder dat dit gevolgen heeft voor de bouwprogrammering.

diverse zorgfuncties aanwezig, waarvan nieuwe bewoners kunnen profiteren. De gemeente Veghel bekijkt of het gebied kan worden aangewezen als 'zorgzone'.

### **Nota Inwoning**<sup>16</sup>

Met de beleidsnota Inwoning stelt de gemeente Veghel kaders waarbinnen zorgbehoevenden bij mantelzorgers gehuisvest kunnen worden. De nota heeft betrekking op bewoning in een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw. Doel van het inwoningsbeleid is te voorzien in mogelijkheden waarbinnen jongeren zorgbehoevende ouderen kunnen verzorgen of bijvoorbeeld onder andere hulpbehoevende kinderen door hun ouders verzorgd kunnen worden. Door woonruimte voor deze vormen van mantelzorg mogelijk te maken in aan- en bijgebouwen, kan de druk op de reguliere gezondheidszorg worden vermindert. Als ander belangrijk voordeel is dat door de mantelzorg de verzorgde in zijn vertrouwde omgeving kan blijven.

Inwoning in een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een zorgbehoefte waarin geheel of voor een belangrijk deel wordt voldaan door de mantelzorger(s) die inwoning aanbieden. De zorgbehoefte wordt geconcretiseerd door middel van een medische indicering te bepalen aan welke zorg- en ondersteuningsfuncties in een concreet geval behoefte is. Nadat vast is komen te staan dat een aanvrager zorgbehoefte is, zal aangetoond moeten worden dat de zorgbehoefte op de locatie waar hij een afhankelijke woonruimte wil betrekken (wil gaan inwonen) ook die zorg ontvangt die hij nodig heeft. Bij inwoning ten behoeve van mantelzorg betreft de zorgbehoefte een afhankelijke woonruimte in of bij de woning van de mantelzorger.

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

- € de inwoning is noodzakelijk uit een oogpunt van mantelzorg;
- € er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- € door de bewoners verklaard wordt dat zij de zorgbehoefte de zorg verstrekken die nodig is.
- € inwoning dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de (bedrijfs)woning. Daartoe mag maximaal 60 m<sup>2</sup> aangewend worden. In uitzonderlijke situaties kan hiervan worden afgeweken, hiertoe wordt een hardheidsclausule ontwikkeld.

Alle aangebouwde bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan:

- € per woning kan maar één ontheffing ten behoeve van inwoning van kracht zijn;
- € een eigen voordeur, hetzij aan de voorgevel hetzij aan een zijgevel, is niet toegestaan
- € een eigen huisnummer is niet toegestaan

---

<sup>16</sup> Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

- € alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bestemmingsplan, bouwbesluit, bouwverordening, etc, etc.
- € ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande aansluiting.
- € het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend dient direct aan te sluiten aan de woning, een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijn- de een verbinding buitenom.
- € het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend dient aan te sluiten bij de zorgbehoefte van de zorgbehoefte en hier eventueel op te worden aangepast.

Inwoning in vrijstaande bijgebouwen is alleen toegestaan indien realisering van de inwoning voor de inwoner of (een) andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is. Van zwaarwegende belemmeringen of onredelijk bezwarende omstandigheden kan bijvoorbeeld sprake zijn indien voor de inwoning in de hoofdmassa dermate grote investeringen gedaan moeten worden dat deze in redelijkheid niet van de aanvrager zijn te verwachten, terwijl een vrijstaand alternatief voorhanden is.

De vrijstaande bijgebouwen dienen te voldoen aan:

- € Per woning kan maar één ontheffing ten behoeve van inwoning van kracht zijn;
- € Alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bestemmingsplan, bouwbesluit, bouwverordening, etc, etc.
- € Aan het vrijstaande bijgebouw mag geen eigen huisnummer worden toegekend.
- € Voor de afhankelijke woonruimte in het vrijstaande bijgebouw mag geen eigen in-/uitrit worden gebruikt of aangelegd.

In onderhavig bestemmingsplan is een ontheffing voor inwoning opgenomen. De ruimtelijke relevante voorwaarden voor inwoning zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

### **Woonkeur**

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

Bij nieuwbouwontwikkelingen speelt bij de inrichting van de openbare ruimte verlichting een belangrijke rol. De openbare verlichting in Eerde moet duidelijk en helder zijn, waarbij

het verlichtingsplan en de straatbomen op elkaar afgestemd zijn. Het parkeren op eigen erf, zodat controle vanuit de woning mogelijk is, is (indien de stedenbouwkundige structuur dit mogelijk maakt) het meest wenselijk. Het straatmeubilair moet spaarzaam worden toegepast op goed gemotiveerde en zichtbare plaatsen; het mag geenszins aanleiding vormen tot vandalisme en/of overlast.

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

## **9.2 Plancapaciteit**

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. Alleen voor de locatie gasthuisstraat 2-2a is min of meer een concrete ontwikkelingsvisie bekend, welke als gebied met wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Ter plaatse worden twee stadswoningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn opgenomen in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.



## 10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

### 10.1 Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan “Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan” voorziet in een actualisatie van de bestaande regeling. De huidige ruimtelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. In het bestemmingsplan is geen ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voorzieningen mogelijk. Uitbreiding van bestaande bedrijven en het beoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten aan huis is echter wel (beperkt) mogelijk. Onderstaand is per type voorziening aangegeven welk beleid gevoerd wordt en hoe dit vertaald is in onderhavig bestemmingsplan. Vijverwijk is te typeren als een woongebied met weinig algemene winkelvoorzieningen binnen haar grenzen. Bewoners moeten hiervoor buiten de wijk terecht. Het centrum van Veghel met alle belangrijke voorzieningen liggen echter op loopafstand.

#### Maatschappelijke voorzieningen

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

#### Horeca

Ten aanzien van het horecabeleid streeft de gemeente Veghel, samen met het afdelingsbestuur van Koninklijk Horeca Nederland, naar een gezonde horecabranche binnen de gemeente Veghel. Het afdelingsbestuur wil dit realiseren in structureel overleg met de gemeentelijke overheid. In ruimtelijke zin betekent dit dat als uitgangspunt aangehouden wordt dat de juiste vorm van horeca op de juiste locatie gevestigd is dan wel wordt. Dit is niet alleen goed voor de betreffende horeca maar geeft ook een meerwaarde aan de omgeving. Er dient ten aanzien van het functioneren van de horeca in Veghel een gedegen onderzoek te komen. Op grond hiervan kan een visie worden opgesteld waarbij een integrale afweging van de vestiging van horeca met andere functies in de gemeente Veghel plaatsvindt. Met het oog op gezonde concurrentieverhoudingen zullen echter wel mogelijkheden blijven bestaan voor de vestiging van nieuwe horeca. Vestiging van nieuwe horeca zal met name in het Veghelse centrumgebied mogelijk blijven. In dit bestemmingsplan is uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie. In het plangebied zijn twee snakbars gevestigd (Stationsstraat 42 en Gasthuisstraat 2a). De snackbar aan de Gasthuisstraat zal verplaatsen naar een locatie in de nieuwbouwwijk 't Ven. Daarnaast kent het pand aan de Gasthuisstraat 2 een horecabestemming al staat het al geruime tijd leeg. De bestaande horecapanden worden positief bestemd. Omdat transformatie tussen verschillende type horeca in een woonomgeving zoals de Vijverwijk niet zondermeer wenselijk is, hanteert de gemeente Veghel de volgende categorisering van horecatypen:

- € horeca, categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaal, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;
- € horeca, categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse. Daaronder worden begrepen: café, bar, pubs, juice- en healthbar;
- € horeca, categorie 3: een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: grandcafé, eetcafé, danscafé;
- € horeca, categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café (met nachtvergunning);
- € horeca, categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

Beide snackbars vallen onder categorie 1. De voormalige dancing is aangeduid als categorie 2.

