

**“Koolenkampen/Iepenlaan  
(gemeente Veghel)”**



Postbus 4 5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107 Boxtel  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

telefoon 0411 850 400  
fax 0411 850 401  
e-mail: [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## Documentatiepagina

Opdrachtgever: Gemeente Veghel

Titel rapport: Bestemmingsplan "Koolenkampen/Iepenlaan (gemeente Veghel)

Rapporttype: Vastgesteld

Rapportnummer: 211x00017.023815\_1

Datum: 3 april 2009

Contactpersoon  
opdrachtgever: De heer G.J.M. Verhoeven

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks, Hester Dijkman, Annemarie Schellekens

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Koolenkampen, Iepenlaan, Veghel

---

Beknopte inhoud: -



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                  | <b>3</b>  |
| 1.1 Achtergrond en doel van het plan                 | 3         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                 | 5         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen                     | 5         |
| <b>2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE</b>              | <b>7</b>  |
| 2.1 Een kenschets van de wijk Koolenkampen/Iepenlaan | 7         |
| 2.2 Functionele structuren                           | 9         |
| 2.3 Deelgebieden                                     | 11        |
| <b>3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET</b>           | <b>21</b> |
| 3.1 Inleiding                                        | 21        |
| 3.2 Visie beheergebied                               | 21        |
| 3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen                       | 23        |
| 3.4 Beleidsinkadering                                | 24        |
| <b>4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE</b>             | <b>33</b> |
| 4.1 Monumenten en waardevolle elementen              | 33        |
| 4.2 Cultuurhistorische structuren                    | 36        |
| 4.3 Archeologie                                      | 38        |
| <b>5. GROEN EN ECOLOGIE</b>                          | <b>41</b> |
| 5.1 Groenstructuur                                   | 41        |
| 5.2 Flora en fauna                                   | 41        |
| <b>6. WATER</b>                                      | <b>45</b> |
| 6.1 Beleid                                           | 45        |
| 6.2 Watertoets                                       | 46        |
| <b>7. FYSIEKE BELEMMERINGEN</b>                      | <b>53</b> |
| 7.1 Kabels en leidingen                              | 53        |
| 7.2 Radarverstoringsgebied                           | 53        |
| <b>8. MILIEU-ASPECTEN</b>                            | <b>55</b> |
| 8.1 Bodemonderzoek                                   | 55        |
| 8.2 Geluid                                           | 55        |
| 8.3 Externe veiligheid                               | 56        |
| 8.4 Luchtkwaliteit                                   | 57        |

|            |                                         |           |
|------------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>9.</b>  | <b>WONEN</b>                            | <b>61</b> |
| 9.1        | Beleid en randvoorwaarden               | 61        |
| 9.2        | Plancapaciteit                          | 64        |
| <b>10.</b> | <b>BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN</b>       | <b>65</b> |
| 10.1       | Beleid en randvoorwaarden               | 65        |
| 10.2       | Bedrijven en milieuzonering             | 66        |
| <b>11.</b> | <b>VERKEER</b>                          | <b>69</b> |
| 11.1       | Verkeersstructuur                       | 69        |
| 11.2       | Beleid                                  | 70        |
| 11.3       | Verkeersaantrekkende werking            | 71        |
| 11.4       | Parkeren                                | 71        |
| <b>12.</b> | <b>PLANOPZET</b>                        | <b>73</b> |
| 12.1       | Inleiding                               | 73        |
| 12.2       | De regels                               | 73        |
| 12.3       | Beschrijving per bestemming             | 75        |
| <b>13.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>      | <b>87</b> |
| 13.1       | Exploitatie                             | 87        |
| 13.2       | Handhaving                              | 87        |
| <b>14.</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> | <b>89</b> |
| 14.1       | Inleiding                               | 89        |
| 14.2       | Inspraak                                | 89        |
| 14.3       | Wettelijk vooroverleg                   | 90        |
| 14.4       | Vaststellingsprocedure                  | 90        |

#### **Bijlage 1 Notitie Inspraak en (voor)overleg**

Inleiding  
 Inspraakreacties  
 Vooroverlegreacties  
 Ambtelijke opmerkingen en wijzigingen

# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond en doel van het plan

Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan 'Koolenkampen/Iepenlaan' is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen 'Koolenkampen' en 'Iepenlaan', 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 Koolenkampen/Iepenlaan zijn verschillend gedateerd. Dit betekent automatisch dat ten aanzien van bouwen in de wijk Koolenkampen/Iepenlaan verschillende bepalingen gelden. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Veghel een belangrijke reden geweest om voor de wijk Koolenkampen/Iepenlaan 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. In het plan is de ontwikkeling van een appartementencomplex ter plaatse van het bedrijf aan de Zeven Eikenlaan 20a.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een deelplankaart waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de regels voor de op de plankkaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankkaart 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 nog geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.



Planbegrenzing Koolenkampen-Iepenlaan

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het stadscentrum van Veghel en biedt plaats aan ruim 460 woningen. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door Geerbosch en aan de oostzijde door de Populierlaan en de Frans Halsstraat. Hier grenst het direct aan de wijk Bunders. Het zuidelijk deel van het plangebied sluit aan op de Schilderswijk en wordt begrensd door de Jasmijnstraat en de Leo vd Weijdenstraat. De westzijde tenslotte, sluit aan op het bestemmingsplan Vijverwijk/Burgemeester de Kuijperlaan wat de gemeente Veghel recentelijk (gelijktijdig met dit bestemmingsplan) in procedure heeft gebracht. Hier vormen de Gasthuisstraat en de achterzijden van de percelen aan de Stationsstraat de grens.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Koolenkampen/Iepenlaan' is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

| Bestemmingsplan                               | Raadsbesluit | Goedkeuringsbesluit |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------------|
| Koolenkampen                                  | 31-10-1985   | 12-08-1986          |
| Iepenlaan                                     | 19-12-1985   | 16-09-1986          |
| Iepenlaan: Herziening De Zeven Eiken          | 12-12-2002   | 20-03-2003          |
| Iepenlaan: 1 <sup>e</sup> partiele herziening | 25-10-2001   | 15-01-2002          |
| Koolenkampenstraat 3                          | 16-02-2006   | 07-06-2006          |



## 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Een kenschets van de wijk Koolenkampen/Iepenlaan

#### 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: heidevelen, 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 gemene gronden voor gemeen (gemeenschappelijk) gebruik aan de parochianen van Veghele schonk.

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

#### Kenmerken Koolenkampen-Iepenlaan

Met de komst van het 'Duitse lijntje' in 1873 en de aanleg van het stationsemplacement op enige afstand aan de noordzijde van het centrum ontstond de behoefte een verbinding tussen het centrum en het station aan te leggen. Deze verbinding wordt gevormd door de huidige Stationsstraat en Spoorlaan waaraan in de loop der jaren diverse dubbele woonhuizen en stadsvilla's zijn gebouwd. Ter hoogte van de huidige Gasthuisstraat sloot deze weg aan op de verbindingroute naar Heeswijk-Dinther. Ook langs deze route zijn nog tal van historische panden te zien. De Stationsstraat-Gasthuisstraat en het tracé van het 'Duitse lijntje' vormen nog steeds kenmerkende structuurdragers in het gebied. Aan de zuidelijke punt van het plangebied zijn ook nog twee historische structuren aanwezig: de Zeven Eikenlaan/Hazelaar en de Iepenlaan. Deze wegen liepen vanuit de kern Veghel naar het omliggende buitengebied en daarom zijn er op enkele plekken nog historische panden te vinden, zoals de boerderij op de hoek Zeven Eikenlaan/Iepenlaan. Langs alle historische structuurdragers zijn tussen 1920 en 1940 diverse woningen in rationalistische en expressionistische architectuur toegevoegd.

Na de Tweede Wereldoorlog is aan de Spoorlaan op een fraaie historische plek nabij het oude stationsgebouw de voormalige LTS, nu de VMBO-school Fioretti College, gebouwd. Tussen de historische bebouwingslinten zijn vanaf de jaren '50, maar vooral in de jaren '60, de wijken Iepenlaan en Koolenkampen gerealiseerd. Op de locaties Peppelhof en Ter Eijken heeft herstructurering plaatsgevonden. Bij de Peppelhof gaat het om het realiseren van een woon-zorgcomplex ter vervanging van verouderde tweelaags beneden-

bovenwoningen. Op de locatie Ter Eijken heeft bedrijvigheid plaatsgemaakt voor woningbouw.



**Gasthuisstraat**



**Stationsstraat**

### **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. Vooral de vestiging van een aantal transportbedrijven en groothandelsbedrijven hebben een grote invloed gehad op de omvang van de bedrijventerreinen. Ook hebben zich een aantal multinationals (zoals Mars, Campina en Melk-unie) zich in Veghel gevestigd. Deze industriecapaciteit is bijna volledig aan de westkant van Veghel gelegen. Totaal biedt Veghel circa 22.700 arbeidsplaatsen, waarvan meer dan de helft wordt bezet door werknemers van buiten Veghel.

Veghel biedt tevens een groot scala aan onderwijsmogelijkheden. Vooral het Regionaal Opleidingscentrum en de vestiging van Fontys PABO trekken veel leerlingen uit Veghel en omgeving. In het plangebied bevindt zich een vestiging van het Fioretti College, een school voor het VMBO en praktijkonderwijs. Verder heeft het dorp een uitgebreid aanbod aan basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs.

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

Het gebied Koolenkampen/Iepenlaan is overwegend een woongebied. De aanwezig niet-woonfuncties zijn voornamelijk aan de historische bebouwingslinten Gasthuisstraat-Stationsstraat en de Spoorlaan en in het gebied Iepenlaan en omgeving gevestigd. Het betreft voornamelijk kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en kantoren.

### **Gasthuisstraat-Stationsstraat**

Aan het lint Gasthuisstraat-Stationsstraat zijn een aantal niet-woonfuncties aanwezig, die een groter oppervlak beslaan dan een 'beroep aan huis'. Het betreft het psychologisch centrum Lambertushof en een kantoor aan de Stationsstraat en een partyverhuurbedrijf, een drukkerij, een autobedrijf met benzinestation (zonder LPG), een horecavestiging met beugelbaan en detailhandel aan de Gasthuisstraat.

### **Spoorlaan**

Aan de Spoorlaan is het Fioretti College gevestigd. Verder zijn er een aantal kleine kantoren gevestigd. Op de hoek Spoorlaan en de Parallelweg Zuid is een sociale werkplaats gevestigd.

