

**Bestemmingsplan
"Stadscentrum/Iepenlaan,
herziening Stationsstraat /
Molenstraat"**

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

22.09.06

1212864

Mij bekend,
nooit terug.



mr. drs. J. Th. L. Geraedts

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Weslin Holding BV
Titel rapport:	Bestemmingsplan "Stadscentrum/lapenlaan, herziening Stationsstraat / Molenstraat" gemeente Veghel
Rapporttype:	Toelichting, voorschriften en plankaart
Rapportnummer:	X.211x00046.2688
Datum:	17 mei 2006
1 ^o Concept:	28 januari 2005
2 ^o concept:	april 2005
Voorontwerp:	8 juni 2005
Ontwerp:	21 november 2005
Vaststelling:	29 juni 2006
Contactpersonen opdrachtgever:	de heer Ir. R. de Pagter namens Credo integrale Planontwikkeling B.V. de heer A. Litjes namens Leenders Architecten
Projectteam BRO:	Hans van Zitteren, Jochem Rietbergen
Trefwoorden:	bestemmingsplan

Beknopre inhoud: herinvulling Stationsstraat (gedeeltelijk) en de Molenstraat (gedeeltelijk) in het centrum van Veghel met appartementen en commerciële ruimten.
Het plan bestaat uit een toelichting (beschrijving gebied) alsmede uit plankaarten en voorschriften ten behoeve van de toegelaten gebruik en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied.

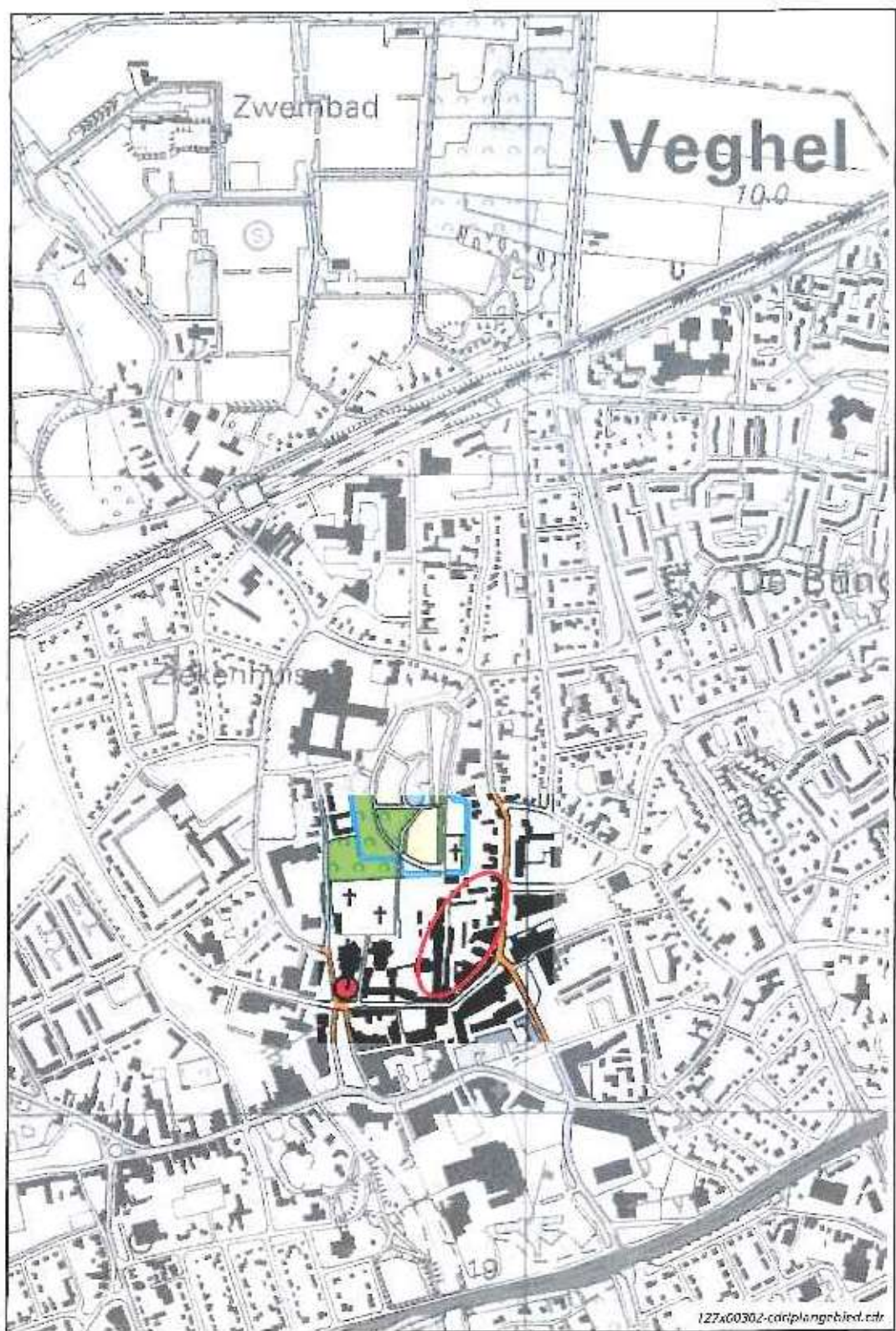
Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Het plangebied	7
2.3 De directe omgeving	9
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Stedenbouwkundig plan	11
3.2.1 Fase 1	11
3.2.2 Fase 2	12
3.3 Ontsluiting en parkeren	13
3.4 Aansluiting op de omgeving en groenstructuur	14
4. BELEIDSINKADERING	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Rijksbeleid	17
4.3 Provinciaal beleid	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
5. VERANTWOORDINGSASPECTEN	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Bedrijfshinder	23
5.3 Geluid	23
5.4 Industrielawaai	24
5.5 Luchtkwaliteit	25
5.6 Externe veiligheid	25
5.7 Bodemkwaliteit	26
5.8 Water	27
5.9 Straalpad	31

5.10	Kabels en leidingen	31
5.11	Cultuurhistorie en archeologie	31
5.12	Natuur, flora en fauna	34
5.13	Duurzaamheid en veilig wonen	34
6.	PLANOPZET	35
6.1	Inleiding	35
6.2	De voorschriften	35
6.3	Beschrijving per bestemming	38
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8.	HANDHAVING	43
9.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
9.1	Inleiding	45
9.2	Inspraak	45
9.3	Wettelijk vooroverleg	45
9.4	Vaststellingsprocedure	46
BIJLAGEN		
Bijlage 1. Notitie Vooroverleg en Inspraak		
Bijlage 2. Reactie Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving		
Bijlage 3. Reactie Waterschap Aa en Maas		
Bijlage 4. Besluit GS vaststellen hogere waarde geluid		
Separate bijlagen:		
•	Akoestisch Onderzoek bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat"	
•	Luchtkwaliteittoets t.b.v. bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat"	



Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

De bebouwing aan de Stationsstraat is verouderd en voldoet deels niet meer aan de eisen van deze tijd. Vastgoed ontwikkelaar Weslin B.V. wenst in samenspraak met de gemeente Veghel het gebied aan en achter de Stationsstraat herin te vullen. Concreet gaat het hierbij om een nieuwbouwplan voor circa 90 appartementen en circa 1230 m² aan commerciële ruimten. De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de bebouwings- en gebruiksvoorschriften van de ter plaatse vigerende bestemmingen. Onderhavig bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat" voorziet in de juridisch-planologische regeling ter realisering van de voorgestane ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Veghel. Het plangebied omvat de bebouwing aan de Stationsstraat 2 tot en met 8 en de bebouwing aan de Molenstraat 20 t/m 26, alle woningen met bijbehorende achtererven. Het gebied grenst aan de oostkant aan een kloostercomplex. Dit complex bestaat uit het "groene hart" van het centrum van Veghel een klooster, een aantal losse gebouwen, een grote tuin en de begraafplaats.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen twee verschillende bestemmingsplannen. In het noordelijk deel van het plangebied is bestemmingsplan "Iepenlaan" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19 december 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16 september 1986) rechtsgeldig. In het zuidelijke deel van het plangebied is bestemmingsplan "Stadscentrum" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 9 juni 2000) rechtsgeldig. De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de vigerende regelingen. Om medewerking aan dit initiatief te verlenen is, aangezien een van de vigerende bestemmingsplannen ouder is dan 10 jaar, een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in en rondom het plangebied beschreven en geanalyseerd zoals deze op de peildatum¹ waargenomen is. In de tweede paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de het groter geheel waar het plangebied een onderdeel van uitmaakt: het centrum van Veghel.

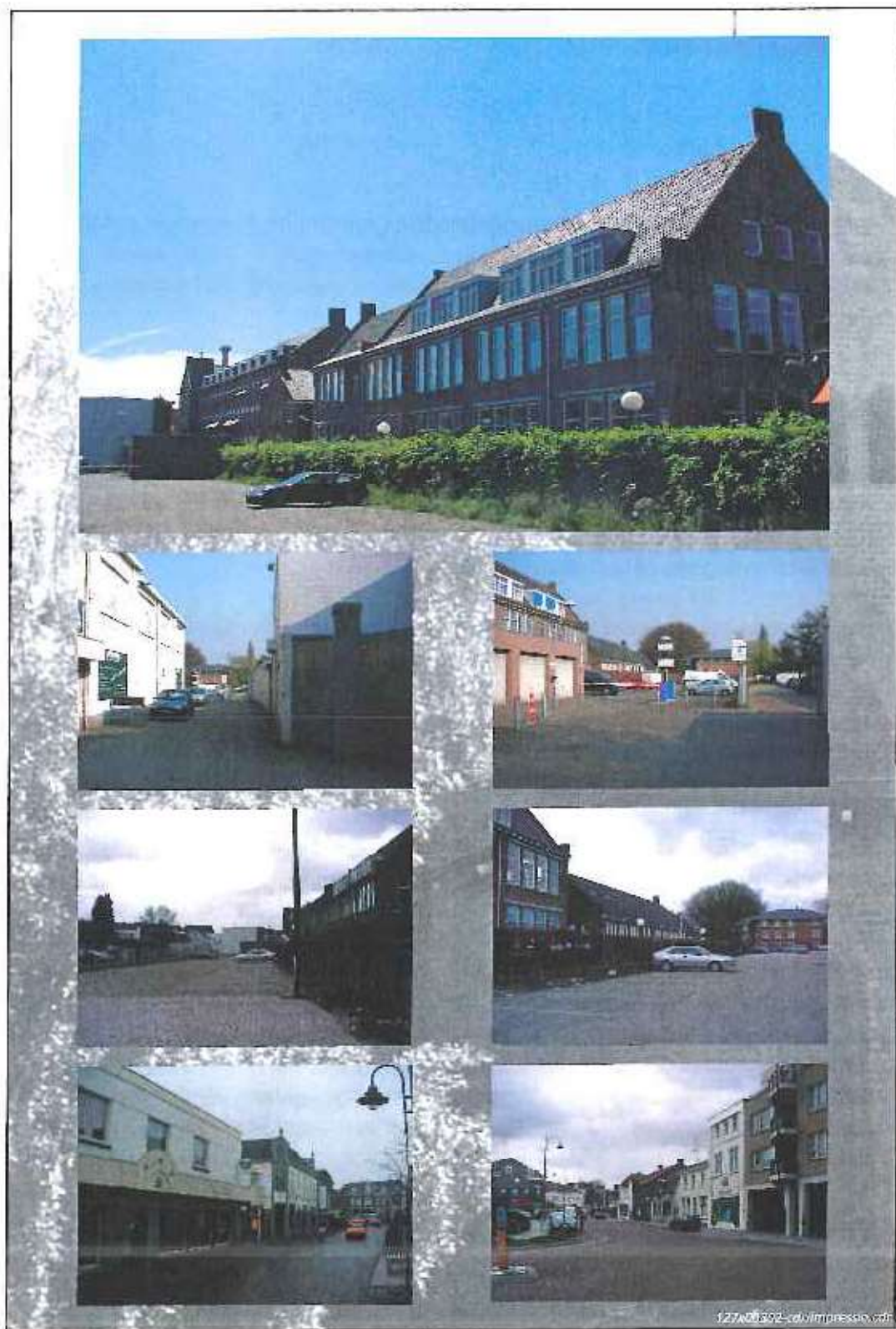
2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Veghel en wordt globaal begrensd door de Molenstraat, Stationsstraat en de gebouwen van het kloostercomplex. De woningen aan de Molenstraat 28 tot en met 44 met bijbehorende achtererven vallen buiten het plangebied. De omvang van het plangebied is circa 8.000 m².

