

Bestemmingsplan “De Bunders”

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Gemeente Veghel	
Titel rapport:	Bestemmingsplan 'De Bunders'	
Rapporttype:	Bestemmingsplan	
Rapportnummer:	X.126X00315.2644	
Datum:	1 ^e concept-bestemmingsplan	- december 2002
	1 ^e concept-bestemmingsplan	- augustus 2003
	1 ^e concept -voorontwerp bestemmingsplan	- april 2004
	voorontwerp bestemmingsplan	- december 2004
	ontwerp-bestemmingsplan	- mei 2007
	vaststelling	-
Contactpersoon \\ opdrachtgever:	Gemeente Veghel – de heer G. Verhoeven	
Projectteam BRO:	Hans van Zitteren (jurist)	
	Hester Dijkman (jurist)	
	Jochem Rietbergen (planoloog)	
	Marcel de Kanter (tekenaar)	
	Luke Vredeveld (stedenbouwkundige)	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, De Bunders	
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor het woongebied De Bunders.	
	Het betreft een actualisering van de vigerende bestemmingsplannen in de woonwijk in het kader van de operatie actualisering bestemmingsplannen binnen de gemeente Veghel.	
	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

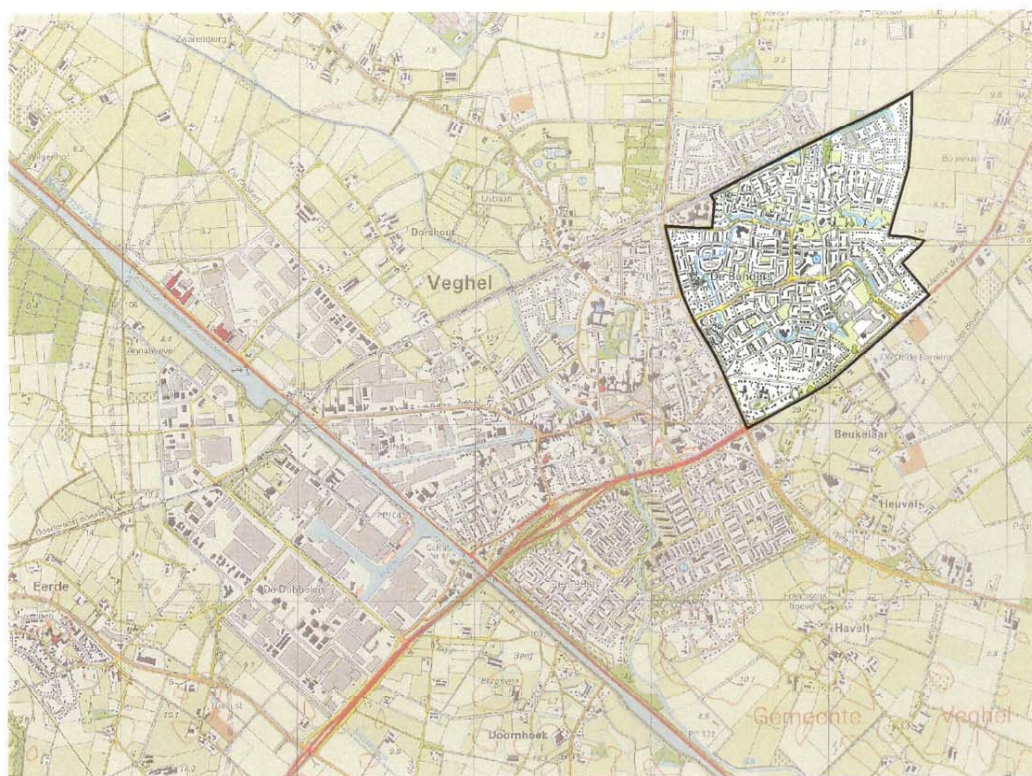
1. INLEIDING	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Een kenschets van het dorp Veghel	9
2.2 Functionele structuren	11
2.3 Structuurdragers	13
2.4 Deelgebieden	17
2.5 Amorfe gebieden	36
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET	37
3.1 Visie beheergebied	37
3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	39
3.3 Beleidsinkadering	41
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	45
4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen	45
4.2 Cultuurhistorische structuren	45
4.3 Archeologie	46
5. GROEN EN ECOLOGIE	49
5.1 Groenstructuur	49
5.2 Flora en fauna	49
5.3 Bodem en grondwater	50
6. WATER	51
6.1 Beleid	51
6.2 Watertoets	52

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN	55
7.1 Kabels en leidingen	55
7.2 Radarverstoringsgebied	55
 8. MILIEU-ASPECTEN	 57
8.1 Bodemonderzoek	57
8.2 Geluid	57
8.3 Externe veiligheid	58
8.4 Luchtkwaliteit	60
 9. WONEN	 63
9.1 Beleid en randvoorwaarden	63
9.2 Plancapaciteit	66
 10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	 67
10.1 Beleid en randvoorwaarden	67
10.2 Plancapaciteit	68
10.3 Bedrijven en milieuzonering	68
 11. VERKEER	 71
11.1 Verkeersstructuur	71
11.2 Beleid	71
11.3 Verkeersaantrekkende werking	72
11.4 Parkeren	72
 12. PLANOPZET	 75
12.1 Inleiding	75
12.2 De voorschriften	75
12.3 Beschrijving per bestemming	78
 13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 91
13.1 Exploitatie	91
13.2 Handhaving	91

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	93
14.1 Inleiding	93
14.2 Inspraak	93
14.3 Wettelijk vooroverleg	94
14.4 Vaststellingsprocedure	95

BIJLAGEN

VERSLAG INSPRAAK
 REACTIE PPC NOORD-BRABANT
 ADVIES WATERSCHAP AA EN MAAS



Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

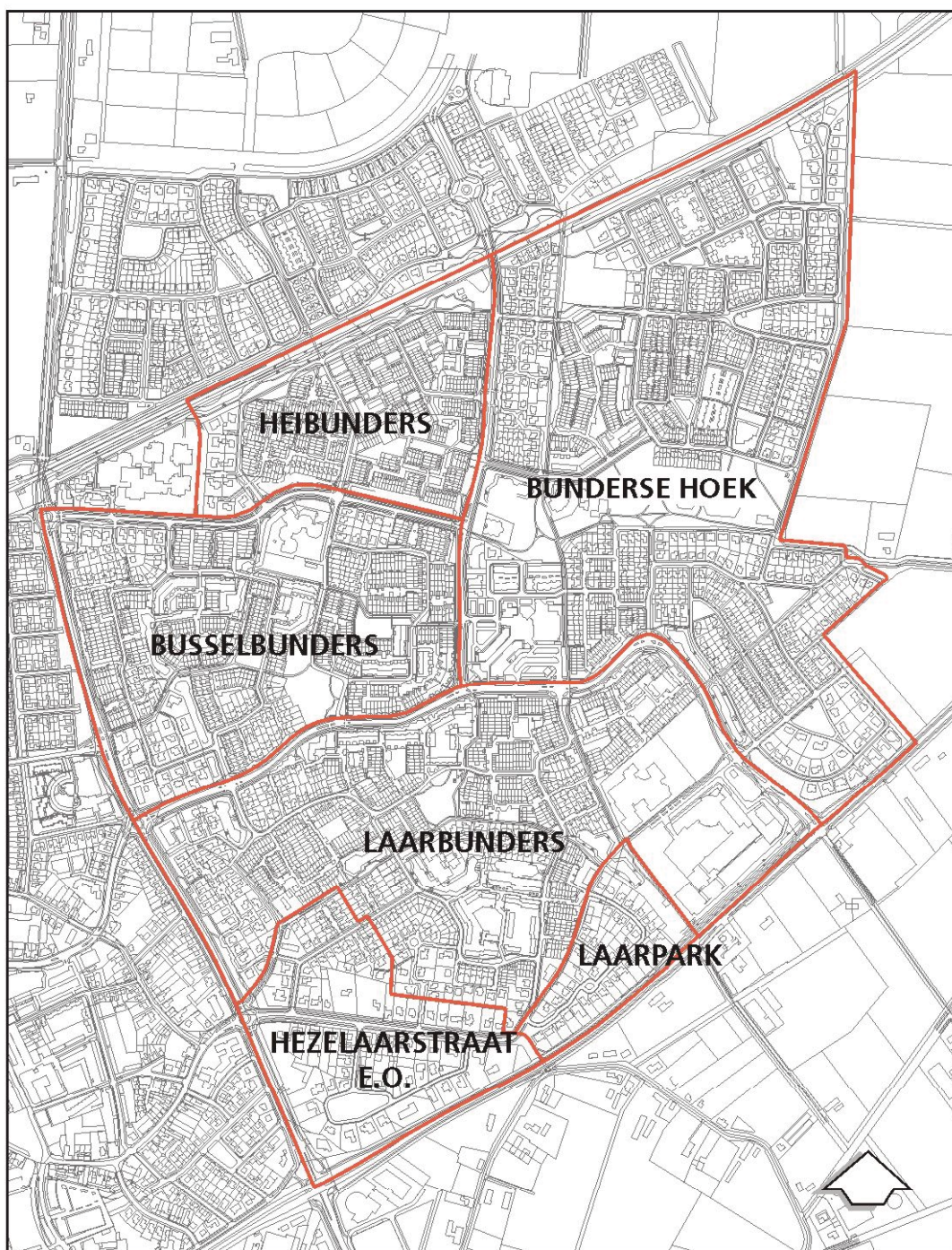
Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan 'De Bunders' is een actualisatie van zeven bestemmingsplannen in de Veghelse wijk De Bunders, waarin de gemeenteraad van Veghel haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in voorschriften, die voor overheid en burgers bindend zijn.

De vigerende bestemmingsplannen in De Bunders zijn verschillend gedateerd. Dit betekent automatisch dat ten aanzien van bouwen in de wijk De Bunders verschillende bepalingen gelden. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Veghel een belangrijke reden geweest om voor de wijk De Bunders een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen.

In het plan zijn enkele ontwikkelingslocaties opgenomen waarvoor, met uitzondering van de vervangende nieuwbouw van een wooncomplex voor gehandicapten aan de Venkelaar 12, separate planologische procedures (zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) zijn doorlopen. Deze ontwikkelingslocaties worden in onderhavig bestemmingsplan dan ook gezien en bestemd als bestaande bebouwing. De ontwikkeling aan de Venkelaar 12 is de enige ontwikkelingslocatie in het plangebied De Bunders.

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



Vigerende bestemmingsplannen

126x00315/4189030i_cdr

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Bunders is gelegen in de noord-oosthoek van de gemeente Veghel en beslaat ruimtelijk gezien ongeveer eenderde deel van het totale dorp. Aan de noordzijde wordt de wijk begrensd door een waterloop en de in onbruik geraakte spoorlijn Boxtel-Gennep. Ter hoogte van de Vorstenboscheweg houdt het spoor op. Aan de oostzijde vormt een waterloop de overgang van het bebouwde gebied naar landschappelijke openheid tussen de Bunders en het kerkdorp Mariaheide. Het beleid van de gemeente is erop gericht deze open ruimte te handhaven. De Udenseweg (voormalige N265) vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. De bovenwijkse ontsluitingsweg Populierlaan / Frans Halsstraat begrenst de wijk in westelijke richting. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door grenzen zoals die hierboven zijn genoemd.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'De Bunders' is een herziening van de volgende zeven vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	De Heibunders	31-01-1974	27-11-1974
2.	De Busselbunders	16-12-1976	07-12-1977
3.	De Laarbunders	23-02-1978	20-12-1978
	De Laarbunders, 1 ^e uitwerkingsplan	-	-
	De Laarbunders, 2 ^e uitwerkingsplan	-	-
	De Laarbunders, 3 ^e uitwerkingsplan	-	-
	De Laarbunders, 4 ^e uitwerkingsplan	-	-
	De Laarbunders, 5 ^e uitwerkingsplan	-	-
	De Laarbunders, 6 ^e uitwerkingsplan	-	-
4.	Laarpark	25-03-1988	26-07-1988
5.	De Bunderse Hoek	18-08-1988	20-12-1988
	De Bunderse Hoek, 1 ^e uitwerking	-	-
6.	Hezelaarstraat e.o.	26-05-1994	26-10-1994
7.	1 ^{ste} Partiele herziening Hezelaarstraat e.o.	07-09-2000	06-03-2001

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van het dorp Veghel

Geschiedenis van Veghel

Veghel is een dorp met een lange geschiedenis. Al in de 12^e eeuw werd er melding gemaakt van een aantal nederzetting langs het riviertje de Aa. Deze rivier loopt ook nu nog dwars over het grondgebied van de gemeente Veghel. In het verleden was de Aa belangrijk voor de handel en industrie in Veghel. Grondstoffen werden aangevoerd en eindproducten of halffabrikaten afgevoerd. Met de komst van de Zuid-Willemsvaart en een één kilometer lange haven aan dit kanaal in 1825, werd het economisch belang van de Aa tenietgedaan.

Veghel nu: leren en werken

De ligging van Veghel en haar goede verbindingen via weg, water en spoor heeft een grote rol gespeeld in de ontwikkeling van het dorp. Veghel is uitgegroeid tot een dorp met een buitenproportioneel aanbod aan industrieterrein. Er is momenteel circa 450 ha ontwikkeld. De nieuwste plannen voorzien in nog eens ruim 100 hectare uitbreiding. Vooral de vestiging van een aantal transportbedrijven en groothandelsbedrijven hebben een grote invloed gehad op de omvang van de bedrijventerreinen. Ook hebben zich een aantal multinationals (zoals Mars, Campina en Melk-unie) zich in Veghel gevestigd. Deze industrie-capaciteit is bijna volledig aan de westkant van Veghel gelegen. Totaal biedt Veghel circa 22.700 arbeidsplaatsen, waarvan meer dan de helft wordt bezet door werknemers van buiten Veghel.

Veghel biedt tevens een groot scala aan onderwijsmogelijkheden. Vooral het Regionaal Opleidingscentrum en de vestiging van Fontys PABO trekken veel leerlingen uit Veghel en omgeving. Verder heeft het dorp een uitgebreid aanbod aan basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs.

Vervolg van dit hoofdstuk

In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied de Bunders. Er wordt een analyse gegeven van de wijk op zowel ruimtelijk als functioneel niveau. Na het vaststellen van een aantal deelgebieden wordt er voor een nadere beschrijving verder op deze deelgebieden ingezoomd.

 WOMEN (W)

WONEN (W)

MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (MD)

DETAILHANDEL (D)

PUBLIEKSGERICHTE DIENSTVERLENING (PD)

ZAKELIJKE DIENSTVERLENING (KANTOREN) (ZD)

BEDRIJFSDOELEINDEN (B)

PLANGEBIED

RECREATIEVE DOELEINDEN (RD)

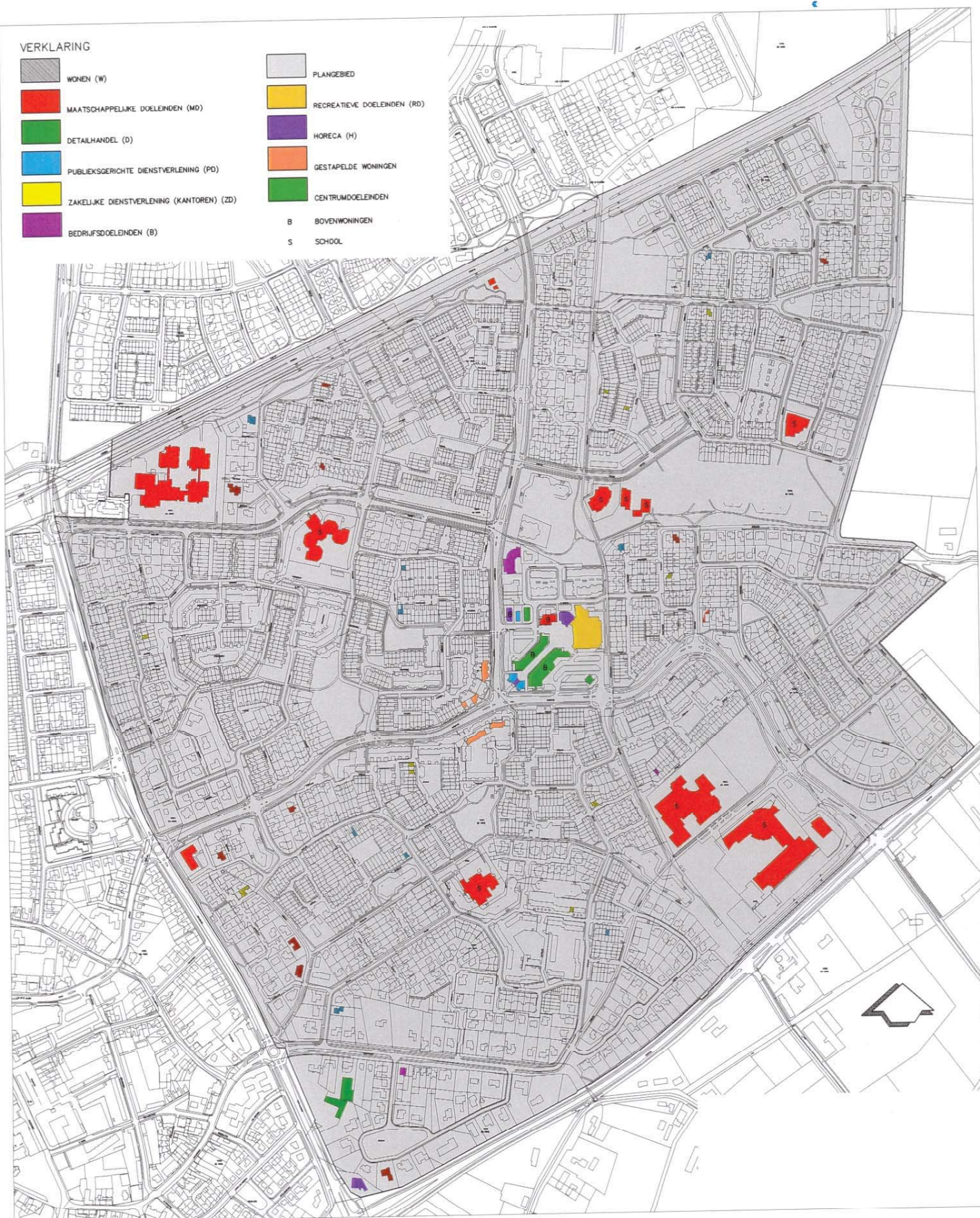
HORECA (H)

GESTAPELDE WONINGEN

CENTRUMDOELEINDEN

B BOVENWONINGEN

S SCHOOL



2.2 Functionele structuren¹

Detailhandel

De detailhandel in de Bunders is bijna geheel geconcentreerd in en nabij het wijkcentrum.

De volgende detailhandelszaken zijn in het wijkcentrum te vinden:

- benzine servicestation;
- cadeauwinkel;
- bakkerij;
- drogist;
- fietsenwinkel;
- snoepwinkel;
- bloemist;
- wolwinkel;
- schoenenzaak;
- supermarkt.

Verder ligt in de zuidwesthoek van de Bunders, aan de Frans Halsstraat een handel in bouwmaterialen.

Horeca

De Bunders kent vier horecavestigingen, waarvan er drie in het wijkcentrum gelegen zijn. Het betreft hier een café/sportkantine, een cafetaria en een pizzeria. In de zuidwesthoek van de wijk, aan de Udenseweg, is een chinees restaurant gevestigd.