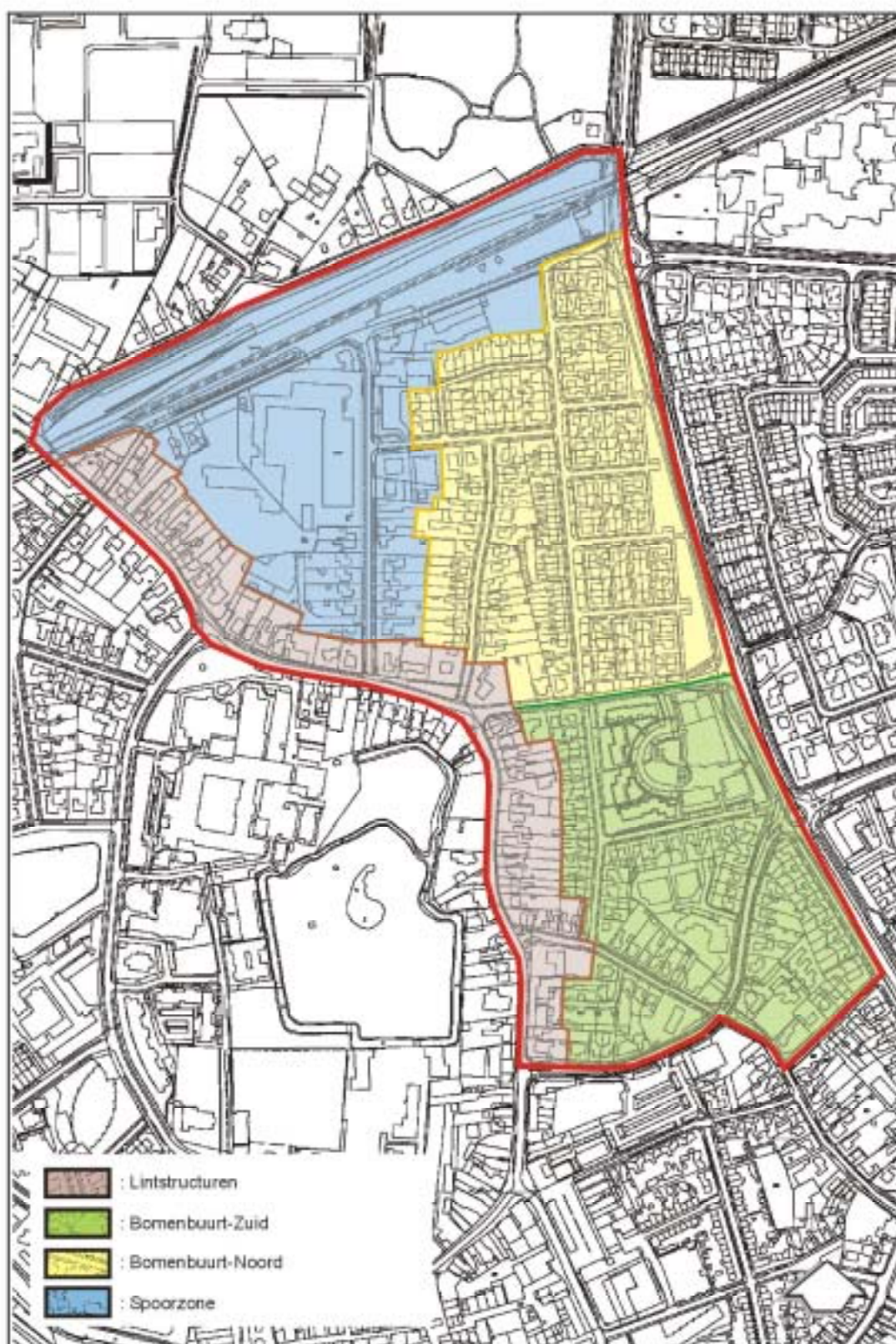
### **Iepenlaan e.o.**

In het zuiden van het plangebied zijn ten slotte nog een aantal noemenswaardige voorzieningen gevestigd. Aan de Wilgenstraat/Peppelhof is een woon-zorgcomplex gevestigd met daarbij een voorzieningencluster. Een dergelijk voorzieningencluster (fysiotherapeut, tandarts en dergelijke) is ook gevestigd aan de Iepenlaan 6 en 8. De enige publieksgerichte dienstverlenende functie is de woningbouwvereniging Woonbelang Veghel aan de Iepenlaan 4.

Op de kruising van Prunushof en de Zeven Eikenlaan is een 'kantoorverzamelgebouw' gevestigd. Dit gebouw biedt plaats aan zeven niet-publieksgerichte dienstverlenende kantoren.

---

<sup>1</sup> Peildatum: 23 december 2005



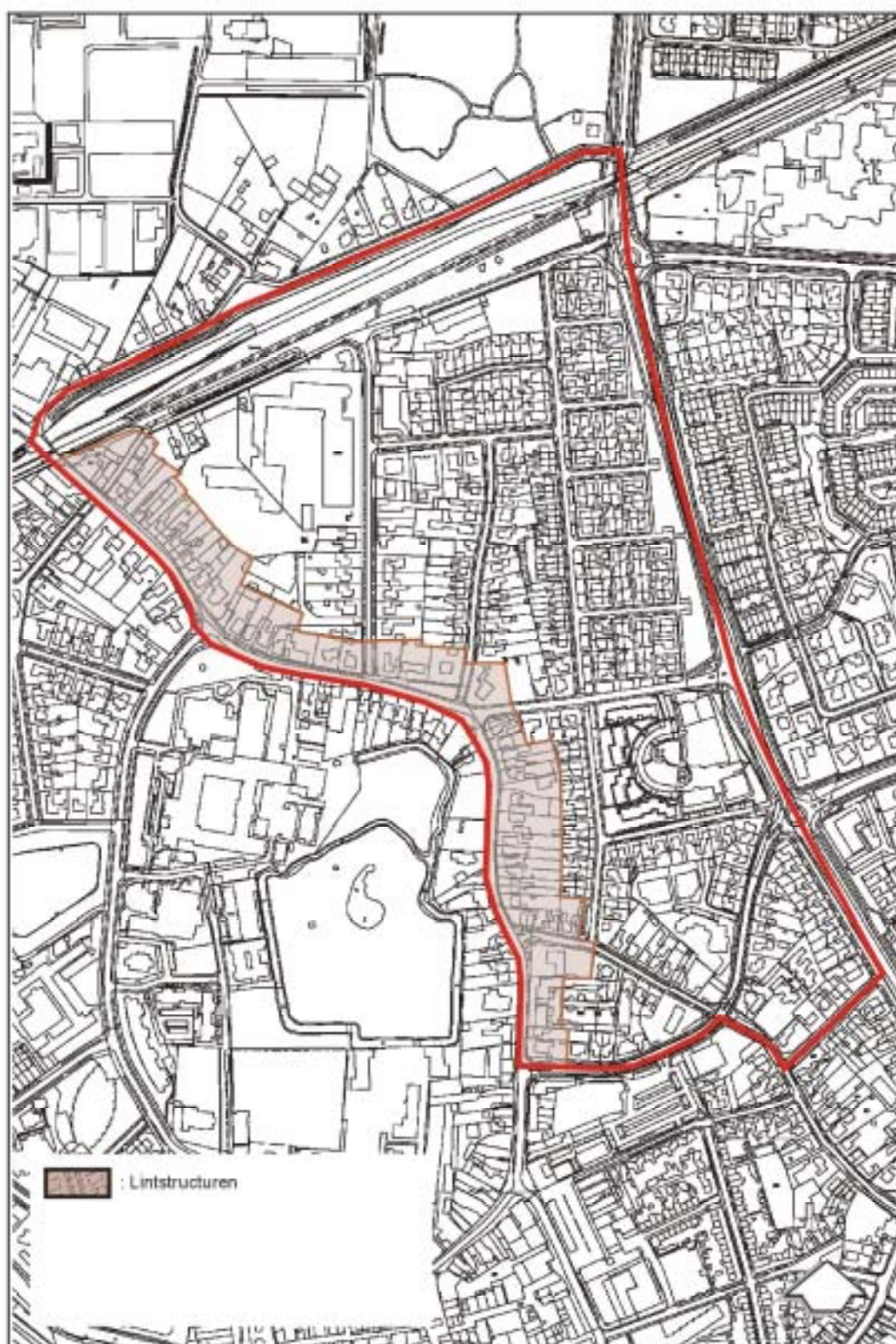
Deelgebieden Koolenkampen-Iepenlaan

## 2.3 Deelgebieden

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

1. De oude linten
2. Spoorzone en omgeving
3. Bomenbuurt noord
4. Bomenbuurt zuid

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



Deelgebieden Koolenkampen-Iepenlaan

### Deelgebied 1: Oude linten

Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit een aantal oude bebouwingslinten. De meest herkenbare is ongetwijfeld de Stationsstraat. Aanhakend op deze historische structuur zijn echter nog een aantal kleinere linten te vinden. Ook op andere plekken in dit bestemmingsplangebied zijn nog restanten van bebouwingslinten te herkennen. Navolgend een overzicht van de meest belangrijke linten met een korte karakterisering.

#### *Stationsstraat*



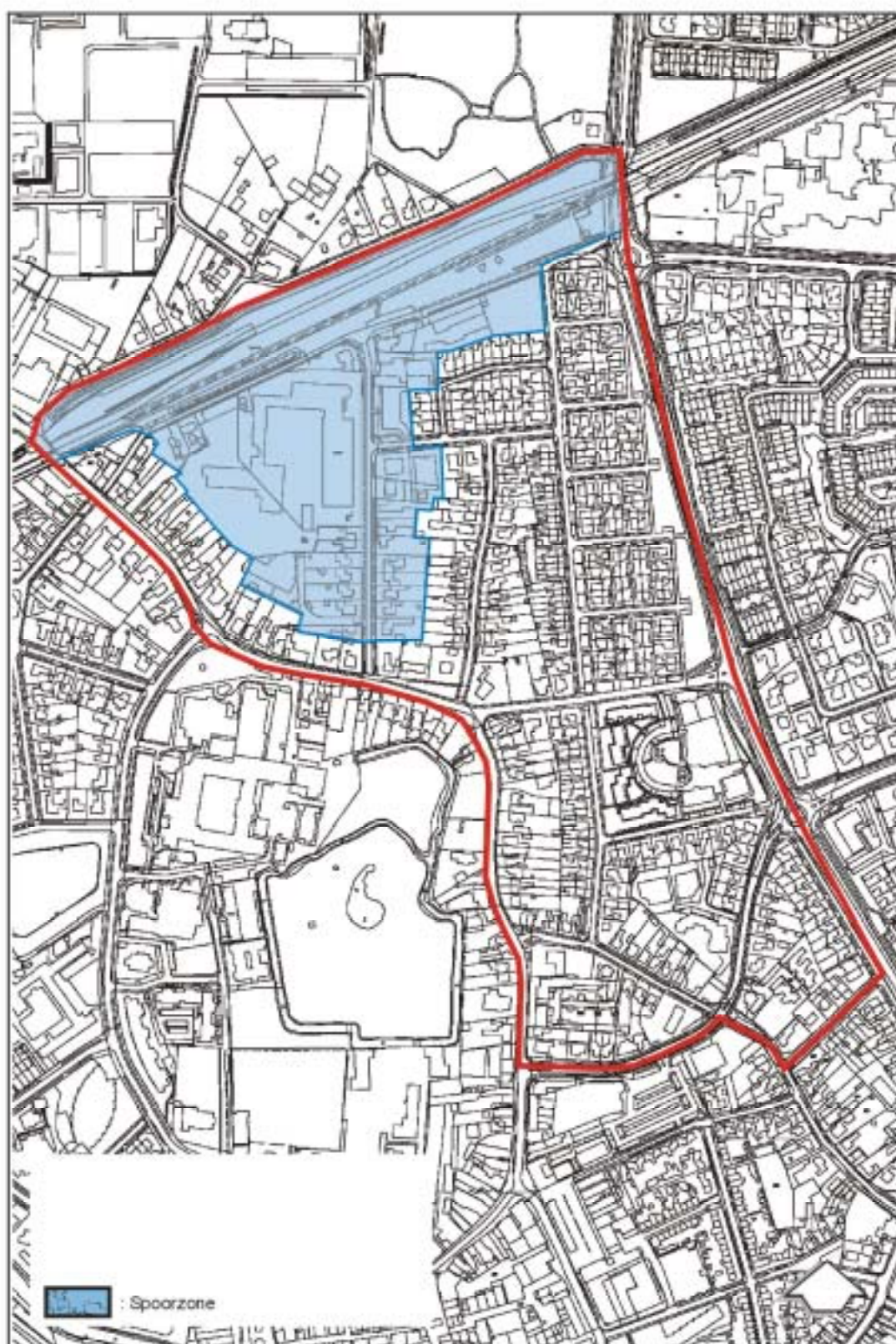
De Stationsstraat is een belangrijk oud lint dat van oudsher vanaf de Veghelse Markt in noordelijke richting heeft gelopen tot het toenmalige station. De Stationsstraat was daardoor al geruime tijd een ontwikkeld lint terwijl de aangrenzende gronden nog niet in gebruik waren genomen. Het historische karakter van de Stationsstraat is tevens af te zien aan de historische bebouwing. Het zuidelijk deel is 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 van de vorige eeuw.



Het meest noordelijke deel van de Stationsstraat binnen dit plangebied heeft een iets andere karakteristiek. De hieraan gelegen bebouwing heeft van oudsher een grotere functiemening die te verklaren is door de ligging nabij het oude station. De bebouwing in dit gebied bestaat meer uit boerderijachtige bouwmassa's. De woningen zijn over het algemeen en stuk kleiner dan de woningen in de rest van het lint. De foto hiernaast illustreert dit.