### **Bedrijven en overige voorzieningen**

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het oprichten van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. De detailhandelsvestiging aan de Gasthuisstraat 34 is positief bestemd. De Harense Smid is tijdelijk gevestigd in het voormalige Rabobank-kantoor. Deze locatie zal, nadat de Harense Smid verhuisd is, weer in beeld zijn voor kantoren. Nieuwvestiging van detailhandel is dan ook niet toegestaan.

## **10.2 Bedrijven en milieuzonering**

In het plangebied worden geen bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavige bestemmingsplan. Er zijn slechts bedrijven aanwezig in milieucategorie 1 of 2. Het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan heeft grotendeels een woonfunctie. In een woonomgeving worden uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1 van de regels). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst.

## 11. VERKEER

### 11.1 Verkeersstructuur

Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan is een autoluw gebied. Vooral in de Vijverwijk wordt doorgaand verkeer geweerd. Een aantal straten, zoals de Mr. Van Coothstraat, kent éénrichtingsverkeer. In een groot deel van het plangebied, daar waar de kloostertuin en de achterzijden van de Hogeschool, de Lambertuskerk en ziekenhuis Bernhoven gelegen zijn, zijn geen wegen aangelegd.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een belangrijke doorgaande fietsroute (Schijndel – De Dubbelen – De Bunders). Deze route bestaat voor een groot deel uit vrijliggende fietspaden van minimaal 2 meter breedte. Binnen het plangebied is deze vrijliggende fietsroute onderbroken en loopt deze via een woonstraat: de Burgemeester Schrevensingel.

Via de Stationsstraat-Gasthuisstraat (erftoegangsweg, type I binnen de bebouwde kom) wordt de wijk ontsloten in de richting Heeswijk-Dinther en richting het centrum, waar de weg aansluit op de Rembrandtlaan. Deze route vormt de plangrens van onderhavig bestemmingsplan.

Binnen het plangebied liggen twee belangrijke routes. Het betreft de Burgemeester de Kuijperlaan/De Hermeij/ Markt en de Burgemeester de Kuijperlaan/Hertog Janstraat. Deze wegen geven toegang tot Hoogeinde/Heilig Hartplein, de Oranjewijk en de NCB-laan, welke een aansluiting op de N279 heeft. Aan de oostzijde zorgt de Wilgenstraat voor een verbinding met de wijk de Bunders en met de Populierlaan. Deze verbindt Veghel met Vorstenbosch-Nistelrode. De ontsluiting van de verschillende woonbuurten gebeurt voornamelijk via een gridvormig patroon.

Het profiel van de Hermeij en Burgemeester de Kuijperlaan bestaat uit een rijbaan met straatklinkers die aan beide zijden begeleidt wordt door een berm met vrijstaande bomen. Aan beide zijden van de bermen liggen trottoirs. Fietzers en gemotoriseerd verkeer maken beiden gebruik van de rijbaan. In het wegdek is in een afwijkende kleur een scheiding voor beide gebruikers aangebracht. Ook de Hertog Janstraat heeft een klinkerbestrating. Aan de noordzijde van de rijbaan is een langspaarkeerstrook aangebracht.

De Frisselsteinstraat als de woonstraten in het plangebied hebben overwegend een geasfalteerde rijbaan zonder middengeleiding. Parkeren vindt plaats op de rijbaan of in daarvoor bestemde langspaarkeerstroken. Incidenteel zijn er groenstroken met beperkte breedte aangelegd. Aan beide zijden van de weg ligt een trottoir.

### **Openbaar vervoer**

Het gebied Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan is per openbaar vervoer bereikbaar met de frequent rijdende (doordeweeks twee keer per uur en in het weekend en avonden één keer per uur) streekbuslijn 158 (Veghel-'s-Hertogenbosch). De halte bevindt zich aan de Gasthuisstraat, nabij het ziekenhuis. Hier stoppen ook buurtbussen, die binnen Veghel en tussen de kerkdorpen rijden. Het busstation is gesitueerd aan het Bolkenplein. Dit plein ligt op circa 250 meter ten oosten van het plangebied.

## **11.2 Beleid**

In het door Haskoning opgestelde Verkeersveiligheidsplan 2001<sup>17</sup> worden de beleidskaders ten aanzien van verkeer en vervoer beschreven. In dit document wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën wegen voor gemotoriseerd verkeer. Discussiepunten zijn die wegen die afhankelijk van de invalshoek een verkeersfunctie of een verblijfsfunctie toegewezen krijgen.

De route Middengaal-Gasthuisstraat-Stationsstraat-Wilgenstraat heeft een duidelijke verkeersfunctie in de ontsluiting van de kern Veghel. In het integrale wensbeeld is deze aangemerkt als erftoegangsweg type I binnen de bebouwde kom. Deze aanduiding impliceert een brede toegangsweg met snelheidsremmende maatregelen op de meest gevaarlijke locaties. Voor deze wegen zal in de nabije toekomst evenals voor de rest van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/uur gaan gelden.

In de verblijfsgebieden wordt voorgesteld om de wegen in die gebieden uniform te voorzien van de strikt noodzakelijke maatregelen zoals poorten aan de randen van deze gebieden, maatregelen die noodzakelijk zijn om ongevallenconcentraties op te heffen of te voorkomen. Voor de Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan heeft deze herinrichting in 2005 plaatsgevonden.

### **Openbaar vervoer**

Beleid ten aanzien van het openbaar vervoer is met name gericht op een betere doorstroming van de streekbussen over de bestaande infrastructuur. Op langere termijn wordt gedacht aan een light-railverbinding over het voormalige 'Duitse lijntje' (Boxtel-Veghel-Uden).

### **Fietsverkeer**

Ten aanzien van het fietsbeleid gaat speciale aandacht uit naar veiligheid van fietsroutes van en naar de scholen. Aandacht gaat zowel uit naar de snelheid van het gemotoriseerde verkeer als het verkeersgedrag van de scholieren. Het wensbeeld fietsverkeer van de gemeente Veghel is gericht op:

---

<sup>17</sup> Verkeersveiligheidsplan 2001, Haskoning Ingenieurs- en architectenbureau, Nijmegen, juni 2001

- € Veiligheid: het fietsnetwerk waarborgt de verkeersveiligheid van fietsers en andere weggebruikers;
- € Samenhang: het fietsnetwerk vormt een samenhangend geheel en sluit aan op alle herkomsten en bestemmingen;
- € Directheid: het fietsnetwerk biedt de fietser steeds een zo direct mogelijke route;
- € Aantrekkelijkheid het fietsnetwerk is zodanig vormgegeven en in de omgeving gezet dat fietsen aantrekkelijk is;
- € Comfort: het fietsnetwerk maakt een vlotte en comfortabele doorstroming van het fietsverkeer mogelijk.