Het plangebied heeft momenteel een overwegende woonfunctie. De Stationsstraat 2 en 6 met bijbehorende achtererven zijn in gebruik als woonhuis. Op nr. 4 was voormalig café "de Stoof" gevestigd. Aan de Stationsstraat 8 is een rijschool gevestigd. Boven de rijschool zijn appartementen aanwezig. De Molenstraat 20 is een chinees-indisch restaurant (met bovenwoningen). Achter het restaurant (Molenstraat 22) lag voorheen een snooker- en poolcentrum. Tot slot is aan de Molenstraat 26 een mannenmodezaak gevestigd. Met uitzondering van de mannenmodezaak wordt alle bebouwing in het plangebied gesloopt. De te slopen bebouwing heeft een lage beeldkwaliteit en is, met uitzondering van de kaprichting, weinig samenhangend te noemen.

Het achterterrein biedt een rommelige aanblik. Het terrein is gedeeltelijk ingericht als parkeerplaats, onder andere voor het restaurant en het voormalige snooker- en poolcentrum, voorzien van een slagboom. Een ander gedeelte van het achterterrein is ingericht als (afsluitbare) privé-parkeerplaats. Verder staan er op dit gedeelte van het terrein een aantal houten schuurtjes waar opslag plaatsvindt. Tot slot zijn er op het achtererf van de Stationsstraat 2 garageboxen opgericht, die verhuurd worden. Verder bestaat er een uitzicht op de (rommelige) achterkanten van de bestaande woningen aan de Stationsstraat.

¹ De peildatum is de datum waarop het plangebied visueel geïnventariseerd is. In dit geval 17 april 2002



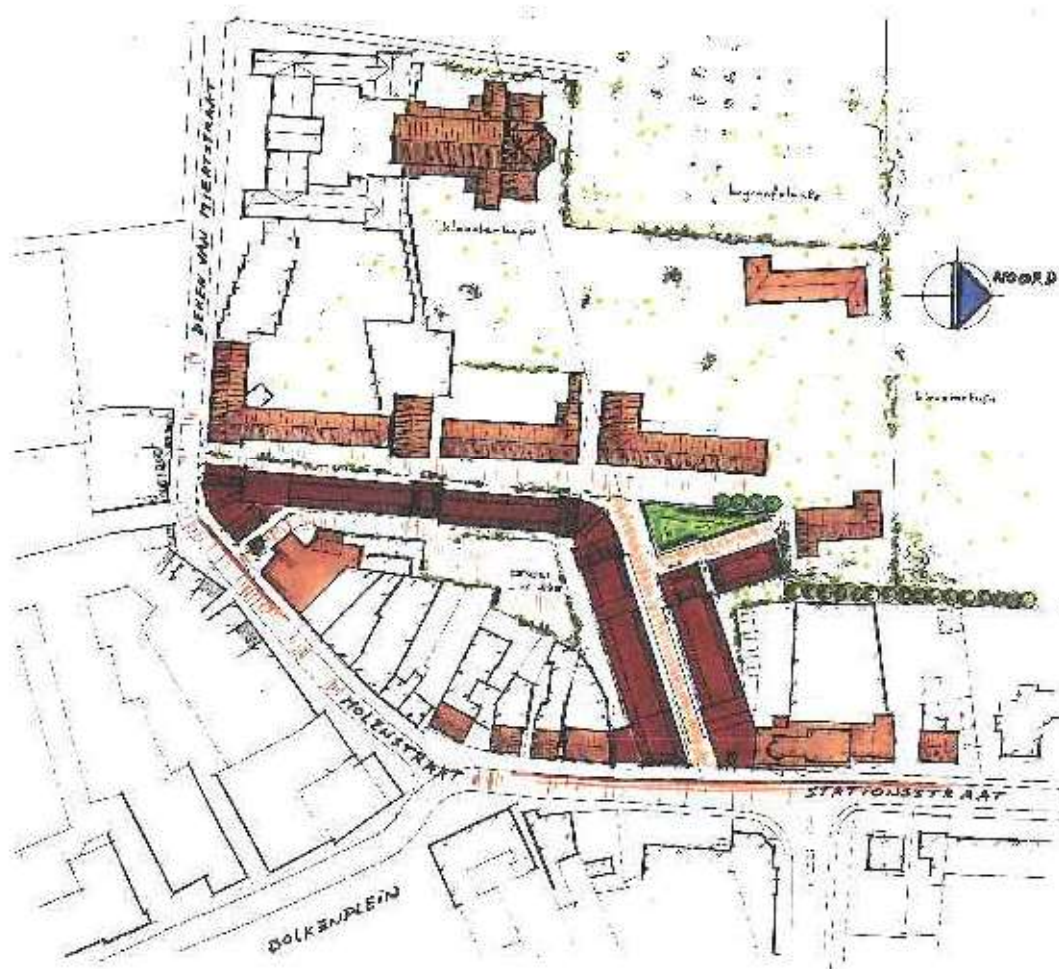
fotoimpressie plangebied en omgeving

2.3 De directe omgeving

Het plangebied ligt achter de lintenstructuur in het centrum van Veghel. De linten kenmerken zich van oudsher door een pandsgewijze verkavelingsvorm en de oriëntatie op de weg aan de voorzijde. Van oudsher varieert de functie van de verschillende panden van (voormalige) boerderij tot bedrijf met bovenwoning of grondgebonden woning. In de tijd dat het lint nog het enige onderdeel van het dorp was, grensde de achtertuinen van de panden aan het buitengebied. Ter hoogte van de Stationsstraat en de Molenstraat is deze structuur nog herkenbaar. Dit komt omdat het gebied grenst aan het complex van kloostergebouwen, kerk, kloostertuinen en begraafplaats. Omdat het achterliggende gebied van oudsher deze functie heeft is de bebouwing in de loop van de jaren op deze plek niet geïntensiveerd, zoals dat wel op vele plaatsen elders in Veghel is gebeurd achter het lint.

De Stationsstraat is een uitloper van het centrumgebied. Aan deze straat bevinden zich nog een aantal niet-woonfuncties. Na de kruising van de Stationsstraat met de Leo van der Weijdenstraat is het nagenoeg afgelopen met de niet-woonfuncties. De Stationsstraat kenmerkt zich op deze plek als groen opgezet woonlint.

Afbeelding stedenbouwkundige impressie



3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven voor de bouw van circa 90 woningen en circa 1230 m² commerciële ruimte. In dit hoofdstuk wordt voornamelijk ingegaan op de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en de inpassing in de omgeving.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is verdeeld in twee fases. De eerste fase bestaat uit circa 70 woningen en circa 493 m² commerciële ruimte, de tweede fase bestaat uit circa 20 woningen en circa 737 m² commerciële ruimte. Een groot deel van het project is voorzien van een stallingsgarage in één niveau met circa 134 parkeerplaatsen. Navolgend worden de twee fases besproken.

3.2.1 Fase 1

In de eerste fase worden de woningen aan de Stationsstraat 2 tot en met 8 gesloopt. In het gat wat op deze manier ontstaat wordt de nieuwbouw in eerste instantie in de rooilijn gebouwd met het pand aan de Molenstraat 44 en het appartementencomplex aan de Stationsstraat 10. Vervolgens wordt de nieuwbouw naar binnen getrokken en worden de achtererven van de woningen aan de Stationsstraat 2 tot en met 8 bij het plan betrokken. Twee nieuwbouwwleugels lopen het achtergebied binnen, vanaf de Stationsstraat gezien ongeveer in zuidwestelijke richting. De zuidelijke vleugel wordt afgerond met een hoekbebouwing met een accent in omvang en hoogte. De noordelijke vleugel buigt af in noordelijke richting en vormt zodanig een klein vleugeltje dat haaks op de hoofdvleugel staat. Ook hier is op de hoek een verbijzondering gepland door middel van een hoogteaccent.

Centraal in de ruimte die tussen de twee parallelle vleugels overblijft, ligt een zichtas naar de toren van de kloosterkapel. Deze toren is in de huidige situatie nauwelijks zichtbaar in de Stationsstraat. Door de nieuwbouw wordt een zicht geboden naar het achterliggende terrein van kloostercomplexen en kerk, waardoor de toren beter zichtbaar wordt vanaf de Stationsstraat.

De eerste fase is nagenoeg geheel onderkelderd. De stallingsgarage biedt plaats aan circa 134 auto's. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor toekomstige bewoners en werknemers van de commerciële ruimtes.

In deze fase wordt de commerciële ruimte geconcentreerd aan de Stationsstraat op de begane grond. Het deel van de nieuwbouw dat grenst aan de Molenstraat 44 biedt ruimte

aan circa 259 m² (bruto) commerciële ruimte. De andere hoek biedt ruimte aan circa 267 m² (bruto) commerciële ruimte. De twee nieuwbouwvleugels in de eerste fase zijn geheel bedoeld als woonbebouwing. In deze vleugels worden diverse woningtypen aangeboden, in grootte variërend van circa 66 m² tot 200 m².

De twee nieuwbouwvleugels worden 3 bouwlagen met een kap. Ook de commerciële ruimtes krijgen deze hoogte. De twee accenten op de hoek in het noorden van deze fasen worden 4 bouwlagen met kap. In de vier hoeken (2 aan iedere vleugel) is een lift voorzien voor een goede bereikbaarheid van de verschillende bouwlagen.

Om de eerste verdiepingvloer van de woningen en de commerciële ruimtes gelijk te houden, wordt de begane grondvloer van de woningen op de begane grond op circa 60 centimeter boven het peil gelegd.

De ontsluiting van de stallingsgarage is voorzien aan de Stationsstraat tussen Molenstraat nummer 44 en het nieuwbouwcomplex. Voor een gedetailleerde beschrijving van het parkeren en ontsluiting wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

Ten westen van de noordelijke vleugel is een driehoekig pleintje voorzien dat de overgang vormt tussen de nieuwbouwvleugel en de bestaande bebouwing aan de rand van het kloostercomplex. Op dit pleintje kunnen verschillende (recreatieve) activiteiten plaatsvinden.