Deelgebieden Koolenkampen-Iepenlaan

## Deelgebied 2: Spoorzone en omgeving



**De spoorzone omvat het terrein van het voormalige Veghelse station, het huidige Fioretticollege en de Spoorlaan.**

Een belangrijke oude lintstructuur in het gebied is de Spoorlaan. Dit oude lint fungeerde als toegangsroute vanuit het centrum van Veghel naar het station. De laan wordt aan weerszijden begeleid door een forse bomenrij. Aan weerszijden van de Spoorlaan staat panden voornamelijk uit

de jaren '30 van de vorige eeuw. Deze panden zijn op ruimte kavels gesitueerd en hebben een hoogte variërend van één tot twee lagen met kap.

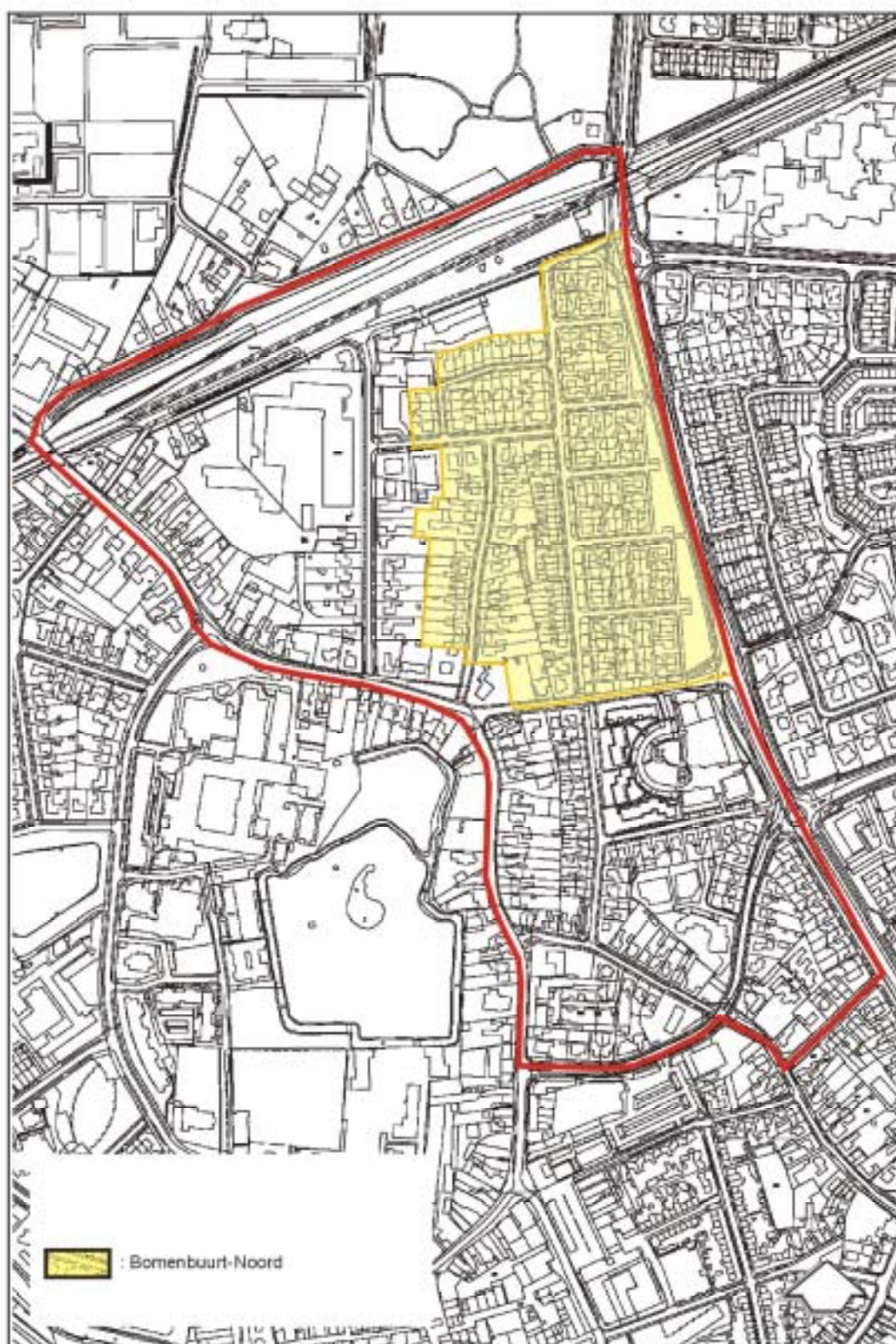


Een karakteristiek pand aan de Spoorlaan is de voormalige LTS (nu Fioretti-College). De entree en enkele praktijklokalen van deze school zijn aan de Spoorlaan gesitueerd. Aan de achterzijde is de school verder uitgebouwd en vormen de verschillende massa's één geheel. Door de ligging tussen de Spoorlaan en de bebouwing aan de Stationsstraat is het schoolterrein slechts waarneembaar vanaf de Parallelweg-Zuid. Deze weg loopt evenwijdig aan het spoor.



De Parallelweg-Zuid heeft een tweeledig beeld. Het straatdeel tussen Stationsstraat en Spoorlaan heeft een smal profiel en wordt grotendeels begeleid door fraaie bomen. Aan dit lintdeel liggen nog enkele kleinschalige historische woningen die een aanzet zijn voor de bebouwing aan de Stationsstraat. Het straatdeel tussen Spoorlaan en Acacialaan heeft daarentegen een breed profiel. De bebouwing aan dit deel van de Parallelweg-Zuid bestaat

uit bedrijfspanden.



Deelgebieden Koolenkampen-Iepenlaan

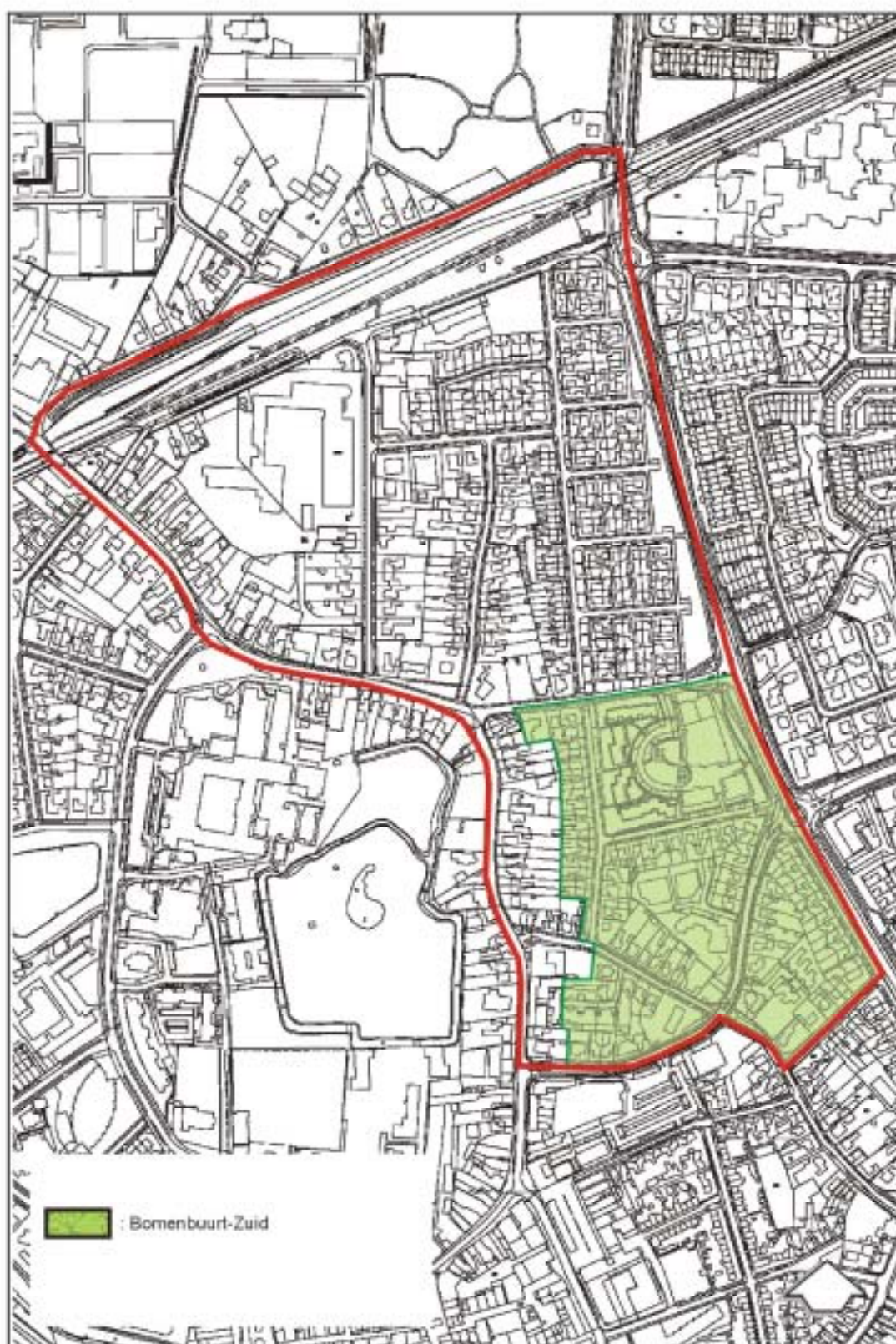
### Deelgebied 3: Bomenbuurt noord (Koolenkampen)



Het gebied Bomenbuurt noord ligt ingeklemd tussen de oude lintstructuren, de spoorzone en de Populierlaan. Aan de Venstraat zijn nog enkele oudere woningen gesitueerd. De weg loopt parallel aan de Spoorlaan en vormt een fraaie overgang tussen het planmatige en historische deel van de Bomenbuurt.



**Het planmatige deel van de Bomenbuurt noord** heeft een ruime opzet, waarbij het geheel is aangelegd in een traditionele blokverkaveling. De woningen in het gebied bestaan hoofdzakelijk uit twee-onder-een-kapwoningen, afgewisseld met rijenwoningen. De woningen in de wijk worden afgewisseld door plantsoenen en bomenrijen. Van een parkeerdruk is nauwelijks sprake. Aan de noordzijde van het gebied liggen geschakelde woningen met een eigen karakteristieke opbouw. De panden vallen op door hun samengestelde hoofdvorm en afwijkende kapvorm.



Deelgebieden Koolenkampen-Iepenlaan

#### Deelgebied 4: Bomenbuurt zuid (Iepenlaan e.o.)



De woningen in dit deel van de Bomenbuurt wordt gekarakteriseerd door vrijstaande en half-vrijstaande woningen. De woningen hebben ieder een eigen opbouw en vormgeving. Hoewel de verscheidenheid in panden groot is, is er sprake van een totaalbeeld. Dit komt voornamelijk door de inrichting van de openbare ruimte en de duidelijke begrenzing van het gebied.



Beeldbepalend in het gebied zijn de woningen aan de Peppelhof. Aan de Populierlaan is recent een nieuw gestapeld complex gebouwd waarbij deels op de begane grond een dienstverlenende functie voor ouderen is gehuisvest. Op de verdiepingen zijn appartementen gesitueerd.



### **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 'Koolenkampen-Iepenlaan' 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 Koolenkampen-Iepenlaan is momenteel één locatie bekend waar in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden. Het gaat hierbij om de herontwikkelingslocatie 'Zeven Eikenlaan 20a'.