### **11.3 Verkeersaantrekkende werking**

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

De bestaande wegenstructuur blijft ook bij de ontwikkelingslocaties gehandhaafd. In de uitgangspunten wordt wel gesteld dat ontsluiting op het bestaande wegennet moet plaatsvinden.

### **11.4 Parkeren**

Met betrekking tot parkeren is het bepaald 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.

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



## 12. PLANOPZET

### 12.1 Inleiding

Het onderhavig bestemmingsplan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Het betreft een beheerregeling voor de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van de woonwijk 'Vijverwijk' en het meer gemengde gebied met veel maatschappelijke voorzieningen 'Burgemeester de Kuijperlaan'. De bestaande structuur dient te worden beschermd. De regeling in dit bestemmingsplan legt de functie van de gronden vast door middel van een specifieke bestemming.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels. 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 plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de regels het de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

### 12.2 De regels

#### Opbouw van de regels

De indeling van de regels is als volgt:

#### Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten berekenen. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

#### Hoofdstuk 2: Bestemmingen

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- *Bestemmingsomschrijving*: een omschrijving van de doeleinden binnen de bestemming.



- *Bouwregels*: in deze bepaling zijn regels opgenomen omtrent de maximale goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede de bebouwingsdichtheid van de percelen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwbepalingen voor aan- en bijgebouwen (garages, bergingen e.d.) opgenomen;
- *Ontheffing bouwregels*: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om van bepaalde regels ontheffing te verlenen. Onder andere gaat het om de bouw van extra bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden (binnen de bestemming 'Wonen')
- *Nadere eisen*: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen t.a.v. de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- *Ontheffing gebruiksregels*: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om van bepaalde regels ontheffing te verlenen. Onder andere gaat het om:
  - (1) het gebruik als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg (binnen de bestemming 'Wonen')
  - (2) de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen of beroepsmatige activiteiten in het aangebouwde bijgebouw (binnen bestemming 'Wonen');
  - (3) de vestiging en/of uitoefening van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijven/bedrijfsactiviteiten de vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2 van de Lijst met bedrijfsactiviteiten. De milieubelasting op de omgeving dient gelijk te blijven (binnen de bestemming 'Bedrijven').

### Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn de algemene bepalingen van het bestemmingsplan nader uitgewerkt. Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwvraag.
- *ondergrondse (bouw)werken*: deze bepaling geeft regels voor het uitvoeren van ondergrondse werken, alsmede voor het ondergronds bouwen met bijbehorende maatvoering.
- *Bescherming van het plan*. Dit artikel bepaalt dat bebouwing niet mag worden opgericht, indien daardoor een andere bebouwing met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

- *Overeenstemming met het plan.* Dit artikel bepaalt dat bebouwing, die bestond ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, of wordt gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die qua maatvoeringseisen afwijkt van het plan, maar in overeenstemming is met de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming, geacht wordt in overstemming te zijn met het bestemmingsplan.
- *Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening.* Dit artikel bevat een nadere regeling ten aanzien van de verhouding tussen de regels bij dit bestemmingsplan en de voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening. Gebruik is gemaakt van de mogelijkheid die artikel 9, lid 2, van de Woningwet biedt om in het bestemmingsplan de aanvullende werking van een aantal voorschriften van stedenbouwkundige aard uit te sluiten. De bepaling is zó geredigeerd dat een limitatieve opsomming is gegeven van de bepalingen die wel van toepassing zijn. Hierdoor ontstaat bij bouwaanvragen geen twijfel over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.
- *Algemene gebruiksbepalingen.* Deze bepaling verbiedt alle gebruik van gronden en opstallen, dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming. In samenhang met de strafrechtelijke bepaling is bij overtreding, strafrechtelijke vervolging mogelijk. In deze bepaling wordt tevens aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Het is dus een aanvulling op de doeleindenomschrijving in de verschillende bestemmingen. Vormen van gebruik waarvan op voorhand niet (geheel) duidelijk is of er sprake is van strijdig gebruik, worden in deze bepaling opgesomd.  
 Er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, de zogenaamde toverformule. Ontheffing moet worden verleend indien strikte toepassing van het algemene gebruiksverbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Bij de toverformule gaat het om ontheffing van een gebruiksregels in enge zin. Toepassing van de toverformule kan niet leiden tot afgifte van een bouwvergunning. Daarnaast gaat het om een verplichting om ontheffing te verlenen, niet om een bevoegdheid.  
 De bij het bestemmingsplan gegeven bestemming moet worden beschouwd als het meest doelmatige gebruik. Ontheffing op grond van de toverformule is uitsluitend mogelijk indien een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Ontheffing moet dan worden verleend tenzij dringende redenen zich tegen het voorgenomen gebruik verzetten. Die dringende redenen zijn er in ieder geval wanneer ontheffing zou leiden tot een gebruik dat in feite zou neerkomen op een onomkeerbare situatie. Dit geldt overigens voor alle binnenplanse ontheffingen. Een 'zwaardere' procedure (bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19-procedure) is dan op zijn plaats.
- *Algemene ontheffingen.* Algemene ontheffing voor alle bestemmingen. Bijvoorbeeld kan ontheffing worden verleend ten behoeve van een geringe wijziging in de bouwgrenzen e.d.
- *Wijzigingsbevoegdheid.* Enerzijds betreft het algemene wijzigingsbevoegdheden o.a. ten behoeve van een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien dit

bij de uitvoering van bouwplannen noodzakelijk mocht zijn. Ook is wijziging van de Lijst met bedrijfsactiviteiten mogelijk indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven. Daarnaast is een gebied aangewezen waarop door middel van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid het plan (bestemmingen) gewijzigd kan worden.

- *Procedurebepalingen*

#### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

- *Strafbepaling*. Deze bepaling stelt overtreding van de in de regels opgenomen bepalingen, strafbaar als bedoeld in artikel 1a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten;
- *Overgangsbepalingen*. Dit artikel bepaalt dat bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik, dat afwijkt van de regels op het moment, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Een uitbreiding van 10% is toegestaan, behalve als een onteigening aanstaande is. In dat geval zou het toestaan van de uitbreiding betekenen dat de onteigenende instantie hogere kosten zou krijgen bij de verwerving en de bedoeling van dit voorschrift is dat te voorkomen.
- *Slotbepaling*. Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan: 'Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan'.

## 12.3 Beschrijving per bestemming

### **Bedrijven**

#### *Gebruik*

Om het begrip 'milieuzonering' hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*.<sup>18</sup> Een belangrijk onderscheid dat hierin gehanteerd wordt is het onderscheid tussen functiescheiding en functiemenging.

Bij functiescheiding worden richtafstanden gegeven tussen bedrijven en de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten (bijlage 1 van de VNG-publicatie).

Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies van ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix aan wonen, werken, winkels, horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het

---

<sup>18</sup> *Bedrijven en milieuzonering*, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 16 april 2007.

oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Daarom is een nieuwe 'regeling voor functiemenging' geïntroduceerd.

In dit geval gaat het om bedrijventerreinen, waar functiescheiding voorop staat.

### *Richtafstandenlijst*

In de VNG-publicatie is een zogenaamde richtafstandenlijst opgenomen (bijlage 1 van de VNG-publicatie). In deze lijsten is voor allerlei soorten bedrijvigheid aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur worden aangehouden. Naast richtafstanden zijn ook andere kenmerken vermeld, zoals de verkeersaantrekkende werking.