3.2.2 Fase 2

Om de bouw van de tweede fase mogelijk te maken wordt het chinees-indisch restaurant aan de Molenstraat 20 en een snooker- en poolcentrum aan de Molenstraat 22, gesloopt. Het restaurant en snooker- en poolcentrum staan op een smal maar diep perceel dat doorloopt tot de bebouwing van de eerste fase. Door de sloop ontstaat er aan de Molenstraat een gat in de bebouwing die toegang geeft tot het achterterrein. Dit terrein ligt evenwijdig aan de gebouwen van het kloostercomplex. Momenteel staan hier drie gebouwen: het voorste gebouw, gelegen aan de Deken van Miertstraat, is een deel van het klooster dat nog als zodanig in gebruik is. Het gebouw ten noorden daarvan is in gebruik door Fontys Hogescholen. Het gebouw ten noorden van de school is de oude wasserij van het klooster en is niet meer als zodanig in gebruik.

Deze fase van het plan voorziet in een enkelvoudige rij appartementen en commerciële ruimtes tegenover de complexen van het klooster. De ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande kloostergebouwen vormt een nieuw straatje, genaamd "Mgr. Van den Tillaartstraat". De appartementen en commerciële ruimtes sluiten aan op de eerste fase. Op de hoek met de Molenstraat en grenzend aan fase 1 is een bebouwingsaccent van 4 bouwlagen met kap gesitueerd. De overige bebouwing wordt 3 lagen met kap.

In verhouding met de eerste fase van dit plan heeft deze fase meer commerciële ruimtes en minder woningen. Op de begane grond is op één commerciële unit gesitueerd à circa 827 m² (bruto). Deze is bedoeld voor zakelijke, maatschappelijke en commerciële dienstverlening en horeca. De resterende bouwlagen zijn allen bestemd voor appartementen. Voor het type woningen en de doelgroepen wordt aangesloten bij het woningmarktonderzoek².

Samen met deze fase wordt het parkeerterrein van mannenmodezaak "Van den Akker" aan de Molenstraat 26 geherstructureerd. Op het perceel achter de winkel worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers van de winkel. Door middel van een toegangsweg kunnen bezoekers van de winkel het parkeerterrein bereiken.

3.3 Ontsluiting en parkeren

Het bouwplan wordt ontsloten op de Molenstraat en de Stationsstraat. In principe moet een ontsluiting op de wegen géén verkeerstechnische problemen opleveren aangezien beide wegen hun maximale capaciteit nog niet hebben bereikt. De stallingsgarage, waar veruit de meeste parkeerplaatsen voorzien zijn, wordt op de Stationsstraat ontsloten. Vanuit de hiërarchie van de wegen klopt dit; de Stationsstraat heeft een belangrijkere ontsluitingsfunctie dan de Molenstraat.

De gemeente Veghel stelt nadrukkelijk drie aanvullende eisen:

1. Wachtende auto's voor de inrit van de stallingsgarage mogen de afwikkeling van het verkeer buiten de garage niet verstoren. In de stallingsgarage wordt een voorziening aangebracht, waarbij rekening wordt gehouden met een afstemming tussen het in- en uitgaand verkeer door middel van signalering en overige fysieke inrichtingsmiddelen. Uitgangspunt daarbij is dat het inkomend verkeer voorrang zal hebben op het uitgaand verkeer.
2. De aantakking op de Stationsstraat dient vormgegeven te worden met uitritconstructies conform de landelijke richtlijnen³. Dit om onduidelijke verkeerssituaties te voorkomen.
3. Tot slot is het van belang dat de nieuw aan te leggen openbare ruimte niet zodanig ingericht wordt dat autoverkeer op de Stationsstraat / Molenstraat een deel kan afsnijden. In het ontwerp wordt dit ondervangen door het openbare gedeelte in te richten als voetgangersgebied. De beide ingangen worden afgesloten door middel van paaltjes. Het gebied moet echter wél voor hulpdiensten (ambulance en brandweer) bereikbaar blijven. Eventueel ook voor bevoorrading van de commerciële unit.

Een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe plannen is dat het parkeren op eigen terrein geregeld dient te worden. Dit geldt zowel voor bewoners als voor werkenden en bezoekers.

² Nota Wonen, Gemeente Veghel, Laagland' advies, Amersfoort, april 2000

³ Zie CROW-publicatie 68 en het rapport "Vormgeving van uitritten, uitwerking richtlijnen CROW" van Ingenieurs Bureau Amsterdam.

Voor nieuwe woongebieden wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning *gemiddeld*. Hierbij wordt uitgegaan dat er diverse woningtypen in het plan zijn opgenomen. Gaat het om een villawijk dan wordt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning gehanteerd; Voor aparte bouwprojecten geldt maatwerk. Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 182 "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering". De volgende uitgangspunten worden hierbij gehanteerd:

Kern Veghel	overige kernen
matig stedelijk	weinig stedelijk
rest bebouwde kom	rest bebouwde kom
gemiddeld	gemiddeld

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan gelden voor parkeerkencijfers voor verschillende functies, de uitgangspunten genoemd voor **Kern Veghel**.

Concrete parkeerbehoeften kunnen echter pas worden berekend op basis van een concreet bouwplan. Dat is in het kader van onderhavige bestemmingsplanherziening niet aan de orde. Wel maakt het bestemmingsplan de aanleg van een parkeerkelder en pareren op maaiveld mogelijk zodat een aanzienlijk parkeerprogramma kan worden gerealiseerd.

3.4 Aansluiting op de omgeving en groenstructuur

Het plangebied valt in het *groene hart* van Veghel. Deze term is in de "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel Centrum" opgenomen.⁴ Het groene hart bestaat uit het kloostercomplex met tuinen en de begraafplaats. Over dit deel van Veghel wordt gezegd dat de historische waarde alsmede de ruimtelijke kwaliteiten een unieke kans biedt voor zowel recreanten als de bewoners van Veghel. Bij de uitwerking van het plan wordt daarom de nodige aandacht gevraagd om de bestaande groenstructuur intact te laten.

Onderhavig ontwikkelingsplan gaat in principe alleen maar uit van het bebouwen van de percelen van de Stationsstraat 2 tot en met 8 en Molenstraat 20. Deze percelen behoren niet direct tot de waardevolle groenstructuur van het groene hart. Het plan heeft tot gevolg dat de doordringbaarheid van het groene hart voor langzaam verkeer beter wordt waardoor het groene gebied beter ervaren wordt. Dit past tevens in de ontwikkelingsvisie, aangezien deze visie de wens uitspreekt om het groene hart door middel van een aantal langzaam verkeersroutes meer toegankelijk te maken. Tevens zou het groen beter ervaren kunnen worden door vanaf het lint een soort *balkon* naar het groene hart te maken.

⁴ "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel Centrum", Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur bv, augustus 2001.

Dit balkon is een koppelingselement dat "door vorm en functie een relatie legt met het achterliggende landschap". In onderhavig plan kan de nieuwbouw als zodanig fungeren.

De aansluiting met de omgeving is goed. Er is bewust voor gekozen om de nieuwbouw géén onderdeel van het oude lint uit te laten maken. In plaats daarvan wordt er gereageerd op de grootschalige kloostercomplexen die achter het lint, in de kloostertuin, te vinden zijn. Er wordt qua maat en schaal aangesloten op de complexen in de kloostertuin.

4. BELEIDSINKADERING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden kort de beleidskaders behandeld die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied en die tevens de basis vormen voor het beleid zoals dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- Het relevante beleidskader op Rijksniveau;
- Het relevante beleidskader op provinciaal niveau en
- Het relevante beleidskader op gemeentelijk / lokaal niveau.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de "Nota Ruimte" (april 2004 door de ministerraad behandeld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

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

Conclusie Plangebied:

Het bestemmingsplan "Stationsstraat 2 t/m 8 e.o." voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid: het is een locatie, waarbij de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied in de intensiever gebruikt gaat worden. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische waarden en groene, landschappelijke kwaliteit van het achterliggende Kloostercomplex en -tuin.

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.

Conclusie Plangebied:

In onderhavig bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin is aangegeven hoe wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten (zie paragraaf 5.8).

4.3 Provinciaal beleid

Het op 22 februari 2002 door Provinciale Staten vastgestelde Streekplan 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:

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

Conclusie Plangebied:

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingsrichting biedt kansen aan het intensiever gebruiken van het bestaand stedelijk gebied. Het is een herstructureringslocatie en door sloop en vervanging wordt een kwaliteitsimpuls aan gebouwde omgeving in het centrumgebied gegeven. Daarnaast is aandacht besteed aan de "onderste laag" cultuurhistorie door de bestaande ruimtelijke identiteit van de Kloostertuin en het kloostercomplex te behouden en te versterken middels het creëren van een zichtlijn naar het complex.

4.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Uden-Veghel (2001)

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

In de StructuurvisiePlus is een aantal opgaven en uitgangspunten voor de toekomst gedefinieerd. Voor de ontwikkeling aan de Stationsstraat zijn met name de volgende aandachtspunten relevant:

- Ontwikkeling van de natuurwaarden in het stedelijk gebied;
- Aandacht voor de dooradering rood/groen;
- Anticiperen op de te verwachten economische (en verkeerskundige) ontwikkelingen onder meer door de aanleg van de A50;
- Bestaande stedelijke gebieden een kwaliteitsimpuls geven;
- Versterken van kenmerkende verschillen tussen onderdelen van het centrumgebied;
- Nieuwbouw op strategische plaatsen in bestaand stedelijk gebied.
- Bestaand en toekomstig stedelijk gebied afkoppelen en afhankelijk van de grondwaterstroming het hemelwater infiltreren of hergebruiken;

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel Centrum⁵

In de kern Veghel bestaat een duidelijke tweedeling tussen het "werkgebied" in het westen van de kern (rondom de Haven en Hellig 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. Er

⁵ "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel Centrum", Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur bv, augustus 2001.

is in de ontwikkelingsvisie een onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen. Het initiatief aan de Stationsstraat bevindt zich in het type "lint". Het type "lint" is door de eeuwen heen gegroeid. Karakteristiek zijn 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.

Voor nieuwbouw in de "linten" gelden de volgende randvoorwaarden:

- 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 is tussen 5 en 20 meter;
- Richtlijn bij samenvoegen kavels is een kavelgewijze ruimtelijke ritmering in tegenstelling tot een blokgewijze opbouw;
- De kavelbreedte (basiseenheid) dient afleesbaar te zijn in het gevelbeeld;
- Gewenste bouwhoogte: gemiddeld 3 lagen;
- Functiemenging: op de begane grond openbare functies en boven wonen;
- Parkeren: in de parkeervoorzieningen, liefst op eigen terrein.

In het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met de specifieke randvoorwaarden welke gesteld worden aan nieuwbouw in de "linten". De bebouwingselementen die in het lint van de Molenstraat/Stationsstraat gesitueerd zijn, voldoen qua grootte, breedte en hoogte aan de gestelde randvoorwaarden. De kavelbreedte is, met name bij de bebouwingselementen op de kop, afleesbaar in het gevelbeeld. In onderhavig bestemmingsplan is aangehaakt bij de voorgestane functiemenging op de begane grond en op het creëren van parkeervoorzieningen op eigen terrein. De kopelementen van het complex zijn geplaatst in de rooilijn van het lint Molenstraat/Stationsstraat. Gekozen is om naast te intensiveren in het lint, tevens naar achter toe te bouwen. Dit strookt met de geschetste potentiële uitbreidingsmogelijkheden voor het type "lint".