In dit bestemmingsplan zijn de locaties waarvoor de planvorming reeds is doorlopen als bestaand bebouwd gebied opgenomen. 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 Koolenkampen en Iepenlaan - 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>• Behouden van het goede woon- en leefklimaat;</li> <li>• Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen;</li> <li>• In beperkte mate nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk maken (bijvoorbeeld het appartementencomplex aan de Zeven Eikenlaan 20a;</li> <li>• Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bedrijven, dienstverlening en kantoren | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op locaties waar reeds bedrijven zijn gevestigd in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan;</li> <li>• Logische regeling voor bebouwing op perceel;</li> <li>• Uitwisselbaarheid van functies in gemengde zone aan Gasthuisstraat (noordzijde);</li> <li>• Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 3 of hoger niet toestaan;</li> <li>• Bedrijven aan huis onder voorwaarden toegestaan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Detailhandel                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige ontwikkelingen in de detailhandelsector worden niet mogelijk gemaakt;</li> <li>• De op te nemen regeling voor detailhandel richt zich op het beheer van de bestaande detailhandel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Horeca                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande horecabedrijven worden gerespecteerd;</li> <li>• Beperkte uitbreidingsmogelijkheden.</li> <li>• Nieuwvestiging van horeca wordt niet toegestaan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Maatschappelijke Voorzieningen         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Verkeer en parkeren                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De wegen binnen de bebouwde kom (maximalsnelheid 30 kilometer per uur) worden bestemd als 'Verkeer en verblijf (vv);</li> <li>• Uitzondering hierop vormt de Populierlaan, deze gebiedsontsluitingsweg krijgt een verkeersfunctie. De Stationsstraat krijgt, vooruitlopend op toekomstig beleid, nu reeds een verkeer en verblijfsbestemming;</li> <li>• Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaats vindt;</li> <li>• Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'Verkeer en verblijf' en 'Groen' bestemde gebieden mogelijk gemaakt;</li> <li>• Het voormalige spoortracé blijft bestemd als spoorweg, om een eventuele light-rail-verbinding voor de toekomst juridisch-planologisch te verankeren.</li> </ul> |
| Groen                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen;</li> <li>• De instandhouding van de ecologische verbindingszone langs het voormalig spoortracé Boxtel-Veghel.</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. Deze niet-woonfuncties dienen, gelet op de huidige functionele structuur, bij voorkeur gevestigd te zijn aan het lint Stationsstraat-Gasthuisstraat. Waarbij uitwisseling tussen de niet-woonfuncties dienstverlening, bedrijven (categorie 1 en 2) en kantoren plaats kan vinden in het cluster gemengde bedrijven aan de noordzijde van de Gasthuisstraat.

### **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 de ecologische verbindingzone langs het tracé aandachtspunt vormen bij deze studies.

### **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**

Het bestemmingsplan "Koolenkampen/Iepenlaan" is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een in gebied waar gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor.

### *Ontwikkelingslocatie Zeven Eikenlaan 20a*

Binnen het plangebied wordt het plan voor de realisatie van een appartementengebouw aan de Zeven Eikenlaan 20a rechtstreeks bestemd. Momenteel doet een deel van het ontwikkelingsgebied dienst als gemeentelijke groenvoorziening, op het andere deel is een woning met bedrijfsruimte gevestigd. Deze woning zal ten behoeve van het onder-

havig bouwplan worden gesloopt. Het noordoostelijk deel van het bouwperceel heeft de bestemming 'bedrijven met bijbehorende erven'. De gronden die zijn bestemd als 'openbaar groen', liggen in het zuidwestelijk deel van het plangebied.

De locatie is circa 1.200 m<sup>2</sup> groot. Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van het centrum is er voor gekozen woonbebouwing toe te staan in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woonbebouwing aan de Zeven Eikenlaan. Gelet op de ligging aan de Iepenlaan dat tevens een entree naar het centrum vormt, is er voor gekozen om een hoogteaccent met een maximale bebouwingshoogte van 14 meter toe te staan. In het ontwikkelingsgebied zal een karakteristiek en autonoom gebouw gerealiseerd moeten worden, aangezien de locatie aan de Iepenlaan gezien kan worden als een zogenaamde zichtlocatie.

Binnen deze massa mogen ten hoogste 10 gestapelde woningen gerealiseerd worden, waarbij de behoefte aan parkeervoorzieningen op eigen terrein of ondergronds zal moeten plaatsvinden.

Vanwege de ligging in de directe nabijheid van een ouderwetse langgevelboerderij wordt een historisch getinte architectuur als passend geacht. Ondanks het feit dat 10 gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt, moet voorkomen worden dat het gebouw een robuuste en massieve uitstraling krijgt. Door middel van accenten in de gevels en/of het indelen in compartimenten zal het geheel visueel ingekort moeten worden. Daarenboven dient een dak met een kap te voorkomen dat het gebouw als groot wordt ervaren. Het bewerkstelligen van verschillende dak- en goothoogten kan daarbij zorgen voor een speelse aanblik.

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

Er bestaan plannen om het Fioretti College aan de Spoorlaan elders te huisvesten, bijvoorbeeld op de locatie aan de Muntelaar. Als dit aan de orde is, zal in de wijk Koolenkampen een grote locatie vrijkomen voor herinvulling. Gedacht wordt aan een invulling met (zorg)woningen, dienstverlenende functies en woon-werkcombinaties. Ook zal het Waterschap betrokken worden bij verdere planvorming. Vooralsnog zal het perceel echter als maatschappelijke voorziening bestemd worden, omdat deze plannen nog weinig concreet zijn.

### **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 “Koolenkampen/Iepenlaan” voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid: het is een gebied, 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.

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

Het ruimtelijke ordeningsbeleid 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. zonerings 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 Ordeningsbeleid 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 Koolenkampen-Iepenlaan, 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 inbreiding die geprojecteerd is in onderhavig plangebied past binnen dit beleidsuitgangspunt.

### **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 Koolenkampen/Iepenlaan 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;

Het programma van de StructuurvisiePlus geeft aan op welke vlakken concrete (beleids-)maatregelen genomen gaan worden. Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan 'Koolenkampen/Iepenlaan' 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;

---

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



Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel centrum

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- 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.).

### **Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Veghel Centrum (2004)**

In de kern Veghel bestaat een duidelijke tweedeling tussen het “werkgebied” in het westen van de kern (rondom de Haven en Heilig Hartplein) en de “markt”, plaats van handel, in het oostelijk deel van de kern. 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**

Gemeente Veghel heeft de stedelijke structuur opgedeeld in vier typologieën. Deze typologieën dienen als uitgangspunt bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna zullen de relevante typen voor het plangebied beschreven.

De Gasthuisstraat, de Stationsstraat en de Zeven Eikenlaan vallen 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. Andere functies dan woonfuncties worden niet direct mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Om toch vorm te geven aan de wens om de linten gemengd te houden, wordt per geval (aanvraag) een afweging gemaakt of met behulp van aparte procedures medewerking verleend kan worden. Aan deze separate procedures worden dan tevens de nodige (milieu)onderzoeken gekoppeld. 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.

Het ontwikkelingsplan aan de Zeven Eikenlaan 20a voorziet in een appartementencomplex van maximaal 3 bouwlagen, volgens de criteria van de typologie 'lint'. Gezien het karakter van de Iepenlaan/Zeven Eikenlaan is functiemenging op de gedachte locatie geen vereiste.

De rest van het plangebied valt onder het type '*woonwijk*'. Karakteristiek voor deze bouwingsvorm 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.

Naast de typologieën zijn ook de bestaande betekenisvolle gebouwen, zoals de vele gemeentelijke monumenten aan de Gasthuisstraat, Spoorlaan en Stationsstraat, 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 verbindingzone te behouden en de ruimte te reserveren voor toekomstige verbindingen. De ruimte kan dienen als lineair park. 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.

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 de omgeving rondom het Fioretti College. Dit 'hof' krijgt de bestemming 'Maatschappelijk' (onbebouwd), waarmee deze plek gevrijwaard blijft van bebouwing.



## 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 Stationsstraat. 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.

In het plangebied bevindt zich één Rijksmonument, daarnaast zijn er veel MIP-panden en gemeentelijke monumenten aangewezen. Het betreft voornamelijk dubbele woonhuizen en villa's aan de Gasthuisstraat, Spoorlaan en de Stationsstraat. Daarnaast is het landhuis aan de Gasthuisstraat 7 en de voormalige marechausseekazerne met dienstwoningen aangemerkt als gemeentelijk monument.

| Gemeentelijke monumenten |                                                                                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Adres                    | Omschrijving                                                                    |
| Gasthuisstraat 5         | Woonhuis                                                                        |
| Gasthuisstraat 7         | Landhuis                                                                        |
| Gasthuisstraat 9         | Woonhuis                                                                        |
| Gasthuisstraat 11        | Woonhuis                                                                        |
| Gasthuisstraat 15        | Villa                                                                           |
| Gasthuisstraat 17        | Villa                                                                           |
| Gasthuisstraat 19        | Met nummer 21 dubbel woonhuis                                                   |
| Gasthuisstraat 21        | Met nummer 19 dubbel woonhuis                                                   |
| Spoorlaan 2              | Villa                                                                           |
| Spoorlaan 12             | Met nummer 14 dubbel woonhuis                                                   |
| Spoorlaan 14             | Met nummer 12 dubbel woonhuis                                                   |
| Stationsstraat 35        | Woonhuis                                                                        |
| Stationsstraat 41        | Villa                                                                           |
| Stationsstraat 49        | Met nummer 51-53 dubbel woonhuis                                                |
| Stationsstraat 51-53     | Met nummer 49 dubbel woonhuis / voormalige marechausseekazerne met dienstwoning |
| Stationsstraat 63        | Met nummer 65 dubbel woonhuis                                                   |
| Stationsstraat 65        | Met nummer 63 dubbel woonhuis                                                   |
| Zeven Eikenlaan 11       | Boerderij                                                                       |

| Rijks monumenten                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres                                | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Hoek Geerbosch / Populierlaan (ong.) | <p>'Overweg met installatie voor handmatige bediening van spoorwegbomen. Gebouwd in opdracht van de Noord-Brabantsch-Duitsche Spoorweg Maatschappij, omstreeks 1875. De spoorwegovergang in de Populierlaan maakte deel uit van het traject tussen Duitsland en Rotterdam en liep onder meer via Goch en Veghel. Thans is er nog een klein deel van het tracé over. De spoorwegbomen zijn bij een wegverbreding vervangen. <b>Omschrijving:</b> Twee paar bedieningen voor spoorwegbomen, aan de centrumzijde van de spoorlijn. De bedieningen zijn uitgevoerd in ijzer en zijn zwart geschilderd. De bedieningen bestaan uit grote ronde schijven op een standaard met kettingen en kabels die over katrollen lopen. De kabels gaan onder de grond om het geheel te bedienen. <b>Waardering:</b> De overweg met installatie voor handmatige bediening van spoorbomen is van algemeen belang en heeft cultuurhistorisch belang als uitdrukking van een typologische en economische ontwikkeling. De objecten zijn van architectuurhistorisch en van industrieelarcheologisch belang als herinneringen aan de technische ontwikkeling van de spoorbeveiliging. De handbedieningen hebben een grote zeldzaamheidswaarde.'</p> |

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

Verder zijn de onderstaande panden geïnventariseerd als M.I.P.-object:

| M.I.P.-objecten      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Adres                | Omschrijving                 |
| Spoorlaan 1          | Woonhuis met kantoorgedeelte |
| Stationsstraat 23    | Woonhuis                     |
| Stationsstraat 31    | Woonhuis                     |
| Stationsstraat 33    | Woonhuis                     |
| Stationsstraat 43    | Woonhuis                     |
| Stationsstraat 47    | Woonhuis                     |
| Stationsstraat 55    | Woonhuis                     |
| Stationsstraat 57-59 | Woonhuis                     |
| Stationsstraat 61    | Woonhuis                     |
| Zeven Eikenlaan 2    | Woonhuis                     |
| Zeven Eikenlaan 5    | Woonhuis                     |
| Zeven Eikenlaan 10   | Woonhuis                     |

In het kader van het monumenten inventarisatie project<sup>3</sup> (M.I.P.) is een groot aantal objecten aangemerkt als waardevol (zie bovenstaande tabel). 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 op de plankaart specifiek aangeduid als “cultuurhistorisch waardevol bouwwerk” en hieraan is een sloopverbod (met ontheffingsmogelijkheid) gekoppeld. Deze status van “cultuurhistorisch waardevol bouwwerk” geldt tevens voor het cluster van gebouwen aan de Gasthuisstraat 19, 21, 23, 25, 27 en 29, waarvan de woningen niet allemaal de monumentale status (gemeentelijk monument) hebben en waarvoor het college heeft besloten dit cluster aan te merken als ‘beschermde dorpsgezicht’ vanwege de ensemblewaarde van de woningen.