Niet-publieksgerichte dienstverlening

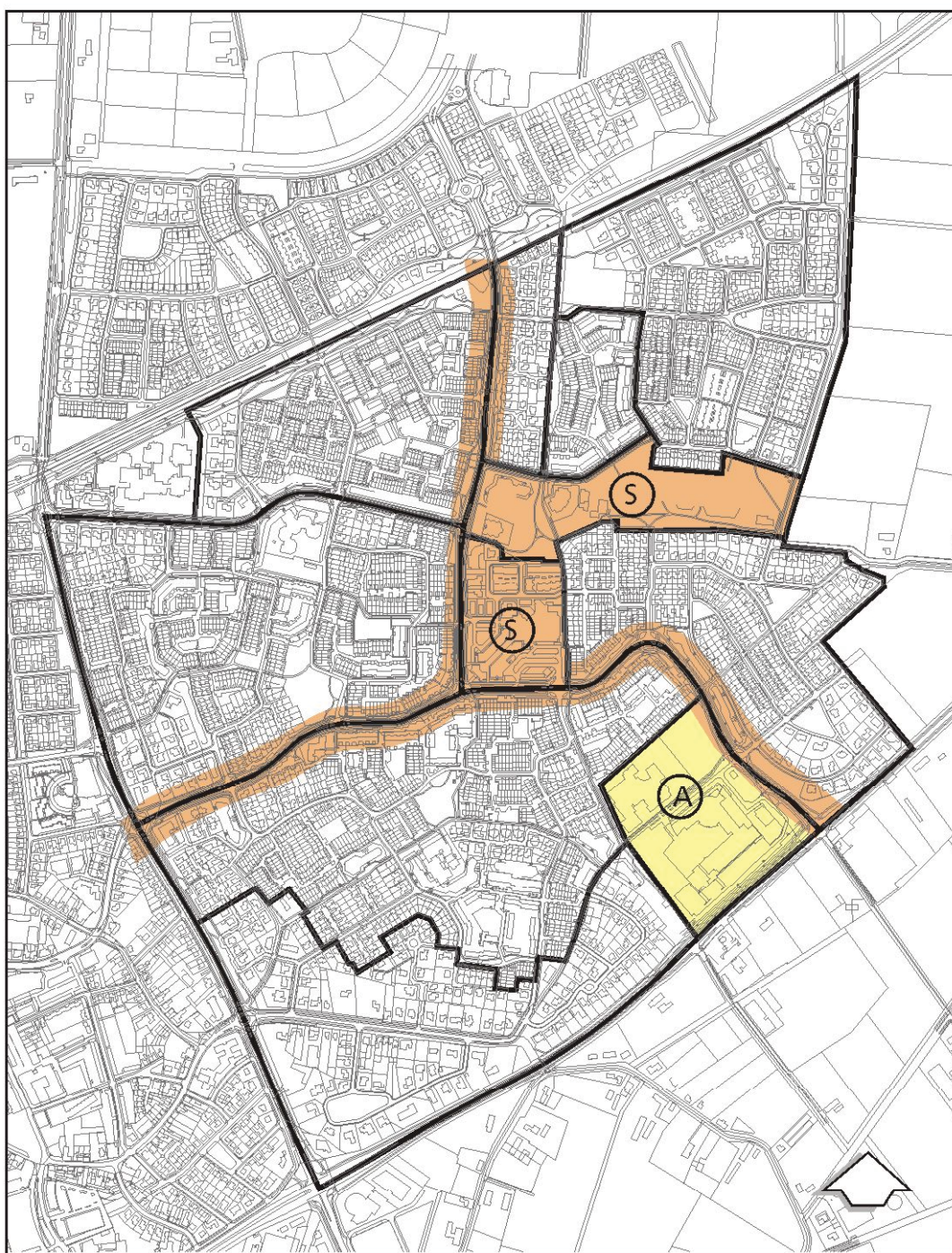
De Bunders kent één autonoom kantoor gesitueerd op de hoek Bundersweg/Populierlaan. Er komt op kleine schaal dienstverlening voor in de vorm van aan huis gebonden beroepen, zoals bijvoorbeeld administratiekantoor.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in de Bunders liggen verspreid in de wijk. De wijk heeft vier basisscholen, 1 school voor het voortgezet onderwijs en een Regionaal Opleidingscentrum. De laatste twee zijn op een apart terrein gevestigd aan de zuidostrand van de Bunders, direct gelegen aan de Udenseweg/Bundersweg. Alle scholen zijn gelegen aan of nabij (hoofd)ontsluitingwegen en langzaamverkeersroutes.

Aan de noordwest kant van de wijk ligt het bejaarden- en verzorgingstehuis Welstaete. Dit huis heeft tevens een aantal aanleunwoningen, geschikt voor semi-zelfstandige bewoning. In het pand De Bunders 154 is een dansschool, welke vooral gericht is op het lesgeven aan kinderen en jeugdigen, gevestigd. De overige dienstverlening beperkt zich tot enkele tandartsen, huisartsen en fysiotherapeuten, waarvan de meeste een praktijk aan huis heeft.

¹ Peildatum voor de hier beschreven functionele structuren is 1 januari 2004



Structuurdragers

126x00315/4189030i_cdr

Deze praktijken komen vooral voor in een noord-zuid lopende strook van vrijstaande bebouwing aan de westkant van de Bunders. Alleen in het wijkcentrum is een tandartspraktijk gevestigd.

Publieksgerichte dienstverlening

In het wijkcentrum vinden we een videotheek, een postkantoor en een kapsalon. De publieke dienstverlening die verspreid in de wijk voorkomt, bestaat voornamelijk uit de kleinere schoonheidssalons aan huis.

Bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich vier bedrijven. Ten noorden van het wijkcentrum (De Bunders 156) is een fietsenbedrijf gevestigd. Aan de Frans Halsstraat 2 bevindt zich een bouwmaterialen & verhuurbedrijf (opslagplaats voor bouwmaterialen) en aan de Bunders 2 is een benzinestation (exclusief LPG) gevestigd.

Sportvoorzieningen

De Bunders beschikt over een eigen sporthal die in het wijkcentrum gevestigd is.

Structuurdragers, deelgebieden en amorge gebieden

Bij de analyse van de ruimtelijke opbouw van de Bunders wordt een onderscheid gemaakt in drie elementen. We spreken van 'structuurdragers', 'deelgebieden' en 'amorge gebieden'. In navolgende paragrafen worden zij achtereenvolgens beschreven.

2.3 Structuurdragers

Structuurdragers zijn openbare of bebouwde ruimten die binnen de kern een ruimtelijk structurerende en functioneel centrale rol vervullen. De structuurdragers worden gemarkeerd door ruimtelijke herkenbare oriëntatiepunten. Dit zijn elementen zoals bebouwing of beplanting, die door hun afmeting, verschijningsvorm of een ander karakteristiek opvallen in hun omgeving. Binnen de Bunders zijn de volgende structuurdragers te onderscheiden:

- ontsluiting de Bundersweg en de Busselbundersweg;
- wijkpark;
- wijkcentrum de Bunders.



Structuurdragers

Aan de westkant ligt een basisschool in het park. Aan de oostkant liggen twee vijvers geschakeld naast elkaar. Deze worden gebruikt om te vissen en 's winters kan men schaatsen. Door het park lopen diverse wandelpaden zodat beide aangrenzende woongebieden makkelijk bereikt kunnen worden.

Ontsluiting de Bundersweg en de Busselbundersweg

Door hun profiel en inrichting vormen de Bundersweg en de Busselbundersweg structurende elementen in de wijk de Bunders. De wegen bestaan op de meeste plaatsen uit 2 rijstroken met vrijliggende fietspaden en voetpaden. Rondom het centrum worden de Bundersweg en Busselbundersweg begeleid door wat hogere bebouwing. Buiten het centrum worden de wegen voornamelijk begeleid door de traditionele woonvormen zoals de twee onder één kap woningen.

De twee wegen vormen een driepotige structuur die in het wijkcentrum bij elkaar komen. Deze ontsluitingsstructuur deelt de wijk in drie delen, die ieder weer onderverdeeld zijn in één of meerdere deelgebieden.

Wijkpark

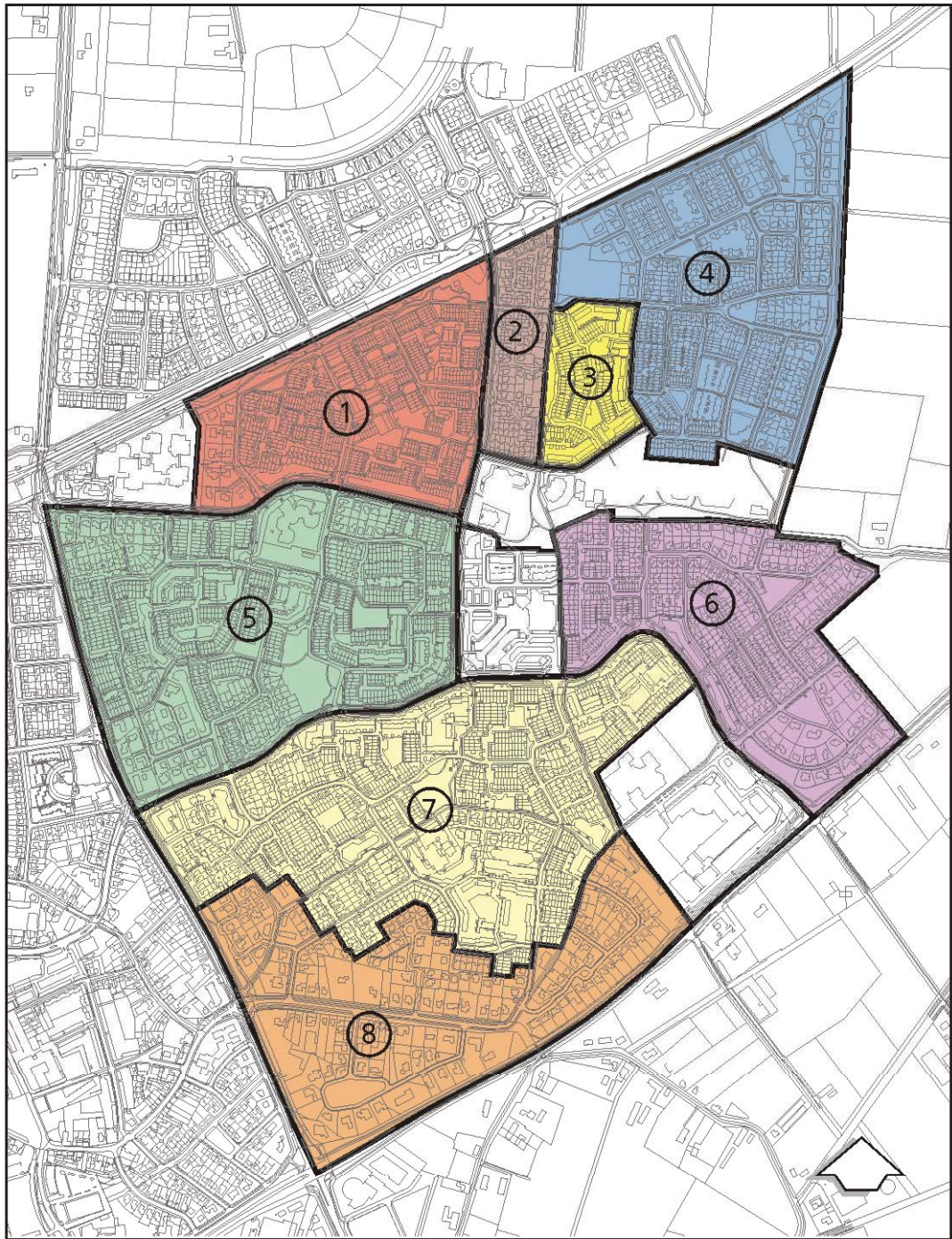
Het wijkpark vormt een uitgestrekt park in het oosten van de Bunders. Het loopt vanaf de oostgrens van het plangebied midden door de Bunderse Hoek en komt boven het winkelcentrum uit. Het park bestaat voornamelijk uit gazon met daarin her en der verspreid staande beplanting van beperkte hoogte.

Wijkcentrum

Het wijkcentrum ligt geografisch gezien ook in het centrum van de wijk de Bunders. Op dit punt komen een aantal belangrijke structuren bij elkaar. Zo bevindt zich hier snijpunt van de belangrijkste ontsluitingswegen en eindigt het wijkpark net ten noorden van het centrum.

Structuur van het centrum

De bebouwing in het centrum bestaat uit twee evenwijdige stroken winkels met appartementen daarboven. De bebouwingsstroken hebben een zuidwest – noordoost oriëntatie. De hoogte varieert van 2 tot 4 lagen. Aan de achterkanten van de winkels liggen parkeerplaatsen. Aan de zuidelijke parkeerplaats ligt tevens een zelfbedieningstankstation. In het verlengde van het winkelstraatje (noordoosten) ligt een sporthal met café. Aan de andere kant (zuidwesten) ligt een iets hoger bebouwingselement waarin onder andere het postagentschap en een bloemenkiosk gevestigd is.



Deelgebieden

126x00315/4189030i_cdr

In zichzelf gekeerd

Het wijkcentrum is zeer introvert gestructureerd. Vanaf de ontsluitingswegen is het zicht op het centrum slecht. Alleen de achterkanten (waar de winkels tevens bevoorraad worden) zijn zichtbaar. Deze achterkanten, in combinatie met de vrij grote parkeervelden, geven een stenige en rommelige indruk van het centrum. Binnen in het winkelgebiedje is het beeld erg stenig. Er is gebruik gemaakt van veel dezelfde materialen met dezelfde kleuren.

Sobere inrichting

Het pleintje aan het eind van de winkelstraat, voor de sporthal, is zeer sober ingericht. Op het plein zijn wat robinia's aangeplant. Deze bomen zijn ca. 2,5 meter hoog en dat is ook de maximale hoogte die ze zullen bereiken. De bomen zijn veel te klein voor de stedelijke omgeving waar zij in staan. Verder staat er midden op het plein één gigantische lichtmast met vier lampen die heel het plein moet verlichten. Onder deze mast staat één bankje en één speeltoestel. Al met al is dit plein weinig uitnodigend als verblijfsruimte en hard toe aan een opknapbeurt.

2.4 Deelgebieden

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

1. Heibunders
2. Westrand Bunderse Hoek;
3. Dilleveld en omgeving;
4. noordelijk deel Bunderse Hoek;
5. de Busselbunders;
6. zuidelijk deel Bunderse Hoek;
7. Laarbunders;
8. Hezelaarstraat / Laarpark / Laarbunders (deels).

Naast structuurdragers en deelgebieden zijn er een aantal gebieden te onderscheiden die aan geen van beide criteria voldoen. Dit zijn **amorfe gebieden**. De Bunders kent één amorf gebied: het scholencluster in het zuidoosten van het plangebied.

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



Deelgebied 1

126x00315/4189030i_cdr



Deelgebied 1: Heibunders

Dit deelgebied omvat het gedeelte wat valt onder het huidige bestemmingsplan de Heibunders. Het gebied wordt begrensd door de oude spoorlijn Boxtel-Gennep aan de noordzijde, de Busselbundersweg aan de oostzijde en de Lange Donk aan de zuidzijde.

Moeilijke oriëntatie

Het gebied is opgezet als een groot erfgebied; het verkeer heeft een duidelijk ondergeschikte functie. De woningen zijn met kleine aantallen geschakeld. Vervolgens zijn deze eenheden gedraaid ten opzicht van elkaar waardoor de verblijfsruimtes ontstaan. Door de onderlinge verdraaiing van de relatief kleine woonblokken ontstaan er veel openbare ruimten met veel hoekjes en pleintjes. Deze hoekjes en pleintjes zijn allemaal soortgelijk ingevuld, waardoor de oriëntatie bemoeilijkt wordt.

Woningtypen

Aan de westzijde van de Korte Donk staan voornamelijk geschakelde woningen. Aan de oostzijde van de Korte Donk betreft het voornamelijk aaneengesloten bebouwing. Deze woningen hebben overwegend de berging aan de voorzijde van de woning zodat een achterontsluiting niet noodzakelijk is. Deze kan op de meeste plaatsen beperkt worden tot een brandgang. Zodoende wordt er zorgvuldig omgesprongen met de beschikbare ruimte en ontstaat er een compact gebied met een vrij hoge dichtheid. Aan de westrand staan voornamelijk vrijstaande woningen.

Parkeren in de openbare ruimte

Door het ontbreken van parkeerruimte op het eigen erf, kent voornamelijk het oostelijke deel van dit deelgebied veel openbare parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn uitgevoerd als 'kuil'. De parkeerplaats ligt verdiept waardoor voorkomen wordt dat men vanuit de huizen uitkijkt over rijen auto's.

Stenig

Door zijn compactheid doet het gebied vrij stenig aan. Vooral in de seizoenen dat de meeste planten geen blad dragen, kan dit voor een troosteloos straatbeeld zorgen. Er zijn in het deelgebied een aantal groene plekken aan te wijzen die qua maat en schaal een betekenis hebben voor heel de wijk. Zo is de zuidelijke rand van het deelgebied (de Langedonk) ingericht als zeer brede groenstrook met singels. Ook de noordrand van dit deelgebied is groen ingericht en vormt samen met de waterloop een overgang naar de noordelijk gelegen nieuwe woonwijk. In het midden van het deelgebied is er een verruiming in de stedelijke structuur ontstaan. Op deze plek is ruimte voor wat in het ontwerp wordt aangehaald als speelterrein. Door de vele zij- en achterkant situaties in dit groene gebied is het echter geen aantrekkelijke speelruimte. Omdat weinig huizen op dit terrein georiënteerd zijn, is er sprake van slechte sociale controle.



Deelgebied 2

126x00315/4189030i_cdr



Deelgebied 2: Westrand Bunderse Hoek

Aan de westrand van de Bunderse Hoek ligt een strook met bebouwing waarvan de structuur afwijkt van de rest van de bebouwing in de Bunderse Hoek. Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de groene zone tussen de Bunders en de noordelijk gelegen woonwijk. Aan de oostzijde van het gebied loopt een vrijliggend fietspad richting het wijkcentrum. De zuidelijke en westelijke begrenzingen worden gevormd door de ontsluitingswegen Tijmveld en Busselbundersweg, die tevens de ontsluiting van dit gebied voor hun rekening nemen.

Planmatige opzet

Aan de noordkant is voor een opzet gekozen waarbij vier woningen samen één bouwblok vormen. Deze woningen hebben zodoende een vierzijdige oriëntatie. Deze blokken zijn geclusterd en vervolgens georiënteerd op de ontsluitingswegen. Aan de zuidkant komen zowel geschakelde als vrijstaande woningen voor.

Sociale veiligheid

De begeleiding van het fietspad is een aandachtspunt in dit deelgebied. De woningen zijn namelijk allemaal met de achterkant op dit fietspad georiënteerd. Dit heeft tot gevolg dat er door de verschillende erfafscheidingen geen transparant gebied meer bestaat.



Deelgebied 3

126x00315/4189030i_cdr



Deelgebied 3: Dilleveld en omgeving

Vooruitlopen op

Deelgebied vier bestaat uit ruim 150 woningen die vooruitlopend op het bestemmingsplan Bunderse Hoek gerealiseerd zijn, geruime tijd voordat de rest van de Bunderse Hoek in ontwikkeling werd genomen. Hiermee wilde de gemeente Veghel destijds zorgen dat de continuïteit in de woningbouw veilig werd gesteld.

Randen

Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door een moeras, waarop een vol-groeid populierenbosje is gegroeid. Aan de zuidzijde ligt het wijkpark terwijl de westelijke begrenzing bestaat uit het fietspad van het wijkcentrum naar de noordelijk gelegen woonwijk. Ook dit deelgebied zorgt voor een matige begeleiding van het fietspad. De bebouwing wijkt terug en maakt plaats voor opgaand groen tegen het fietspad aan.