### *Omgevingstypen*

De VNG-publicatie maakt voor de toepassing van de richtafstandenlijsten onderscheid in de omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'<sup>19</sup> en 'gemengd gebied'<sup>20</sup>. De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Als er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd.

| Milieucategorie | richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                                                   | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                                                   | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                                                  | 50 m                                          |
| 4.1             | 200 m                                                                  | 100 m                                         |
| 4.2             | 300 m                                                                  | 200 m                                         |
| 5.1             | 500 m                                                                  | 300 m                                         |
| 5.2             | 700 m                                                                  | 500 m                                         |
| 5.3             | 1.000 m                                                                | 700 m                                         |
| 6               | 1.500 m                                                                | 1.000 m                                       |

<sup>19</sup> Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stilte- of een natuurgebied, Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 16 april 2007, p. 26.

<sup>20</sup> Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend, Bedrijven en milieuzonering, Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, 16 april 2007, p. 26.

Op basis van de richtafstandenlijsten is in de VNG-publicatie een voorbeeld Lijst van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen opgenomen. In dit voorbeeld zijn de activiteiten die normaal gesproken niet passen binnen een bedrijventerrein weggelaten zoals overheidsdiensten, gezondheidszorg en welzijnszorg. Dit voorbeeld is de leidraad voor de bij dit bestemmingsplan opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

### **Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven**

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

#### Toepassing op het plangebied

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat uit van de huidige situatie. Vestiging van nieuwe bedrijven is uitsluitend mogelijk indien de bedrijven/ bedrijfsactiviteiten passen binnen de woonomgeving. Derhalve kunnen alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de lijst met bedrijfsactiviteiten zich vestigen in een woongebied. Ontheffing mag worden verleend voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijfsactiviteiten.

#### *Bouwen*

Binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken mag worden gebouwd c.q. uitgebreid. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Op de plankaart zijn de in acht te nemen bouwhoogtes opgenomen.

### **Detailhandel**

#### *Gebruik*

Binnen het plangebied is slechts één detailhandel gevestigd.

#### *Bouwen*

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen. Deze mag volledig worden bebouwd. Daarnaast is op de plankaart de maximale bouwhoogte opgenomen.

### **Dienstverlening**

#### *Gebruik*

Binnen de bestemming 'Dienstverlening' zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan.

#### *Bouwen*

Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen. Deze mogen volledig worden bebouwd. Daarnaast is op de plankaart de maximale bouwhoogte opgenomen.

## **Groen**

### *Gebruik*

Grotere groengebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen alsmede fiets- en voetpaden. Ook zijn voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

### *Bouwen*

Kleine bouwwerken, met een maximale hoogte van 3 meter, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor verlichtingsarmaturen wordt een uitzondering gemaakt. De hoogte van lantaarnpalen e.d. mag namelijk maximaal 8 meter bedragen. De oppervlakte van een voorziening van algemeen nut mag ten hoogste 10 m<sup>2</sup> bedragen.

Voor het gebied dat is aangeduid als 'Landschapspark' gelden afwijkende bepalingen met betrekking tot het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Horeca**

### *Gebruik*

In het plangebied bevindt zich een aantal horecafuncties. In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat ter plaatse uitsluitend horecavoorzieningen behorend tot categorie 1 en 2 ter plaatse gevestigd mogen worden. Dit betekent dat geen andere horecafuncties in dit gebouw mogen worden uitgeoefend dan de ander categorie onder te brengen horecavoorzieningen.

### *Bouwen*

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Tevens is op de plankaart de maximale bouwhoogte opgenomen.

## **Kantoor**

### *Gebruik*

Binnen de bestemming 'Kantoor' is niet-publiekgerichte dienstverlening toegestaan.

### *Bouwen*

Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen. Deze mogen volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is op de plankaart opgenomen.

## **Maatschappelijk**

### *Gebruik*

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' gaat het om de volgende (maatschappelijke) functies:

- educatieve doeleinden;
- medische doeleinden;
- sociaal-medische doeleinden;
- sociaal-culturele doeleinden;

- levensbeschouwelijke doeleinden;
- voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

De bovengenoemde functies zijn niet op perceelsniveau vastgelegd, zodat een verandering in de gebruiksfunctie van de percelen mogelijk is. Een uitzondering geldt voor de op de plankaart aangeduide begraafplaats.

#### *Bouwen*

Binnen de bestemming zijn op de plankaart bouwvlakken opgenomen, met uitzondering van de begraafplaats. Voor de begraafplaats is een aparte bebouwingsregeling opgenomen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd c.q. uitgebreid. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De goot- en/of bouwhoogte is op de plankaart opgenomen.

### **Verkeer- Railverkeer**

#### *Gebruik*

De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor het gebruik ten behoeve van railverkeer.

#### *Bouwen*

Kleine bouwwerken, met een maximale hoogte van 3 meter, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor verlichtingsarmaturen wordt een uitzondering gemaakt. De hoogte van lantaarnpalen e.d. mag namelijk maximaal 8 meter bedragen. De oppervlakte van een voorziening van openbaar nut mag ten hoogste 10 m<sup>2</sup> bedragen.

### **Verkeer - Verblijf**

#### *Gebruik*

Alle wegen, en de meeste fiets- en voetpaden in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer en verblijf'. Het betreft hier wijkontsluitingswegen, verblijfsgebied en grootschalige parkeerplaatsen (grootschalig).

Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

#### *Bouwen*

Kleine bouwwerken, met een maximale hoogte van 3 meter, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor verlichtingsarmaturen wordt een uitzondering gemaakt. De hoogte van lantaarnpalen e.d. mag namelijk maximaal 8 meter bedragen. De oppervlakte van een voorziening van openbaar nut mag ten hoogste 10 m<sup>2</sup> bedragen.

## Water

### Gebruik

Als zodanig is bestemd binnen het plangebied gelegen water, oevers en groenvoorzieningen. De regels zijn o.m. gericht op het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding en het beheer en onderhoud van het watersysteem met de daarbij behorende werken.

### Bouwen

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m<sup>1</sup> bedragen.

## Wonen

### Gebruik

Vijverwijk is een woongebied. Een groot deel van het plangebied heeft derhalve de bestemming 'Wonen'. Binnen de woonbestemming wordt op de plankaart door middel van aanduidingen aangegeven welke woningen, waar zijn gesitueerd c.q. mogen worden gebouwd. De volgende differentiatie is aangebracht:

| Aanduiding | Woning                                      |
|------------|---------------------------------------------|
| W(v)       | vrijstaande woningen                        |
| W(va)      | vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen |
| W(a)       | 3 of meer aaneengebouwde woningen           |
| W(st)      | gestapelde woningen                         |

In de doeleindenomschrijving is specifiek aangegeven waar de gronden en bouwwerken voor bestemd zijn: wonen, parkeervoorzieningen (autoboxen -ab- zijn apart op de plankaart opgenomen), terrassen, tuinen, brandgangen, in- en uitritten, groen- en speelvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in het hoofdgebouw, de woning (ingevolge de vroegere Kroonjurisprudentie) te allen tijde is toegestaan, dit omdat in de praktijk blijkt dat het gemeentebestuur een ontheffing niet snel zal weigeren. Als beroepsmatige activiteit kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Echter ook andere maatschappelijke activiteiten, zoals een kleinschalige kinderopvang, vallen eronder. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten.