### Waardevolle groene 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 plangebied gaat het om de volgende “natuurmonumenten”:

| Adres                        | Omschrijving              |
|------------------------------|---------------------------|
| Iepenlaan/Zeven Eikenlaan 20 | Linden (3 stuks)          |
| Stationsstraat 24            | Plantaan                  |
| Stationsstraat 24            | Amerikaanse eik           |
| Stationsstraat 31            | Beuken (2 stuks)          |
| Stationsstraat 33            | Plataan                   |
| Stationsstraat 33            | Paardekastanjes (2 stuks) |
| Stationsstraat 81            | Zilveresdoorn             |
| Gasthuisstraat 47-49         | Lindebomen (3 stuks)      |

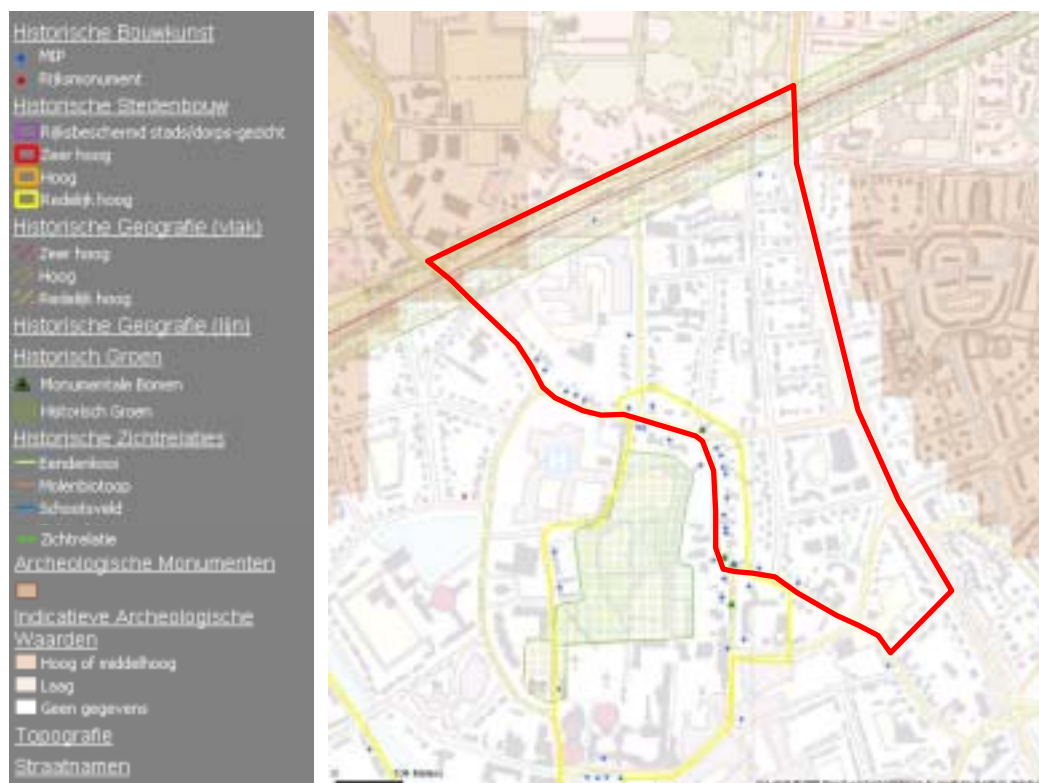
Deze natuurmonumenten zijn op de plankaart specifiek aangeduid. Ter bescherming en instandhouding van deze bomen is een beschermingszone opgenomen waarbinnen het verboden is zonder aanlegvergunning werkzaamheden en werken uit te voeren die de levensduur voor de betreffende bomen kunnen schaden.

<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 tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (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.



Bron: Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant, 1 maart 2005

In en om het gebied Koolenkampen/Iepenlaan zijn nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen aanwezig. Zo hebben de Spoorlaan, Gasthuisstraat, Stationsstraat, Zeven Eikenlaan, Iepenlaan, Leo v.d. Weijdenstraat en de Hazelaar op de CHW-kaart de kwalificatie 'redelijk hoge historisch geografische waarde' gekregen. De bebouwing rondom de Stationsstraat heeft tevens de kwalificatie 'redelijk hoge historische stedenbouw' gekregen.

Een belangrijk element in 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 zijn 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'.

### 4.3 Archeologie

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 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 ontgravingen 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 dubbelbestemming archeologisch onderzoeksgebied 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 voor-

onderzoek 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).



## 5. GROEN EN ECOLOGIE

### 5.1 Groenstructuur

De groenstructuur in de wijk wordt hoofdzakelijk bepaald door de plantsoenen. In de meer plantmatige gebieden worden de bouwblokken in de wijk afgewisseld door groenstroken met daarin boompartijen. Aan de lintstructuren zoals de Stationsstraat begeleiden bomen de weg en bepaalt het groen op privéterrein het beeld.

In en grenzend aan het plangebied liggen een aantal waardevolle groenstructuren:

- € Bomenrij Spoorlaan en Parallelweg-Zuid;
- € Voormalig spoortracé.

#### *Bomenrij Spoorlaan en Parallelweg-Zuid*

De Spoorlaan en Parallelweg-Zuid worden begeleid door fraaie bomenrijen. Deze worden als groen bestemd, maar kennen geen monumentale status.

#### *Voormalig spoortracé*

De noordrand van het plangebied wordt gevormd door de groenzone langs het voormalig spoortracé. De zone heeft een groene invulling en is ingericht met hagen, bosjes en vrijstaande bomen. De zone heeft op dit moment een verwilderde indruk maar kan (mede in combinatie met de bomenrij aan Spoorlaan en Parallelweg-Zuid een fraaie afronding worden van het woongebied.

### 5.2 Flora en fauna

#### **Algemeen**

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

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlin-

ders, 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. Alle ontwikkelingslocaties liggen voor het grootste deel in km-vak 165-403<sup>5</sup> en 166-403. Daarnaast ligt een klein deel in het noorden van het plangebied in km-vak 165-404 en 166-404. Van de eerste twee km-vakken zijn vaatplanten goed onderzocht. De overige soortgroepen (zoogdieren, amfibieën, vissen e.d.) zijn niet, matig of slecht onderzocht. Van het derde km-vak zijn de vaatplanten goed en de vlinders redelijk onderzocht. De overige soortgroepen zijn niet, matig of slecht onderzocht. Van het laatstgenoemde km-vak zijn vaatplanten en broedvogels goed en vlinders redelijk onderzocht. De overige soortgroepen zijn niet of slecht onderzocht.

<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.

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.

#### *Ontwikkelingen: Zeven Eikenlaan 20a*

Bij het rechtstreeks mogelijk gemaakte ruimtelijk plan voor de bouw van appartementen ten plaatse van het huidige bedrijfspand aan de Zeven Eikenlaan 20 zijn mogelijk een aantal beschermde broedvogels betrokken. Door Van Spréw en Dzerman is op 13 april 2006 een Quick Scan Flora en fauna uitgevoerd. De quick scan flora en fauna bestaat uit een veld inspectie, een deskstudie en een rapportage.

Tijdens de veldinspectie werd de ecologische potentie van de locatie in relatie met het mogelijke voorkomen van beschermde soorten (ook in de directe omgeving) onderzocht. De deskstudie richt zich op bekende verspreidingsgegevens (Natuurloket, provinciale gegevens, diverse atlanten) en ruimtelijke plannen (lokaal, provinciaal, nationaal en Europees) die relevant zijn voor deze locatie. Hierbij is tevens het Natuurloket geraadpleegd. Voor de quickscan zijn de gegevens van Natuurloket als indicatie gebruikt.

Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie.

Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de landelijke Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS).

Het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur, de Groene Hoofdstructuur of in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Vanuit het bestaande provinciale- of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

Wat betreft soortbescherming, is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwe-

zige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

In het gebied zijn geen vaste verblijfslocaties van beschermde soorten aangetroffen. Deze soorten worden hier ook niet verwacht, m.u.v. de algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AmvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Kortom, uit de quick scan flora en fauna blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor het voorgenomen bouwinitiatief. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden de grond- en kapwerkzaamheden in het najaar (tussen half maart en half juli) te verrichten.<sup>6</sup> Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

---

<sup>6</sup> Mochten er tijdens de sloop-, kap- en bouwwerkzaamheden beschermde dieren worden aangetroffen, is het raadzaam contact op te nemen met Bureau Laser van LNV, de Dierenambulance of met Uzerman & Van Spréw.

## 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

### 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 driestapsstrategieën. 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 wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas die hierop zal reageren.

#### **Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen**

In het plangebied is behoudens de watergangen parallel aan het tracé van het voormalige spoorlijn geen oppervlaktewater aanwezig. Aangrenzend aan het plangebied ligt de kloostertuin waarin een waterstelsel met een bufferfunctie is gegraven. Het plangebied is voorzien van een gemengd rioolstelsel, waarbij het afvalwater tezamen met het regenwater wordt ingezameld. Het afvalwater wordt getransporteerd naar het verzamel punt aan de Middengaal waar het vervolgens onder verval naar de de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) Dinther stroomt. Het overtollige water loop af naar de rivier de Aa.

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 Koolenkampen/Iepenlaan. De gemeente Veghel is voornemens in zowel bestaand als toekomstig stedelijk gebied hemelwater af te koppelen en afhankelijk van de grondwaterstroming te laten infiltreren in de bodem of her te gebruiken.

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 afvloeiend hemelwater verontreinigde stoffen afstromen worden bouwmaterialen voorgeschreven die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten.

#### *Ontwikkeling: Zeven Eikenlaan 20a<sup>7</sup>*

De locatie bestaat in de huidige situatie uit een gedeelte gemeentelijke groenvoorziening en een perceel met daarop een te slopen woning van circa 150 m<sup>2</sup>. Het bodemonderzoek dat is uitgevoerd voor de locatie wijst uit dat de bodem tot zeker een diepte van meer dan 2,5 meter beneden maaiveld bestaat uit matig fijn zand. De grondwaterstand die is aangetoond tijdens dit onderzoek is circa 1,5 meter beneden maaiveld.

De toekomstige situatie bestaat uit een woningcomplex van circa 430 m<sup>2</sup>, met daaromheen ruimte om te parkeren en terreinontsluiting met een oppervlakte van 600m<sup>2</sup>. Het overige deel van het perceel met een grootte van circa 1.150 m<sup>2</sup> wordt ingericht als groenvoorziening. De toename van verhard oppervlak is 1.030 m<sup>2</sup> minus de bestaande woning van 150 m<sup>2</sup> maakt 880 m<sup>2</sup>. Het te compenseren oppervlakte (in dit geval gelijk aan de netto toename aan verharding) is dus 880 m<sup>2</sup>.

Voor de behandeling van regenwater hanteert het waterschap als beleid de voorkeurs-trits: vasthouden (infiltreren), bergen, afvoeren. Hieronder worden de waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten uitgewerkt aan de hand van de hiervoor genoemde algemene uitgangspunten van waterschap Aa en

Maas:

- ∄ Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het toekomstige huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op het gemengde rioolstelsel buiten het plangebied. Het plan zelf zal echter moeten voorzien in een (verbeterd) gescheiden stelsel aangevuld met een leiding waarop uitsluitend hemelwater van daken wordt aangesloten. Op die manier kan een groot deel van het volledig schone hemelwater van daken direct naar een ondergrondse bergings-/infiltratievoorziening worden geleid en wordt hiermee de piekafvoer bij extreme buien nog verder verminderd dan bij een gangbaar verbeterd gescheiden stelsel.
- ∄ Hydrologisch neutraal bouwen: in vergelijking met de huidige situatie zal er sprake zijn van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak (circa 880 m<sup>2</sup> in totaal). Als uitgangspunt geldt dat de toekomstige hydrologische situatie minstens gelijk moet zijn aan de huidige dan wel verbeterd moet zijn. In kwantitatieve zin moet men hierbij rekening houden met de berging dan wel infiltratie van een hoeveelheid regenwater conform de T=10+10% norm (0,044 m). Concreet komt dit neer op een hoeveelheid te bergen/infiltreren hemelwater van 39 m<sup>3</sup>. Een globale inschatting van het ruimtebeslag bij een ondergrondse voorziening maakt dat men rekening moet houden met circa 40 tot 50 m<sup>2</sup> ruimtebeslag. Hierbij is uitgegaan van de aanleg van de voorziening boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand en een dekking van circa 50 cm.
- ∄ De afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer: gezien de schaal van het plan hergebruik van hemelwater geen optie. Kantoorcomplexen, grotere bedrijfsgebouwen etc. kunnen mogelijk profiteren van het hergebruik van hemelwater.