Volkshuisvesting en wonen

De Veghelse bevolking neemt de komende jaren toe. De huishoudensamenstelling zal sterk wijzigen. Er is een toename te verwachten van het aantal kleinere huishoudens en het aantal ouderen. 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.

De gemeente Veghel is een voorstander van een gebiedsgerichte aanpak, waarbij voorrang wordt toegekend aan die wijken en buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. Dit zijn de gebieden:

- Het Centrum-gebied;
- Locatie Reigerdonk (in de wijk De Bunders);
- Locatie Ver-Aa-deming (in de wijk Veghel-Zuid);
- Veghel-Zuid;
- Erp;
- Mariaheide.

Voor deze gebieden ontwikkelt de gemeente Veghel een toekomstvisie, waarin ook het gewenste toekomstprofiel van het gebied wordt opgenomen. Aan de hand van de toekomstvisie worden concrete uitvoerings- en investeringsplannen gemaakt.

Voor Veghel-Centrum betekent dit dat met name ingezet zal gaan worden op de bouw van woningen in de appartementensfeer voor ouderen en kleinere huishoudens. De ontwikkeling aan de Stationsstraat past binnen dit toekomstprofiel.

In de Nota Wonen⁶ 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;
- Woningssplitsing, ombouw stallen, omzetten niet-woonbebouwing en boerderijsplitsing stimuleren. Deze vormen van aanpassing dragen bij tot een kwalitatieve (en kwantitatieve) toevoeging van de bestaande voorraad;
- Slopen en vervangen.

Horeca

Het bestuur van Horeca Nederland, afdeling Veghel, streeft naar een economisch gezonde horecabranche binnen de gemeente Veghel. In de "Beleidsnota Horeca"⁷ worden hiertoe voorstellen gedaan. Voor wat betreft de ruimtelijk-planologische component van het horecabeleid betekent dit dat ingestoken moet worden op de vestiging van horecabedrijven op de juiste locaties. Onderzoek naar het functioneren van de Veghelse horeca samen met het formuleren van een visie zal uitwijzen welke locaties het meest geschikt zijn voor horecavestigingen. Op dit moment bevinden zich binnen het plangebied enkele horecaondernemingen. Ook aan de Molenstraat/Stationsstraat is een aantal horecabedrijven gevestigd. Onderhavig bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om, op daartoe aangewezen plekken, horeca toe te staan. Dit strookt met de gedachte van functiemenging en biedt de zittende bedrijven de gelegenheid zich in het plangebied te hervestigen. Daarnaast sluit de mogelijkheid van het ontwikkelen van horeca aan bij de huidige horeca-structuur in het centrumgebied van de gemeente Veghel die zich concentreert enerzijds rondom de Markt en anderzijds in de Molenstraat/Stationsstraat.

⁶ Nota Wonen Gemeente Veghel, Laagland'advies, Amersfoort, april 2000.

⁷ Beleidsnota Horeca afdeling Veghel, Koninklijk Verbond van Ondernemers in het Horeca- en Aanverwante bedrijf "Horeca Nederland", Veghel, september 1998.

Conclusie Plangebied

Het bestemmingsplan "Stationsstraat 2 t/m 8 e.a." haakt aan bij het hierboven geschetste regionale en gemeentelijke beleid. De locatie aan en achter de Stationsstraat is een herstructurerings- en inbreidingslocatie. Het bestaand stedelijk gebied wordt door de geboden bouw mogelijkheden intensiever gebruikt. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een appartementencomplex met commerciële ruimten op de begane grond. Deze nieuwbouw op een strategische plek in het centrum vormt een welkome kwaliteitsverbetering; zowel ruimtelijk als functioneel. De te bouwen woningtypen zijn afgestemd op de uitkomsten van het woningonderzoek en zijn marktconform. Er wordt gebouwd voor de doelgroepen waar de meeste vraag naar woningen is en er worden typen woningen gebouwd waarvoor in de gemeente Veghel onvoldoende aanbod van was.

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.

5. VERANTWOORDINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden een aantal aspecten belicht die van invloed kunnen zijn op de herontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied.

5.2 Bedrijfshinder

In de omgeving van het perceel zijn een aantal bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken voor een milieugevoelige functie als wonen. In de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering"³ is daarom, uitgaande van een rustige woonomgeving, aangegeven welke afstanden bij verschillende categorieën bedrijfsactiviteiten in acht genomen moeten worden wanneer de woonfunctie in de omgeving aanwezig is of mogelijk gemaakt wordt.

Het plangebied ligt in het centrum van Veghel. In de omgeving van het plangebied zijn winkels, publieke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Alle activiteiten in de omgeving van het plangebied vallen in de categorieën 1 en 2 van de lijst "basiszoneringslijst" zoals deze in de VNG-uitgave is vermeld. De in acht te nemen afstanden variëren tussen de 10 en 30 meter. Daarnaast is een nuancering van deze afstanden verantwoord vanwege het centrummilieu van de locatie. Er is in stadscentra namelijk al sprake van een verhoogde bedrijfshinder.

Voornoemde afstanden en nuance in acht nemend, zijn er geen bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig die hinder opleveren voor realisering van de voorgestane ontwikkeling.

5.3 Geluid

In het plangebied is de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat uit akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidbelasting binnen de wettelijke voorkeursgrenswaarden blijft. Indien dit niet mogelijk is, kunnen hogere waarden worden vastgesteld. In de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven dat het geluidsniveau op geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, aan bepaalde normen dient te voldoen. De voorkeurswaarde voor verkeerslawaaï is 50 dB(A). Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer de betreffende ontsluitingswegen binnen de 30 km/uur-zone liggen. Hiervoor kan volstaan worden met het noemen van het besluit.

³ Bedrijven en Milieuzonering, Uitgave VNG, derde geheel herziene uitgave, Den Haag, 1999

De Deken van Miertstraat/Molenstraat vallen in het 30 km/uur-regime. Het complex valt in de wettelijke geluidszone (200 meter) van de Stationsstraat, de Leo van de Weijdenstraat en de Meijerijstraat. Uit het gevoerde akoestisch onderzoek⁸ blijkt voor het geprojecteerde appartementencomplex dat vanwege de geluidsbelasting van de Stationsstraat en de Leo van de Weijdenstraat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Tevens is voor het geprojecteerde appartementencomplex aan deze wegvakken gebleken dat maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Derhalve resteren maatregelen bij de ontvanger en is een hogere grenswaarde bij de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Brabant aangevraagd. Bij besluit van 22 maart 2006 (kenmerk 1181470, zie bijlage) hebben Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden voor onderhavig bestemmingsplan verleend. Als voorwaarden voor dit besluit dienen voor de woningen met een geluidsbelasting van 55 dB(A) of hoger:

- één geluidsluwe zijde aanwezig te zijn;
- de verblijfsruimten binnen de woningen alsmede bij de woningen behorende buitenruimten in zoverre als mogelijk niet worden gesitueerd aan de gevels waar de hoogste geluidsbelasting optreedt.

Het akoestisch onderzoek, met bijbehorende berekeningen is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.4 Industrielawaai

Rondom de zoneringsplichtige industrieterreinen NCB-laan (CHV) en De Dubbelen aan de (zuid)westzijde van de kern Veghel is een geluidszone vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting door het industrieterrein de 50 dB(A)-etmaalwaarde niet mag overschrijden.

Het onderhavige plangebied is momenteel gelegen binnen de zone rond het industrieterrein NCB-laan (CHV). In verband met de sanering van een aantal terreinen op het industrieterrein NCB-laan zal de bedrijvigheid, en de als gevolg hiervan ontstane hinder, afnemen. Hierop inspelend zijn nieuwe, engere contouren vastgesteld. Per 31 december 2002 zijn deze gewijzigde contouren van kracht worden. Het plangebied valt buiten deze contouren. Aangezien de start van de bouwwerkzaamheden pas na 31 december 2002 plaatsvindt, is akoestisch onderzoek naar de invloed van het Industrielawaai dan ook niet noodzakelijk.

⁸ Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan "Stadscentrum/lepenilaan, herziening Stationsstraat / Molenstraat", BRO Vught, 17 december 2005.

5.5 Luchtkwaliteit

Voor de ontwikkelingslocatie is een luchtkwaliteitsberekening¹⁰ uitgevoerd om te bezien of de locatie voldoet aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek blijkt dat Er, met uitzondering van fijn stof, geen overschrijdingen van de grenswaarden en plandrempels in het jaar 2010 geconstateerd zijn. Om de concentratie fijn stof omlaag te krijgen is een berekening uitgevoerd waarbij uitgegaan is van totaal geen verkeer op de Stationsstraat en de Leo v/d Weijdenstraat. Deze maatregel heeft niet voldoende resultaat, zelfs *zonder* verkeer op de Stationsstraat en de Leo v/d Weijdenstraat worden ook de grenswaarde en plandrempeel uurgemiddelde concentratie overschreden. Waarschijnlijk is de achtergrondconcentratie in Veghel te hoog.

Naar fijn stof wordt door het Rijk veel onderzoek verricht. Er is nog geen duidelijkheid hoe de overschrijding van fijn stof opgelost kan worden. De verwachting is dat door generiek beleid de waarden onder de grenswaarde komen in 2005¹¹.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende transportroutes over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de "Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS¹²). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Wegtransport

Door en langs de stationsstraat zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gesitueerd, noch gepland.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd, danwel in zodanige nabijheid gesitueerd van de geprojecteerde en te realiseren

¹⁰ Luchtkwaliteittoets t.b.v. bestemmingsplan: "Stadscentrum/lepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat" (211x00046.021903_1), BRO Vught, maart 2005

¹¹ Bron: Provincie Gelderland, <http://geodsta.prv.gelderland.nl/cr/luchtkwaliteit>, 2 april 2004

¹² RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

ren woonobjecten en overige kwetsbare functies waardoor deze objecten in de risicozones van zodanige inrichtingen komen te liggen.

Binnen of buiten het plangebied zijn geen risico leidingen gelegen die een belemmering vormen ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling.

5.7 Bodemkwaliteit

Voor de locatie is verkennend bodemonderzoek¹³ uitgevoerd. In de boven- en ondergrond zijn naast lichte verhogingen (met name PAK en enkele zware metalen) ook matig (cadmium) tot sterk (nikkel, cadmium, zink, lood en arseen) verhoogde metaalgehalten aangetroffen. Oorzaak is het voorkomen van sintels in de betreffende boringen. De constatering dat diverse gehalten de desbetreffende streefwaarden overschrijden, kan ook consequenties hebben bij de toekomstige grondafvoer; de vrijkomende grond zal buiten het perceel niet of niet multifunctioneel toepasbaar zijn. Een partijkeuring conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit is dan aan de orde. Sterk verontreinigde grond is niet herbruikbaar.

Voorts heeft nader bodemonderzoek¹⁴ plaatsgevonden. De eerder aangetroffen sterke zinkverontreiniging op onderhavige locatie is middels aanvullende boringen en analyses geheel ingekaderd. Uit dit nadere onderzoek blijkt dat de zinkverontreiniging slechts een zogenaamde 'kleine spot' van enkele m³ betreft en dat het lijkt te gaan om een piekwaarde. Van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' of saneringsnoodzaak in het kader van de Wet Bodembescherming (Wbb) is dus geen sprake. Er kan derhalve gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

Geotechnisch onderzoek

Daarnaast is een geotechnisch onderzoek¹⁵ uitgevoerd. Het grondonderzoek heeft bestaan uit 13 diepsonderingen welke zijn uitgevoerd volgens NEN 3680. De bodemsamenstelling is in beeld gebracht en er zijn wrijvingsgetallen bepaald. In dit stadium is echter nog geen funderingsadvies te geven over de druk van de constructie op de bodem omdat de grootte van de belastingen op dit moment nog niet exact bekend zijn. Het geotechnisch onderzoek geeft inzicht in de grondwaterspiegel ter plaatse. Tijdens het onderzoek is deze aangetroffen op 7,83 meter boven N.A.P. (1,86 meter onder maaiveld). De actuele grondwaterstand in de boorgaten varieerde tijdens het onderzoek van 7,96 meter tot 7,97 meter boven N.A.P.