Voor de uitoefening van deze beroepen in bijgebouwen is evenwel ontheffing vereist, evenals voor het uitoefenen van activiteiten in de ambachtelijk sfeer (bedrijfsmatige activiteiten). Ten aanzien van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten geldt als voorwaarde dat de woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor de woonfunctie. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw in gebruik mogen zijn tot een maximum van:



- (1) 45 m<sup>2</sup>;
  - (2) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter dan 1.250 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>;
  - (3) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup>.
- Seksinrichtingen zijn in het geheel niet toegelaten.

Ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen geldt als uitgangspunt dat bijgebouwen voor woonfuncties in gebruik mogen zijn, behalve vrijstaande bijgebouwen. Onder woonfuncties verstaan we een woonkamer, een keuken, een badkamer e.d. Een berging en een garage zijn dat bijvoorbeeld niet. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen voor die functies in gebruik zijn.

### *Bouwen*

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn drie zones onderscheiden, te weten:

#### *I. 'bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen'*

Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen deze bouwvlakken dient het hoofdgebouw (woning) te worden gesitueerd en mogen de bijgebouwen worden gerealiseerd. De woning dient met de voorgevel in de voorgevelbouwgrens te worden gebouwd. Binnen de bouwvlakken is aangegeven welk type woning is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de plankaart aangegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. In sommige situaties biedt dit voor burgers ruimte om het hoofdgebouw uit te breiden of een bijgebouw te bouwen.

#### *II. 'tuin of onbebouwd erf'*

Deze zone is geprojecteerd tussen de woning(en) en het openbaar gebied (de zone vóór de voorgevelbouwgrens en bij hoekpercelen soms ook (een deel van) de zijtuin. Binnen deze zone is bebouwing (zeer) beperkt toegestaan. Hierdoor blijft het straatprofiel beschermd. Wat betreft de diepte van de zone tuin/onbebouwd erf, is de bestaande situatie aangehouden.

In deze zone mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Het betreft hier op de eerste plaats de gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, luifels, erkers en balkons. De bouw mogelijkheden van bijgebouwen zijn beperkt tot een portaal, erker, aangebouwd bijgebouw of carport.

#### *III. 'achtertuin of bebouwd erf'*

Dit betreft de zone van het woonperceel niet zijnde het 'bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen' en de zone 'tuin onbebouwd erf'. Binnen deze zone mogen bijgebouwen als mede bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen, pergola's e.d.) worden gebouwd.

Bij de regeling van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt gebruik gemaakt van de volgende zonering:

- I. zone vóór de voorgevelrooilijn (tuin of onbebouwd erf);
- II. zone achter de voorgevelrooilijn waarbinnen de bouw van het hoofdgebouw (woning) en bijgebouwen mogelijk is (bouwde erfzone)

In deze opzet is:

voorgevelrooilijn: de snijlijn van de voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan binnen het bouwperceel;

in bestaand gebied: ligt de voorgevelrooilijn langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van bestaande bebouwing;

in nieuw gebied: ligt de voorgevelrooilijn de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

In het geval er sprake is van de situering van een woning op een hoekperceel, bepaalt de ligging van de feitelijke voorgevel waar de voorgevelrooilijn op het bouwperceel is gelegen. De bijgebouwenregeling gaat er ook in dat geval vanuit dat er maar sprake is van één voorgevelrooilijn.

De bouwregeling binnen de zones is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Erfbebouwingsregeling bij woningen' alsmede het bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening, erfbebouwingsregeling bij woningen'.

Wat de maatvoering en ontheffingsmogelijkheden betreffen, is rekening gehouden met artikel 20 Bro. Beoogd is een ruime regeling te treffen, dit overeenkomstig de wens van de regering. Aan de andere kant is wel een maximum aangegeven van wat nog stedenbouwkundig acceptabel is, maar waarbij rekening is gehouden met wat noodzakelijk/wenselijk is om een comfortabele huishouding te kunnen voeren (een ruime regeling om bijgebouwen te kunnen bouwen die past bij een goed woonklimaat op de individuele percelen). Door middel van een ontheffing kan het vastgestelde maximum aan m<sup>2</sup> worden verruimd, mits onder meer de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden geschaad (bijvoorbeeld wanneer de bezonning, lichtinval of het uitzicht van het naastgelegen perceel te veel schade wordt aangedaan). De aanvrager van de ontheffing moet aangeven waarom er in zijn geval sprake is van een bijzonder geval en waarom hij zijn bouwplannen niet kan realiseren binnen de bouwregels. Dit is het geval bij aanpassing van de woning ten behoeve van de inwoning van mindervaliden. De doeleinden van de woonbestemming blijven gewoon geldig - en er mag geen onevenredige schade ontstaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen. Het woord onevenredig duidt erop dat het college van burgemeester en wethouders bij het verzoek om ontheffing een belangenafweging zullen maken.

Een aantal bijzondere regels uit de bijgebouwenregeling die bijzondere aandacht verdienen:

- € Als uitgangspunt geldt dat bijgebouwen tot in en voor de voorgevelijn mogen worden gebouwd. Wanneer dit ertoe leidt dat de afstand van het bijgebouw tot de rand van het bouwperceel (de stoep) minder dan 5 m<sup>1</sup> is, dan moet de afstand tot de voorgevelijn groter zijn en wel zo groot dat de afstand van het bijgebouw tot de rand van het bouwperceel minimaal 5 m<sup>1</sup> is aan de kant van de oprit.
- € Het is ongewenst dat de zone waar de bouw van bijgebouwen is toegestaan, volledig wordt dichtgebouwd. Daarom is voorgeschreven dat er een minimale onbebouwde ruimte van 30 m<sup>2</sup> dient te zijn. Echter, één bijgebouw van 6 m<sup>2</sup> (berging) is altijd toegestaan, ook al leidt dit ertoe dat er niet een buitenruimte van 30 m<sup>2</sup> overblijft.
- € Bij vrijstaande woningen dient één van de zijstroken vrij van gebouwen en vergunningplichtige overkappingen te blijven tot 20 m<sup>1</sup> gerekend vanaf de voorgevelijn van het hoofdgebouw.
- € Een bijgebouw mag in oppervlak nooit groter zijn dan het oppervlak van het hoofdgebouw (begane grondvlak). De reden daarvan is dat een bijgebouw in ruimtelijk opzicht altijd ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw en oppervlakte is een van de ruimtelijke criteria om dat te bepalen.
- € Het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouwen en bijgebouwen mag maximaal 70% van het erfgedeelte achter de voorgevelijn mag bedragen met inachtneming van het bepaalde ten aanzien van de onbebouwde buitenruimte.
- € Het gezamenlijk oppervlak van vrijstaande bijgebouwen mag, bij een bouwperceel tot 300 m<sup>2</sup> maximaal 40 m<sup>2</sup>, bij een bouwperceel van 300 tot 600 m<sup>2</sup> maximaal 50 m<sup>2</sup> en bij een bouwperceel van 600 m<sup>2</sup> en groter maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen.
- € De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,5 m<sup>1</sup> zijn.
- € De nokhoogte van een bijgebouw dient minimaal 1,5 m<sup>1</sup> onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.
- € Een bijgebouw dat is gebouwd op de perceelsgrens dient een dak te hebben met een helling van maximaal 45° indien voorzien van een dakvlak dan wel te zijn voorzien van een plat dak. Het schuine dak dient vanuit de perceelsgrens op te lopen, tenzij de uitbreiding tussen beide eindwoningen plaatsvindt. De maximale bouwhoogte van het dakvlak bedraagt ten hoogste 6,50 m<sup>1</sup>.
- € In het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het bijgebouw alleen met een plat dak worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3,25 m<sup>1</sup> dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

In bijlage 1 bij de toelichting zijn visualisatieprenten opgenomen ter verduidelijking van de erfbebouwingsregeling.