---

<sup>7</sup> Deze tekst is gebaseerd op de door SAB Eindhoven uitgevoerde 'Watertoets'. De volledige watertoets is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Bij een dussdanig kleinschalige ontwikkeling wegen de voordelen niet op tegen de kosten die hiermee gemoeid zijn. Er is derhalve gekozen voor de aanleg van een verbeterd gescheiden stelsel met een extra leiding voor volledig schoon dakwater en de aanleg van een ondergrondse voorziening voor de infiltratie van hemelwater. De parkeervakken zullen worden uitgevoerd met een open verharding (het oppervlak aan parkeervakken is overigens geheel meegenomen als toe te voegen verharding).

- € Water als kans: gezien de schaal van het project en de ligging in stedelijk gebied met alle ruimteclaims van dien is het uitgangspunt “Water als kans” moeilijk te hanteren. In zekere zin draagt het aanleggen van open verharding bij aan de beleefbaarheid van het aspect water. Het beperkt zich echter tot de omgang ervan in technisch opzicht en draagt niet, zoals het uitgangspunt (tevens) bedoeld is, bij aan de esthetische beleving van water.
- € Meervoudig ruimtegebruik: door de aanleg van een ondergronds infiltratiesysteem in de vorm van infiltratiekratten wordt voldaan aan het uitgangspunt “Meervoudig ruimtegebruik”. Door de beperkte beschikbare ruimte te combineren met ruimte voor de opvang van hemelwater is zeker sprake van meervoudig ruimtegebruik.
- € Voorkomen van vervuiling: afkoppeling van het hemelwater en de scheiding van hemelwater van het afvalwater voorkomt verdere vervuiling van het grondwater en oppervlaktewater. In de toekomstige bebouwing mogen geen materialen gebruikt worden die de grondwaterkwaliteit verder negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlopende materialen zoals zink en lood. Daarnaast zal de (beperkte) verharding gifvrij onderhouden moeten worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: ‘wateroverlastvrij bestemmen’. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging ‘hoog en droog genoeg’ zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat ‘wateroverlastvrij’ bestemd wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Bij ruimtelijke plannen dient daarom, naast het beleidsuitgangspunt ‘hydrologisch neutraal bouwen’, inzichtelijk worden gemaakt wat er met het afvloeiend hemelwater gebeurt tijdens extreme buien ( $T=100+10\%$ ).

#### Hydrologisch neutraal bouwen

In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een toename van afvloeiend hemelwater. Om te kunnen voldoen aan het beleid van het waterschap zal een berging gecreëerd worden om de hoeveelheid hemelwater afkomstig van deze toename in verhard oppervlak op eigen terrein te behandelen. Aangezien het project een totale toename

aan verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup> met zich meebrengt, kan volstaan worden met een eenvoudige toetsing met behulp van kengetallen.

Op basis van de afvoercoëfficiëntenkaart van het waterschap kan worden vastgesteld dat de afvoercoëfficiënt tussen de 1,5 en 2,0 liter per sec per hectare bedraagt en derhalve een te realiseren buffering vraagt van 44 mm ( $T=10+10\%$ ). Het te compenseren oppervlakte (880 m<sup>2</sup>) vermenigvuldigd met 0,044 betekent een berging van circa 39 m<sup>3</sup>.

Bij een aangetoonde grondwaterstand (zie bodemonderzoek) van ongeveer 1,50 m-mv is in het projectgebied voldoende ruimte om hierin door middel van een ondergrondse infiltratie-/bergingsvoorziening te kunnen voorzien.

#### Afvoer uit het gebied

Binnen het projectgebied wordt een bergings/infiltratievoorziening aangelegd in de vorm van ondergrondse infiltratiekratten met een functionele capaciteit van 39 m<sup>3</sup> rekening houdend met de grondwaterstand van 1,50 m-mv en een dekking van circa 50 cm. Door middel van een noodoverlaat op het gemeentelijk riool met een afvoercapaciteit van 1,67 l/s/h blijft de afvoer uit het gebied gelijk.

#### Oppervlaktewaterstanden (zomer en winterperiode)

Het project heeft geen invloed op de oppervlaktewaterstanden in de omgeving door de beperkte schaal.

#### Berging in en buiten de voorzieningen (overlast)

Door de parkeervakken te voorzien van open verharding waardoor direct hemelwater direct kan infiltreren maar de oppervlakte wel mee te nemen in de berekening van de toe te voegen verharding en de benodigde berging die hiervoor gecreëerd moet worden, ontstaat extra 'ruimte' in de capaciteit. Daarnaast is door te voorzien in een dekking van circa 50 cm in feite extra ruimte in het cunet aanwezig om bij extreme buien ( $T=100 + 10\%$ ) overlast buiten het plangebied te voorkomen. Daarnaast kan water wat niet direct kan worden geïnfiltreerd afvloeien naar de bestaande straatkolken.

In de toekomst is er een mogelijkheid om watergangen aan de zuidzijde van de spoorlijn enigszins uit te breiden. Hiervoor is in deze groenzone nog voldoende ruimte aanwezig. Op deze wijze is verzekerd dat extreme ( $T=100 + 10\%$ ) buien niet toe overlast (schade/hinder) zullen leiden.

#### Grondwateraanvulling (zomer en winterperiode)

Gelet op de grondwaterstand van circa 1,5 meter beneden maaiveld en een overwegend matig fijne grondslag wordt aangenomen dat (een deel van) het te bergen hemelwater zal infiltreren. Door de schaalgrootte echter is de invloed hiervan op het grondwateraanvulling zeer beperkt.

#### Grondwaterstanden

Door de schaalgrootte is de invloed van berging/infiltratie op het grondwatersysteem zeer beperkt.

#### Afvalwater

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel.



## **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. 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.

#### *Ontwikkelingen: Zeven Eikenlaan 20a*

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. Er heeft verkennend bodemonderzoek<sup>8</sup> plaatsgevonden en uit dit onderzoek dat zowel de vaste bodem als het grondwater ter plaatse van zowel de afgevlude HBO-tank, de voormalige werkplaats als ter plaatse van het overige terreindeel niet noemenswaardig verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. De uitvoering van nader of aanvullend onderzoek is derhalve niet zinvol. Tegen bebouwing van de onderzoekslocatie (met woningbouw) zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Wel wordt opgemerkt dat tegenwoordig de verplichting bestaat tot het laten verwijderen van de afgevlude, ondergrondse HBO-tank. Dit dient uitgevoerd te worden door een hiervoor KIWA-gecertificeerd bedrijf.

### 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

---

<sup>8</sup> Verkennend Bodemonderzoek, Zeven Eikenlaan 20a te Veghel, Van de Giessen milieupartner, Sint-Oedenrode, 14 maart 2008 (rapportnr. 0802-07).

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

Voor de Stationsstraat-Gasthuisstraat en de Wilgenstraat geldt anno 2008 nog een 50 km/uur regime. Gedurende de planperiode zal voor deze wegen een verkeersbesluit genomen worden, waarna een 30 km/uur regime van toepassing zal zijn en akoestisch onderzoek voor de ontwikkelingslocaties niet meer noodzakelijk is.

#### *Ontwikkelingen: Zeven Eikenlaan 20a*

Deze locatie ligt aan een ontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/uur. In de Wet Geluidhinder is opgenomen dat hiervoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Bovendien ligt het binnen de onderzoekszone van de zoneringsplichtige wegen Populierlaan. Uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een eventuele procedure voor hogere waarde zal voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad doorlopen worden.

#### **Industrielawaai**

Het plangebied Koolenkampen/Iepenlaan is niet gelegen binnen een zone rond industrieterrein zodat er ten aanzien van Industrielawaai geen belemmeringen zijn.

### **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 Inrich-

tingen<sup>9</sup> (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>10</sup> (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>11</sup> en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico<sup>12</sup>. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen<sup>13</sup> (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen<sup>14</sup>.

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 Koolenkampen/Iepenlaan zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland.

### **Inrichtingen**

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd.

## **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

---

<sup>9</sup> Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

<sup>10</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>11</sup> Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

<sup>12</sup> Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

<sup>13</sup> Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

<sup>14</sup> Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

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>15</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
- 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

<sup>15</sup> let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

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>16</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>17</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>18</sup>.
- € Slopen en vervangen.

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

In het bestemmingsplan 'Koolenkampen/Iepenlaan' is rekening gehouden met de mogelijkheden van de combinatie wonen en werken. Daarnaast wordt gedacht aan woon-werk combinaties op de plek van het Fioretti College aan de Spoorlaan. Hiervoor zijn echter nog geen concrete plannen gemaakt en deze ontwikkeling is niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

---

<sup>16</sup> Nota Wonen Gemeente Veghel, Laagland'advies, Amersfoort, april 2000

<sup>17</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>18</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.

### **Nota Inwoning**<sup>19</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
- € alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bestemmingsplan, bouwbesluit, bouwverordening, etc, etc.

---

<sup>19</sup> Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

- € ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande aansluiting.
- € het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend dient direct aan te sluiten aan de woning, een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.
- € het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend dient aan te sluiten bij de zorgbehoefte van de zorgbehoefte en hier eventueel op te worden aangepast.

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 ontheffingsbepaling 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 de inrichting van de openbare ruimte speelt de verlichting een belangrijke rol. De openbare verlichting moet duidelijk en helder zijn, waarbij het verlichtingsplan en de straatbomen op elkaar afgestemd zijn. Het parkeren gebeurt bij voorkeur op eigen erf zodat de auto veilig geparkeerd kan worden. Voor parkeren op maaiveld geldt dat in ieder geval vanuit de woningen zicht is op de parkeervoorziening. Het straatmeubilair zal 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 beheerbestemmingsplan. De ontwikkelingslocaties voorzien in de toevoeging van zorgwoningen van Stichting Trimaran, bedoelt voor de huisvesting van gehandicapten. Deze woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke woningbouwprogramma.

## 10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

### 10.1 Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan “Koolenkampen/Iepenlaan” 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.

#### Maatschappelijke voorzieningen

In het bestemmingsplan zijn de school aan de Spoorlaan en een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals het psychologisch centrum en het buurtcentrum, 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.

Er bestaan plannen om het Fioretti College aan de Spoorlaan elders te huisvesten, bijvoorbeeld op de locatie aan de Muntelaar. Als dit aan de orde is, zal in de wijk Koolenkampen een grote locatie vrijkomen voor herinvulling. Gedacht wordt aan een invulling met (zorg)woningen, dienstverlenende functies en woon-werkcombinaties. Vooralsnog zal het perceel als maatschappelijke voorziening bestemd worden, omdat deze plannen nog weinig concreet zijn.

#### Bedrijven en horeca

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het oprichten van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. 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. Dit betekent dat de bestaande horecagelegenheden positief worden bestemd. Omdat transformatie tussen verschillende type horeca in een woonomgeving zoals 'Koolenkampen-lepenlaan' 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 broodjeszakenlunchroom, 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, eet-café, 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.

Het plangebied kent een tweetal horecagelegenheden. Het restaurant 'De Gasterij' aan de Gasthuisstraat valt onder categorie 1. De beugelbaan van 'De Gasterij' is bestemd als 'Recreatie'. De café/bar aan de Spoorlaan valt onder categorie 2.

## 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 met een milieucategorie 1 of 2. Het plangebied Koolenkampen/lepenlaan 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.

*Ontwikkelingen: Zeven Eikenlaan 20a*

In de omgeving van de ontwikkelingslocatie Zeven Eikenlaan 20a zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor woningbouw. De functies in de nabijheid van de locatie beperken zich tot milieucategorie 1 en 2. Bedrijfsactiviteiten in deze milieucategorieën worden gezien als 'passende' bedrijfsactiviteiten in een woonwijk.



## 11. VERKEER

### 11.1 Verkeersstructuur

De wijk Koolenkampen is een autoluw gebied. Ten noorden van de wijk wordt doorgaand verkeer geweerd en omgeleid via de Populierlaan en de Wilgenstraat-Gasthuisstraat. Alleen fietsers kunnen de Parallelweg Zuid betreden via de Gasthuisstraat of de Populierlaan.

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. Ook geeft deze weg via de Burgemeester de Kuiperlaan toegang tot de Vijverwijk. De Wilgenlaan en de Iepenlaan sluiten aan op de Populierlaan, die toegang geeft tot de wijk Bunders.