Aparte ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur sluit niet naadloos aan bij de rest van deze wijk. Dit deelgebied heeft een amorfe structuur, met veel verdraaiingen in de bouwblokken. Door de grote diversiteit ontstaat een slecht herkenbare structuur, zowel in de bebouwing als in de openbare ruimte (geen rechte straten, veel verschil in profielen).

Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied loopt via het Tijmveld en het Lookveld naar de Busselbundersweg.



Deelgebied 4

126x00315/4189030i_cdr



Deelgebied 4: Noordelijk deel Bunderse Hoek

Groene randen

Het noordelijk deel van de Bunders wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door een groenstrook met een watergang. De zuidzijde van dit deelgebied grenst aan het wijkpark. De randen die grenzen aan de watergang worden over de gehele lengte begeleid door woningen die op het water georiënteerd zijn. Ten noordwesten van het gebied ligt een volwassen populierenveld. Deze bossage lag hier al voor de ontwikkeling van de wijk en is toentertijd gespaard gebleven.

Planmatige opzet

Dit deelgebied heeft een planmatige opzet. We vinden hier voornamelijk gesloten bouwblokken die aan vier zijden zijn omgeven door infrastructuur. Er komen verschillende woningtypen voor in het gebied. De meeste woningen zijn geschakeld. In mindere mate komen aaneengesloten woningen, vrijstaande woningen en patiowoningen voor. In het stedenbouwkundige plan zijn door enkele verdraaiingen in de onderlinge bouwblokken op sommige punten driehoekige pleintjes ontworpen. De bebouwing is op de meeste plaatsen georiënteerd op deze pleintjes. De meeste pleintjes zijn ingericht als speelplek voor kinderen.

Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied loopt via het Tijnveld en het Lookveld in de richting van de Busselbundersweg.



Deelgebied 5

126x00315/4189030i_cdr



Deelgebied 5: de Busselbunders

Randen en pleintjes

De wijk de Busselbunders is gelegen tussen de ontsluitingswegen de Langedonk en de Bundersweg. Tussen deze twee wegen zijn twee ontsluitingslussen opgespannen. Deze lussen worden aan de binnen- en buitenzijde begeleid door een dubbele rij bebouwing. De woningen zijn georiënteerd op de water- en verkeersstructuur. De wijk bestaat voornamelijk uit aaneengesloten bebouwing in een hoge dichtheid. Dit woningtype, samen met de manier van verkavelen heeft tot gevolg dat er een aantal binnenterreintjes ontstaan met achtertuinen daarop georiënteerd. Deze terreintjes zijn veelal ingericht als parkeerplaats en toegang tot de garages. De restruimte wordt ingeplant. Dit heeft echter tot gevolg dat de sociale controle op deze gebieden geringer is.

Ontsluiting en erven

De ontsluitingsringen zijn ingericht als traditionele woonstraat, met een geasfalteerde rijbaan en een trottoir aan beide zijden. De gebieden die achter deze ringen liggen zijn veelal ingericht als erfgebied. De verkaveling kent vele hoekverdraaiingen en de erfgebieden zijn allemaal op een zelfde wijze ingericht.

Groen en water

In de noord – zuidrichting loopt een waterstructuur door het gebied. Deze begint aan de Langedonk, in het parkje dat gelegen is naast de daar gevestigde basisschool. Op dit punt heeft de watergang flauwe taluds en is omgeven door veel groen. Het water heeft een toegevoegde waarde voor het gebied. Op het moment dat het water de Binnendonk oversteeft, verandert de vormgeving van de –waterloop. In dit gebied hebben we te maken met stedelijk water. De taluds hebben plaatsgemaakt voor verticale gemetselde wanden met stalen hekwerken daar bovenop. Hieraan grenst een voetpad van ca. 2 meter breed waar direct de woonhuizen aan grenzen. De dimensionering en het onderhoud van het stedelijk water verdienen verbetering, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied een impuls kan krijgen. Op het punt waar het water de Vinkendonk oversteeft verwijdt het profiel zich enigszins en verschijnt er weer wat groen.

Een ander grootschalig groengebied ligt ten zuiden van de Busselbunders en bestaat uit een groot speelveld met beplanting aan de rand. Aan dit veld grenzen verschillende achterkanten, maar ook voorkanten van woningen. Op deze manier is de controle hier niet optimaal te noemen. Dit wordt nog versterkt door perkjes met hoog opgaand groen waardoor de transparantie van het gebied minder wordt. Op deze manier is het veld vanuit de woningen niet geheel te overzien.



Deelgebied 6

126x00315/4189030i_cdr



Deelgebied 6: Zuidelijk deel Bunderse Hoek

Eenheid

Het zuidelijke deel van de Bunderse Hoek heeft grotendeels dezelfde ruimtelijke structuur als het noordelijke deel. Dat wil zeggen dat er dezelfde woningtypes, dezelfde verkavelingstructuur en de dezelfde karakteristieke driehoekige pleintjes voorkomen. Aan de westzijde is de dichtheid hoger en zijn in plaats van pleintjes, woonerven gerealiseerd.

Ontsluiting

De ontsluiting van dit gebied loopt over een interne ringstructuur naar de Bundersweg.

Groen en water

De groenstructuur van het gebied bestaat uit een brede groen- en waterstrook die de Bundersweg ten zuiden van dit deelgebied begeleid.



Deelgebied 7

126x00315/4189030i_cdr



Deelgebied 7: de Laarbunders

Hoofdstructuur

De structuur van de Laarbunders is opgehangen aan de vierpotige ontsluitingsstructuur die ten noorden van dit deelgebied aantakt op de Bundersweg, ten oosten tweemaal aantakt op de Dennelaar en ten zuiden aantakt op de Hezelaarstraat.

Bebouwingsstructuur

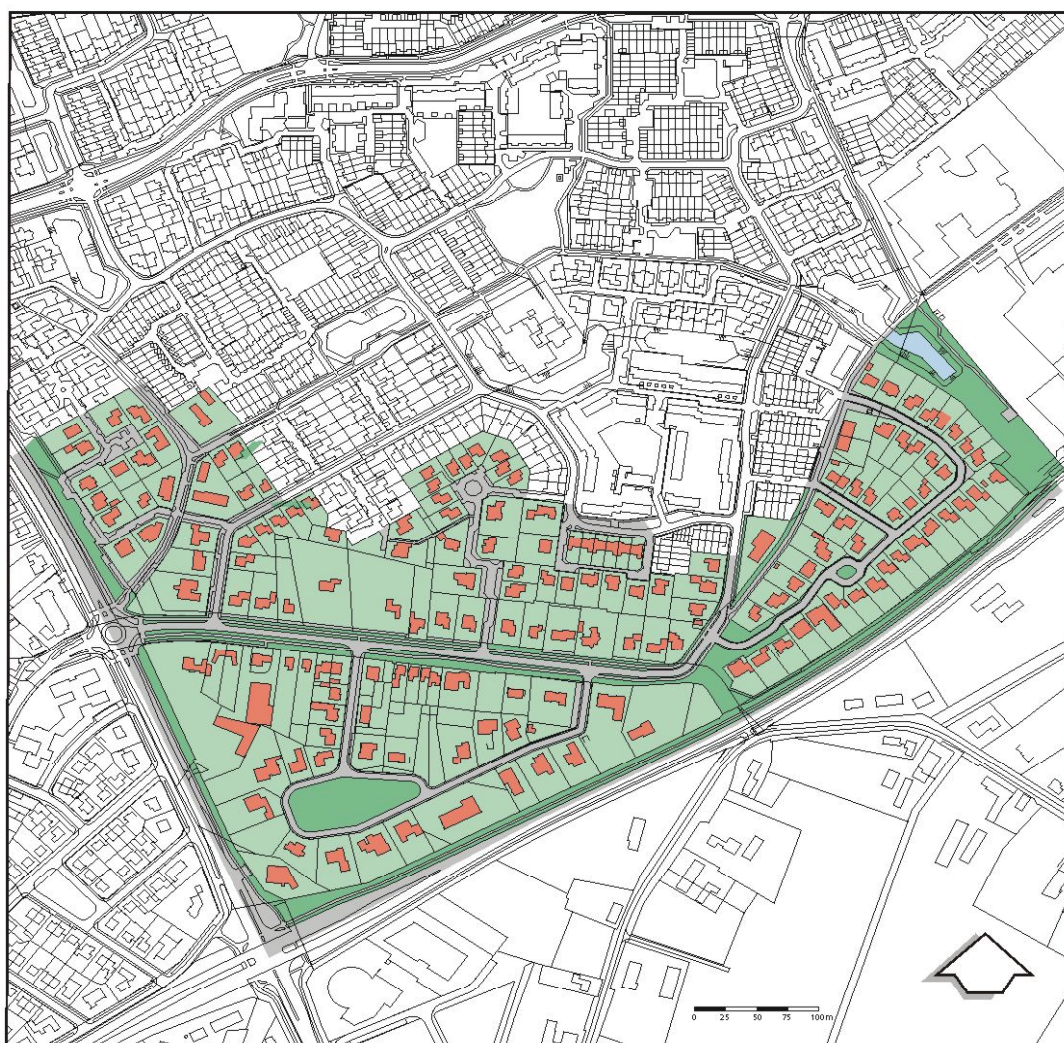
De Laarbunders bestaat voor het grootste deel uit aaneengesloten bebouwing. Deze bebouwing begeleidt de hoofdontsluitingswegen. Aan beide kanten van de hoofdontsluiting liggen woonstraatjes die toegang geven tot woonerven. Aan deze erven zijn de meeste woningen gesitueerd. De meeste erven zijn als dubbel bouwblok ontworpen. Dit heeft als voordeel dat de binnenste rij woningen op het erf georiënteerd is en de buitenste rij op de ontsluitingsweg. Op sommige plekken is van deze systematiek afgeweken. Op deze plaatsen is de begeleiding van de weg door bebouwing slecht en is het moeilijk oriënteren. Door middel van het toepassen van verschillende typen woningen en het verschillend verkavelen van de woningen wordt voorkomen dat er een ongewenste eenheid ontstaat waardoor oriëntatie onmogelijk wordt.

Langzaam verkeer gescheiden

Door de Laarbunders is het langzaamverkeerssysteem, bestaande uit een vrijliggend fietspad, nadrukkelijk als structuurdrager aanwezig. Deze structuur is losgekoppeld van de auto-ontsluiting in wordt intensief gebruikt door schoolgaande kinderen om vanuit de wijk bij het Fioretti college of het ROC te komen dat aan de zuidoostzijde van dit deelgebied ligt.

Groen en water

In tegenstelling tot het watersysteem in de Busselbunders wordt het aanwezige water omgeven door veel groen. De verschillende vijvers hebben een flauw talud en zijn omgeven door gras met solitaire bomen met onderbeplanting. De situering van de vijvers is schijnbaar willekeurig in de wijk. Zo vormen zij een aardige en verrassende afwisseling op de vaak aaneengesloten bebouwing.



Deelgebied 8

126x00315/4189030i_cdr



Deelgebied 8: Hezelaarstraat / Laarpark / Laarbunders (deels)

Randen

Het laatste deelgebied omvat de Hezelaarstraat, het Laarpark en een klein deel van de Laarbunders dat qua structuur niet past binnen deelgebied 7. Het gebied wordt direct ontsluiten op de bovenwijkse ontsluitingswegen Udenseweg (ten zuiden) en de Frans Halsstraat (ten westen).

Vrijstaande bebouwing

Het gebied bestaat voor voornamelijk uit vrijstaande bebouwing op de wat grotere kavels aan de beide kanten van de Hezelaarstraat. Op de Hezelaarstraat zijn twee lussen aangeakt. Dit zijn het Laarpark en de Beukelaar. Aan deze lussen ligt ook vrijstaande bebouwing.

Groen uiterlijk

Dit deelgebied heeft een groen uiterlijk. De openbare profielen zijn echter vrij sober ingericht. Het groene aangezicht wordt dan ook bereikt door de grote hoeveelheid groen dat op eigen terrein staat. De Hezelaarstraat is overigens wel voorzien van een laanbeplanting.



Amorf gebied: scholengemeenschap

2.5 Amorfe gebieden

Het plangebied kent één amorf deelgebied. Dit is het gebied waar het Fioretticollege en het ROC De Leijgraaf gevestigd zijn. Deze twee scholen nemen samen met de parkeervoorzieningen ieder zeer veel ruimte in beslag. Ten oosten van het Fioretticollege ligt een braakliggend perceel. Dit biedt een rommelige aanblik op de achterkanten van de woningen aan de Cederlaar en is een reden te meer om nieuwbouw van het Fioretticollege te oriënteren op de aangrenzende wegenstructuur. In 2007 is voor de nieuwbouw van het Fioretticollege een vrijstellingsprocedure zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. De nieuwbouw zal zich oriënteren op de Bundersweg. Als uiterste bebouwingsgrens in de 55dB(A) contour voor wegverkeerslawaaï van de Bundersweg aangehouden.

3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET

3.1 Visie beheergebied

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

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

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

Overzicht uitgangspunten

Functie	Uitgangspunt
Wonen	▪ Behouden van het goede woon- en leefklimaat; ▪ Heldere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen; ▪ In beperkte mate nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk maken; ▪ Aansluiten bij nota inwoning met betrekking tot mantelzorg.
Bedrijven	▪ Op locaties waar reeds bedrijven zijn gevestigd in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan; ▪ Bestaande bedrijven in milieucategorie 3 of hoger zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden geven en specifiek bestemmen; ▪ Logische regeling voor bebouwing op perceel; ▪ Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 3 of hoger niet toestaan.
Detailhandel	▪ Grootschalige ontwikkelingen in de detailhandelsector worden niet mogelijk gemaakt; ▪ De op te nemen regeling voor detailhandel richt zich op het beheer van de bestaande detailhandel.
Horeca	▪ Bestaande horecabedrijven worden gerespecteerd; ▪ Beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
Maatschappelijke Voorzieningen	▪ Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd; ▪ Rekening houden met nieuwbouwplannen Fioretticollege aan de Muntelaar 4;

	▪ Beperkte uitbreidingsruimte voor scholen en andere maatschappelijke wijkvoorzieningen
Verkeer en parkeren	De wegen binnen de bebouwde kom (maximalsnelheid 30 kilometer per uur) worden bestemd als 'Verblijfsdoeleinden'; ▪ De overige wegen worden bestemd als 'Verkeersdoeleinden'. Dit zijn de Lange-donk, de Bundersweg en de Hezelaarstraat. ▪ Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaats vindt. ▪ Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'Verblijfsdoeleinden' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.
Groen	▪ Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen.

Functionele zonering

Het functioneel gezien wenselijk een zonering aan te brengen. Invalshoek is het zoveel mogelijk clusteren van de winkel-, maatschappelijke en dienstverlenende functies nabij het wijkwinkelcentrum. Binnen het grootste gedeelte van het wijkwinkelcentrum is uitwisseling van functies mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de niet-woonfuncties buiten het winkelcentrum streeft de gemeente naar behoud van bestaande niet-woonfuncties.

Niet-woonfuncties in woongebieden

In de woon- en gemengde gebieden is, behoudens een uitbreidingsmogelijkheid voor bestaande niet-woonfuncties, geen nieuwvestiging van niet-woonfuncties voorzien. In deze gebieden is gedetailleerd elke bestaande functie vastgelegd en voorzien van een aantal specifieke regels. Bestaande niet-woonfuncties zullen hier met beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden vastgelegd. Dit geldt ook voor het scholencluster in het zuidoosten van het plangebied.

Voor de woonfunctie is een adequate regeling voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen opgenomen.

Bouwmogelijkheden op het perceel

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

Verkeer en parkeren

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

3.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Het bestemmingsplan “De Bunders” is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een in gebied waar gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor. Bij de start van het planvormingsproces waren een drietal ruimtelijke ontwikkelingen bekend die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt zouden worden:

- Het inpassen van één vrijstaande woning aan de Beukelaar 14;
- Het inpassen van één vrijstaande woning aan de Beukelaar 29;
- Uitbreiding van het Fioretticollege aan de Muntelaar;
- Vervangende nieuwbouw van een wooncomplex voor gehandicapten aan de Venkelaar.

Alle ontwikkelingen, met uitzondering van het initiatief aan de Beukelaar 14, zijn in het voorontwerp bestemmingsplan (d.d. december 2004) opgenomen en in het kader van het vooroverleg (ex artikel 10 Bro) is voor genoemde ontwikkelingen gevraagd versneld vrijstelling te mogen verlenen met een procedure zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij brief van 9 juni 2005 (kenmerk 1096796/1106217) heeft de Provinciale Planologische Commissie toestemming gegeven om voor de ontwikkelingslocaties, vallend binnen de categorie gevallen als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO, vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan zonder dat voorafgaand een verklaring van geen bezwaar afgegeven behoeft te worden. Voor het initiatief aan de Beukelaar 14 geldt dat dit project valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor de provincie toestemming heeft gegeven om een vrijstellingsprocedure 19, lid 2 WRO toe te passen.

Voor het project aan de Venkelaar 12 geldt dat deze ontwikkelingslocatie niet is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan omdat nog onvoldoende duidelijkheid bestond over de stedenbouwkundige invulling. Inmiddels is de invulling op hoofdlijnen duidelijk en is in onderhavig bestemmingsplan een bouwvlak met hoogtematen opgenomen.

Voornoemde ontwikkelingslocaties worden in onderhavig bestemmingsplan dan ook gezien en bestemd als bestaande bebouwing. Voor de ruimtelijke en functionele onderbouwing van de ontwikkelingen alsmede voor de milieuhygiënische aspecten en de relatie tot de gebiedswaarden wordt verwezen naar de ‘ruimtelijke onderbouwingen’ van de specifieke projecten. Hieronder volgt een korte omschrijving van de ontwikkelingen

Het inpassen van één vrijstaande woning aan de Beukelaar 14

Iets ten zuiden van de hoek Hezelaarstraat/Beukelaar ligt de diepe achtertuin van het perceel Hezelaarstraat 81. Deze achtertuin grenst aan de achterzijde aan de woonstraat de Beukelaar. Het diepe perceel Hezelaarstraat 81 leent zich, na perceelsplitsing voor twee vrijstaande woningen: de bestaande woning en een nieuwe bungalow aan de Beu-

kelaar. De nieuwe woning dient wel dusdanig gesitueerd te worden dat recht gedaan wordt aan de zijdelingse afstanden van 5 meter tot de perceelsgrenzen.

Het inpassen van één vrijstaande woning aan de Beukelaar 29

Aan de Beukelaar staat thans een zeer royale bungalow die deels gesplitst en deels uitgebreid gaat worden zodat twee vrijstaande woningen ontstaan. Het grote perceel Beukelaar 29 leent zich voor twee vrijstaande woningen zodat dat de ruimtelijke karakteristiek van de buurt niet wordt aangetast. Met het oog op zuinig ruimtegebruik is de toevoeging van één vrijstaande woning ter plaatse acceptabel. De nieuwe woning dient wel in of iets achter de bestaande rooilijn gebouwd te worden en de bebouwingskarakteristiek dient aan te sluiten bij de buurt.

Uitbreiding Fioretticollege

Sinds de fysieke samenvoeging van de locatie Burg. de Kuiperlaan met de locatie Muntelaar, kampt het Fioretticollege met ruimtegebrek. De wens bestaat om de school in oostelijke richting uit te bereiden, op de plaats van de huidige fietsenstalling/parkeerterrein. Het parkeerterrein zal eveneens in oostelijke richting opschuiven en zal, gescheiden door een groenstrook, parallel aan de Bunderweg komen te liggen. Er kan worden voldaan aan het beleidsprincipe 'parkeren op eigen terrein'.