¹³ Verkennend NEN-bodemonderzoek locatie aan de Stationsstraat 3-8 te Veghel (MB-4668), Inpijn-Blokpoel, Son en Breugel, september 2002.

¹⁴ Nader bodemonderzoek perceel Stationsstraat 2-8 te Veghel, Inpijn-Blokpoel (MB-4668-C), Son en Breugel, 28 oktober 2005.

¹⁵ Geotechnisch onderzoek, bebouwing Stationsstraat 2-8 te Veghel (VG-6608), Inpijn-Blokpoel, Son en Breugel, 7 oktober 2002.

5.8 Water

Korte karakterisering plangebied en bestemmingsplan

Plangebied

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie, die momenteel grotendeels verhard is en in de toekomstige situatie ook overeenkomstig verhard blijft. Het plangebied is gelegen in het centrum van Veghel en omvat de bebouwing aan de Stationsstraat 2 t/m 8 en de woningen aan de Molenstraat 20 t/m 26. De bijbehorende achtererven behoren ook tot het plangebied, dat in het oosten aan het kloostercomplex grenst. Dit kloostercomplex behoort tot het groene hart van Veghel. Het bestaat uit het klooster, een aantal losse gebouwen, een grote tuin met vijver en gracht en een begraafplaats. Het plangebied heeft een omvang van circa 8.400 m².

Aard Bestemmingsplan

De verouderde bebouwing aan en achter de Stationsstraat wordt vervangen door circa 90 appartementen en circa 1230 m² aan commerciële ruimten. Deze voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bebouwings- en gebruiksvoorschriften van de vigerende bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de voorgenomen ontwikkeling.

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:

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 functioneren;
- 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;

- De hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Samenwerking met waterbeheerder

Vanaf half april 2005 heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met het Waterschap Aa en Maas. Na een negatief advies op het concept-plan heeft het waterschap op 8 november 2005 per mail gereageerd verheugd te zijn met het feit dat er een oplossing is gevonden voor de hemelwaterafkoppeling in de Kloostertuin.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Huidige situatie oppervlaktewater:

De belangrijkste waterlopen in Veghel zijn de Aa en de Zuid-Willemsvaart. Het gebied ligt in het stroomgebied van de Aa. Direct grenzend aan het plangebied is een waterpartij (vijver + gracht) in de kloostertuin aanwezig. In het plangebied zelf komt geen oppervlaktewater voor.

Huidige situatie grondwater: Ten behoeve van de bebouwing aan de Stationsstraat 2 t/m 8 te Veghel is een grondonderzoek uitgevoerd. Het maaiveld varieert hier van 9,22 m +N.A.P. tot 9,69 m +N.A.P. De gemeten grondwaterspiegel in de peilbuis betrof 7,83 m +N.A.P. (1,86m – maaiveld). De actuele grondwaterstand in de boorgaten varieerde van 7,96 m +N.A.P. tot 7,97 m +N.A.P. (1,73m – tot 1,70 m – maaiveld). De wateratlas van Noord-Brabant geeft aan dat het plangebied een intermediair gebied is. De bodemkaart geeft aan dat het plangebied hoogstwaarschijnlijk een hoge zwarte enkeerdgrond is met leemarm en zwak leemig fijn zand. Wat meer naar de Aa toe bestaat de bodem uit beek-

eerdgrond. Dezelfde bodemkaart geeft aan dat het plangebied grondwatertrap VI heeft en het gebied langs de Aa grondwatertrap III.

Grondwatertrap VI: GHG 40-80 cm beneden maaiveld, GLG >120 cm beneden maaiveld.

Grondwatertrap III: GHG <40 cm beneden maaiveld, GLG 80-120 cm beneden maaiveld.

Huidige situatie riolering: In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De ambitie is wanneer er zich kansen voor doen over te stappen naar een gescheiden rioolstelsel, waarbij het regenwater ofwel geïnfiltreerd wordt of oppervlakkig geborgen.

Water in relatie tot de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen¹⁶

Het plan betreft een inbreidingslocatie, die momenteel grotendeels verhard is en in de toekomstige situatie ook overeenkomstig verhard blijft. Binnen de projectgrenzen van het plangebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig en in de toekomstige situatie wordt geen oppervlaktewater ingericht. Vanwege het feit dat het project een inbreidingsplan is, in een bestaand stedelijke omgeving, is het de opgave om het waterstructuurplan in te passen binnen de bestaande waterhuishouding van de omgeving. Uit informatie van gemeente en Waterschap Aa en Maas blijkt dat de omgeving in het algemeen last heeft van lage grondwaterstanden en verschijnselen van verdroging. Hier liggen goede mogelijkheden om het waterstructuurplan zo in te richten dat voornoemde problemen worden verminderd. Door het afkoppelen, tijdelijk bergen en zijdelings laten infiltreren van regenwater wordt het grondwater regelmatig aangevuld en kan verdroging worden vermeden. Gegeven het geheel verharde oppervlak van de inbreidingslocatie is gezocht naar mogelijkheden voor afkoppeling in de directe omgeving.

Op het naastgelegen perceel rondom de kloostertuin is een grachtje aanwezig. Het betreft een oude afwateringsloot voor de kloostertuin, welke oorspronkelijk het grondwaterpeil op het kavel reguleerde. Evenwel door verdroging en verlaging van grondwater uit het verleden is het grachtje hoofdzakelijk droog komen te staan en heeft nu de werking van een zaksloot. Het grachtje heeft geen aansluiting op ander oppervlaktewater. Ingekomen water zal hier via de bodem infiltreren naar het grondwater. De bodembreedte van het grachtje wordt geschat op circa 500 m². Het totale bergend vermogen van het grachtje bedraagt bij een waterpeil van 0,70 meter boven bodempeil circa 600 tot 650 m³.

Bij het aansluiten van de straatriolering (regenwaterafvoer) op het voornoemde grachtje is het noodzakelijk dat de uitlaat van het riool op bodemhoogte van de sloot of hoger kan aansluiten. Dit stelt eisen aan de hoogteligging van de slootbodern, namelijk tenminste 1,75 meter onder kruinhoogte van de weg. Indien de bodern van het grachtje hoger ligt dan voornoemde eis, dient de afwatering van de straat via het oppervlak met goten te plaats te vinden richting het grachtje.

¹⁶ De deelparagraaf 'Water in relatie tot de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen' is (mede) opgesteld door Aveco de Bondt, Ingenieursbedrijf, 19 oktober 2005.

In overleg met de eigenaar van het naastgelegen perceel, het klooster is overeengekomen dat het overtollig regenwater van de inbreidingslocatie op het grachtje kan worden geloosd. Hierdoor kan de voorgeschreven afkoppeling worden gerealiseerd. De voordelen zijn:

1. Het gescheiden houden van het vuil water en het schoon water.
2. Het vuil water wordt via een gesloten systeem (de riolering) afgevoerd. Het regenwater wordt afgekoppeld en via een bodempassage (zaksloot) toegevoegd aan grondwater. Dit leidt tevens tot natuurlijke verbetering van het aangeboden grondwater. Infiltratie vindt in de directe omgeving plaats.
3. De hydrologische situatie blijft minimaal gelijk aan de uitgangssituatie. De GHG wordt niet verlaagd en het waterpeil sluit aan bij de optimale grondwaterstanden.
4. Overtollig regenwater wordt ingezet ter aanvulling grondwaterstand (water als kans) en verschijnselen van verdroging worden in de kloostertuin sterk verminderd.

Berekening benodigde berging

Voor het modelleren van de berekening voor de benodigde berging wordt de neerslag De Bilt middenscenario 2050 waterbeleid 21^e eeuw (+ 10%) aangehouden. In de onderstaande tabel zijn de neerslaghoeveelheden (STOWA 2004) versus de gestage afvoer van regenwater in de zaksloot weergegeven.

Neerslag De Bilt Middenscenario 2005	2 uur	4 uur	12 uur	24 uur	48 uur
1 x per 25 jaar	40,7 mm	47,3 mm	59,4 mm	69,3 mm	82,5 mm
Gestage afvoer 1,2 mm per uur	2,4 mm	4,8 mm	14,4 mm	28,8 mm	57,6 mm
Benodigde berging (mm)	38,3 mm	42,5 mm	45,0 mm	40,5 mm	24,5 mm

Het aan te sluiten verhard oppervlak (daken en verhardingen) bedraagt circa 800 m², waarbij wordt uitgegaan dat 100% van de hoeveelheid neerslag vallend op het verhard uiteindelijk in het grachtje wordt geloosd. De gestage afvoer van regenwater door infiltratie in de zaksloot wordt geschat op 1,2 tot 1,5 mm neerslag per uur per aangesloten ha.

De benodigde berging bedraagt circa 45,0 mm neerslag per aangesloten ha. Bij een aangesloten verhard oppervlak van circa 8.000 meter is derhalve een bergingsvolume van tenminste $0.045 \times 8.000 = 360 \text{ m}^3$ water vereist.

Het praktisch beschikbare bergingsvolume in het grachtje bedraagt circa 600 m³, waarbij de waterstand in de sloot tot circa 500 mm onder het maaiveld reikt. Het bergend vermogen van het grachtje is derhalve ruimschoots voldoende.

Tijdens de bouw: Door de initiatiefnemer is een aantal uitgangspunten bij de bouw opgesteld. Bij de aanleg zullen daar waar nodig damwanden geslagen worden en zal zwaarte-krachtbemaling aangebracht worden. De duur van de bemaling bedraagt circa 8 maanden en er wordt circa 1.200.000 m³ grondwater onttrokken. Hiervoor zal contact opgenomen worden met de Provincie Noord-Brabant. De voorkeur gaat uit naar retourbemaling, waarbij het grondwater weer wordt aangevuld.

De te realiseren parkeergarage dient volledig waterdicht gebouwd te worden als gevolg van de grondwaterstanden.

Riolering: Het plangebied is momenteel bijna volledig verhard en zal dat in de toekomst ook zijn (volgens de plannen). Het plangebied zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater wordt ingezameld via een vuilwaterriool, dat wordt aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Stationstraat en de Molenstraat.

5.9 Straalpad

Boven het plangebied loopt een straalpad met de hoogteaanwijzing 40 meter. Dit houdt in dat ter plaatse niet hoger dan 40 meter boven N.A.P. gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan is de bouw van bouwwerken tot een hoogte van maximaal 25 meter toegestaan (direct) binnen de bestemming en een het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen en overige (tele)communicatiedoeleinden via de algemene vrijstellingsbepaling (indirect). Rekening houdend met de ligging van de Stationsstraat e.o. op gemiddeld 9.0 meter boven N.A.P. is de bouw van bouwwerken ter plaatse verantwoord en vormen de bouwwerken geen belemmering voor het aanwezige straalpad.