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangepast aan het geregelde in artikel 20 van het Bro in die zin dat 5 m<sup>1</sup> als maximale hoogte is bepaald voor vlaggenmasten, antennes e.d. Voor erfafscheidingen is een uitzondering gemaakt: maximaal 2 m<sup>1</sup> achter en 1 m<sup>1</sup> voor de voorgevelrooilijn, behoudens voor open hekwerken in de zijdelingse perceelsgrens waarvoor een hoogte van 2 m<sup>1</sup> geldt (een hoogte van 5 m<sup>1</sup> is

voor die bouwwerken niet wenselijk). Voor percelen die aan meer dan één zijde aan het openbaar gebied (een weg of openbaar groen) grenzen geldt dat achter de voorgevelrooilijn (de lijn waar de feitelijke voorgevel ligt) in beginsel tot 2 m<sup>1</sup> hoog gebouwd mag worden, met uitzondering van een aantal direct aan het openbaar gebied grenzende stroken waar de hoogte maximaal 1 m<sup>1</sup> mag bedragen. Deze regeling sluit aan bij het bepaalde in de Woningwet.

### **Dubbelbestemming**

In het plan zijn een viertal dubbelbestemmingen opgenomen, te weten 'Cultuurhistorisch waardevol bouwwerk', 'Ecologische verbindingszone', 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde - Natuur'. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals 'Wonen' of 'Bedrijven'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. Bebouwing (anders dan ten dienste van de dubbelbestemming zelf) is op deze gronden alleen toegestaan na ontheffing. Voor bouwwerken die al aanwezig zijn ten tijde van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de ontheffing geacht te zijn verleend. Ontheffing wordt overigens alleen verleend na advisering door de beheerder van de molen of de leidingbeheerder. Ten slotte zijn in de artikelen een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de te beschermen waarde.



## 13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan “Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan” betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Voor de gemeente Veghel zijn aan implementatie van het bestemmingsplan, behoudens ambtelijke, geen kosten verbonden. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Veghel dan ook geen kosten in de exploitatie sfeer. De ontwikkelingslocatie Gasthuisstraat 2-2a betreft een particulier initiatief.

### 13.2 Handhaving

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

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

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

Handhaving kan ook worden gezien als:

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

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

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

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

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

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

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

## 14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 14.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. De voorbereidingsprocedure is onder de vigour van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ingezet. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en hierin is bepaald dat ontwerpbestemmingsplannen die voor 1 juli in procedure gebracht zijn onder de vigour van de WRO blijven vallen. Ontwerpbestemmingsplannen die pas na deze datum in procedure gebracht worden, zoals het bestemmingsplan "Vijverwijk-Burgemeester de Kuijperlaan" vallen onder de vigour van de nieuwe Wro.

### 14.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan "Vijverwijk-Burgemeester de Kuijperlaan" heeft in het kader van de inspraakprocedure, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende 4 weken van 24 april 2008 tot en met 21 mei 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk en mondeling een reactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. In bijlage 1 is de inspraaknotitie opgenomen. In deze nota is ingegaan op de reacties en zijn deze van een standpunt van de gemeente voorzien.

De reacties hebben aanleiding gegeven om het plan op de volgende punten aan te passen:

- € De bestaande begraafplaats in het Kloosterpark worden als zodanig op de plankaart aangegeven;
- € De bouwmogelijkheden op de percelen van het gehele kloostercomplex en de percelen van de Fontys Hogescholen worden in overeenstemming gebracht met de bouwmogelijkheden zoals deze geboden worden op grond van het vigerende bestemmingsplan "Burg. de Kuijperlaan e.o.".



### 14.3 Wettelijk vooroverleg

In het kader van de voorbereiding op de formele bestemmingsplanprocedure is overleg gevoerd met betrokken instanties. Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn de volgende adviezen ontvangen:

- € Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Handhaving;
- € Waterschap Aa en Maas, afdeling Integraal Beleid;
- € VROM-Inspectie Regio Zuid.

Als bijlage 1 is de notitie inspraak en (voor)overleg opgenomen. In deze notitie zijn de reacties van deze instanties samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. Naar aanleiding van het (voor)overleg is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- € Aan de historisch waardevolle bomen gelegen aan de Stationsstraat 24 (plataan, notenboom, Amerikaanse eik) wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur' toegekend;
- € In de toelichting wordt melding gemaakt van de mogelijke kans op archeologische resten op het terrein van het voormalig kasteel Frisselstein. Bescherming wordt voortsnog geboden door een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen voor alle gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde;
- € Benoemen van de Ecologische verbindingszone (EVZ) Spoorzone in de toelichting;
- € Benoemen van de Aa, verschillende vijvers en de spoorsloot in de toelichting als oppervlaktewater;
- € Het benoemen in de toelichting van de aanwezigheid van een gemengd stelsel in het gehele plangebied;
- € In de toelichting benoemen dat voor plannen waarvoor een aanlegvergunning vereist is, deze worden voorgelegd aan het waterschap;
- € Toevoegen van de aspecten 'water' en 'milieukwaliteit' in de artikels 3 en 4 van de regels;
- € Toevoegen van een paragraaf over het radarverstoringsgebied.

### 14.4 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.

## **BIJLAGE**

**behorende bij de toelichting**



## **Bijlage 1**

### **Notitie inspraak en (voor)overleg**



## **NOTITIE INSPRAAK- EN (VOOR)OVERLEG**

**Bestemmingsplan “Vijverwijk – Burg. de Kuijperlaan”**

december 2008



## **Inleiding**

In de periode 24 april 2008 tot en met 21 mei 2008 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Vijverwijk – Burg. de Kuijperlaan” in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen.

In deze periode zijn de volgende inspraakreacties bij de gemeente ingediend:

1. Provinciaal Zusters Franciscanessen SFIC, Deken van Miertstraat 8, 5461 JN Veghel (ingekomen: 21 mei 2008)
2. Fontys Hogescholen, Het Eeuwsel 2, Postbus 347, 5600 AH Eindhoven (ingekomen: 21 mei 2008)

Beide reacties zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en zijn derhalve ontvankelijk.

Tevens is in het kader van de voorbereiding op de formele bestemmingsplanprocedure overleg gevoerd met betrokken instanties. Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn de volgende adviezen ontvangen:

1. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (ingekomen 27 juni 2008);
2. Waterschap Aa en Maas, afdeling Integraal Beleid, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch (ingekomen 12 augustus 2008).
3. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven (ingekomen 16 juni 2008).

Tenslotte bevat deze inspraaknotitie nog enkele ambtelijke opmerkingen en wijzigingen.