Doordat de school in oostelijke richting opschuift, zal de Bundersweg een betere stedenbouwkundige begeleiding krijgen. Er kan gebouwd worden in maximaal 3 lagen. Aan de noordzijde (grenzend aan de brandgang achter de woningen aan de Cederlaar), is vanwege mogelijke inijk, de bouwhoogte beperkt tot 2 bouwlagen.

In het plan is rekening gehouden met de 55 dB(A) contour veroorzaakt door wegverkeerslawaai van de Bundersweg. Deze contour vormt immers de maximale bebouwingslijn van de school.

Vervangende nieuwbouw wooncomplex Venkelaar

Het huidige gezinsvervangende tehuis voor verstandelijk gehandicapten aan de Venkelaar voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Woonbelang Veghel wenst op dezelfde locatie een nieuw complex te realiseren. Het grondoppervlak blijft nagenoeg gelijk. Er vindt wel een verhoging van de bouwhoogte plaats. De nieuwe massa's worden meer dan in de huidige situatie georiënteerd op de Bundersweg. Aan de zijde waar belendingen bestaan uit woningen is gekozen voor een lagere bouwhoogte, terwijl het middelste gedeelte van het pand een hogere bouwhoogte kent.

3.3 Beleidsinkadering

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 ruimteveragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

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

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

Het beheerbestemmingsplan 'De Bunders' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid: het is een gebied, waarbij de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied in de toekomst intensiever wordt gebruikt. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en wordt aandacht geschonken aan het aspect veiligheid.

Streekplan Noord-Brabant en uitwerkingsplan

Het streekplan 'Brabant in Balans' (2002)² heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en

² Brabant in Balans, Streekplan Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 22 februari 2002.

sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

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

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

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en voorziet in de te verwachten ruimtelijk ontwikkelingen binnen de wijk De Bunders. Omdat recent gerealiseerde ontwikkelingsmogelijkheden zijn meegenomen draagt dit bestemmingsplan bij aan de hoofdprincipes 2 en 3 van het streekplan.

Het uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.³ beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken tot 2015 voor de regio. Om te kunnen bepalen waar in de toekomst nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen mogelijk zijn, is gekeken naar het beleid van de verschillende overheden voor bodem en water, natuur, cultuurhistorie en landschap. Voor de kernen Uden en Veghel geldt tot 2015 een aanzienlijke bouwopgave van circa 4.500 woningen. Daarvan kunnen ongeveer 2.700 woningen middels benutting van bestaande restcapaciteiten en van inbreidingslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. Het zoeken naar inbreidingslocaties binnen de bestaande stedelijke structuur wordt dan ook in het uitwerkingsplan als belangrijk beleidsuitgangspunt gezien. De inbreidingen die recentelijk gerealiseerd zijn c.q. die met onderhavig plan worden mogelijk gemaakt in plangebied De Bunders passen binnen dit beleidsuitgangspunt.

StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel'

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

³ Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o., 's-Hertogenbosch, 21 december 2004.

In de StructuurvisiePlus is een aantal opgaven en uitgangspunten voor de toekomst gedefinieerd. Voor de wijk De Bunders 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 als gevolg van de aanleg van de A50;
- Bestaande stedelijke gebieden een kwaliteitsimpuls geven;
- Versterken van kenmerkende verschillen tussen onderdelen van het plangebied;
- Bestaand en toekomstig stedelijk gebied afkoppelen en afhankelijk van de grondwaterstroming het hemelwater infiltreren of hergebruiken;

Het programma van de StructuurvisiePlus geeft aan op welke vlakken concrete (beleids-) maatregelen genomen gaan worden. Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan 'De Bunders' gelden de volgende programmatische uitgangspunten:

- Er is een grote kwalitatieve vraag naar woningen voor kleine huishoudens en ouderen. Aanpassing van de bestaande woningvoorraad (opplussen) en nieuwbouw zijn opties;
- Gezien het grote aandeel woningen uit de periode 1970-1995 zal de komende jaren de nodige energie in het herstructureren van deze wijken gestoken moeten worden;
- Meer combinaties van wonen-werken en wonen-zorg;
- Nieuwbouw op strategische plaatsen in bestaand stedelijk gebied;

Het beheerbestemmingsplan 'De Bunders' haakt aan bij het hierboven geschetste regionale beleid. In het bestemmingsplan worden de verschillen in ruimtelijke structuur vastgelegd en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden ter versterking van deze structuur bepaald. Daarnaast is door de flexibele benadering van de bestemming Woondoeleinden -W-, het combineren van wonen en werken of van wonen en zorg en van het 'opplussen' van woningen mogelijk gemaakt. Het strakker bestemmen van zwakkere functies zoals Groenvoorzieningen -G- en het enger aanduiden van bouwvlakken leidt tot een betere dooradering van het 'groen' (open ruimten, natuur, parkjes, water e.d.) door het 'rood' (woningen, bedrijven, winkels e.d.). Ook wordt een bijdrage geleverd aan het uitgangspunt om strategische plekken te benutten voor nieuwbouw.

4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Veghel hecht grote waarde aan enkele karakteristieke Brabantse boerderijenlinten in De Bunders zoals aan de Lindelaar en de fietsroute tussen de Hezelaarstraat en het ROC De Leijgraaf. Deze linten dragen bij aan een positieve belevingswaarde van het gebied en de karakteristieke bebouwing dient behouden te blijven. In onderhavig bestemmingsplan is aan deze karakteristieke panden een dusdanig(e) bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijven.

In het plangebied bevinden zich geen Rijks-, noch gemeentelijke monumenten.

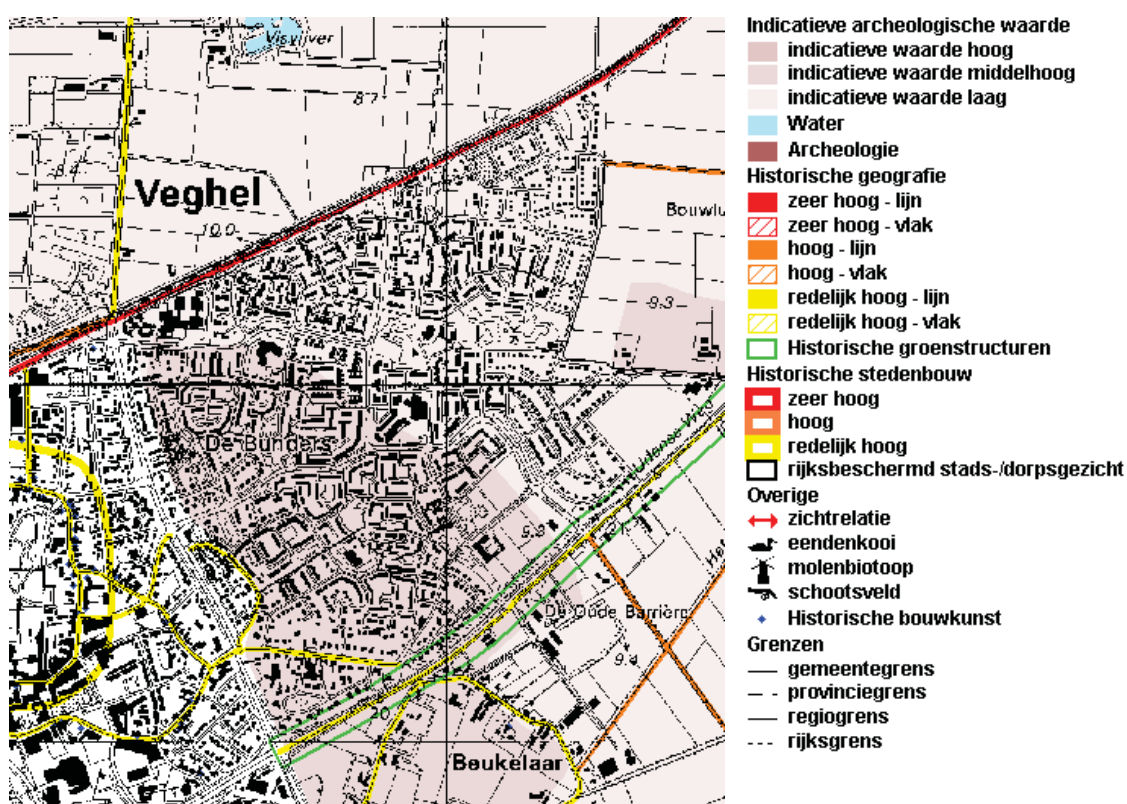
4.2 Cultuurhistorische structuren

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

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

- *zeldzaamheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens een of meer van de genoemde kwaliteiten.

In en om de wijk De Bunders zijn nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen aanwezig. Het oude bebouwingslint lopende vanuit de kern van Veghel via de Hezelaarstraat richting Uden kenmerkt zich door een diversiteit in bebouwing. Oude boerderijen en woonhuizen worden geflankeerd door bungalows en villa's. Ter hoogte van het kruispunt met de Frans Halsstraat splitst het lint zich in een noordelijke en een zuidelijke tak. Op de CHW-kaart heeft dit lint de kwalificatie 'redelijk hoge historisch geografische waarde'.



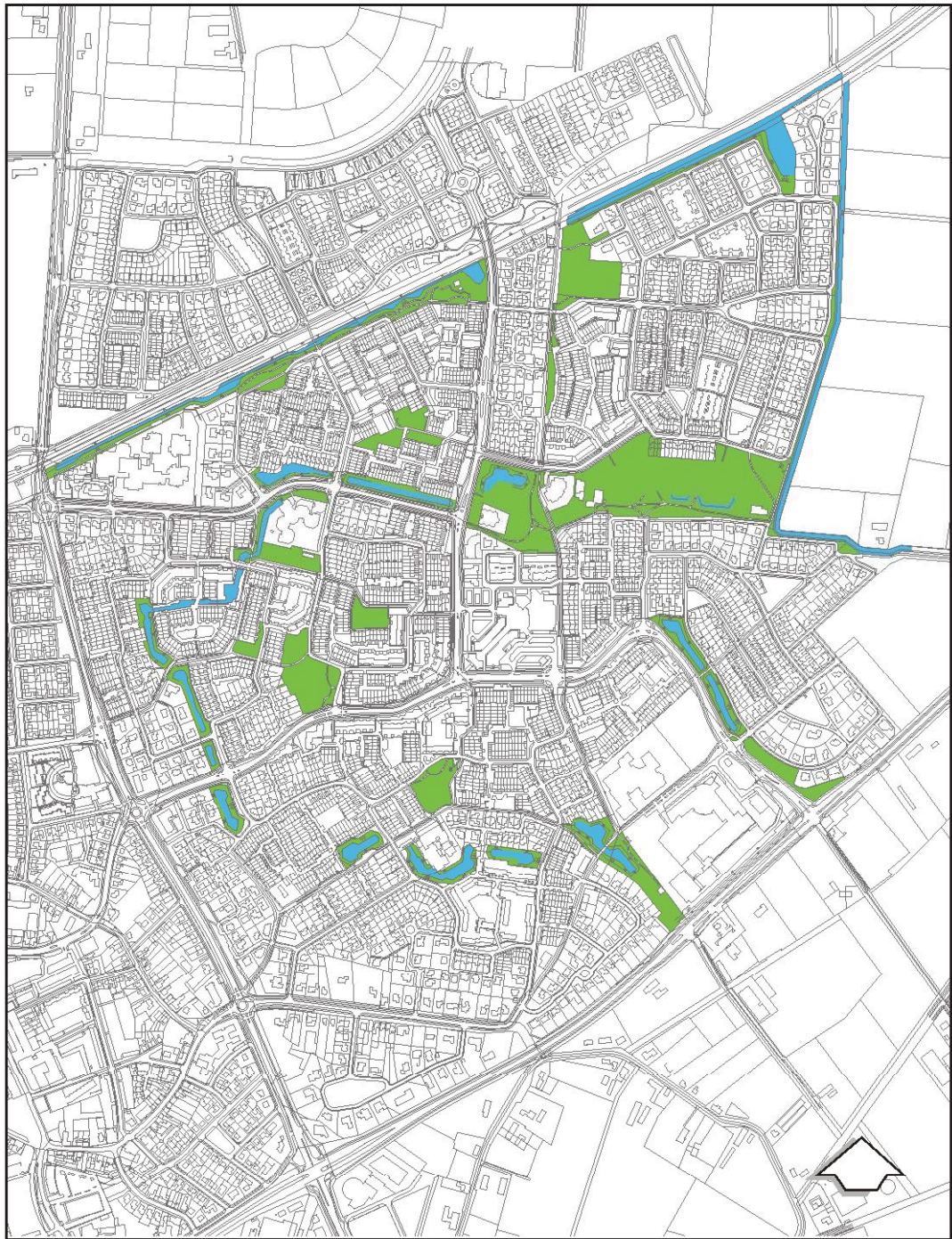
4.3 Archeologie

Het plangebied 'De Bunders' heeft op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart, zie hierboven) van de provincie Noord-Brabant de kwalificatie 'lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde'.

Nieuwe ontwikkelingen: Venkelaar

Het plan voorziet in het realiseren van vervangende nieuwbouw van een wooncomplex aan de Venkelaar. Deze locatie is in het verleden in eerste instantie agrarisch gebruikt geweest, vervolgens is de locatie ingevuld met een wooncomplex voor gehandicapten.

De ontwikkelingslocatie ligt volgens de CHW-kaart van de Provincie Noord-Brabant in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ingevolge de op 28 april 2004 vastgestelde 'Archeologische Verwachtingskaart gemeente Veghel' ligt de betreffende bouwlocatie in 'bestaand stedelijk'. Binnen dit gebied wordt, vanwege het feit dat binnen het stedelijke gebied het bodemarchief reeds dusdanig geroerd is, archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Daarbij ligt de locatie aan een weg met leidingen (waterleiding, riolering e.d.) en is bovendien nog een aantal gebouwen opgericht, waardoor de bodem in de directe omgeving reeds aangetast is. Een verkennende archeologische inventarisatie wordt hierom dan ook niet noodzakelijk geacht. De kans op archeologische indicatoren is door de beperkte planontwikkeling ter plaatse en het feit dat diverse werken reeds in de bodem van het plangebied hebben plaatsgevonden dusdanig beperkt dat een nader onderzoek vooraf niet in verhouding staat tot de mogelijke vondsten. Mochten er tijdens de werkzaamheden archeologische indicatoren aangetroffen worden, dan geldt een meldingsplicht conform de Monumentenwet uit 1988.



Groen en Water

126x00315/1189030i_cdr

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

De Bunders is op de meeste plaatsen een groene en waterrijke wijk. Navolgend zullen de belangrijkste elementen puntsgewijs besproken worden.

- Om te beginnen kent de Bunders een groot *wijkpark* wat in de oost-westrichting het buitengebied met het centrum verbindt. Dit park heeft een gemiddelde breedte van 80 meter en is ingericht als een open park met verschillende kruisende wandelpaden. Aan de oostkant van het park liggen twee grote waterpartijen. Aan de westkant liggen twee scholen in het park.
- Vanaf het wijkcentrum zorgt een *cirkelvormige structuur* ervoor dat het gebied ten zuiden van het wijkcentrum van voldoende open water wordt voorzien. In ieder deelgebied is dit open water op een eigen manier ingevuld. Langs de ontsluitingsweg de Langedonk is het open water door veel groen omgeven zodat er een afwisseling in het straatbeeld ontstaat bij het rijden over de Langedonk. In de Busselbunders daarentegen, is het open water uitgevoerd als stedelijk water. Hier hebben de waterlopen het aanzicht van grachten. Gemetselde, verticale muren zorgen voor de begrenzing. Een smal voetpad zorgt voor de verbinding van het water met de woningen. In de Laarbunders maakt deze stedelijke waterstructuur geleidelijk weer plaats voor waterlopen met flauwe taluds, ingebed in veel groen.

In de verschillende plannen is tevens rekening gehouden met reeds *bestaande groene elementen*. Zo vormt een bestaande waterloop aan de noordkant van de Bunders een natuurlijke overgang met de noordelijk gelegen nieuwbouwwijk. Hieraan grenst tevens een moerasgebied waarop een populierenbos staat met volwassen bomen. Deze bomen hebben een hoogte van circa 25 meter en zijn zeer karakteristiek voor de wijk.

5.2 Flora en fauna

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet onthefing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden geldt in dit kader een onderzoeksplicht. In het kader van de

diverse artikel 19-procedures is aandacht besteed aan de flora en fauna in de omgeving van de ontwikkelingslocaties.

Nieuwe ontwikkelingen: vervangende nieuwbouw Venkellaar

Deze locatie is op dit moment vrijwel geheel ingericht als woonperceel en is voor het overgrote deel bebouwd of verhard. Op enkele plekken zijn groenvoorzieningen aangebracht. Ten behoeve van de nieuwbouw zullen enkele struiken geroooid worden.

De struikbeplanting en de omliggende bomen kunnen schuil- en nestgelegenheden bieden aan enkele cultuurvolgende vogelsoorten, zoals Heggemus, Merel, Lijster, Koolmees en Houtduif. Voor vogels kan geen ontheffing verleend worden. Om overtreding van de in de artikelen 9 tot en met 12 genoemde verboden te voorkomen, moet met de werkzaamheden begonnen worden buiten het broedseizoen, dus in de periode september tot februari. Het gebied is door zijn kleine omvang niet van wezenlijke betekenis voor cultuurvolgende soorten beschreven. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

5.3 Bodem en grondwater

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

Het terrein van het bestemmingsplan 'De Bunders' ligt gemiddeld op + 8,80 à 9,50 meter boven N.A.P. Het moedermateriaal van de bovenlaag wordt gevormd door dekzand. Plaatselijk komen door verkitting zogenaamde oerlagen voor op een diepte variërend van 0,30 tot 0,80 m¹, welke een geringe waterdoorlatendheid bezitten en het hemelwater verhinderen in de toch redelijk doorlaatbare diepere lagen af te stromen.

6. WATER

6.1 Beleid

Vierde Nota Waterhuishouding

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

Waterplan gemeente Veghel

Recent heeft de gemeente Veghel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer. Het waterplan is gebaseerd op onder andere:

- Het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- Alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.

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

Op basis van de streefbeelden in het waterplan van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten te benoemen voor de gewenste waterhuishouding in het plangebied:

- Het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- De hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd;
- Er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- Water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- Water vormt een aantrekkelijk element.

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

6.2 Watertoets

Op basis van de streefbeelden uit 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.

Door de onder andere de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Start-overeenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. De watertoets is een beoordeling van de invloed, die de ontwikkeling of het beheer van een plangebied heeft op het watersysteem in dat gebied. Het is noodzakelijk de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de waterhuishoudkunde en het watersysteem na te gaan en de keuzes die gemaakt worden gemotiveerd te beschrijven. Over onderhavige waterparagraaf heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Per brief van 31 maart 2005 delen zij mede dat zij kunnen instemmen met de inhoud van de waterparagraaf⁴.

Waterhuishouding plangebied

De ligging van de watergangen en vijvers is onder meer afhankelijk van de hoogteverschillen in het terrein. Daarnaast is aangesloten op de stedenbouwkundige structuur. Het waterstelsel dient voor de afwatering van de wijk en daarnaast maakt zij deel uit van het kijk- en verblijfsgroen van De Bunders.

Het plangebied is voorzien van een gescheiden rioolstelsel, waarbij het afvalwater gescheiden wordt ingezameld van het hemelwater. Het afvalwater wordt getransporteerd naar het rioolgemaal aan de Reigerdonk en van daar verpompt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) Dinther.

⁴ Deze brief is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het waterstelsel voert het overtollige water af via de spoorsloot naar de rivier de Aa. Om bij droogte het waterstelsel te kunnen doorspoelen zijn er mogelijkheden om water in te laten vanuit de legger watergang De Beekgraaf, in eigendom en beheer van het waterschap, die ten oosten van het plangebied is gelegen.