5.10 Kabels en leidingen

Binnen of buiten het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een belemmering vormen ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling.

5.11 Cultuurhistorie en archeologie

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

Een indicatie voor de archeologische verwachtingswaarde en de cultuurhistorische waarde kan gelezen worden uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant. Volgens deze kaart ligt het plangebied in een gebied dat niet is gekarteerd. Uit bureauonderzoek¹⁷ is gebleken dat voor de onbebouwde delen van het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting geldt en voor de bebouwde delen (nu en in het verleden) een lage tot middelhoge.

Voorts heeft inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden¹⁸ en hieruit komt naar voren dat het aannemelijk is te veronderstellen dat oorspronkelijk in het gehele plangebied een esdek aanwezig is geweest. Dit betekent dat de archeologische verwachting voor het plangebied naar boven toe moet worden bijgesteld, omdat door de aanwezigheid van een esdek de mogelijk aanwezige archeologische waarden beter geconserveerd zijn. De aangegeven verstoringsdiepte van 50-80 cm, die geldt voor het deel van het terrein dat bebouwd is of ooit bebouwd is geweest, zal bij een dikte van 50 cm van het esdek de eventueel aanwezige archeologische waarden minder sterk hebben verstoord dan verwacht. Zeker bij oudere bebouwing zal niet het gehele bouwvlak ontgraven zijn geweest. Waarschijnlijk beperkt de verstoring zich tot de funderingsleuven. In zijn geheel gezien betekent dit, dat aan het plangebied een *middelhoge archeologische verwachting* kan worden toegekend voor de bebouwde delen (nu en in het verleden) en een *hoge archeologische verwachting* voor de onbebouwde delen.

Verdere conclusies uit het inventariserende veldonderzoek zijn:

- De aanwezigheid van twee boven elkaar liggende bodems in een deel van het plangebied geeft aan dat op beide niveaus archeologische waarden aanwezig kunnen zijn.
- De overstuiving van de begraven bodem kan een natuurlijke dan wel menselijke oorzaak hebben. In het laatste geval betekent dit dat in de directe omgeving van het plangebied menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden.
- Omdat er in de boringen geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vindplaats.
- De verwachting op het aantreffen van al dan niet intacte archeologische waarden in het plangebied is middelhoog tot hoog.

Onderstaand is beknopt de beantwoording van de onderzoeksvragen die in het kader van het veldonderzoek gesteld zijn weergegeven.

¹⁷ Bureauonderzoek: uit 'IVO plangebied Stationsstraat-Molenstraat te Veghel', BAAC, oktober 2005.

¹⁸ Veldonderzoek: uit 'IVO plangebied Stationsstraat-Molenstraat te Veghel', BAAC, oktober 2005.

Zijn er archeologische waarden aanwezig?

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van archeologische waarden. Hierdoor is de vraag met betrekking tot de exacte aard, omvang en datering van eventuele vindplaatsen meer relevant.

Wat is de diepteligging van de eventuele archeologische resten?

Vondsten kunnen direct vanaf het oppervlak worden aangetroffen in het esdek en op een diepte van 70-90 cm beneden maaiveld in de Ah-horizont van de begraven bodem. Sporen kunnen worden aangetroffen direct onder het esdek op een diepte van 60-90 cm beneden maaiveld of op een diepte van 100-120 cm in de C-horizont onder begraven Ah-horizont.

Hoe is de bodemopbouw van het gebied en is deze nog intact?

Het bodemprofiel bestaat uit een 50 cm dik esdek met daaronder vaak een E-horizont en of B-horizont van een podzolbodem. De verwachting is dat het esdek in het onbebouwde deel van het plangebied grotendeels intact is en in het bebouwde deel van het plangebied ten dele of geheel is verdwenen. Daarnaast is er in een deel van het plangebied (boring 6,8 en 9) een intacte begraven tweede bodemprofiel aanwezig.

Welke historische ontwikkelingen zijn bekend van het gebied?

Zowel uit de eerste kadastrale kaart uit 1832 (De woonomgeving, 2005) als uit een kaart uit het midden van de 19^e eeuw (Wolters-Noordhoff, 1990) blijkt, dat het plangebied grotendeels onbebouwd was. Ook nu nog zijn delen van het plangebied onbebouwd. De verstoring van de bodem ten gevolge van bouwwerkzaamheden in het verleden en heden reikt meestal niet dieper dan 50-80 cm onder het maaiveld (paragraaf 3.3). Uitzondering hierop vormt de kelder onder het gebouw aan de Molenstraat nummer 20, waar de bodem minimaal tot een diepte van 220 cm onder het maaiveld is verstoord.

Aanbevelingen en maatregelen

Gezien de resultaten van het bovenstaande onderzoek (aanwezigheid esdek en begraven bodem) wordt er voor het plangebied een vervolgonderzoek aanbevolen.

Voor de onbebouwde delen van het plangebied wordt een proefsleufonderzoek aanbevolen om vast te stellen of er onder het esdek en onder de begraven bodem archeologische bewoningssporen aanwezig zijn. Voor de bebouwde delen van het plangebied wordt een sloopbegeleiding aanbevolen om vast te stellen of er onder de gebouwen archeologische resten bewaard zijn gebleven en er op toe te zien dat deze bij de sloop niet worden verstoord. Indien archeologische resten worden aangetroffen dient ook hier een proefsleufonderzoek te worden uitgevoerd.

De gemeente Veghel zal op basis van dit zogenaamde selectie-advies een selectie-besluit nemen. Met het proefsleuvenonderzoek wordt op korte termijn een begin gemaakt.

Cultuurhistorie

In en om het kloostercomplex in het centrum van Veghel zijn nog enkele oude structuur-bepalende lijnen en patronen aanwezig. De Deken van Miertstraat/Molenstraat/ Stationsstraat is een oude bebouwingsas lopende vanuit de kern van Veghel (de Markt) naar het ten noorden gelegen voormalige station. De straat kenmerkt zich door een diversiteit in

bebouwing. Aan de Stationsstraat staan nog enkele monumenten en beeldbepalende pandjes, o.a. Molenstraat 25, Gemeentelijk Monument. Op de CHW-kaart heeft dit lint vanaf de bebouwde komgrens de kwalificatie "redelijk hoge historisch geografische waarde" gekregen. De historische structuur van het bebouwingslint blijft door de voorgestane bestemmingsplanwijziging onaangetast. De bebouwing aan het lint en het kloostercomplex hebben de kwalificatie "redelijk hoge historische bouwkunst". Het appartementencomplex dat in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, respecteert de cultuurhistorische waarde en draagt bij aan een versterking in beleving van de cultuurhistorie in het gebied middels het creëren van een zichtlijn op het kloostercomplex. Daarnaast is een bij dit gedeelte van Veghel passende dichtheid in de bebouwingsas gekozen.

5.12 Natuur, flora en fauna

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Met het inwerking treden van de Flora- en Faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieu- en waardenaspecten in de bestemmingsplannen.

De ontwikkeling van het appartementencomplex vindt plaats in bestaand bebouwd en verhard stedelijk gebied. Het plangebied grenst aan de kloostertuin: een groengebied met flinke bosschages en struiken, maar de kloostertuin zelf wordt ongemoeid gelaten. Er wordt alleen gebouwd op bestaand gebouwd of verhard terrein. Een confrontatie met beschermde soorten is gering en er heeft vooraf geen onderzoek uitgevoerd te worden.

Indien bij de nieuwbouw aangrenzende bosschages in het plangebied worden aangetast, is de kans aanwezig dat vogelnesten verstoord worden. Alle vogels zijn beschermd. Indien bomen gerooid gaan worden, zal nagegaan moeten worden of het werk uitgevoerd kan worden in een periode dat er geen vogels broeden.

5.13 Duurzaamheid en veilig wonen

Bij de realisatie van nieuwbouwplannen in Veghel wordt gehandeld conform de afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen. Dit beleid geldt voor alle initiatiefnemers en ontwikkelaars.

Bij het ontwerp zal aangehaakt worden op de richtlijnen zoals vermeld in het Jaarboek Nieuwbouw 2005 Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit houdt onder andere in dat vanuit de woning kan worden overzien wat er op het erf gebeurt en dat de bouw voldoende inbraakwerend is.

6. PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch regime te geven voor de ontwikkeling van circa 90 appartementen en circa 1230 m² aan commerciële ruimten in het gebied Stationsstraat 2-8 e.o. in het centrum van Veghel. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de wijze waarop de gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften 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 voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de voorschriften de burgers bindend 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 voorschriften.

6.2 De voorschriften

Systematiek van de voorschriften

Naargelang het meer of minder ingrijpend karakter is gekozen voor:

1. *Een positieve bestemming:* de ontwikkeling van nieuwbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften en de plankaart, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
2. *Een vrijstellingsprocedure:* deze procedure geldt voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Tevens schept deze procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.
3. *Nadere eisen:* ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen; onder meer ten aanzien van de situering en/of maatvoering op eigen terrein. De objectivering wordt verkregen door middel van kwalitatieve criteria.
4. *Een wijzigingsbevoegdheid:* o.a. voor het verschuiven van de bestemmingsgrenzen met ten hoogste 5 meter zijn burgemeester en wethouders bevoegd, ten behoeve van

een goede ruimtelijke inpassing, het plan te wijzigen. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van bedenkingen.

Leeswijzer bij de voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 "Inleidende voorschriften"

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen;

Artikel 1 geeft de betekenis van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid van het bestemmingsplan wordt vergroot.

Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Artikel 3: Overige toepassingen. Dit artikel omvat een drietal bepalingen:

- (1) anti-dubbeltelbepaling: deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt "meegenomen" bij de beoordeling van een bouw-aanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouw-aanvraag.
- (2) bepalingen t.a.v. de bouwgrens: deze bepaling regelt dat voor bepaalde werken en bouwwerken de op de plankaart opgenomen bouwgrens (met maximaal 1 respectievelijk 1,5 meter) mag worden overschreden.
- (3) bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: bij de berekening van bebouwingspercentages wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen, mede in aanmerking genomen. Kelders en andere ondergrondse ruimten van de bovengrondse gebouwen worden niet meegerekend.

Hoofdstuk 2: Bestemmingen

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

- doeleinden: een omschrijving van de bestemming;
- specificering van de doeleinden: eventueel kan een bestemming nader worden gespecificeerd. Een plaatsaanduiding waar bepaalde activiteiten al dan niet zijn toegestaan wordt in deze bepaling 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.
- bouwvoorschriften: in deze bepaling zijn regels opgenomen omtrent de maximale goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede

- de bebouwingsdichtheid van de percelen. Binnen de woondoeleindenbestemming zijn bouwbepalingen voor aan- en bijgebouwen (garages, bergingen e.d.) opgenomen;
- bijzondere bepaling: dit betreft een verwijzing naar hoofdstuk 3. In dat hoofdstuk zijn de bijzondere bepalingen uitgewerkt. Het gaat om een nadere eisenregeling, een vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3: Bijzondere bepalingen

In dit hoofdstuk zijn de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan nader uitgewerkt. In concreto gaat het om:

- Artikel - nadere eisen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen t.a.v. situering en afmeting van gebouwen, de aanleg en omvang van parkeergelegenheid alsmede het woningtype, de bouwhoogte en oriëntatie van de woningen. 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.
- Artikel - Vrijstellingen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om van bepaalde voorschriften vrijstelling te verlenen. Onder andere gaat het om de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning of aangebouwde bijgebouwen of beroepsmatige activiteiten in het aangebouwde bijgebouw (binnen Woondoeleinden).
- Artikel - Wijzigingen. 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 van bedrijfsactiviteiten mogelijk indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.
- Artikel - Toetsingskader voor de bijzondere bepalingen. In dit artikel zijn de begrippen stedenbouwkundige kwaliteit, milieubelasting, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en woon- en leefklimaat nader uitgewerkt. De criteria die in dit artikel zijn genoemd spelen een belangrijke rol bij de beslissing om al dan niet medewerking te verlenen aan aanvragen om vrijstelling en/of wijziging van het bestemmingsplan alsmede bij het toepassen van de nadere eisenregeling.