Onderstaand worden achtereenvolgens de ontvangen inspraakreacties, de (voor)overlegreacties en de ambtelijke wijzigingen kort samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien.



## Inspiraakreacties

### **1. Provinciaal Zusters Franciscanessen SFIC, Deken van Miertstraat 8, 5461 JN Veghel**

#### Samenvatting reactie

- 1.1 *Inspreker geeft aan dat het kloostercomplex op termijn herontwikkeld dan wel herbestemd wordt. Inspreker is echter van mening dat ook het kloostercomplex vooralsnog conserverend bestemd wordt vanwege het premature karakter van de herontwikkelingsplannen.*
- 1.2 *Inspreker wenst voor het kloostercomplex een algemene wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen waarbij het mogelijk wordt de maatschappelijke bestemming te wijzigen in bijvoorbeeld wonen, kantoren, bijzondere bebouwing.*
- 1.3 *Inspreker constateert dat de bestaande en te handhaven begraafplaats in het kloosterpark niet als zondanig op de plankaart is aangeduid en verzoekt dit te corrigeren.*
- 1.4 *In de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld dat het de wens is van de gemeente dat de kloostertuin openbaar toegankelijk wordt gemaakt. Inspreker had het op prijs gesteld dit niet in een openbaar document te hoeven lezen vanwege de emotionele banden tussen de (besloten) tuin en de congregatie.*
- 1.5 *Inspreker wijst op een beperking van de bouwmogelijkheden (bebouwingspercentage en bouwhoogten) voor het gehele kloostercomplex ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Burg. de Kuijperlaan e.o."*
- 1.6 *Inspreker beroept zich op de mogelijkheid een planschadeclaim in te dienen wanneer de bouwmogelijkheden danig ingeperkt worden.*

#### Gemeentelijk standpunt

- 1.1 Het kloostercomplex zal in het actualisatieplan conserverend bestemd worden. De regeling uit het bestemmingsplan "Burg. de Kuijperlaan e.o." zal hierbij leidend zijn.
- 1.2 Vanwege het premature karakter van de plannen omtrent herontwikkeling/herbestemming van het kloostercomplex, is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet aan de orde. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid moet de haalbaarheid van de bestemmingswijziging op hoofdlijnen vast staan. Dit is thans niet het geval. Daarbij kan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid belemmerd werken wanneer maatwerk benodigd is. De gemeente is voorstander van het verankeren van een nog op te stellen visie op het kloostercomplex in een partiële herziening van het bestemmingsplan. In deze partiële herziening van het bestemmingsplan wordt de visie verantwoord en de haalbaarheid aangetoond.
- 1.3 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Aan de bestaande en te handhaven begraafplaats zal de aanduiding 'begraafplaats' worden toegekend.
- 1.4 De gemeente betreurt het dat u in het voorontwerp bestemmingsplan de beleidsvisie/-wens om de kloostertuin openbaar te maken heeft moeten kennisnemen. Echter deze beleidswens is reeds eerder in openbare stukken (namelijk de 'Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Veghel-Centrum', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 juli 2004) kenbaar gemaakt. In het bestemmingsplan is hier slechts melding van gedaan.

- 1.5 Zoals terecht door inspreker is opgemerkt zijn de bouwmogelijkheden op de percelen van het gehele kloostercomplex in het voorontwerp bestemmingsplan beperkter dan op grond van het vigerende bestemmingsplan “Burg. de Kuijperlaan e.o.”. De bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zullen in overeenstemming worden gebracht met de bouwmogelijkheden zoals deze geboden worden op grond van het vigerende bestemmingsplan “Burg. de Kuijperlaan e.o.”, zodat inspreker niet in zijn rechten wordt beperkt.
- 1.6 Voor kennisgeving aangenomen. Wanneer de bestaande bouw- en gebruiksrechten uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen, is de kans op planschade uiterst beperkt.

## **2. Fontys Hogescholen, Het Eeuwsel 2, Postbus 347, 5600 AH Eindhoven**

### Samenvatting reactie

- 2.1 *Inspreker is van mening dat het voorontwerp bestemmingsplan de bouwmogelijkheden op het perceel van Fontys Hogescholen beperkt en zijn hiermee niet akkoord.*
- 2.2 *Opgemerkt wordt dat het gebouw van Fontys Hogescholen op de monumentenlijst staat. Insprekers ontvangen graag een afschrift van dit gegeven.*

### Gemeentelijk standpunt

- 2.1 Zoals terecht door inspreker is opgemerkt zijn de bouwmogelijkheden op het perceel van Fontys Hogescholen in het voorontwerp bestemmingsplan beperkter dan op grond van het vigerende bestemmingsplan “Burg. de Kuijperlaan e.o.”. De bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zullen in overeenstemming worden gebracht met de bouwmogelijkheden zoals deze geboden worden op grond van het vigerende bestemmingsplan “Burg. de Kuijperlaan e.o.”, zodat inspreker niet in zijn rechten wordt beperkt.
- 2.2 De gebouwen waarin de Fontys Hogescholen zijn gevestigd, zijn niet aangewezen als monument. Een afschrift van de monumentenlijst waarop deze gebouwen staan vermeld is dan ook niet te verstrekken.

## Vooroverlegreacties

### **1. Provincie Noord Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch**

#### Samenvatting reactie

- 1.1 De provincie spreekt waardering uit voor de voortvarendheid waarmee de gemeente Veghel de actualisatie van de bestemmingsplannen aanpakt.*
- 1.2 De provincie constateert dat het plan een goed onderbouwde beheervisie op het plangebied bevat. De beleidskeuzes en ambities zijn helder uiteengezet en concrete visies op het plangebied zijn vertaald.*
- 1.3 De provincie adviseert de historisch waardevolle bomen gelegen aan de Stationsstraat 81 (zilveresdoorn), Stationsstraat 24 en 33 (platanen) en Stationsstraat 33 (paardenkastanje) als 'Waarde - Natuur' op te nemen en als zondanig planologische bescherming te geven.*
- 1.4 De provincie vraagt aandacht voor de archeologische bescherming van het voormalig kasteelterrein Frisselstein.*

#### Gemeentelijk standpunt

- 1.1 Voor kennisgeving aangenomen.
- 1.2 Voor kennisgeving aangenomen.
- 1.3 De historisch waardevolle bomen gelegen aan de Stationsstraat 81 (zilveresdoorn) en Stationsstraat 33 (platanen en paardenkastanje) zijn in het bestemmingsplan "Koolenkampen – Iepenlaan" als 'Waarde - Natuur' opgenomen en hebben daarmee planologische bescherming verkregen. Aan de historisch waardevolle bomen gelegen aan de Stationsstraat 24 (plataan, notenboom, Amerikaanse eik) zal de dubbelbestemming 'Waarde Natuur' worden toegekend.
- 1.4 In de toelichting zal melding gemaakt worden van dit kasteel en de mogelijke kans op archeologische resten. Er zijn voor deze locatie echter te weinig onderzoeksresultaten bekend om de kasteellocatie als archeologisch monument voor te dragen. Bescherming wordt vooralsnog geboden door een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen voor alle gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde. Werken en werkzaamheden met een omvang groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30 meter zijn aanlegvergunningplichtig. Er dient uit archeologisch onderzoek te blijken of de werkzaamheden een (negatief) effect hebben op het archeologisch bodemarchief.