De ontsluiting van de wijk Koolenkampen gebeurt voornamelijk via een gridvormig patroon. Het gebied Iepenlaan kent minder duidelijke verkeersstructuren.

De Parallelweg-Zuid is onderdeel van een belangrijke doorgaande fietsroute. Leerlingen van en naar het Fioretti-college maken gebruik van deze weg die toegang geeft tot het schoolterrein.

Het profiel van de wegen in Koolenkampen-Iepenlaan bestaat in hoofdzaak uit een rijbaan zonder middengeleiding met straatklinkers die aan beide zijden begeleidt worden door trottoirs, afgewisseld met bermen en parkeervakken. De Zeveneikenlaan heeft geen klinkerbestrating maar is geasfalteerd.

Fietsers en gemotoriseerd verkeer maken beiden gebruik van de rijbanen. Alleen in het wegdek van de Stationsstraat en Gasthuisstraat is in het wegdek in een afwijkende kleur een scheiding voor beide gebruikers aangebracht. Aan de noordzijde van de Zeveneikenlaan is een aparte strook voor fietsers tussen trottoir en rijbaan aangebracht.

#### Openbaar vervoer

Het gebied Koolenkampen/Iepenlaan is per openbaar vervoer bereikbaar met de streekbuslijnen 157 (Oss-Uden-Veghel-Eindhoven) en 158 (Veghel-'s-Hertogenbosch). De halten bevinden zich respectievelijk aan de Wilgenstraat en de Gasthuisstraat. Bij beide haltes stoppen ook buurtbussen, die binnen Veghel en tussen de kerkdorpen rijden. Aan de Populierlaan is tevens een halte voor buurtbussen aanwezig. Het busstation is gesitueerd aan het Bolkenplein. Dit ligt net buiten, circa 200 meter ten zuidwesten van, het plangebied.

## 11.2 Beleid

In het door Haskoning opgestelde Verkeersveiligheidsplan 2001<sup>20</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.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het bestemmen van verkeers- en verblijfsgebieden conform de hierboven geschetste beleidskaders. Er zijn twee verkeersbestemmingen opgenomen: 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf'.

De routes Middengaal-Gasthuisstraat-Stationsstraat-Wilgenstraat en de Populierlaan hebben een duidelijke verkeersfunctie in de ontsluiting van de kern Veghel. In het integrale wensbeeld is de Populierlaan aangemerkt als gebiedontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een 50 km/uur regime. Ook in de toekomst zal deze route deze functie vervullen en daarom is gekozen voor de bestemming 'Verkeer'. De route Middengaal-Gasthuisstraat-Stationsstraat-Wilgenstraat is 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. En daarom is deze bestemd als 'Verkeer en verblijf'.

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:

- € Veiligheid: het fietsnetwerk waarborgt de verkeersveiligheid van fietsers en andere weggebruikers;

---

<sup>20</sup> Verkeersveiligheidsplan 2001, Haskoning Ingenieurs- en architectenbureau, Nijmegen, juni 2001

- € 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 ontwikkelingslocatie Zeven Eikenlaan 20a gehandhaafd. Er is geen sprake van een substantiële toename van verkeersbewegingen en zijn geen nadere maatregelen aan de verkeersstructuur voorzien. De nieuw te bouwen woningen/appartementen zullen gerealiseerd worden aan de Zeven Eikenlaan. De hoofdontsluiting van de woning bouw locatie zal via de Zeven Eikenlaan op de Iepenlaan plaatsvinden. De Iepenlaan is een normaal gedimensioneerde wijkontsluitingsweg met een verkeersintensiteit van 7.100 motorvoertuigen per etmaal. De toename aan verkeersbewegingen lost zich op in het bestaande verkeer. Dienovereenkomstig zijn met betrekking tot de ontsluiting geen problemen te verwachten.

### **11.4 Parkeren**

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van de ontwikkelingslocatie Zeven Eikenlaan 20a is hiermee rekening gehouden.

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



## 12. PLANOPZET

### 12.1 Inleiding

Het onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het betreft een beheerregeling voor de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van de woonwijk 'Koolenkampen/Iepenlaan'. Deze 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 planregels is als volgt:

##### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

- Artikel 1: Begrippen. 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. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend. Daarnaast is hierin bepaald dat voor bepaalde werken en bouwwerken de op de plankaart opgenomen bouwgrens (met maximaal 1,5 meter) mag worden overschreden.

##### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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.
- Nadere eisen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van situering en afmeting van gebouwen. Deze bevoegdheid is opgenomen om bij nieuwbouw en vernieuwbouw de stedenbouwkundige opzet van het plan alsmede de afstemming c.q. inpassing in de omgeving te waarborgen.
- Ontheffing m.b.t. bouwen: eventueel kunnen ontheffingmogelijkheden van de bouwregels zijn opgenomen.
- Strijdig gebruik: in deze bepaling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Het is dus een aanvulling op de doeleindenomschrijving. Vormen van gebruik waarvan op voorhand niet (geheel) duidelijk is of er sprake is van strijdig gebruik, worden in deze bepaling opgesomd.
- Ontheffing m.b.t. gebruik: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om van bepaalde vormen van strijdig gebruik ontheffing te verlenen.

### Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel.* 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.
- *Algemene bouwregels.* Deze bepaling bevat een regeling met betrekking tot het bouwen van ondergrondse (bouw)werken. Deze bepaling geeft regels voor het uitvoeren van ondergrondse werken, alsmede voor het ondergronds bouwen met bijbehorende maatvoering.
- *Algemene ontheffingsregels.* Algemene ontheffing voor alle bestemmingen. Hierbij gaat het o.a. om het afwijken met ten hoogste 10% van de in de regels opgenomen maten en normen. Ook kan ontheffing worden verleend ten behoeve van een geringe wijziging in de bouwgrenzen e.d.
- *Algemene wijzigingsregels.* 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.

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

#### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- *Overgangsregel.* Dit artikel bevat het overgangsrecht voor zowel bouwwerken, als voor gebruik. Het 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 deze regeling is dat te voorkomen.
- *Slotbepaling.* Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan: 'Koolenkampen/Iepenlaan'.

## **12.3 Beschrijving per bestemming**

### **Bedrijf**

#### *Gebruik*

Om het begrip 'milieuzonering' hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*.<sup>21</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 oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. Daarom is een nieuwe 'regeling voor functiemenging' geïntroduceerd.

<sup>21</sup> *Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ordeningspraktijk, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 16 april 2007.*

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>22</sup> en 'gemengd gebied'<sup>23</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                                       |

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

<sup>22</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>23</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.

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 'Koolenkampenstraat/Iepenlaan'

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.

### **Gemengd**

#### *Gebruik*

Hierbinnen zijn bedrijven categorie 1 en 2, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca categorie 1, wonen en detailhandel toegestaan.

#### *Bouwen*

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

### **Horeca**

#### *Gebruik*

In het plangebied bevindt zich één horecafunctie. In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat ter plaatse uitsluitend horecavoorzieningen behorend tot categorie 1 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*

In het bestemmingsplan is een aantal kantoren toegestaan met ondergeschikte dienstverlening.

#### *Gebruik*

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

### **Maatschappelijk**

#### *Gebruik*

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

- onderwijsdoeleinden;
- sociaal-culturele doeleinden;
- levensbeschouwelijke doeleinden;
- gezondheidszorg (sociaal-medisch), veterinaire diensten en welzijnszorg;
- instellingen en dienstverlening van overheidswege en openbaar bestuur met daarbij behorende kantoorfunctie.

De bovengenoemde functies zijn niet op perceelsniveau vastgelegd, zodat een verandering in de gebruiksfunctie van de percelen mogelijk is.

#### *Bouwen*

Binnen de bestemming zijn op de plankaart bouwvlakken 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, tenzij een bebouwingspercentage is opgenomen op de plankaart. In het

laatstgenoemde geval mag het bouwvlak maximaal tot het op de plankaart De goot- en/of bouwhoogte is op de plankaart opgenomen.

### **Ontspanning en vermaak**

#### *Gebruik*

Binnen deze bestemming is de beugelvereniging opgenomen. Dit zijn de enige gronden voor ontspanning en vermaak.

#### *Gebruik*

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

### **Verkeer**

#### *Gebruik*

De wegen met een ontsluitingsfunctie zijn bestemd voor “Verkeer”.

#### *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- 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 - Verblijf’. Er is binnen de doeleinden een onderscheid aangebracht door gebruik te maken van aanduidingen:

- € (w): wijkontsluitingswegen;
- € (v): verblijfsgebied;
- € (p): parkeerterrein (grootschalig).

De stads- en wijkontsluitingswegen zijn gericht op een goede ontsluiting c.q. doorgang van het (auto)verkeer van en naar het woongebied 'Veghel-Zuid'. Het gaat om wegen met een stroomfunctie. Bij het verblijfsgebied daarentegen ligt het accent op de verblijfsfunctie en de ontsluiting van de individuele percelen. Om het onderscheid tussen het verblijfsgebied en grootschalige parkeerplaatsen duidelijk te visualiseren is hiervoor een extra aanduiding op de plankaart gezet.

Binnen de bestemming 'Verkeer en verblijf' zijn tevens groenvoorzieningen alsmede voor de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. toegestaan. Speelvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding (v) - verblijfsgebied.

#### **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**

Koolenkampen-Iepenlaan is een woongebied. Het grootste gedeelte 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(st)      | woningen gestapeld                          |
| W(a)       | 3 of meer aaneengebouwde woningen           |
| W()        | patio                                       |

In de doeleindenomschrijving is specifiek aangegeven waar de gronden en bouwwerken voor bestemd zijn: wonen, parkeervoorzieningen (autoboxen -ab- zijn apart op de plan-

kaart 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, 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 bouwgrens die naar de gronden met de aanduiding 'tuin of onbebouwd erf' dan wel direct naar de weg is toegekeerd. Bij een hoekperceel waar twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin of onbebouwd erf' dan wel naar de weg zijn gekeerd, dient de te worden gebouwd in de bouwgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft te worden gebouwd. Binnen de bouwvlakken is aangegeven welk type woning is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de plankaart aangegeven. Het

bouwwlak 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 voorgevelbouwrens 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 'bouwwlak hoofdgebouw met bijgebouwen' en de zone 'tuin onbebouwd erf'. Binnen deze zone mogen bijgebouwen alsmede 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 betreft, is rekening gehouden met artikel 4.1.1 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 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 voorgevelrooilijn 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 voorgevelrooilijn 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 voorgevel c.q. het verlengde van de voorgevel 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 voorgevelrooilijn 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 de bijlage 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 4.1.1 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 drietal dubbelbestemmingen opgenomen, te weten 'Cultuurhistorisch waardevol bouwwerk', 'Ecologische verbindingszone' en 'Natuurmonument'. 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 functie van de molen en de waarde als landschapsbepalende elementen, op de instandhouding van de hoogspanningsleiding als werktuig of op de bescherming en instandhouding van monumentale en beeldbepalende bomen.



## 13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan “Koolenkampen/Iepenlaan” 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. Realisatie van de ontwikkelingslocatie Zeven Eikenlaan 20a is 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". In onderhavig bestemmingsplan is gekeken naar de bestaande situatie en zijn geen illegale activiteiten aangetroffen. De thans opgenomen bestemmingsregeling past in de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van dit gebied.

## 14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 14.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties 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 “Koolenkampen-Iepenlaan” vallen onder de vigour van de nieuwe Wro.

### 14.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan “Koolenkampen-Iepenlaan” heeft in het kader van de inspraakprocedure, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende 4 weken van 10 april 2008 tot en met 7 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 drie 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:

- € Aan het horecapand op de hoek Spoorlaan/Parallelweg is overeenkomstig het huidige gebruik de aanduiding ‘horeca, categorie 3’ gegeven;
- € De voorgevelrooilijn van het geprojecteerde woongebouw aan de Koolenkampenstraat 1 is zodanig gewijzigd dat deze in het verlengde van de bebouwing aan de Koolenkampshof is komen te liggen waardoor een evenwichtiger straatbeeld ontstaat.

### **14.3 Wettelijk vooroverleg**

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:

- € 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:

- € Visie op water;
- € Benodigde bergingscapaciteit voor nieuwbouwlocatie Zeven Eikenlaan/Iepenlaan.