Hoofdstuk 4: Slotbepalingen

Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen

- Artikel -Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bouwen. Deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmings-systematiek in die zin, dat deze bepaling alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming. In samenhang met de strafrechtelijke bepaling is bij overtreding, strafrechtelijke vervolging mogelijk.

Er is een vrijstellingsbepaling opgenomen, de zogenaamde *toverformule*. Vrijstelling moet worden verleend indien strikte toepassing van het algemene gebruiksverbod leidt tot een beperking van het *meest doelmatige gebruik*, welke beperking niet door *dringende redenen* wordt gerechtvaardigd. Bij de toverformule gaat het om vrijstelling van een gebruiksvoorschrift in enge zin. Toepassing van de toverformule kan niet leiden tot afgifte van een

bouwvergunning. Daarnaast gaat het om een verplichting om vrijstelling te verlenen, niet om een bevoegdheid. De bij het bestemmingsplan gegeven bestemming moet worden beschouwd als het meest doelmatige gebruik. Vrijstelling op grond van de toverformule is uitsluitend mogelijk indien een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Vrijstelling moet dan worden verleend tenzij dringende redenen zich tegen het voorgenomen gebruik verzetten. Die dringende redenen zijn er in ieder geval wanneer vrijstelling zou leiden tot een gebruik dat in feite zou neerkomen op een onomkeerbare situatie. Dit geldt overigens voor alle binnenplanse vrijstellingen. Een "zwaardere" procedure (bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19-procedure) is dan op zijn plaats.

- Artikel - Overgangsbepalingen. Bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd dan wel een melding als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet is gedaan) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik, dat afwijkt van de voorschriften op het moment, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Een uitbreiding van 10% is toegestaan, behalve als een onteigening aanstaande is. In dat geval zou het toestaan van de uitbreiding betekenen dat de onteigenende instantie hogere kosten zou krijgen bij de verwerving en de bedoeling van dit voorschrift is dat te voorkomen.
- Artikel - Strafrechtelijke bepaling. Deze bepaling stelt overtreding van de in de voorschriften opgenomen bepalingen, strafbaar. De strafmaat is geregeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten;
- Artikel - Slotbepaling. Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan: "Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat".

6.3 Beschrijving per bestemming

Centrumdoeleinden -C-

Het gebied midden in het centrum van Veghel, waar de winkelfuncties zijn geconcentreerd, heeft de bestemming "Centrumdoeleinden -C-" gekregen. Hier is een diversiteit aan functies toegestaan. Het betreft:

1. detailhandel, uitgezonderd detailhandel in ABC-goederen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in motorbrandstoffen;
2. publieksgerichte dienstverlening en niet-publieksgerichte dienstverlening;
3. horeca, categorie 1.

Deze functies mogen uitsluitend plaatsvinden op de begane grond van de gebouwen, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven zones.

Woningen zijn toegestaan, op de verdiepingen alsmede op de begane grondlaag ter plaatse waar dit als zodanig op de plankaart is aangegeven.

Strijdig gebruik

De gronden mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt dan hierboven omschreven. Onder strijdig gebruik wordt binnen deze bestemming in ieder geval verstaan het gebruik voor een andere tak van handel of dienstverlening (bijvoorbeeld een seksinrichting) dan volgens de doeleindenomschrijving is toegestaan. Ook het gebruik van de gebouwen voor zelfstandig kantoren of het gebruik van de begane grond van de gebouwen voor wonen voor zover niet aangegeven als toegestaan op de begane grondlaag, is verboden. De gronden mogen niet worden gebruikt voor opslag van materialen, afval e.d.

Bouwmogelijkheden

Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen, die volledig mogen worden bebouwd. De goot- en/of bouwhoogten zijn op de plankaart opgenomen.

Reclamevoering aan panden

Bij het voeren van reclame bij de functies detailhandel/publieke dienstverlening/niet-publieke dienstverlening en horeca moet voldaan worden aan de gemeentelijke reclameverordening.

Verkeersdoeleinden -V-

Alle wegen, en de meeste fiets- en voetpaden in het plangebied zijn bestemd voor "Verkeersdoeleinden -V-". Er is binnen de doeleinden een onderscheid aangebracht door gebruik te maken van aanduidingen:

- V(v): verblijfsgebied;
- V(p): parkeerplaatsen;

Bij het verblijfsgebied ligt het accent op de verblijfsfunctie en de ontsluiting van de individuele percelen. Om het onderscheid tussen het verblijfsgebied en parkeerplaatsen duidelijk te visualiseren is hiervoor een extra aanduiding op de plankaart gezet.

Binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden -V-" zijn tevens groenvoorzieningen alsmede voor de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. toegestaan.

Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt binnen deze bestemming in ieder geval verstaan de opslag van materialen, afval e.d.

Bouwmogelijkheden

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 m² bedragen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bouwplan betreft een particulier initiatief. Derhalve zijn er voor de gemeente Veghel geen kosten aan verbonden, behoudens de ambtelijke behandeling van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over vertragingscompensatie, aangezien door de te bouwen woningaantallen, de uitvoering van het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt vertraagd. De kosten die deze vertraging oplevert zullen door de gemeente op de initiatiefnemer worden verhaald. Het is mogelijk dat in de nabije toekomst de vertragingscompensatie voor onderhavig project komt te vervallen.

8. 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 voorontwerpbestemmingsplan. 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 last 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, d.m.v. 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 lekenterm: "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.

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 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 is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Inspraak

In de periode van 10 juni 2005 tot en met 7 juli 2005 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat" als mede het in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen reacties bij de gemeente ingediend.

9.3 Wettelijk vooroverleg

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Onderhavig voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van artikel 10 BRO voor advisering voorgelegd aan:

1. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch
2. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
3. VROM Inspectie Regio Zuid, Postbus 805, 5600 AW Eindhoven
4. Helpdesk Preventie, Postbus 90106, 5200 MA 's-Hertogenbosch (Politiekeurmerk VeiligWonen)
5. Stichting Teresia Van Miert, Deken Van Miertstraat 8, 5461 JN Veghel

De reacties van deze instanties zijn in bijlage 1 kort samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. Op enkele punten hebben de vooroverlegreacties geleid tot

een planaanpassing. Voor een overzicht van deze aanpassingen wordt verwezen naar genoemde bijlage.

Als bijlage 2 is de reactie van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving opgenomen. Bijlage 3 bestaat uit de reactie van het waterschap op de planontwikkeling.

9.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 23 t/m 31 van de Wet op de 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. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan gedeputeerde staten van Noord Brabant.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Notitie Vooroverleg en Inspraak

Inleiding

In de periode van 10 juni 2005 tot en met 7 juli 2005 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat" alsmede het verzoek tot hogere grenswaarde, in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen.

Inspiraakreacties

In deze periode zijn geen inspraakreacties bij de gemeente ingediend.

Vooroverleg

Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van artikel 10 BRO voor advisering voorgelegd aan:

1. **Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch**
2. **Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch**
3. **VROM Inspectie Regio Zuid, Postbus 805, 5600 AW Eindhoven**
4. **Helpdesk Preventie, Postbus 90106, 5200 MA 's-Hertogenbosch (Politiekeurmerk VeiligWonen)**
5. **Stichting Teresia Van Miert, Deken Van Miertstraat 8, 5461 JN Veghel**

Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn adviezen ontvangen, die eveneens in deze notitie zijn meegenomen.

1. Waterschap de Aa

Het Waterschap heeft de volgende opmerking gemaakt:

Het parkje in het noordwestelijke deel van het plangebied is niet toereikend om 336 m3 water te kunnen bergen. Er dienen aanvullende ruimte voor waterberging te worden gezocht, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan het creëren van waterberging onder de verharding.

2. Provinciale Planologische Commissie

De PPC heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. De voorliggende visie dient overgenomen te worden in de "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel-Centrum".
- b. In het plan is onvoldoende duidelijk in hoeverre de beoogde verdeling in woontype voor het plangebied aansluit bij de huidige marktvraag. In de toelichting wordt verwezen naar een redelijk verouderd woningmarktonderzoek, uitgevoerd in 1999-2000. Verzocht wordt de woningtypologie te bezien in relatie tot de concrete marktvraag.
- c. Het plangebied wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart als structuur van redelijk hoge waarde aangeduid. Bij het ontwerp voor de nieuwbouw dient hiermede rekening te worden gehouden.

Het plangebied kent een onbekende archeologische verwachtingswaarde. Op historische kaarten uit de negentiende eeuw is echter al bebouwing te zien. Om een beter beeld te krijgen van de daadwerkelijke archeologische waarden adviseren zij deze in beeld te brengen door een nader en adequaat archeologisch onderzoek.

3. Inspecteur Ruimtelijke Ordening - Zuid

De inspecteur heeft niet afzonderlijk gereageerd op het voorliggende plan.

4. Helpdesk Preventie, Postbus 90106, 5200 MA 's-Hertogenbosch (Politiekeurmerk Veilig Wonen)

De Politie heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. De bestemmingsplanopzet wijkt, qua document en inhoudsopgave sterk af van andere bestemmingsplannen die de gemeente Veghel al eerder eens heeft ingediend.
- b. De omschrijving in hoofdstuk 5 onder 5.13 van de toelichting 'Duurzaamheid en veilig wonen' is zeer summier. Alle criteria van het Politie Keurmerk Veilig Wonen dienen volgens het Jaarboek Nieuwbouw 2005 Politiekeurmerk Veilig Wonen opgenomen te worden.
- c. De omschrijving van artikel 6 onder lid 1, sub c4 van de voorschriften 'Nadere eisen' dient aangevuld te worden met: 'conform de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen'.
- d. De omschrijving van artikel 9 onder lid 5 van de voorschriften 'Algemeen toetsingskader voor de bijzondere bepalingen' dient aangevuld te worden met: 'conform de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen'.

5. Stichting Teresia Van Miert, Deken Van Miertstraat 8, 5461 JN Veghel

De heer J.J.M. Verwegen, directeur van de Stichting Teresia van Miert heeft op 30 mei 2005 schriftelijk bericht dat het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is ingebracht zoals besproken is met de Zusters. Het enige verschil is het aantal appartementen, dat gestegen is van ongeveer 75 naar 90.

Beantwoording vooroverleg

1. Antwoord Waterschap de Aa

Het Waterschap stelt dat het parkje in het noordwestelijke deel van het plangebied niet toereikend is om 336 m3 water te kunnen bergen. De oppervlakte van het parkje is ongeveer 630 m2. Deze oppervlakte is inderdaad te gering om het water te kunnen bergen. Er dienen aanvullende ruimte voor waterberging gezocht te worden gezocht. Na overleg tussen Weslin / Credo Intergrale Planontwikkeling en het bestuur van de Zusters Franciscanessen wordt er een overeenkomst opgesteld die voorziet in het afvoeren van het regenwater uit het plangebied op de gracht rondom de Kloostertuin. Deze oplossing wordt opgenomen in de planopzet.