### **2. Waterschap Aa en Maas, afdeling Integraal Beleid, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch**

#### Samenvatting reactie

- 2.1. Het waterschap zou het op prijs stellen in een vroegtijdig stadium betrokken te worden bij de plannen voor het herbestemmen/herontwikkelen van de locatie Frissel-*

*steinstraat 8 (postsorteercentrum), de locatie van het Zwijsen College alsmede de locatie van ziekenhuis Bernhoven.*

- 2.2 Het waterschap vraagt zich af of er voor een herinvulling van de locatie Gasthuisstraat 2-2a al concrete plannen bestaan en of het waterschap nog separaat wordt geraadpleegd wanneer voor deze locatie wel concrete plannen bestaan.*
- 2.3 Geadviseerd wordt om de keurzones langs leggerwaterlopen op te nemen op de bestemmingsplankaart en in de regels op te nemen dat voor werkzaamheden binnen de keurzone alsmede voor afwatering op de leggerwatergang keurontheffing nodig is van het waterschap.*
- 2.4 Het waterschap constateert dat de Ecologische verbindingszone (EVZ) Spoorzone niet is vermeld in de tabel op blz. 26. Dit in tegenstelling tot de EVZ langs de Aa.*
- 2.5 Het waterschap constateert dat in de toelichting vermeld wordt dat er geen oppervlakte water in het plangebied aanwezig is, terwijl de Aa, verschillende vijvers en de spoorloot wel degelijk aan te merken zijn als oppervlaktewater.*
- 2.6 In het bestemmingsplan is aangegeven dat de taluds langs de spoordijk eventueel bebouwd kunnen worden. Het waterschap wijst op de beperkingen die bebouwing kan opwerpen tegen het goed functioneren van de EVZ.*
- 2.7 Het waterschap geeft aan dat er in het gebied een gemengd stelsel aanwezig is. In de plantoelichting wordt op enkele plekken gesproken van een gescheiden stelsel.*
- 2.8 Het waterschap heeft opmerkingen over de uitwerking van het aanleggen van een gescheiden stelsel. Met name is aandacht gevraagd voor de capaciteit van de spoorloot, het afvoeren van hemelwater richting een leggerwaterloop zonder infiltratie of buffering vooraf alsmede het nader onderzoeken van mogelijkheden voor infiltratie en buffering van het hemelwater in het gebied zelf. Daarbij wil het waterschap vroegtijdig betrokken wordt bij de plannen voor de aanleg van een gescheiden rioolsysteem.*
- 2.9 Het waterschap stelt voor dat aan het waterschap inzicht gegeven wordt in de in artikel 6, 12 en 15 vermelde plannen alvorens tot verlening van aanlegvergunningen kan worden overgegaan.*
- 2.10 Om juridische ruimte voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen te garanderen, wordt geadviseerd om binnen de bestemmingen verkeer en groen de functie 'waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen (artikelen 6 lid 1, 9 lid 1, 10 lid 1, 11 lid 1).*
- 2.11 Het waterschap stelt voor om in artikel 3, lid 7 onder b het aspect 'water' op te nemen.*
- 2.12 Het waterschap stelt voor om in artikel 4 lid 5, artikel 8 lid 5, artikel 9 lid 5, artikel 10 lid 5, artikel 11 lid 5, artikel 13, lid 8 het aspect 'milieukwaliteit' op te nemen.*

#### Gemeentelijk standpunt

- 2.1 Bij eventuele toekomstplannen voor de vermelde gebieden zal het waterschap vroegtijdig betrokken worden.
- 2.2 Het herontwikkelen van deze locatie is middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Dit houdt in dat er, wanneer er concrete herinvullingsplannen voor de locatie bestaan, een afzonderlijk bestemmingsplan (een zogenaamd wijzigingsplan) wordt opgesteld binnen de aangegeven kaders van het bestemmingsplan waarin de wijzi-

gingsvoorwaarden zijn opgenomen. In dit wijzigingsplan zal een verantwoording worden gegeven van de gedachte ontwikkeling. De watertoets is een onderdeel van deze verantwoording. Het waterschap zal separaat in kennis worden gesteld en om advies worden gevraagd.

- 2.3 Beschermingszones vanwege de Keur worden impliciet en bij wet geregeld via de Keur. Het opnemen van deze zones in het bestemmingsplan zou zaken onnodig dubbel regelen en heeft daarom niet de voorkeur van de gemeente. Daarbij zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden op het moment dat de Keur wijzigt. Dit acht de gemeente ongewenst. Wel zullen de keurzones langs de leggerwaterlopen opgenomen worden in de ondergrond van de bestemmingsplankaart. In de toelichting zal vermeld worden dat er voor werkzaamheden binnen de keurzone alsmede voor afwatering op de leggerwatergang keurontheffing nodig is van het waterschap.
- 2.4 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- 2.5 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- 2.6 Het is niet de bedoeling dat de taluds langs de spoordijk bebouwd kunnen worden. De regels welke van toepassing zijn op de spoordijk maken bebouwing ter plaatse niet zonder meer mogelijk.
- 2.7 In het plangebied is een gemengd stelsel aanwezig. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- 2.8 Het waterschap zal betrokken worden bij uitwerking van het aanleggen van een gescheiden stelsel. Met name zal aandacht geschonken worden aan de capaciteit van de spoorloot en de mogelijkheden om te infiltreren en bergen in het plangebied zelf.
- 2.9 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Plannen waarvoor een aanlegvergunning vereist is, zullen worden voorgelegd aan het waterschap.
- 2.11 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- 2.12 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

### **3. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven**

#### Samenvatting reactie

- 3.1 *De VROM-inspectie wijst op de ligging van het plangebied in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor obstakels hoger dan 65 meter + NAP berekend te worden of er verstoring van de radar plaatsvindt.*

#### Gemeentelijk standpunt

- 3.1 Voor kennisgeving aangenomen. In de toelichting zal een paragraaf opgenomen worden over het radarverstoringsgebied. Binnen het plangebied is geen nieuwbouw hoger dan 65 meter + NAP mogelijk gemaakt. Slechts de kerktoeren van de Lambertuskerk (gelegen op 85 meter + peil, dat is in Veghel-Centrum circa 9 meter + NAP) is hoger dan de toetsingshoogte. Echter dit betreft een object dat sinds 1862 aanwezig is en vormt als zodanig een ruimtelijk gegeven voor luchtvaartverkeer en de radar.

### **Ambtelijke opmerkingen en wijzigingen**

- Aanpassing van het plan conform vereisten Wro
- Actualisering van het bestand gemeentelijke monumenten (Gasthuisstraat 28) en MIP-panden (Stationsstraat 54/56)
- Aanduiden 'Waarde - Natuur' (waardevolle bomen etc) op de plankaart
- Implementeren van het in ontwikkeling zijnde gemeentelijke archeologiebeleid
- Wijzigen straatnaam 'Burg. de Kuijperlaan' in 'Molenbeemden' ter plaatse van de nieuwbouwappartementen tussen de Burg. de Kuijperlaan en de Mr. Van Coothstraat
- Opnemen bouwblok ter hoogte van de Mr. Van Coothstraat ong. conform het vigerende bestemmingsplan "Burg. de Kuijperlaan e.o."
- Aanduiding 'landschapspark' rondom de vijver bij het Zwijsen College verwijderen