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

Met het waterschap heeft bij de uitvoering van de ontwikkelingsprojecten nader overleg plaatsgevonden over de waterhuishouding en wateraspecten bij de in dit plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is specifiek gekeken naar:

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

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN

7.1 Kabels en leidingen

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

7.2 Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

8. MILIEU-ASPECTEN

8.1 Bodemonderzoek

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Dit betekent dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt geboden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Voor de ontwikkelingslocaties heeft, met uitzondering van de locatie Venkellaar, in het kader van de artikel 19-procedure bodemonderzoek plaatsgevonden.

Voor de te realiseren vervangende nieuwbouw aan de Venkellaar geldt dat slechts sprake is van een (zeer) beperkte uitbreiding van het bouwoppervlak en dat bescherming voor bouwen op vervuilde grond voor deze locatie gevonden wordt in de Woningwet.

8.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat vaststelling of herziening van bestemmingsplan van een akoestisch onderzoek gepaard dient te gaan. De Wet geluidhinder maakt evenwel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. Voor de bestaande situaties bestaat sinds maart 1986 een procedure, die geheel buiten het bestemmingsplan om verloopt. In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van het in hoofdzaak vastleggen van de bestaande situatie. Akoestisch onderzoek is voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bovendien geldt voor een aantal interne ontsluitingswegen een maximumsnelheid van 30 km/uur, waarvoor géén akoestisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden. Voor de ontwikkelingslocaties heeft, met uitzondering van de ontwikkelingslocatie Venkellaar, in het kader van de artikel 19-procedure akoestisch onderzoek plaatsgevonden.

Nieuwe ontwikkelingen: vervangende nieuwbouw Venkellaar

Uit akoestisch onderzoek⁵ blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB voor diverse wooneenheden wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting als gevolg van de Bundersweg op de gevels van het complex bedraagt 60 dB. Deze waarde is lager dan de maximale ontheffingswaarde, waardoor door de gemeente bij besluit⁶ een hogere waarde

⁵ Akoestisch onderzoek appartementen Venkellaar te Veghel, Witteveen+Bos, Maastricht, 7 september 2007 (ref. VEG36-1/mome/002)

⁶ Besluit is separaat bijgevoegd

is vastgesteld. Onderzocht is welke maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting op de gevel te reduceren. Indien geen maatregelen aan de bron (de weg) of in de overdracht getroffen worden, zullen geluidwerende voorzieningen aan de gevels getroffen moeten worden. Zoals uit een kosten-baten-analyse in het akoestisch onderzoek blijkt, is het om financieel-economische en beleidsmatige motieven niet realistisch dat maatregelen aan de bron dan wel in het overdrachtgebied getroffen worden. Daarbij speelt mee dat ook met dergelijke maatregelen een te geringe reductie van de geluidsbelasting bereikt kan worden, waardoor alsnog maatregelen aan de gevel getroffen moeten worden. In het akoestisch onderzoek zijn suggesties gedaan voor hoe aan de binnenwaarde voor geluid voldaan kan worden.

Industrielawaai

Het plangebied De Bunders is niet gelegen binnen een zone rond industrieterrein zodat er ten aanzien van industrielawaai geen belemmeringen zijn.

8.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in de Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS⁷). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Wegtransport

Uit de publicatie Risico's wegtransport gevaarlijke stoffen provincie Noord-Brabant peiljaar 2002 blijkt dat er geen wegvlak in de nabijheid van het plangebied is met daarop vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Buiten het plangebied is aan de Udenseweg 5 een benzineservicestation gevestigd met de verkoop van LPG. Bepalend voor de aan te houden afstand in meters (plaatsgebonden risico) van een LPG-tankstation tot een (beperkt) kwetsbaar object is de doorzet LPG in m³/jaar. Bij de herziening van een bestemmingsplan is sprake van een nieuwe situatie (zie onderstaande tabel).

⁷ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

Nieuwe situaties Afstanden in meters tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10^{-6} per jaar (plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar):

Type inrichting	Afstand (meters) vanaf vulpunt	Afstand (meters) vanaf ondergronds ¹ reservoir	Afstans (meters) vanaf afleverzuil
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.500 m ³ /jaar	110	25	15
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.000 m ³ /jaar	45	25	15

1. Voor LPG-tankstations met een bovengronds reservoir geldt, ongeacht de jaarlijkse doorzet, een afstand van 120 meter tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.
2. Indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat de doorzet van LPG minder dan 1.000 m³ is, gelden de hier vermelde afstanden.

Bron: regeling Externe Veiligheid inrichtingen

Bestaande situaties Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-5} per jaar (plaatsgebonden risico van 10^{-5} per jaar):

Type inrichting	Afstand (meters) vanaf vulpunt	Afstand (meters) vanaf ondergronds reservoir
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.500 m ³ /jaar	25	15

Bron: regeling Externe Veiligheid inrichtingen

Plaatsgebonden risico

Buiten het plangebied aan de Udenseweg 5 is een benzineservicestation gevestigd met de verkoop van LPG. De doorzet van LPG is in milieuvergunning vastgelegd. De doorzet is lager dan 1.000 m³/jaar. Dit betekent dat gemeten, vanaf het vulpunt, op basis van het besluit, een plaatsgebonden risicocontour geldt van 45 meter (grenswaarde van 10^{-6} per jaar). Binnen de risicocontour zijn, voorzover gelegen binnen het plangebied De Bunders, geen bestaande woningen gelegen.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 150 meter⁸ vanuit het vulpunt, dit is een gebied van 7,07 hectare. Uit de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁹ volgt dat de personendichtheid 7 personen per hectare mag bedragen wil de oriënterende waarde niet worden overschreden. Dit komt in dit geval neer op 50 personen. Na correctie van de verblijfsduur, uitgaande van woonbestemmingen, betekent dat de oriënterende waarde wordt overschreden indien er meer dan 54 personen in het gebied aanwezig zijn.

In een cirkel van 150 meter vanuit het vulpunt van het benzinestation zijn in totaal 2 woningen (waarvan 1 binnen het plangebied), een pension (buiten het plangebied) en een school (binnen het plangebied) gelegen.

⁸ Regeling externe veiligheid inrichtingen, Bijlage 2, Tabel 1, LPG-tankstations

⁹ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, augustus 2004 (concept), VROM, pagina 74, tabel 17.1

Er is sprake van het vastleggen van een bestaande situatie. De situatie is niet veranderd, maar wel de inzichten hoe omgegaan moet worden met risicovolle situatie. Door het vastleggen van de bestaande situatie neemt het groepsrisico niet toe. Daarbij is de uitbreiding van het Fioretticollege voorzien buiten de onderzoekszone.

Voor het groepsrisico betekent dit dat de overschrijding van het groepsrisico acceptabel is, onder de volgende voorwaarden:

- De gemeente maakt afspraken met de brandweer en het benzinestation, hoe omgegaan moet worden met calamiteiten;
- De gemeente maakt afspraken met de brandweer, de school en het pension hoe de bezoekers, veilig en snel de winkel kunnen verlaten (ontruimingsplan).

8.4 Luchtkwaliteit

De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw. NO₂ wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdend en optrekkend verkeer. Benzeen en CO komen voornamelijk vrij bij stagnerend verkeer. De bronnen voor fijn stof zijn zeer divers: verkeer, industrie; en vele natuurlijke bronnen. De concentraties van NO₂, CO en benzeen (C₆H₆) kunnen significant zijn verhoogd door lokale emissies en door plaatselijke omstandigheden die de verspreiding in de atmosfeer belemmeren. De luchtkwaliteitsnormen voor PM₁₀ worden nagenoeg in geheel Nederland overschreden en het nemen van maatregelen valt onder het rijksbeleid. De gevolgen van luchtverontreinigende stoffen kunnen zijn schade aan de gezondheid van mensen en dieren, en schade aan planten en gebouwen.

Op 5 augustus 2005 is het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) in werking getreden. De belangrijkste punten uit het Blk 2005 zijn:

- de verplichting aandacht te schenken aan luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen blijft bestaan;
- natuurlijke, niet schadelijke bronnen hoeven niet meer meegenomen te worden in de toets;
- er wordt een salderingsmethode geïntroduceerd: als voor een groter gebied de situatie hetzelfde blijft of verbetert kan de ontwikkeling doorgaan, ook als lokaal verslechtering optreedt;
- bij bepaling van de concentraties fijn stof hoeft zeezout in de lucht niet meegerekend te worden;
- bij herstructurering in het binnenstedelijk gebied moet het aantal mensen dat wordt blootgesteld aan luchtverontreiniging verminderen.

Het grootste gedeelte van het plangebied betreft een beheergebied, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Voor de ontwikkelingslocaties is, met uitzondering van de

locatie Venkelaar, het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit bekeken in het kader van de afzonderlijke vrijstellingsprocedures.

Nieuwe ontwikkelingen: vervangende nieuwbouw Venkelaar

Uit uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek¹⁰ blijkt dat alleen voor fijn stof in de huidige situatie een kleine overschrijding van de grenswaarde wordt berekend. Van de overige grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt geen overschrijding geconstateerd. Voor de maatgevende stoffen NO₂ en PM10 is hieronder kort een toelichting gegeven.

Stikstofdioxide (NO₂)

Voor alle onderzochte jaren wordt in de autonome situatie de grenswaarde van stikstofdioxide niet overschreden. Ook na planrealisatie wordt in 2010 en 2015 de grenswaarde van stikstofdioxide niet overschreden. Ten aanzien van stikstofdioxide wordt met het plan voldaan aan de eisen die gesteld worden in het Besluit luchtkwaliteit.

Fijn stof (PM10)

Voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof worden in alle peiljaren in de autonome situatie geen overschrijdingen van de grenswaarde van 40 µg/m³ geconstateerd. Wel wordt in de huidige situatie de grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie langs de Bundersweg licht overschreden. In de toekomstige jaren 2010 en 2015 doet die overschrijding zich niet meer voor. Uit de berekeningen is geconstateerd dat na planrealisatie de grenswaarden van fijn stof niet worden overschreden, niet in 2010 en niet in 2015. Dit geldt voor zowel de etmaalgemiddelde concentratie als de jaargemiddelde concentratie. Ten aanzien van fijn stof voldoet het bouwproject aan de eisen die gesteld worden in het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

¹⁰ Luchtkwaliteitsonderzoek Venkelaar, Arcadis, 5 juni 2007 (kenmerk 110501/ZF7?2J9/201562/001)

9. WONEN

9.1 Beleid en randvoorwaarden

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

In de Nota Wonen¹¹ komt naar voren dat het accent verschuift van uitbreiding en nieuwbouw naar beheer van en kwaliteitsimpulsen geven aan de huidige voorraad. Hiertoe zullen de volgende (beleids)maatregelen ingezet worden:

- aanpassing bestaande woningvoorraad: levert een bijdrage aan de mogelijkheden voor ouderen langer zelfstandig in zijn of haar huidige woning te wonen (project 'Blijvend thuis in eigen huis'¹²);
- woningsplitsing, ombouw stallen, omzetten niet-woonbebouwing en boerderijsplitsing stimuleren. Deze vormen van aanpassing dragen bij tot een kwalitatieve (en kwantitatieve) toevoeging van de bestaande voorraad¹³;
- slopen en vervangen.

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

In het bestemmingsplan "De Bunders" is rekening gehouden met de mogelijkheden van de combinatie wonen en werken. Binnen de plangrens bevinden zich geen gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. De Reigerdonk is een aandachtsgebied maar ligt buiten het plangebied.

Nota Inwoning¹⁴

¹¹ Nota Wonen Gemeente Veghel, Laagland'advies, Amersfoort, april 2000

¹² Aan het pilotproject 'Blijvend thuis in eigen huis' wordt door de gemeente Veghel deelgenomen. Binnen dit project wordt geïnventariseerd aan welk pakket zorg- en dienstverlening ouderen behoefte hebben. Omzetten van het pilotproject in een structureel aanbod van een dergelijk pakket kan een belangrijke bijdrage leveren aan het langer zelfstandig wonen van ouderen.

¹³ De gemeente Veghel bekijkt van geval tot geval de mogelijkheden tot splitsing van woningen. Met de provincie wordt overleg gevoerd over de ruimere mogelijkheden van woningsplitsing zonder dat dit gevolgen heeft voor de bouwprogrammering.

¹⁴ Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

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

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

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

- de inwoning is noodzakelijk uit een oogpunt van mantelzorg;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- door de bewoners verklaard wordt dat zij de zorgbehoefstige de zorg verstrekken die nodig is.
- inwoning dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de (bedrijfs)woning. Daartoe mag maximaal 60 m² aangewend worden. In uitzonderlijke situaties kan hiervan worden afgeweken, hiertoe wordt een hardheidsclausule ontwikkeld.

Alle aangebouwde bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan :

- per woning kan maar één vrijstelling ten behoeve van inwoning van kracht zijn;
- een eigen voordeur, hetzij aan de voorgevel hetzij aan een zijgevel, is niet toegestaan
- een eigen huisnummer is niet toegestaan
- alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bestemmingsplan, bouwbesluit, bouwverordening, etc, etc.
- ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande aansluiting.

- het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend dient direct aan te sluiten aan de woning, een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.
- het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend dient aan te sluiten bij de zorgbehoefte van de zorgbehoefte en hier eventueel op te worden aangepast.

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

De vrijstaande bijgebouwen dienen te voldoen aan :

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

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

Veilig wonen

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

Bij de inrichting van de openbare ruimte speelt de verlichting een belangrijke rol. De openbare verlichting in De Bunders in het algemeen en in de parken en het centrumgebied in het bijzonder moet duidelijk en helder zijn, waarbij het verlichtingsplan en de straatbomen op elkaar afgestemd zijn. Het parkeren op eigen erf, zodat controle vanuit de woning/winkel mogelijk is, is (indien de stedenbouwkundige structuur dit mogelijk maakt) het meest wenselijk. Het straatmeubilair moet spaarzaam worden toegepast op

goed gemotiveerde en zichtbare plaatsen; het mag geenszins aanleiding vormen tot vandalisme en/of overlast.

Op het niveau van het individuele pand is het belangrijk dat er geen dode hoeken ontstaan in de rooilijn als gevolg van de architectonische/stedenbouwkundige vormgeving. Aan de overzichtelijkheid mag derhalve geen afbreuk worden gedaan. Daarnaast dient er rekening met de situering van aan- en bijgebouwen gehouden worden. Deze dienen niet aan de voorzijde van individuele panden geplaatst te worden. Hierdoor kunnen namelijk onoverzichtelijke situaties ontstaan.

9.2 Plancapaciteit

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerbestemmingsplan. De woningen die gerealiseerd worden op de locatie Venkellaar betreffen groepswoningen voor gehandicapten. Deze gaan niet ten laste van het woningbouwprogramma.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan “De Bunders” voorziet in een actualisatie van de bestaande regeling. De huidige ruimtelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. In het bestemmingsplan is, behoudens de mogelijkheden in het wijkwinkelcentrum, geen ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voorzieningen mogelijk. Uitbreiding van bestaande bedrijven en het beoefenen van bepaalde bedrijfsactiviteiten aan huis is echter wel (beperkt) mogelijk. Onderstaand is per type voorziening aangegeven welk beleid gevoerd wordt en hoe dit vertaald is in onderhavig bestemmingsplan.

Maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen

In het bestemmingsplan zijn de scholen en een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals de kinderopvang en het buurtcentrum, specifiek bestemd. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst. Ook de sporthal kent een specifieke bestemming: ‘Sportdoeleinden’. Voor de maatschappelijke en sportvoorzieningen is een dusdanig bouwvlak opgenomen dat zij gedurende de planperiode redelijkerwijs voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben. Bij de bepaling van het bouwvlak van het Fioretticollege is rekening gehouden met hun uitbreidingsplan.

Bedrijven

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het oprichten van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger worden specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Uiteraard is een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 ter plaatse wel toegestaan.

Horeca

Ten aanzien van het horecabeleid streeft de gemeente Veghel, samen met het afdelingsbestuur van Koninklijk Horeca Nederland, naar een gezonde horecabranche binnen de gemeente Veghel. Het afdelingsbestuur wil dit realiseren in structureel overleg met de gemeentelijke overheid. In ruimtelijke zin betekent dit dat als uitgangspunt aangehouden wordt dat de juiste vorm van horeca op de juiste locatie gevestigd is dan wel wordt. Dit is niet alleen goed voor de betreffende horeca maar geeft ook een meerwaarde aan de omgeving. Er dient ten aanzien van het functioneren van de horeca in Veghel een gedegen onderzoek te komen. Op grond hiervan kan een visie worden opgesteld waarbij een integrale afweging van de vestiging van horeca met andere functies in de gemeente Veghel plaatsvindt. Met het oog op gezonde concurrentieverhoudingen zullen echter wel mogelijkheden blijven bestaan voor de vestiging van nieuwe horeca. Vestiging van nieu-

we horeca zal met name in het Veghelse centrumgebied mogelijk blijven. Met onderhavig bestemmingsplan wordt horeca alleen in de categorieën 1 en 2 binnen het wijkwinkelcentrum toegestaan. Horeca in categorie 3 of hoger en horecagelegenheden buiten het wijkwinkelcentrum zijn specifiek bestemd. Aan alle bestaande bedrijven is een bouwvlak toegekend waarbinnen uitbreiding kan plaatsvinden.

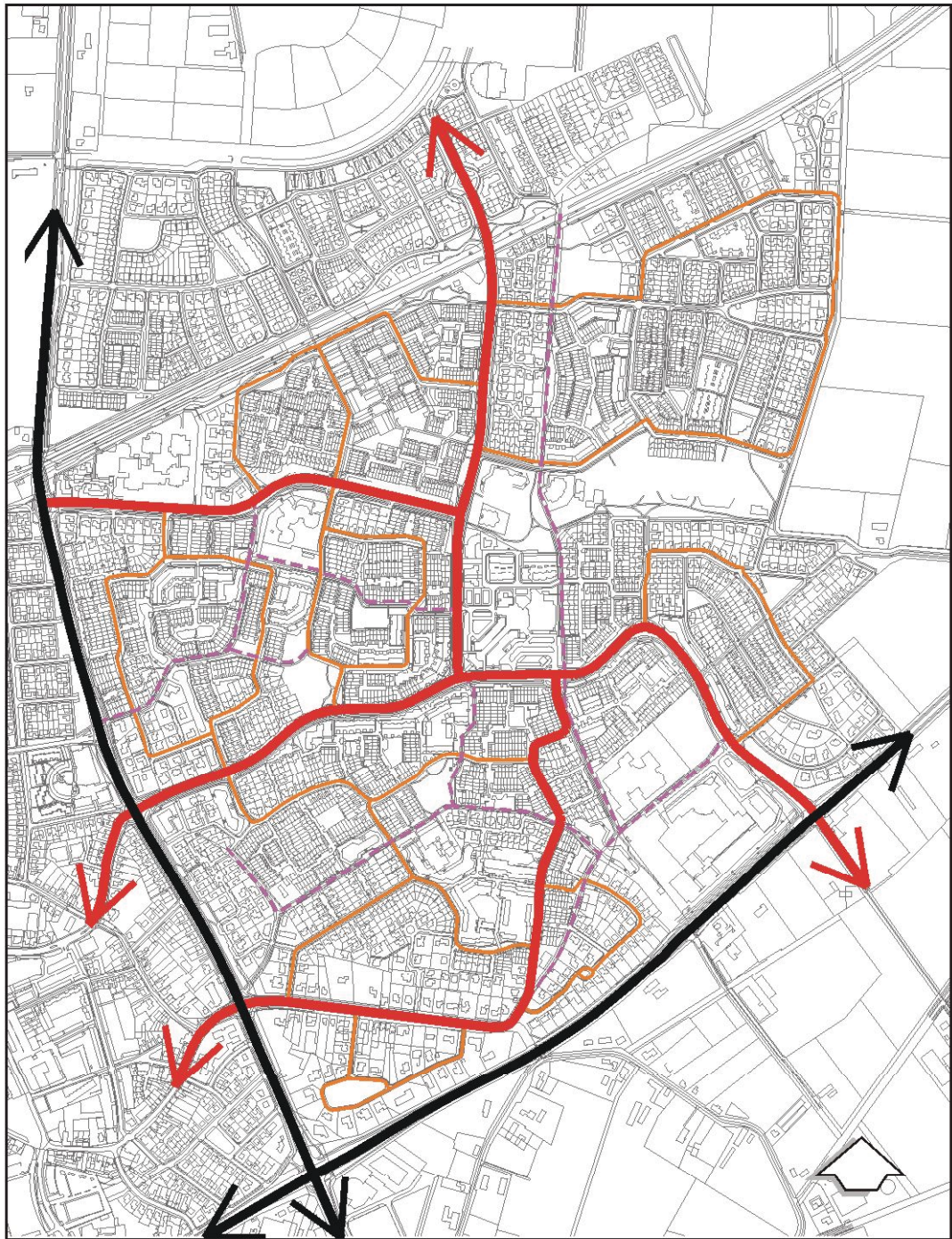
10.2 Plancapaciteit

In onderhavig plan is de centrumfunctie van het huidige wijkwinkelcentrum verder geoptimaliseerd en is aan reeds bestaande bedrijven en voorzieningen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid binnen stedenbouwkundig bepaalde bouwvlakken toegekend. Bij uitbreiding is het van belang dat de extra parkeerbehoefte die door de uitbreiding gegenereerd zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgevangen. Bij de bepaling van het bouwvlak van het Fioretticollege (Muntelaar 4) is rekening gehouden met hun uitbreidingsplan.