2. Antwoord Provinciale Planologische Commissie

- a. De voorliggende visie wordt overgenomen in de "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel-Centrum".
- b. De woningtypologie wordt gezien in relatie tot de concrete marktvraag. De tekst zal hierop worden aangepast.
- c. Bij het ontwerp zal rekening worden gehouden met de Cultuurhistorische Waardenkaart.
- d. Er zal een archeologisch onderzoek op de betreffende locatie worden uitgevoerd. Deze zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

3. Antwoord VROM Inspectie Regio Zuid

De inspecteur heeft niet afzonderlijk gereageerd op het voorliggende plan.

4. Antwoord Helpdesk Preventie

- a. De opzet van bestemmingsplannen in Nederland is vrij van keuze. Het stedenbouwkundig bureau heeft in het onderhavige geval gekozen voor de voorliggende opzet. Aan de hand van de opgenomen inhoudsopgaven voor zowel de toelichting en voorschriften wordt men verwezen.
- b. De omschrijving in paragraaf 5.13 van de toelichting zal worden aangepast volgens het Jaarboek Nieuwbouw 2005 Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- c. De omschrijving van artikel 6 onder lid 1, sub c4 van de voorschriften wordt niet aangevuld. De begrippen die hier worden genoemd, worden in artikel 9 toegelicht. In artikel 9, lid 5 zal een aandacht geschonken worden aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- d. De omschrijving van artikel 9 onder lid 5 van de voorschriften zal worden aangevuld met: 'conform de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen'.

5. Antwoord Stichting Teresia van Miert

De gemaakte opmerking over het realiseren van het aantal appartementen is juist. In eerste instantie had de opdrachtgever de plannen om ongeveer 75 wat duurdere appartementen te realiseren. Na een marktonderzoek is men hierop teruggekomen. De planning is nu om een aantal goedkope appartementen te realiseren. Deze appartementen zijn, qua oppervlakte kleiner dan de duurdere appartementen. Het totale bebouwingsoppervlakte van de appartementen wordt niet gewijzigd; slechts het aantal.

Conclusies

Naar aanleiding van de beantwoording van de reacties uit het vooroverleg wordt voorgesteld om de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepenlaan, herziening Stationsstraat/ Molenstraat" aan te passen.

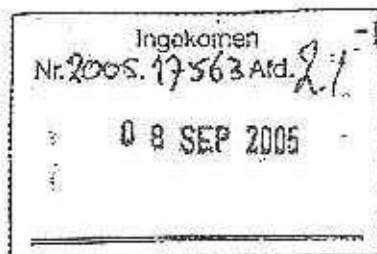
Bijlage 2

Reactie Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente Veghel
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

VERZONDEN



1. SEP 2005

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepelaan, herziening
Stationsstraat/Molenstraat"

Geacht college,

Bij brief van 9 juni 2005, ontvangen op 10 juni 2005, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepelaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat". De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 5 oktober 2005.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te reageren dan verzocken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, postbus 90.151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch. Het PPC-secretariaat zal in dat geval uw brief tevens doorgeleiden naar onze Directie ROH.

1. Planbeschrijving

Het plan beoogt een herontwikkeling van de omgeving van de Stationsstraat in Veghel. Het voorontwerp-bestemmingsplan "Stadscentrum/Iepelaan, herziening Stationsstraat/Molenstraat" betreft de ontwikkeling van circa 88 appartementen en 720m² (bruto) commerciële ruimten, aan -en achter de Stationsstraat in Veghel.

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-
Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45 60.043

Datum

31 augustus 2005

Ons kenmerk

1106340/1126345

Uw kenmerk

2.1/2005/11900

Contactpersoon

F. Pienaar/

H. van Hout

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en

Handhaving

Telefoon

(073) 680 8843/

073-6812720

Fax

(073) 612 3610

Bijlage(n)

E-mail

F.Pienaar@brabant.nl/

H.vanHout@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Het plangebied heeft een omvang van circa 8000m².

De herstructureringslocatie is gelogen in de oude kern van Veghel en grenst aan het 'groene hart' van Veghel met haar complex van kloostergebouwen, kerk, kloostertuinen en begraafplaats. Het plangebied ligt aan de achterkant van de lintstructuur Stationsstraat-Molenstraat. De Stationsstraat is een aftakking van het centrumgebied. Het plangebied heeft momenteel voornamelijk een woonfunctie.

Het project zal in twee fasen ontwikkeld worden. In de eerste fase worden de woningen aan de Stationsstraat 2 t/m 8 gesloopt en worden 67 woningen van diverse woningtypen (80m² tot 200m²) en circa 424m² (bruto) commerciële ruimte gebouwd. De nieuwbouw bestaat uit twee vleugels van drie bouwlagen met een kap en eindigde met twee accenten van vier bouwlagen met kap (zie kaartje). De commerciële ruimte concentreert zich aan de Stationsstraat. Een ondergrondse stallinggarage voor ca. 118 auto's wordt gerealiseerd. Voorts wordt een klein pleintje voorzien met als doel een goede overgang te verzekeren met het kloostercomplex. Een belangrijk element van de eerste fase is het creëren van een zichtas vanaf de Stationsstraat naar het achterliggende kloostercomplex en kerk.

In fase twee worden de panden Molenstraat 20 en 22 gesloopt en worden circa 21 woningen en circa 372m² (bruto) commerciële ruimte evenwijdig aan de kloostergebouwen gebouwd. Op de hoek van de Molenstraat wordt een bouwaccent van 5 bouwlagen met kap gerealiseerd.

Tussen de nieuwbouw en de kloostergebouwen wordt een nieuw straatje, Mgr. Van den Tillaartstraat, aangelegd. Daarnaast worden 24 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd op het achterliggende gebied.

2. Toets aan vigerend beleid

Het plan geeft een goede vertaling van het structuurplanbeleid; het is een prioritaire inbreidingslocatie waarbij het accent wordt gelegd op herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

De Directie is van mening dat uw voorstellen voor nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen en zorgvuldig omgaan met de bestaande kwaliteiten in hoofdlijnen past binnen de beleidsuitgangspunten van het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken (stedelijk regio Uden-Veghel). Het project wordt gerealiseerd in het gebied, waar volgens het uitwerkingsplan de legenda-aanduiding 'centrumontwikkeling' geldt. Deze aanduiding geeft aan dat de versterking en ontwikkeling van centrumfuncties wordt nagestreefd. Hier liggen kansen voor centrumondersteunende functies, stedelijk wonen en dergelijke. Ook dienen kwaliteiten van het stedelijke gebied te worden versterkt. Het voorliggende plan sluit prima aan bij deze uitgangspunten.

Reken

31 augustus 2005

Ons kenmerk

1106340/1126346



Verder plaatst de directie de volgende kanttekeningen bij het voorontwerp bestemmingsplan zoals dat nu ter advisering is aangeboden.

De datum

31 augustus 2005

Ons kenmerk

1106340/1126346

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel-centrum

De Directie constateert dat uw gemeenteraad een méér recente "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Veghel-centrum" (8 juli 2004) heeft vastgesteld dan waar verwezen wordt in de plantoelichting op pagina 14 en 19 (augustus 2001). Wij gaan ervan uit dat de geactualiseerde visie in de plantoelichting wordt opgenomen. (Cat. III)

Planeringsopgave

In het plan is onvoldoende duidelijk in hoeverre de beoogde verdeling in woontype voor het plangebied aansluit bij de huidige marktvraag. In de toelichting wordt verwezen naar een redelijk verouderd woningmarktonderzoek, uitgevoerd in 1999-2000. Onduidelijk is of er met de geplande woningen voldoende ingespeeld wordt op de woonvraag van doelgroepen als starters, ouderen en minder draagkrachtige. Bouwen voor de marktvraag is, vanuit de kwalitatieve woningbouwopgave, juist één van de punten van het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken (zie pagina 48, Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken). Verzocht wordt de woningtypologie te bezien in relatie tot de concrete marktvraag. (Cat. III)

Historische stedenbouw en verschijningsvorm

Het plangebied wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart als structuur van redelijk hoge waarde aangeduid. Bij het ontwerp voor de nieuwbouw dient op basis van de beleidslijn uit het Streekplan rekening te worden gehouden met de waardevolle cultuurhistorische omgeving.

De structuur en ruimtelijke opbouw van het voorliggende ontwerp vinden wij passend. De buitenschil (Molenstraat, Deken van Miertstraat, Stationsstraat) vormt de historische bebouwingskern. Het binnenterrein was vroeger groen en gevuld met secundaire bebouwing. In latere stadia is dit verder opgevuld met bebouwing. In de binnenschil liggen meerdere historische lagen over elkaar heen. Tegen de toevoeging van een nieuwe bebouwingslaag bestaan geen bezwaren.

Wel zijn wij van mening dat de nieuwe bebouwing vanuit de historische structuur niet overheersend mag zijn ten opzichte van de historische buitenschil, met daarin onder andere het kloostercomplex. In de toelichting bij het plan staat, dat de nieuwbouw wordt gerealiseerd in de maat en schaal van het klooster. Gesproken wordt over drie bouwlagen met kap met op de hoeken hoogte accenten van vier tot vijf bouwlagen. Op de plankaart staan echter bouwhoogten van 18 tot 25 meter aangegeven. Bij dergelijke bouwhoogten schatten wij de impact van de nieuwbouw op de historische bebouwing te sterk in. Wij gaan ervan uit dat de gemeente met de toepassing van nadere eisen de relatie met de belangrijke historische omgeving voldoende zal verankeren.

Datum

31 augustus 2005

Ops konink

1106340/1126346

Archeologie

Het plangebied kent een onbekende archeologische verwachtingswaarde. Op historische kaarten uit de negentiende eeuw is echter al bebouwing te zien. Samen met de ligging, direct nabij het kloostercomplex, bestaat dus de kans archeologische waarden aan te treffen. Om een beter beeld te krijgen van de daadwerkelijke archeologische waarden adviseren wij deze in beeld te brengen door een nader en adequaat archeologisch onderzoek. (Cat. II)

Overigens willen wij u er op wijzen dat bij het aantreffen van archeologische waarden hiervan melding moet worden gemaakt conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988. Dit kan bij de Rijksdienst van Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB), niet bij de Rijksdienst voor Monumentenzorg zoals in de toelichting staat vermeld. De melding kan ook plaatsvinden bij het provinciaal Meldpunt Archeologische Bodenvondsten Noord-Brabant. Telefoon 06-53844548.

Juridische aspecten

De Directie verzoekt het hier voorgestelde, voor zover van toepassing, op de plankaart en in de voorschriften te verwerken. Daarnaast benadrukt de directie dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving.

3. Conclusie

De Directie adviseert u het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de in dit advies gemaakte opmerkingen. Wanneer aan deze opmerkingen tegemoet wordt gekomen kan dit plan in principe tot goedkeuring leiden.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit Directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de Directie ROH drie categorieën.

Categorie I kent de dienst toe aan opmerkingen over planclementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Datum

31 augustus 2005

Ops kenmerk

1106340/1126346

Namens de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



Bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost Brabant,
mr. drs. J.J. Th.L. Verraeds.

Bijlage 3

Reactie Waterschap Aa en Maas