### **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 1**

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



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

Bestemmingsplan “Koolenkampen – Iepenlaan”

september 2008



# INHOUD

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| <u>NOTITIE INSPRAAK- EN (VOOR)OVERLEG</u>    | 93  |
| <u>INLEIDING</u>                             | 97  |
| <u>INSPRAAKREACTIES</u>                      | 99  |
| <u>VOOROVERLEGREACTIES</u>                   | 101 |
| <u>AMBTELIJKE OPMERKINGEN EN WIJZIGINGEN</u> | 104 |



## INLEIDING

In de periode 10 april 2008 tot en met 7 mei 2008 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan “Koolenkampen – Iepenlaan” in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen.

In deze periode is de volgende inspraakreactie bij de gemeente ingediend:

1. de heer Ir. M.W. van der Hoek, Koolenkampshof 2, 5461 DX Veghel (ingekomen: 6 mei 2008)

Buiten deze periode zijn de volgende reacties binnengekomen:

2. Leenders Architecten, Leo van der Weijdenstraat 8, 5461 EH Veghel (ingekomen 12 mei 2008).
3. de heer F.J. Bos, telefonische inspraakreactie d.d. 15 mei 2008.

Ad 1. Reactie is binnen de gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk

Ad 2. Reactie is buiten de gestelde termijn ingekomen, er is door inspreker geen verschoonbare reden aangegeven. De reactie wordt als inspraakreactie niet ontvankelijk verklaard. Gezien de aard van de reactie is echter besloten ambtshalve op deze reactie te reageren. In onderhavige notitie is daarom toch ingegaan op deze reactie.

Ad 3. De heer Bos heeft aangegeven binnen de periode van ter inzagelegging diverse malen getracht heeft mondeling een inspraakreactie in te dienen. Echter trof hij telkens geen gehoor op het in de publicatie vermelde telefoonnummer. Gezien het feit dat een groot gedeelte van de inspraakperiode in de vakantietijd was gelegen, kan de gemeente niet garanderen dat er op dat moment voldoende gelegenheid geboden was om telefonisch te reageren. Gelet hierop is de heer Bos op 15 mei 2008 alsnog in de gelegenheid gesteld zijn reactie kenbaar te maken. De reactie wordt als zodanig ontvankelijk verklaard en derhalve meegenomen in dit verslag.

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 27 juni 2008).
3. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven (ingekomen 16 mei 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.

# INSPRAAKREACTIES

## 1. de heer Ir. M.W. van der Hoek, Koolenkampshof 2, 5461 DX Veghel

### Samenvatting reactie

- 1.1 *Inspreker constateert dat de voorgevelrooilijn van het geprojecteerde woongebouw aan de Koolenkampenstraat 1 circa 1,74 meter verspringt ten opzichte van het belendende blok met patiowoningen (het Koolenkampshof). Daarnaast constateert inspreker een draaiing van ongeveer 2 graden en een knik in de voorgevelrooilijn. Stedenbouwkundig gezien is ter plaatse een meer regelmatige voorgevelrooilijn volgens inspreker beter passend. Inspreker verzoekt dat ook de voorgevelrooilijn te verleggen richting straatzijde alsmede de draaiing en de knik in de voorgevelrooilijn te verwijderen zodat een meer regelmatig en rustiger straatbeeld ontstaat. Inspreker stelt voor om ook de achterste bouwgrens van het bouwblok (gelegen op 10,50 meter van de voorgevelrooilijn), te laten opschuiven richting straatzijde.*

### Gemeentelijk standpunt

- 1.1 Zoals terecht door inspreker is opgemerkt, is de voorgevelrooilijn van het woongebouw aan de Koolenkampenstraat 1 gedraaid ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het Koolenkampshof. Dit is niet de bedoeling en het plan zal op dit punt worden aangepast. Het verleggen van de voorgevelrooilijn richting straatzijde in het verlengde van het Koolenkampshof acht de gemeente ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien een verbetering. Aan de achterzijde wordt op deze manier meer ruimte gecreëerd voor een buitenvoorziening. Het parkeren kan onveranderd plaatsvinden in de langspaarkeerstroken aan de Koolenkampenstraat. Ook op dit punt zal het plan worden aangepast.

## 2. Leenders Architecten, Leo van der Weijdenstraat 8, 5461 EH Veghel

### Samenvatting reactie

- 2.1 *Inspreker wenst ter plaatse van een gedeelte van het pand Leo van der Weijdenstraat 8 een gecombineerd gebruik voor woning alsmede voor kantoor opgenomen te hebben. Inspreker is van mening dat de huidige aanduiding voor 'wonen' de uitoefening van een kantoorfunctie ter plaatse verhindert.*

### Gemeentelijk standpunt

- 2.1 Aan het gehele perceel Leo van der Weijdenstraat 8 is de bestemming 'Kantoor' toegekend. Een gedeelte van het pand Leo van der Weijdenstraat 8 is tevens in gebruik als woning en aan dat gedeelte is daarom een nadere aanduiding 'Wonen' toegekend alwaar naast de kantoorfunctie ook de woonfunctie mag worden uitge-

oefend. Van een verbod op het uitoefenen van de kantoorfunctie ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' is geen sprake. Beide functies kunnen binnen het aanduidingsvlak 'Wonen' naast elkaar uitgeoefend worden. Het plan heeft op dit punt dan ook geen aanpassing.

### **3. de heer F.J. Bos**

#### Samenvatting reactie

*3.1 Inspreker geeft aan dat er aan het pand aan de Spoorlaan 27 wel de juiste bestemming ('Horeca') is gegeven, echter dat de categorie (categorie h2) niet juist is conform het huidige en voormalige gebruik van het pand.*

#### Gemeentelijk standpunt

3.1 Zoals terecht door inspreker wordt opgemerkt is aan het pand Spoorstraat 27 de onjuiste horecacategorie toegekend. Conform het huidige vergunde gebruik zou aan het pand de horecacategorie h3 moeten worden toegekend.

Binnen categorie h3 zijn horeca-inrichtingen toegestaan waarbij het gebruik is gericht 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 op het bieden van gelegenheid tot dansen, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar. Daaronder worden begrepen: grand-café, eetcafé, danscafé. Het plan zal op dit punt worden aangepast.

# 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 .*

### Gemeentelijk standpunt

- 1.1 Voor kennisgeving aangenomen.
- 1.2 Voor kennisgeving aangenomen.

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

### Samenvatting reactie

- 2.1. Het waterschap adviseert de minimale capaciteit van een infiltratie-bergingsvoorziening ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex op de hoek Zeven Eikenlaan – Iepenlaan te verruimen naar 47 m<sup>3</sup> .*
- 2.2 Het waterschap geeft aan dat het meenemen van de halfverharding als 'geheel verhard oppervlak' kan leiden tot een andere berekening van de benodigde bergingscapaciteit ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex op de hoek Zeven Eikenlaan – Iepenlaan. Desgewenst kan het waterschap op basis van meer exacte gegevens van het percentage verhard/half-verhard/onverhard een gedetailleerdere berekening van de benodigde bergingscapaciteit maken.*
- 2.3 Het waterschap wijst op de risico's van wateroverlast wanneer een infiltratie-bergingsvoorziening niet geheel boven het GHG-peil worden aangelegd.*
- 2.4 Geadviseerd wordt om ter plaatse van het geprojecteerde appartementencomplex op de hoek Zeven Eikenlaan – Iepenlaan een normaal gescheiden rioolstelsel aan te leggen.*
- 2.5 Het waterschap adviseert te overwegen of er binnen de groenvoorziening in de directe omgeving van het geprojecteerde appartementencomplex op de hoek Zeven Eikenlaan – Iepenlaan infiltratie aan de oppervlakte kan worden gerealiseerd.*
- 2.6 Geadviseerd wordt om de noodoverloop van de infiltratievoorziening bij het geprojecteerde appartementencomplex op de hoek Zeven Eikenlaan – Iepenlaan bovengronds aan te leggen vanwege het voorkomen van vervuiling van de voorziening met*

*rioolwater alsmede het inzichtelijk maken van het functioneren van de infiltratievoorziening.*

- 2.7 Het waterschap zou het op prijs stellen in een vroegtijdig stadium betrokken te worden bij de plannen voor het herbestemmen van de locatie Fioretti College aan de Spoorlaan.*
- 2.8 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.*
- 2.9 Het waterschap biedt aan mee te denken over het inrichten van de gemeentelijke ecologische verbindingszone langs het spoortracé 'Duits Lijntje'.*
- 2.10 Het waterschap heeft opmerkingen over de uitwerking van het aanleggen van een gescheiden stelsel. Met name is aandacht gevraagd voor de capaciteit van de spoor-sloot, 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.*
- 2.11 Om juridische ruimte voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen te garanderen, wordt geadviseerd om binnen de bestemmingen verkeer en groen de functie 'water-huishoudkundige voorzieningen' op te nemen (artikel 8 lid 1 punt g, artikel 10 lid 1 punt e, artikel 11 lid 1 punt d, artikel 12 lid 1 punt e).*
- 2.12 Het waterschap stelt voor om in artikel 3, lid 7 onder b het aspect 'water' op te nemen.*
- 2.13 Het waterschap stelt voor om in artikel 4 lid 5, artikel 7 lid 5, artikel 10 lid 5, artikel 11 lid 5, artikel 12 lid 5, artikel 14, lid 8 het aspect 'milieukwaliteit' op te nemen.*
- 2.14 Het waterschap stelt voor dat aan het waterschap inzicht gegeven wordt in de in artikel 16, lid 3 vermelde plannen.*

#### Gemeentelijk standpunt

- 2.1 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- 2.2 De inrichting van het terrein rondom het appartementencomplex aan de Zeven Eikenlaan – Iepenlaan staat nog niet vast. Er zijn voor de berekening van de benodigde bergingscapaciteit aannames gedaan voor het percentage verhard/onverhard. Op basis van een 'worst-case scenario' is bepaald wat de minimale bergingscapaciteit zou moeten zijn. Over de exacte invulling worden in een later stadium ten finale afspraken gemaakt met initiatiefnemers. Er wordt een nieuwe berekening voor de bergingscapaciteit worden gemaakt en een overeenkomst worden gesloten op grond waarvan het erfinrichtingsplan door de gemeente moet worden goedgekeurd. Bij deze goedkeuring zal ook beoordeeld worden of de berging/ infiltratie op eigen terrein in voldoende mate meegenomen is.
- 2.3 Voor kennisgeving aangenomen.
- 2.4 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Een normaal gescheiden stelsel sluit beter aan op de wens van de gemeente om in de toekomst in de wijk Koolenkampen-Iepenlaan een gescheiden stelsel aan te leggen.

- 2.5 Hiertoe zijn mogelijkheden aanwezig. In de toelichting zal hiervan melding gemaakt worden.
- 2.6 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- 2.7 Bij eventuele toekomstplannen voor dit gebied zal het waterschap vroegtijdig betrokken worden.
- 2.8 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.
- 2.9 Het waterschap zal betrokken worden bij uitwerking van de inrichting van de EVZ langs het 'Duits lijntje'.
- 2.10 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.
- 2.11 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- 2.12 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- 2.13 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- 2.14 Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Bouwplannen in de EVZ zullen aan het waterschap worden voorgelegd.

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

#### Samenvatting reactie

*3.1 De VROM-inspectie heeft geen op- of aanmerkingen op het plan.*

#### Gemeentelijk standpunt

3.1 Voor kennisgeving aangenomen.

## **AMBTELIJKE OPMERKINGEN EN WIJZIGINGEN**

- Aanpassing van het plan conform vereisten Wro
- Actualisering van het bestand gemeentelijke monumenten en MIP-panden
- Implementeren van het in ontwikkeling zijnde gemeentelijke archeologiebeleid
- Aanpassing bestemming terrein Peppelhof conform huidig gebruik ('Tuin' in plaats van 'Groen')
- Aanpassen bestemming perceel Gasthuisstraat 45-47 conform vigerend bestemmingsplan ('Kantoor' met aanduiding 'Wonen' in plaats van 'Wonen')
- Aanpassen bestemming perceel Gasthuisstraat 53a conform vergunde situatie ('Kantoor')
- Opnemen conclusies en resultaten van het akoestisch onderzoek ten behoeve van de geprojecteerde appartementen op de hoek Zeven Eikenlaan – Iepenlaan.