10.3 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied worden enkele bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavige bestemmingsplan.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven (zie bijlage 1 van de voorschriften). Hieronder vallen onder andere scholen, verpleeghuizen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. Dit kan ertoe leiden dat deze bedrijvigheid ter plaatse moet worden beëindigd. In en rondom het plangebied is in de huidige situatie een bedrijf aanwezig die valt in milieucategorie 3.1. Dit betreft het Bouwmaterialen & Verhuurbedrijf Verbruggen aan de Frans Halsstraat 2. Dit categorie 3.1-bedrijf is specifiek op de plankaart aangeduid. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is dan echter niet toegestaan. Wel is het uiteraard mogelijk een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.



Huidige verkeersstructuur

126x00315/4189030i_cdr

11. VERKEER

11.1 Verkeersstructuur

De wijk de Bunders ligt ingeklemd tussen twee hoofdontsluitingswegen van de gemeente Veghel. Ten westen grenst de wijk aan de Frans Halsstraat/ Populierlaan en aan de zuidzijde aan de N265 (Udenseweg). De hoofdontsluiting van de wijk sluit op vier punten aan op bovenstaande wegen. Ter hoogte van de Langedonk, de Bundersweg en de Hezelaarstraat is door middel van een rotonde een aansluiting gemaakt op de Frans Halsstraat / Populierlaan. Ten zuidoosten sluit de Bundersweg aan op de N265 ter hoogte van de scholengemeenschap (Fioretti College en ROC). Deze aansluiting is uitgevoerd als een traditioneel kruispunt met een verkeersregelinstantie. De hoofdontsluiting kent vier hoofdwegen die in de buurt van het wijkcentrum bij elkaar komen. Deze wegen zijn de Langedonk, de Busselbundersweg, de Bundersweg en de Hezelaarstraat / Dennelaar. Deze wegen sluiten, samen met de begrenzingen van de wijk, 7 buurten in die ieder een eigen ontsluiting kennen, in de meeste gevallen in de vorm van een ring. De verkeersstructuur per buurt is in hoofdstuk 2 beschreven evenals de langzaamverkeersverbindingen tussen de buurten.

Openbaar vervoer

De wijk De Bunders is per openbaar vervoer te bereiken met de BBA-streekbuslijnen 152s/157 (Eindhoven-Veghel-Oss) en 160s ('s-Hertogenbosch-Veghel-Uden). Daarnaast bedienen enkele buurtbussen de locatie Welstaete aan de Langedonk / Reigerdonk. De streekbussen rijden via de Bundersweg en halteren op de volgende plaatsen: Bundersweg / Binnendonk, Bundersweg / Winkelcentrum en Bundersweg / Muntelaar.

11.2 Beleid

In het door Haskoning opgestelde concept Verkeersveiligheidsplan 2001¹⁵ worden de beleidskaders ten aanzien van verkeer en vervoer beschreven. In dit document wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën wegen voor gemotoriseerd verkeer. Discussiepunten zijn die wegen die afhankelijk van de invalshoek een verkeersfunctie of een verblijfsfunctie toegewezen krijgen. De Bundersweg heeft op basis van de wensbeelden voor openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer een duidelijke 'verkeersfunctie', terwijl deze weg in het 'verblijfsgebied' De Bunders ligt. In het integrale wensbeeld is de Bundersweg aangemerkt als erftoegangsweg A. Deze aanduiding impliceert een brede toegangsweg met snelheidsremmende maatregelen op de meest gevaarlijke locaties. Vooralsnog wordt voor deze wegen een snelheidsregime van 50 km/uur ge-

¹⁵ Concept Verkeersveiligheidsplan 2001, Haskoning Ingenieurs- en architectenbureau, Nijmegen, juni 2001

handhaafd. Binnen enkele jaren is een besluit van het ministerie van Verkeer en Waterstaat te verwachten om alle erftoegangswegen in de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/uur te geven. In de verblijfsgebieden wordt voorgesteld om de wegen in die gebieden uniform te voorzien van de strikt noodzakelijke maatregelen zoals poorten aan de randen van deze gebieden, maatregelen die noodzakelijk zijn om ongevallenconcentraties op te heffen of te voorkomen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden conform de hierboven geschetste beleidskaders.

Openbaar vervoer

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

Fietsverkeer

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

- *veiligheid*: het fietsnetwerk waarborgt de verkeersveiligheid van fietsers en andere weggebruikers;
- *samenhang*: het fietsnetwerk vormt een samenhangend geheel en sluit aan op alle herkomsten en bestemmingen;
- *directheid*: het fietsnetwerk biedt steeds een zo direct mogelijke route;
- *aantrekkelijkheid*: het fietsnetwerk is zodanig vormgegeven en in de omgeving gezet dat fietsen aantrekkelijk is;
- *comfort*: het fietsnetwerk maakt een vlotte en comfortabele doorstroming van het fietsverkeer mogelijk.

11.3 Verkeersaantrekkende werking

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

11.4 Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen.

Binnen de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk. Er zijn rondom het wijkwinkelcentrum specifieke parkeerterreinen aangeduid.

Voor de ontwikkelingslocaties heeft in het kader van de afzonderlijke vrijstellingsprocedures een toets aan de parkeernormen plaatsgevonden. Voor ieder individueel project wordt voldaan aan de parkeernormen.

Nieuwe ontwikkelingen: locatie Venkelaar

Hier is sprake van vervangende nieuwbouw. Parkeren vindt plaats aan de Venkelaar.

12. PLANOPZET

12.1 Inleiding

Het onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het betreft een beheerregeling voor de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van de woonwijk 'De Bunders'. Deze structuur dient te worden beschermd. De regeling in dit bestemmingsplan legt de functie van de gronden vast door middel van een specifieke bestemming.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de 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 het de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

12.2 De voorschriften

Opbouw van de voorschriften

De indeling van de planvoorschriften is als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk omvat drie artikelen:

- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten berekenen. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.
- 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 bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

- (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 het grondoppervlak van ondergrondse gebouwen, mede in aanmerking genomen.

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:

- *Algemene doeleinden*: een omschrijving van de doeleinden binnen de bestemming.
- *Specificering van de doeleinden*: eventueel kan een bestemming nader worden gespecificeerd. Een plaatsaanduiding waar bepaalde bijzondere 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 16: *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 eisen-regeling.
- Artikel 17: *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 18: *Vrijstellingsbevoegdheid*. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om van bepaalde voorschriften vrijstelling te verlenen. Onder andere gaat het om:
 - (1) de bouw van extra bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden (binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden –W–' en 'Woondoeleinden 1 –W1–');
 - (2) het gebruik als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg (binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden –W–' en 'Woondoeleinden 1 –W1–');
 - (3) de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen of beroepsmatige activiteiten in het aangebouwde bijgebouw (binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden –W–' en 'Woondoeleinden 1 –W1–');
 - (4) de vestiging en/of uitoefening van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijven/bedrijfs-activiteiten (binnen bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B-');
 - (5) de vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten uit milieu-categorie 2 van de Lijst met bedrijfsactiviteiten. De milieubelasting op de omgeving dient gelijk te blijven;
 - (6) Algemene vrijstelling voor alle bestemmingen. Hierbij gaat het o.a. om het afwijken met ten hoogste 10% van de in de voorschriften opgenomen maten en normen. Ook kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van een geringe wijziging in de bouwgrenzen e.d.
- Artikel 19: *Wijzigingsbevoegdheid*. Enerzijds betreft het algemene wijzigingsbevoegdheden o.a. ten behoeve van een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien dit bij de uitvoering van bouwplannen noodzakelijk mocht zijn. Ook is wijziging van de Lijst met bedrijfsactiviteiten mogelijk indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven. Daarnaast is een gebied aangewezen waarop door middel van gebruik making van de wijzigingsbevoegdheid het plan (bestemmingen) gewijzigd kan worden.

Hoofdstuk 4: Slotbepalingen

Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen

- Artikel 20: *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 21: *Overgangsbepalingen*. Bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik, dat afwijkt van de 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 22: *Strafrechtelijke bepaling*. Deze bepaling stelt overtreding van de in de voorschriften opgenomen bepalingen, strafbaar als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten;
- Artikel 23: *Slotbepaling*. Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan: 'De Bunders'.

12.3 Beschrijving per bestemming

Woondoeleinden -W- en Woondoeleinden 1 -W1-

De Bunders is een woongebied. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft derhalve de bestemming 'Woondoeleinden -W-'. Enkele percelen aan de Egelweide (plankaart B) en aan Hopveld (plankaart C) hebben de bestemming 'Woondoeleinden 1 -W1-', waarvoor een afwijkend bebouwingsoppervlak aan bijgebouwen geldt.

Binnen de woonbestemming wordt op de plankaart door middel van aanduidingen aangegeven welke woningen, waar zijn gesitueerd c.q. mogen worden gebouwd. De volgende differentiatie is aangebracht:

Aanduiding	Woning
W(v)	Vrijstaande woning(en)
W(va)	vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen
W(gs)	geschakelde woning(en)
W(a)	3 of meer aaneengebouwde woningen
W(st)	gestapelde woningen
W(p)	patiowoning(en)

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

Strijdig gebruik: de woningen dienen overeenkomstig de bestemming c.q. doeleinden te worden gebruikt voor bewoning. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan, het gebruik voor de uitoefening van handel en dienstverlening (zoals kantoren, horeca) of een seksinrichting. Ook is het verboden de vrijstaande bijgebouwen te bewonen. Het is wel toegestaan om de woonruimte te gebruiken voor aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten, tot maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning.

Bouwmogelijkheden:

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden -W-' en 'Woondoeleinden 1 -W1-' zijn vier respectievelijk drie zones te onderscheiden, te weten:

I. 'bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen'

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

II. 'tuin of onbebouwd erf'

Deze zone is geprojecteerd tussen de woning(en) en het openbaar gebied (de zone vóór de voorgevelbouwgrens en bij hoekpercelen soms ook de zijtuin. Binnen deze zone is bebouwing (zeer) beperkt toegestaan. Hierdoor blijft het straatprofiel beschermd. Wat betreft de diepte van de tuin/onbebouwde erfzone, is de bestaande situatie aangehouden. Binnen de tuinzone/onbebouwde erfzone mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede kleine aanbouwtjes (bijvoorbeeld een erker), worden gebouwd. Voor de bouwregeling wordt verwezen naar de regeling inzake bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

III. 'achtertuin of bebouwd erf'

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

De bouwregeling binnen de zones is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Erfbebouwingsregeling bij woningen' alsmede het bestemmingsplan '1^e herziening, erfbebouwingsregeling bij woningen'. Hieronder wordt kort ingegaan op deze regeling.

IV. 'tuin of bebouwd erf'

Hoewel deze zone net als de zone 'tuin of onbebouwd erf' is geprojecteerd tussen de woning(en) en het openbaar gebied, geldt dat hier extra bouwmogelijkheden mogelijk zijn ten opzichte van de regeling voor de zone 'tuin of onbebouwd erf'. De zone 'tuin of bebouwd erf' komt uitsluitend voor bij enkele percelen binnen de bestemming 'Woondoeleinden - W-')

Regeling bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

In deze opzet is:

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

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

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

A. Bijgebouwen

1. tuin of onbebouwd erf

In de zone vóór de voorgevelrooilijn mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Het betreft hier op de eerste plaats de gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, luifels, erkers en balkons. De bouwmogelijkheden van bijgebouwen zijn beperkt tot een portaal, erker, aangebouwd bijgebouw of carport. Voorwaarde is wel dat de afstand van het gebouw tot de rand van het bouwperceel aan de wegzijde 2 m¹ voor een carport en 4,50 m¹ voor een bijgebouw blijft en dat de diepte van de bebouwing (erker/entree) vanaf de voorgevel niet groter is dan 1,5 m¹.

Middels het open karakter van deze zone worden de volgende stedenbouwkundige kwaliteiten beschermd:

- a. Deze zone is in elk geval geprojecteerd tussen de woning en het openbaar gebied. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld beschermd.
- b. De zone is in een aantal situaties ook aan de zijkant van de huiskavels gelegen.

tuin of bebouwd erf: voor enkele percelen in het plangebied geldt dat ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'tuin of bebouwd erf' binnen deze zone een vrijstaand bijgebouw gebouwd mag worden met een oppervlak van ten hoogste 20 m² en een goot-hoogte van maximaal 3 m¹.

Regeling bijgebouwen bij hoekpercelen

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

2. Erf

In de voorschriften van de bestemmingsplannen is veelal vastgelegd waar de hoofdgebouwen (woningen) mogen worden gebouwd; in of achter de voorgevelbouwgrens. In dat bouwvlak is het ook mogelijk bijgebouwen te bouwen.

Wat de maatvoering en vrijstellingsmogelijkheden betreft, is rekening gehouden met artikel 20 Bro. Beoogd is een ruime regeling te treffen, dit overeenkomstig de wens van de regering. Aan de andere kant is wel een maximum aangegeven van wat nog stedenbouwkundig acceptabel is, maar waarbij rekening is gehouden met wat noodzakelijk/wenselijk is om een comfortabele huishouding te kunnen voeren (een ruime regeling om bijgebouwen te kunnen bouwen die past bij een goed woonklimaat op de individuele percelen). Door middel van vrijstelling kan het vastgestelde maximum aan m² worden verruimd, mits onder meer de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden geschaad (bijvoorbeeld wanneer de bezonning, lichtinval of het uitzicht van het naastgelegen perceel te veel schade wordt aangedaan). De aanvrager van de vrijstelling moet aangeven waarom er in zijn geval sprake is van een bijzonder geval en waarom hij zijn bouwplannen niet kan realiseren binnen de bouwvoorschriften. Dit is het geval bij aanpassing van de woning ten behoeve van de inwoning van mindervaliden. De doeleinden van de woonbestemming blijven gewoon geldig - en er mag geen onevenredige schade ontstaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen. Het woord onevenredig duidt erop dat Het college van burgemeester en wethouders bij het verzoek om vrijstelling een belangenafweging zullen maken.

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

- Als uitgangspunt geldt dat bijgebouwen tot in en voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd. Wanneer dit ertoe leidt dat de afstand van het bijgebouw tot de rand van het bouwperceel (de stoep) minder dan 5 m¹ is, dan moet de afstand tot de voorgevelrooilijn groter zijn en wel zo groot dat de afstand van het bijgebouw tot de rand van het bouwperceel minimaal 5 m¹ is aan de kant van de oprit.
- Het is ongewenst dat de zone waar de bouw van bijgebouwen is toegestaan, volledig wordt dichtgebouwd. Daarom is voorgeschreven dat er een minimale onbebouwde ruimte van 30 m² dient te zijn (behalve bij patiowoningen.). Echter, één bijgebouw van 6

m² (berging) is altijd toegestaan, ook al leidt dit ertoe dat er niet een buitenruimte van 30 m² overblijft.

- Bij vrijstaande woningen dient één der zijstroken vrij van gebouwen en vergunningplichtige overkappingen te blijven tot 20 m¹ gerekend vanaf de voorgevel c.q. het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Een bijgebouw mag in oppervlak nooit groter zijn dan het oppervlak van het hoofdgebouw (begane grondvlak) behoudens een aantal percelen zoals aangegeven op de plankaart ('Woondoeleinden 1 -W1- :100% grondoppervlak hoofdgebouw + 25 m²). De reden daarvan is dat een bijgebouw in ruimtelijk opzicht altijd ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw en oppervlakte is een van de ruimtelijke criteria om dat te bepalen.
- Het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouwen en bijgebouwen mag maximaal 70% van het erfgedeelte achter de voorgevelrooilijn mag bedragen met inachtneming van het bepaalde ten aanzien van de onbebouwde buitenruimte. In afwijking hiervan geldt bij patiowoningen een maximaal percentage van 80% van het erfgedeelte achter de voorgevelrooilijn.
- Het gezamenlijk oppervlak van vrijstaande bijgebouwen mag, bij een bouwperceel tot 300 m² maximaal 40 m², bij een bouwperceel van 300 tot 600 m² maximaal 50 m² en bij een bouwperceel van 600 m² en groter maximaal 60 m² bedragen.
- De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,5 m¹ zijn.
- De nokhoogte van een bijgebouw dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.
- Een bijgebouw dat is gebouwd op de perceelsgrens dient een dak te hebben met een helling van maximaal 45° indien voorzien van een dakvlak dan wel te zijn voorzien van een plat dak. Het schuine dak dient vanuit de perceelsgrens op te lopen, tenzij de uitbreiding tussen beide eindwoningen plaatsvindt. de maximale bouwhoogte van het dakvlak bedraagt ten hoogste 6,50 m¹.
- In het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het bijgebouw alleen met een plat dak worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3,25 m¹ dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- Bovenop het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, mag een carport gebouwd worden ter grootte van maximaal 20 m². Dit ter bevordering van het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein.

B. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De regeling voor deze bouwwerken is aangepast van het geregelde in artikel 20 van het Bro in die zin dat 5 m¹ als maximale hoogte is bepaald voor vlaggenmasten, antennes e.d.. Voor erfafscheidingen is een uitzondering gemaakt: maximaal 2 m¹ achter en 1 m¹ voor de voorgevelrooilijn, behoudens voor open hekwerken in de zijdelingse perceelsgrens waarvoor een hoogte van 2 m¹ geldt (een hoogte van 5 m¹ is voor die bouwwerken niet wenselijk). Voor percelen die aan meer dan één zijde aan het openbaar gebied (een weg of openbaar groen) grenzen geldt dat achter de voorgevelrooilijn (de lijn waar de feitelijke voorgevel ligt) in beginsel tot 2 m¹ hoog gebouwd mag worden, met uitzondering van een

aantal direct aan het openbaar gebied grenzende stroken waar de hoogte maximaal 1 m¹ mag bedragen. Deze regeling sluit aan bij het voorstel zoals dat in de nieuwe Woningwet is neergelegd

C. Gebruik van bijgebouwen

Hieronder volgt een uitleg van de regeling voor aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten door de hoofdbewoners van het hoofdgebouw. Verder geldt als uitgangspunt dat bijgebouwen voor woonfuncties in gebruik mogen zijn, behalve vrijstaande bijgebouwen. Onder woonfuncties verstaan we een woonkamer, een keuken, een badkamer e.d. Een berging en een garage zijn dat bijvoorbeeld niet. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen voor die functies in gebruik zijn.

D. Aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

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

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

- (1) 45 m²;
 - (2) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
 - (3) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m².
- Seksinrichtingen zijn in het geheel niet toegelaten.

Maatschappelijke doeleinden -M-

Bij de bestemming 'maatschappelijke doeleinden -M-' gaat het om de volgende (maatschappelijke) functies:

- onderwijsdoeleinden;
- sociaal-medische doeleinden;
- sociaal-culturele doeleinden;
- levensbeschouwelijke doeleinden;
- doeleinden van sport en recreatie;

- instellingen en dienstverlening van overheidswege met daarbij behorende kantoorfunctie.

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

Strijdig gebruik: onder strijdig gebruik wordt binnen deze bestemming in ieder geval verstaan: bewoning van de gebouwen alsmede de uitoefening van (detail)handel en het gebruik ten behoeve van dienstverlening (zoals horeca of een seksinrichting).

Bouwmogelijkheden: binnen de bestemming zijn op de plankaart bouwvlakken opgenomen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd c.q. uitgebreid. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tenzij op de plankaart een bebouwingspercentage is opgenomen, in dat geval geldt binnen het bouwvlak het aangegeven percentage als maximaal te bebouwen oppervlak. De maximale bouwhoogte is op de plankaart opgenomen.

Bedrijfsdoeleinden -B-

Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde lijst van bedrijfstypen. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden bedrijven ingedeeld in categorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een tweeledige invalshoek te weten:

- in de eerste plaats is uitgegaan van emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, geluid, stof en gevaarstelling;
- in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder weergeeft.

Daarnaast zijn in een aparte kolom de bodemverontreiniging (B), diversen (D) en luchtverontreiniging (L) aangegeven. De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. Een D is opgenomen bij bedrijfstypen waarbinnen de bedrijven zeer divers zijn, wat tot uitdrukking komt in de afstanden. Een L is opgenomen indien een bedrijfstype schadelijke stoffen naar de lucht uitstoot (zie ook de bijlage bij de voorschriften).

Lijst van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven is vastgelegd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst kan men een beleidsmatige selectie maken van de binnen een bestemming toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de SBI-code in deze Lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de bovengenoemde aspecten en wordt aangegeven wat de minimale gewenste afstand tot woongebieden is.

De gegevens met de op de diverse aspecten genoemde afstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. De milieucategorieën zijn als volgt opgebouwd:

Milieucategorie	Minimale afstand in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstanden tot een rustige woonwijk. Voor overige aspecten kan, mits goed gemotiveerd, een correctie worden aangebracht van de te hanteren afstand. Dit kan zowel naar boven als naar beneden.

Toepassing op het plangebied 'De Bunders'

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

Een bestaand bedrijf uit een hogere milieucategorie wordt specifiek bestemd. Concreet gaat het om:

nr.	Bedrijf	Adres	Milieucategorie
1.	Installatiebedrijf Brusselers BV	De Bunders 156	3.1
2.	Benzinestation De Bunders OK station (exclusief LPG)	De Bunders 2	2
3.	Bouwmaterialen & verhuurbedrijf Verbruggen	Frans Halsstraat 2	3.1

Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van deze specifieke bedrijven kunnen ter plaatse uitsluitend vergelijkbare bedrijven zich vestigen of bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Binnen de bestemming is wonen in een op de plankaart aangeduide bedrijfswoning toegestaan.

Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt binnen deze bestemming in ieder geval verstaan het gebruik voor andere bedrijven/ bedrijfsactiviteiten dan volgens de doeleindenomschrijving is toegestaan alsmede het gebruik voor zelfstandig kantoor. Wonen in de bedrijfsgebouwen is niet toegestaan. Ook het opslaan of opgeslagen houden van onbruikbare materialen, goederen en afval is verboden. Tijdelijke opslag van goederen is ten behoeve van de bedrijfsvoering is wel toegestaan.

Bouwmogelijkheden

Binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken mag worden gebouwd c.q. uitgebreid. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Op de plankaart is de maximale bouwhoogtes opgenomen. Voor de bedrijfswoning is daarbij een minimal en maximale inhoudsmaat geregeld.

Centrumdoeleinden -C-

Het gebied midden in de woonwijk 'De Bunders', waar de winkelfuncties zijn geconcentreerd, heeft de bestemming 'Centrumdoeleinden -C-' gekregen. Hier is een diversiteit aan functies toegestaan. Het betreft:

1. detailhandel;
2. niet-publieksgerichte en publieksgerichte dienstverlening;
3. ambachtelijke bedrijvigheid, met een sterk publieksgericht karakter, zoals een schoenmaker;
4. horeca, categorie 1 en 2.

Al deze functies mogen uitsluitend plaatsvinden op de begane grond van de gebouwen. Woningen zijn ook toegestaan, doch uitsluitend op de verdiepingen. Functieverandering tussen de verschillende gebouwen (op de begane grondlaag) is toegestaan

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, 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. Hierdoor ontstaat op sommige locaties enige uitbreidingsmogelijkheid. De maximale bouwhoogte is op de plankaart opgenomen.

Gemengde doeleinden -GD-

De gronden op de hoek Bundersweg en Populierstraat hebben de bestemming 'Gemengde doeleinden' gekregen. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan. Het betreft:

1. niet-publieksgerichte dienstverlening;
2. maatschappelijke doeleinden.

Deze functies zijn zowel op de begane grond als op de verdieping(en) toegestaan.

Strijdig gebruik

De gronden mogen niet worden gebruikt voor (detail)handel, bedrijfsactiviteiten of publieksgerichte dienstverlening. Daarnaast zijn seksinrichtingen expliciet uitgesloten. De gronden mogen niet worden gebruikt voor opslag van materialen, afval e.d.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak, waarbij voor zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen situeringeisen en maatvoeringeisen zijn opgenomen.

Horecadoeleinden -H-

Er zijn twee locaties binnen het plangebied bestemd voor 'Horecadoeleinden -H-', namelijk het restaurant (nader aangeduid met horecabedrijf categorie 1 (1) op de hoek van de Frans Halsstraat en de Udensestraat, en de sportkantine annex café naast de Sporthal in het centrumgebied nader aangeduid met horecabedrijf categorie 2 (2).

Strijdig gebruik

De gronden mogen niet worden gebruikt voor (detail)handel, bedrijfsactiviteiten of dienstverlening (zoals een seksinrichting).

Bouwmogelijkheden

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

Sportdoeleinden -S-

De in de wijk gelegen sporthal heeft de bestemming 'Sportdoeleinden -S-' gekregen.

Strijdig gebruik

De gronden mogen niet worden gebruikt voor andere dan de in de doeleinden opgenomen functies.

Bouwmogelijkheden

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de plankaart is de maximale bouwhoogte opgenomen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-

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

- VV(w): wijkontsluitingswegen;
- VV(v): verblijfsgebied;
- VV(p): parkeerplaatsen (grootschalig).

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

Binnen de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-' zijn tevens groenvoorzieningen alsmede voor de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. toegestaan. Speelvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'Verblijfsgebied'.

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.

Groenvoorzieningen -G-

Grotere groengebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groenvoorzieningen -G-' naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen alsmede fiets- en voetpaden. Ook zijn (openbare) nutsvoorzieningen 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.

Water -WA-

De binnen het plangebied gelegen structuurbepalende waterpartijen, waterlopen en oevers zijn als 'Water -WA-' bestemd. Dit water is als zodanig bestemd in het belang van de waterhuishoudkundige functie.

Nutsdoeleinden -ND-

Binnen deze bestemming zijn toegelaten nutsvoorzieningen (voorzieningen van algemeen nut) met de daarbij behorende bouwwerken. De bouwwerken dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak gebouwd te worden met een maximale bouwhoogte van 3,50 m¹.

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

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'De Bunders' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. De ontwikkeling op het parkeerterrein aan de westzijde van het winkelcentrum De Bunders is een particulier initiatief. Voor de gemeente Veghel zijn hier, behoudens ambtelijke, geen kosten aan verbonden. Over de verkoop van de gronden ten behoeve van de realisatie van de appartementen op het parkeerterrein zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Veghel geen kosten in de exploitatie sfeer.

13.2 Handhaving

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

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

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

Handhaving kan ook worden gezien als:

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

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

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

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

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

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

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

14.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien 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.

14.2 Inspraak

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) heeft het gemeentebestuur de ingezetenen en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken overeenkomstig de voorgeschreven procedure in de gemeentelijke inspraakverordening. In de periode 3 december 2004 tot en met 30 december 2004 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan De Bunders, in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn 9 inspraakreacties, waarbij reactie 4 bestaat uit 11 identieke reacties van bewoners van De Bunders, bij de gemeente ingediend.

De inspraakreacties gaven op de volgende punten aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

- De ontwikkelingslocatie van de HOED met appartementen is komen te vervallen. In bijgevoegde inspraakreactie is nog sprake van het bestendigen van de locatie voor de HOED aan de Busselbundersweg. Inmiddels hebben hernieuwde inzichten geleid tot het komen te vervallen van de HOED met appartementen op voornoemde locatie. De locatie heeft een verkeers- en verblijfsbestemming gekregen;
- De ontwikkelingslocatie Venkellaar is inmiddels komen te vervallen vanwege het premature karakter van de bouwplannen voor deze locatie. In bijgevoegde inspraakreactie is nog sprake van het bestendigen van de locatie voor het gezinsvervangend tehuis aan de Venkellaar;
- Bestemming perceel Lavendellaar 32 aanpassen zodat het uitoefenen van een kantoor binnen de bestemming 'woondoeleinden' mogelijk wordt;
- Vermelden conclusie akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsberekening in de bestemmingsplantoelichting.

14.3 Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg, zoals bedoeld ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een standpunt van de gemeente Veghel. Als bijlage zijn de reacties van beide instanties opgenomen.

Nr.	Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente Veghel
Provinciale diensten Noord-Brabant en PPC		
a	De directie is van mening dat het plan een goede vertaling en uitwerking geeft van het streekplanbeleid en dat de voorstellen voor ruimtelijke herontwikkeling en beheer passen binnen de beleidsuitgangspunten van het uitwerkingsplan Uden-Veghel.	Voor kennisgeving aangenomen.
b	De directie constateert dat de ontwikkeling van de HOED op zichzelf beschouwd geen verdere overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit met zich meebrengt. Ook in Veghel blijkt de achtergrondconcentratie voor fijn stof te hoog te zijn. Op rijks- en provinciaal niveau worden maatregelen onderzocht tot het terugdringen van de geconstateerde overschrijdingen. De directie gaat er van uit dat de gemeente de ontwikkelingen op rijksniveau met betrekking tot de luchtkwaliteit nauwgezet volgt.	Voor kennisgeving aangenomen. Overigens is de locatie van de HOED vanwege hernieuwde inzichten komen te vervallen.
c	De directie kan instemmen met de bepaling van de parkeerbehoefte en de realisatie van extra parkeerplaatsen ten behoeve van de HOED met appartementen.	Voor kennisgeving aangenomen. Overigens is de locatie van de HOED vanwege hernieuwde inzichten komen te vervallen.
Waterschap Aa en Maas		
a	Het Waterschap heeft bij brief van 31 maart 2005 (kenmerk 2005/3411) aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van de waterparagraaf zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan.	Voor kennisgeving aangenomen.

Voorts heeft de PPC bij brief van 9 juni 2005 (kenmerk 1096796/1106217) toestemming gegeven om voor de ontwikkelingslocaties, vallend binnen de categorie gevallen als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO, vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan zonder

dat daarvoor voorafgaand een verklaring van geen bezwaar benodigd is. Deze brief is als bijlage opgenomen.

14.4 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 vier 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

VERSLAG INSPRAAK

1. Inleiding

In de periode 3 december 2004 tot en met 30 december 2004 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan De Bunders, in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen.

In deze periode zijn 9 inspraakreacties, waarbij reactie 4 bestaat uit 11 identieke reacties van bewoners van De Bunders, bij de gemeente ingediend. Deze betreffen:

1. Woonbelang Veghel, Postbus 303, 5460 AH Veghel;
2. Bierens Advocaten, namens een 12-tal ondernemers van winkelcentrum De Bunders, Postbus 92, 5460 AB Veghel;
3. Laurus N.V., Postbus 175, 5201 AD 's-Hertogenbosch;
4. Bewoners De Bunders:
 - de heer/mevrouw T. Steenbakkers, De Bunders 23, 5467 JZ Veghel;
 - de heer/mevrouw D. van Daal, De Bunders 100, 5467 JX Veghel;
 - de heer B. Nijhof en mevrouw L. Otte, De Bunders 128, 5467 JX Veghel;
 - de heer/mevrouw I.M. Baaijens, De Bunders 142, 5467 JX Veghel;
 - de heer/mevrouw M. van de Ven, De Bunders 25, 5467 JZ Veghel;
 - de heer T. Slenders en mevrouw E. van Lanen, De Bunders 11, 5467 JZ Veghel;
 - de heer M.C.L. Broeders en mevrouw A. Wester, De Bunders 92, 5467 JX Veghel;
 - mevrouw M. van de Veerdonk, De Bunders 106, 5467 JX Veghel;
 - de heer/mevrouw S.W.M. van Asperen, De Bunders 108, 5467 JX Veghel;
 - de heer A. van Haaren en mevrouw J. Willems, De Bunders 110, 5467 JX Veghel;
 - de heer P. van Pessen, De Bunders 138, 5467 JX Veghel;
5. De heer Th.G.F.A. Maas, Lavendellaar 29, 5467 BG Veghel;
6. Maas Recreatie Bedrijfsmakelaardij, namens deze de heer W.J. den Otter, Lavendellaar 32, 5467 BE Veghel;
7. De heer P.J. van de Laan, Dennelaar 6, 4567 JM Veghel;
8. De heer/mevrouw P.J.R. Letmaath, De Bunders 13, 5467 JZ Veghel;
9. De heer C.J. Hendriks, Beukelaar 2, 5467 GE Veghel.

Onderstaand worden de ontvangen inspraakreacties kort samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien.

2. Inspraakreacties

1. Woonbelang Veghel, heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan:

- 1.a Inspreker geeft aan dat gelet op de verdiepingshoogte van de HOED (praktijkruimte) de totale bouwhoogte van het appartementencomplex 13 in plaats van 12 meter zou moeten bedragen.
- 1.b Inspreker geeft aan dat de hoogtescheidingslijn ter plaatse van het gezinsvervangend tehuis aan de Venkelaar circa 5 meter in westelijke richting zou moeten verschuiven. Dit gezien de voorgestane hoogteopbouw van de bouwmassa's. De bouwhoogten van het tehuis bedragen volgens inspreker 10 respectievelijk 13 meter. Inspreker verzoekt deze aan te passen.

Reactie

- 1.a In het voorontwerp-bestemmingsplan "De Bunders" is qua hoogte van het nieuwbouwproject HOED met appartementen afstemming gezocht met de hoogte van het bestaande winkelcentrum, welke 12 meter bedraagt. Omdat door het bouwbesluit eisen gesteld worden aan de verdiepingshoogte van praktijkruimten is het niet mogelijk binnen de aangegeven bouwhoogte een 4-laags bouwwerk op te richten en dient de bouwhoogte te worden aangepast naar 13 meter.
- 1.b Gelet op de voorgestane hoogteopbouw van de bouwmassa's acht de gemeente een verschuiving van de hoogtescheidingslijn met circa 5 meter in westelijke richting ter plaatse van het gezinsvervangend tehuis aan de Venkelaar ruimtelijk-stedenbouwkundig acceptabel. De beoogde begeleiding van de Bundersweg zal door deze marginale verandering niet in het gedrang komen. Omdat door het bouwbesluit eisen gesteld worden aan de verdiepingshoogte van praktijkruimten is het niet mogelijk binnen de aangegeven bouwhoogte een 4-laags bouwwerk op te richten en dient de bouwhoogte te worden aangepast naar 13 meter.

2 Bierens Advocaten, namens een 12-tal ondernemers van winkelcentrum De Bunders, heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan:

- 2.a Inspreker is van mening dat de motivering voor de parkeerbalans zoals opgenomen in de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan "De Bunders" onvoldoende gestoeld is op de parkeerkentallen van de CROW (publicatie 182). De getrokken conclusie dat de compenserende maatregelen voldoende zouden voorzien in de behoefte wordt door inspreker in twijfel getrokken. Een eigen berekening wijst uit dat als gevolg van compensatie en toenemende behoefte als gevolg van de realisatie van de HOED met appartementen 51 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden aan de zijde van het tankstation. Volgens inspreker ontbreekt het hiervoor aan ruimte. Inspreker ziet in de gehouden verkeerstellingen en onderzoek naar de bezettingsgraad dan ook geen houvast voor een andersluidende conclusie.

- 2.b De tijdens de informatiebijeenkomst van 8 december 2004 van gemeentewege opgeworpen suggestie om betaald parkeren in te voeren om de parkeerproblematiek te ondervangen, zal volgens inspreker leiden tot het inboeten van de populariteit van het winkelcentrum en vermindering van omzet van de gevestigde ondernemers.
- 2.c Inspreker stelt dat door de situering van de HOED direct aan de Busselbundersweg het zicht op het parkeerterrein ontnomen wordt, waardoor een onveilige en inbraakgevoelige situatie aan de achterzijde van het winkelcentrum ontstaat. Daarbij voorziet inspreker als gevolg van de bouw van de HOED een verminderde uitstraling van het complex, waardoor winkelend publiek het winkelcentrum zal gaan mijden.
- 2.d Omdat de HOED met appartementen zijn gelegen binnen de zone van twee zoneringsplichtige wegen, zijn burgemeester en wethouders op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder verplicht een akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek ontbreekt, waardoor er volgens inspreker strijdigheid met de wet optreedt. Daarbij acht inspreker het aannemelijk dat als gevolg van de aansluiting van de Busselbundersweg, via 't Ven 5^e fase, op de A50 een toename van verkeer zal genereren waardoor naar zijn mening niet voldaan kan worden aan de grenswaarde voor geluidhinder.
- 2.e Inspreker betwijfelt of voldaan wordt aan artikel 15 Bro, aangezien het bestemmingsplan niet de exacte ligging en afmeting van de HOED met appartementen aangeeft.
- 2.f Inspreker vreest dat als gevolg van de toegenomen verkeersintensiteit een overschrijding van de grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit op zal treden.
- 2.g Inspreker merkt op dat het zicht op vanaf de Busselbundersweg op de panden van Knuvers schoen & voetcentrum BV, Tandartsenpraktijk De Bunders, Dierenkliniek Veghel en Schoonheidssalon Diana volledig verloren gaat en vreest dat daardoor hun klandizie zal gaan afnemen.

Reactie

- 2.a De parkeerbalans zoals opgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is gestoeld op de parkeerkentallen van de CROW (publicatie 182) alsmede op verkeerstellingen van de bezettingsgraad. Uitgaande van deze gegevens en het feit dat compenserende maatregelen getroffen worden, blijken de parkeervoorziening rondom het winkelcentrum De Bunders te kunnen voorzien in de behoefte. Naar aanleiding van de vele reacties aangaande de parkeerdruk heeft de gemeente haar uitgangspunten voor de opgestelde parkeerbalans bijgesteld en, eveneens gestoeld op de parkeerkentallen van de CROW (publicatie 182) een nieuwe berekening gemaakt. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gekeken naar de netto toename van een bepaalde functie waarbij voor de parkeerbehoefte van de HOED en de 19 appartementen extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

- 2.b Het al dan niet invoeren van betaald parkeren is ruimtelijk niet relevant in het kader van het bestemmingsplan. De gemeente beraamt zich over te treffen maatregelen om het parkeren beter te kunnen reguleren. Betaald parkeren is één optie, die overigens tijdens de informatie-bijeenkomst van 8-12-'04 niet is genoemd. Andere mogelijkheden zijn kort/langparkeer-plaatsen, vaste parkeerplaatsen voor bewoners etc. Op dit moment wordt veelvuldig lang geparkeerd door bewoners die niet direct grenzen aan het parkeerterrein. Omdat voor het parkeeronderzoek en de parkeerbalans, zoals vermeld in de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan "De Bunders", geijkte normen gehanteerd zijn, zou van een parkeer-probleem geen sprake hoeven zijn. Een eventueel verval van het winkelcentrum en afnemende klandizie hoeft dan ook niet het gevolg van parkeerproblematiek te zijn.
- 2.c Bij de situering en afmetingen van het medisch centrum (HOED) is een courante maatvoering gehanteerd. De bereikbaarheid blijft hetzelfde als in de huidige situatie omdat de toerit naar het parkeerterrein fysiek en verkeerstechnisch niet verandert. Het blijft mogelijk om op het parkeerterrein goederen te laden en te lossen. Door de bouw van een massa aan de Busselbundersweg wordt in ieder geval een directer uitzicht op het parkeerterrein verkregen vanuit de nieuwe massa. Op dit punt is er in zekere mate sprake van een verbeterde sociale controle: er zal in de nieuwe situatie vanaf twee zijden een direct uitzicht en controle zijn op het parkeerterrein. De uitzichtmogelijkheden vanuit de panden aan de noordrand van het parkeerterrein blijven gelijk. Vanaf de Busselbundersweg is er in de nieuwe situatie nauwelijks tot geen uitzicht meer op het parkeerterrein, waarmee ook de controle vanaf de weg op het parkeerterrein voor een groot gedeelte zal verdwijnen. Hoewel dit moeilijk te staven is, wordt verwacht dat er netto noch sprake zal zijn van een verbetering dan wel van een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. Verder zorgt de locatie stedenbouwkundig gezien voor een 'begeleiding' van de Busselbundersweg, waardoor het winkelcentrum een 'gezicht' naar deze weg krijgt. In de analyse, zoals opgenomen in de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan "De Bunders" (p. 17 en 39), welke mede ten grondslag ligt aan de motivering voor de locatiekeuze, is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige aspecten van de locatiekeuze.
- 2.d De HOED met appartementen is, in tegenstelling tot wat door inspreker wordt verondersteld, gelegen binnen de zone van één zoneringsplichtige weg: de Bundersweg. Voor de Busselbundersweg is een 30 km/uur-regime van kracht (besluit d.d. 12 mei 2004), waardoor voor deze weg de onderzoeksplicht vervalt. In de toelichting van het bestemmingsplan is melding gemaakt van de noodzaak van het verrichten van akoestisch onderzoek (p. 58). Inmiddels is akoestisch onderzoek¹⁶ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ten hoogste optredende geluidsbelasting door wegverkeer ten hoogste 52,8 dB(A) bedraagt. Na aftrek van 5 dB(A) conform artikel 103 van de Wet geluidhinder (Wgh) bedraagt de toetsings-

¹⁶ Akoestisch onderzoek bouwplan HOED met appartementen, Winkelcentrum de Bunders, gemeente Veghel, december 2004

waarde (afgerond) 48 dB(A), zodat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de Wgh en het wegverkeerslawaaai geen belemmering vormt voor de realisatie van de appartementen boven de HOED. De conclusie van het akoestisch onderzoek zal worden vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek zelf wordt als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

- 2.e In het voorontwerp-bestemmingsplan “De Bunders” zoals dit ter inzage heeft gelegen aan de locatie van de HOED met appartementen een passende bestemming (Centrumdoeleinden) opgenomen. Op de plankaart is daarnaast een bouwvlak met hoogteaanduiding geprojecteerd. In de voorschriften behorende bij deze bestemming zijn gebruiks-, bouw- en inrichtingsbepalingen opgenomen. Een concrete bouwaanvraag voor de HOED moet voldoen aan de bestemmingsplanvoorschriften en de aanduidingen op de plankaart. Dit betekent dat de contouren van eventuele nieuwbouw op voorgestane locatie vastliggen. Hiermee zijn ligging en afmetingen van woningen en gebouwen aangegeven en bekend. Dit is nodig omdat de locatie is gelegen binnen de onderzoekszone van een zone-ringsplichtige weg: de Bundersweg, en wordt korthedshalve voldaan aan artikel 15 Bro.
- 2.f Er zal onderzoek verricht worden naar de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten en eventuele consequenties zullen in het ontwerp-bestemmingsplan verwerkt worden.
- 2.g De genoemde panden zullen vanaf de Busselbundersweg, komende vanuit zuidelijke richting later zichtbaar zijn. Dat het later zichtbaar zijn van de panden ook betekent dat hun klandizie daarmee zal afnemen staat niet onomstotelijk vast. Voor de Tandartsenpraktijk is dit nog het zwaarst in twijfel te trekken, te meer omdat deze ook nu al niet zichtbaar is vanaf de Busselbundersweg. Voor de dierenkliniek, de schoonheidssalon en de tandarts geldt dat deze voornamelijk een vaste klantenkring kennen, waarbij op afspraak gewerkt wordt en niet of in elk geval minder afhankelijk zijn van toevalligheidsbezoeken en inloop. De komst van de HOED kan anderzijds voor een betere routing zorgen waardoor een intensievere voetgangersstroom langs de panden aan de noordzijde kan komen te lopen.

3. *Laurus N.V., namens deze de heer P.A.M.H. van Ooij*, heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan:

- 3.a Volgens inspreker tast de bouw van het medisch centrum (HOED) een wezenlijk onderdeel van het winkelcentrum, namelijk het parkeerterrein en zijn parkeer capaciteit aan. Hierbij verwacht inspreker dat de geboden compensatie noch het eventueel te hanteren parkeerregime een structurele oplossingen zullen vormen.
- 3.b De situering en afmetingen van het medisch centrum (HOED) belemmert volgens inspreker een goede toegankelijkheid van het winkelcentrum voor bewoners en leveranciers en creëert een onveilige en inbraakgevoelige situatie aan de achterzijde van het winkelcentrum omdat de zichtbaarheid wordt gereduceerd.

- 3.c Inspreker is van mening dat de noodzaak om te komen tot de vestiging van de huisartsenpraktijk op voorgestane locatie niet is aangetoond.
- 3.d Gelet op bovenstaande punten verzoekt inspreker het voornemen tot het oprichten van de HOED met appartementen niet verder tot uitvoering te brengen en nader onderzoek te verrichten naar alternatieve locaties.

Reactie

3.a Zie reacties 2.a en 2.b

3.b Zie reactie 2.c

3.c Bij de locatiekeuze van maatschappelijke voorzieningen zoals de HOED, wordt gekeken naar verschillende ruimtelijke en functionele aspecten. Belangrijk is dat gezocht wordt naar een passende en duurzame locatie met¹⁷:

- een goede bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en fiets;
- voldoende parkeermogelijkheden;
- bij voorkeur een centrale ligging in verzorgingsgebied (in centra of langs assen);
- mogelijkheden tot combineren en concentreren van verschillende functies;
- symbiose-effecten door voetgangersstromen.

Gelet op het verzorgingsgebied van de huisartsen, verdient een locatie centraal in De Bunders de voorkeur. Een locatie nabij het wijkwinkelcentrum scoort het beste op bovengenoemde aspecten. Door het bij elkaar brengen van functies op een centrale plek in de wijk, nabij aanvullende voorzieningen zoals de apotheek, maar ook bij detailhandel in dagelijkse artikelen, worden combinatiebezoeken mogelijk gemaakt. Bundeling van activiteiten draagt bij aan een tempering van de mobiliteitsgroei en een verbeterde participatie (met name voor ouderen). De bereikbaarheid van de locatie is zowel per auto als per fiets goed en de locatie is daarbij ook met verschillende streekbuslijnen ontsloten. In de directe nabijheid is een parkeerterrein gelegen dat kan voldoen in de parkeerbehoefte (zie reactie 2.a). De locatie zorgt stedenbouwkundig gezien voor een begeleiding van de Busselbundersweg, waardoor het winkelcentrum een 'gezicht' naar deze weg krijgt. In de analyse, zoals opgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan "De Bunders" (p. 17 en 39), welke mede ten grondslag ligt aan de motivering voor de locatiekeuze, is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige aspecten van de locatiekeuze.

3.d Er is gezocht naar een passende locatie, centraal in De Bunders. Inherent aan dit zoekprofiel is het beperkte aantal passende locaties. Zoals bij punt 3.c beschreven verdient een locatie nabij het wijkwinkelcentrum de voorkeur. De keuze voor de exacte plek van de HOED heeft vooral te maken de stedenbouwkundige en functionele structuur. Stedenbouwkundig vanwege het feit dat met de bouw van een begeleidende massa langs de Busselbundersweg een front gecreëerd wordt

¹⁷ Locatieaspecten zijn onder meer gebaseerd op 'Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw' (p. 66, 67), SEM en Novem, 1999 en 'Streekplan Noord Brabant, Brabant in Balans' (p. 88, 89) Provincie Noord Brabant, februari 2002.

naar deze weg. Functioneel omdat aan de westzijde beter aangesloten wordt op de bestaande functionele structuur: er zitten direct ten noorden van de geprojecteerde HOED diverse functies waardoor een symbiose-effect in voetgangersstromen bewerkstelligd kan worden. Daarbij streeft de gemeente naar een spreiding van HOED-praktijken: het centrum, noord-oost en zuid. De HOED-praktijk in De Bunders ligt centraal in het noord-oostelijke verzorgingsgebied. De keuze voor de locatie is derhalve voldoende onderbouwd en nader onderzoek naar alternatieven achten wij dan ook in dit stadium niet noodzakelijk. Voor de goede orde zal in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere motivering van de locatie voor de HOED aan de westzijde van het winkelcentrum worden gegeven.

4. Bewoners van het appartementencomplex De Bunders, hebben de volgende opmerkingen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan:

- 4.a Insprekers hebben bezwaar tegen de bouw van het medisch centrum (HOED) aan de Busselbundersweg vanwege de door hen verwachte parkeerproblemen. Zoals de door de insprekers aangehaalde huidige parkeerplaatstekorten, de toename van de parkeerbehoefte – terwijl de beschikbare ruimte voor parkeren afneemt – en de grotere verkeersintensiteit waardoor het uitladen van bijvoorbeeld boodschappen moeilijker zal worden.
- 4.b Insprekers vrezen dat door het voornemen van de gemeente om kortparkeren in te voeren hun toezicht op hun eigen auto verdwijnt en dat zij in geval van een vrije dag hun auto's zouden moeten verplaatsen, met alle milieuverontreiniging van dien.
- 4.c Doordat het medisch centrum (HOED) gebouwd wordt tussen de weg en de parkeerplaats neemt het zicht vanaf de weg op de parkeerplaats af, waardoor de parkeerplaats aantrekkelijker zou kunnen worden voor hanggroep jongeren.

Reactie

- 4.a Zie reactie 2.a
- 4.b Zie reactie 2.b
- 4.c Zie reactie 2.c

5. De heer Th.G.F.A. Maas, heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan:

- 5.a Inspreker heeft bezwaar tegen het wegbestemmen van de kantoorfunctie van het pand aan de Lavendellaar 32 en wenst voortzetting van de huidige bestemming, waarbij het gebruik van het pand zowel als kantoor en ook als woonhuis is toegestaan.
- 5.b Hoewel nog niet onderzocht, stelt inspreker de gemeente aansprakelijk voor eventueel te lijden schade.

Reactie

- 5.a Abusievelijk is het kantoor gevestigd in het woon- annex kantoorpand Lavendellaar 32 niet als dusdanig bestemd in het voorontwerp-bestemmingsplan. Omdat genoemd perceel in het vigerende bestemmingsplan “De Laarbunders, 1^e uitwerkingsplan” is bestemd als ‘Stedelijke bijzondere doeleinden, klasse B, met bijbehorende erven (SBD-B)’ en kantoren ter plaatse zijn toegestaan, zou het wegbestemmen van het kantoor een gebruiksbeperking betekenen. Hoewel in de directe omgeving van het pand Lavendellaar met toepassing van een artikel 19 WRO-procedure woningen zijn gerealiseerd, achten wij het kantoorpand een passende combinatie met de overwegende woonomgeving. Het bestemmingsplan zal worden aangepast, waarbij aan het pand Lavendellaar 32 een woonbestemming met nadere aanduiding ‘kantoordoeleinden’ zal worden toegekend. Hierdoor blijft het mogelijk het pand als kantoor te gebruiken, maar is een gebruik als woning ook mogelijk. Bij het stopzetten van het gebruik als kantoor, blijft de bestemming met nadere aanduiding van kracht, waarmee het ter plaatse mogelijk is een nieuw kantoor te vestigen.
- 5.b Hiervan is geen sprake meer gelet op reactie 5.a.

6. *Maas Recreatie Bedrijfsmakelaardij, namens deze de heer W.J. den Otter,* heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan:

- 6.a Uit het voorontwerp blijkt dat het kantoorpand aan de Lavendellaar 32 wijzigt in een woonbestemming. Weliswaar is een overgangsregeling opgenomen waarin het huidige gebruik voortgezet kan worden. Echter bij het stopzetten van de kantooractiviteiten en bij eventuele doorverkoop zal een ander bedrijf zich niet meer in het tot kantoor verbouwde object kunnen vestigen. Omdat deze bestemmingsplanwijziging tot een gebruiksbeperking en een waardeverandering van genoemd pand tot gevolg heeft, wordt volgens inspreker planschade geleden. Inspreker verzoekt derhalve de bestemming dusdanig te wijzigen dat de kantoorfunctie van het pand Lavendellaar 32 behouden blijft.

Reactie

- 6.a Zie reactie 5.a

7. *De heer P.J. van de Laan,* heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan:

- 7.a Inspreker vraagt zich af wat de wettelijke status is van het bestemmingsplan “De Bunders”, zoals dit ter inzage heeft gelegen. Dit omdat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) de status ‘voorontwerp’, zoals vermeld op de eerste pagina van het plan, volgens inspreker niet kent. Inspreker gaat in het vervolg van zijn reactie vanuit dat het ter inzage gelegde plan het ontwerp is voor de herziening van het

- bestemmingsplan De Laarbunders met de daarbij behorende uitgewerkte plannen.
- 7.b Volgens inspreker is het bestemmingplan onvolledig daar voor alle bouwpercelen die aan het perceel van inspreker (Dennelaar 6) grenzen een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is gevoerd. De wijzigingen die hierdoor zijn ontstaan zijn naar mening van de inspreker niet meegenomen in de planherziening.
- 7.c Inspreker merkt op dat in de naaste omgeving van zijn perceel wijzigingen in de bestemmingen zijn aangegeven die in het vigerende plan niet rechtstreeks, noch via vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid mogelijk waren. Dit betreft:
- de dwarsdoorsnede van de Dennelaar aansluitend aan de Hezelaarstraat is niet uitgevoerd zoals aangegeven op de dwarsdoorsnede behorende bij het vigerende bestemmingsplan;
 - een gepland blok woningen (gelegen op hoek Dennelaar/Ypelaar) is gewijzigd van 4 in 5 woningen. Hierdoor is de als tuin aangegeven strook langs de Dennelaar tot het trottoir bebouwd en wordt het toegestane bouwvolume fors overschreden.
 - een gepland blok woningen (gelegen op hoek Ypelaar/Kamillelaar) is gewijzigd van 4 in 5 woningen. Hierdoor wordt het toegestane bouwvolume fors overschreden.
 - het pad zoals aangelegd is achter genoemde woonblokken wijkt af van het vigerende bestemmingsplan.
- 7.d Gelet op bovenstaande afwijkingen ten opzichte van de vigerende juridisch-planologische situatie, ontstaat volgens inspreker planschade, in de zin van waardeverandering.

Reactie

- 7.a Het bestemmingsplan “De Bunders”, zoals dit ter inzage heeft gelegen, bevindt zich in het voorbereidingstraject. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing. Dit houdt in dat het gemeentebestuur bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of een herziening hiervan de ingezetenen van de gemeente en de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke rechtspersoon betreft op de wijze zoals voorzien in de krachtens artikel 150 van de Gemeentewet vastgestelde verordening. Hierin is bepaald dat voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure een bestemmingsplan gedurende een bepaalde periode – in het Veghel is in de ‘Inspraakverordening’ bepaald dat dit 4 weken is – ter inzage ligt. Het bestemmingsplan dat in het kader van de inspraak ter inzage ligt en dat voor vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan genoemd. Het ter inzage gelegde plan betreft ondermeer het voorontwerp voor de herziening van het bestemmingsplan De Laarbunders met de daarbij behorende uitgewerkte plannen.

- 7.b De bestaande bebouwing is gerealiseerd met toepassing van een vrijstellingsprocedure artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening, waardoor de situatie ter plaatse op dat moment planologisch is gewijzigd. De bestaande situatie wordt door middel van dit voorontwerp bestemmingsplan verankerd.
- 7.c Genoemde wijzigingen zijn een gevolg van indertijd gevoerde vrijstellingsprocedures, zoals onder 7b is omschreven. De planologische wijzigingen die toen hebben plaats gevonden worden nu verankerd in het voorontwerp bestemmingsplan "De Bunders".
- 7.d Zoals onder 7b en 7c reeds vermeld heeft de planologische wijziging plaats gevonden op het moment dat er een verklaring van geen bezwaar is afgegeven door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant betreffende de vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO. Door ontwikkeling van het voorontwerp bestemmingsplan "De Bunders" wordt de bestaande situatie vastgelegd.
Planschade ingevolge artikel 49 WRO is een op zich zelf staande procedure die in het kader van de inspraakprocedure niet wordt meegewogen en in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde is.

8. De heer/mevrouw P.J.R. Letmaath, heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan:

- 8.a Het is de inspreker onvoldoende duidelijk of en in welke vorm de aanwezigen op de informatiebijeenkomst inzake de plannen voor de bouw van Medisch Centrum (HOED) nabij winkelcentrum De Bunders een verslag van deze avond zouden ontvangen. Het toesturen van dit verslag werd door een vertegenwoordiger van de gemeente Veghel toegezegd.
- 8.b Inspreker vraagt zich af of er voldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar alternatieve locaties en de noodzaak van de nieuwbouw. Dit laatste gelet op de leegstaande panden in het winkelcentrum De Bunders, welke volgens inspreker mogelijkheden zouden bieden voor de vestiging van de HOED.
- 8.c Omdat door de bouw van de HOED met appartementen een aantal parkeerplaatsen zou verdwijnen, vreest de inspreker een parkeerprobleem. Inspreker twijfelt aan de onafhankelijkheid van de gemeente bij de uitgevoerde berekeningen en stelt voor eerst een door een onafhankelijke instelling een berekening te laten doen naar de afname van het aantal parkeerplaatsen.
- 8.d Inspreker maakt bezwaar tegen de volgorde van de door de gemeente genomen processtappen, waarbij eerst de bezwaarprocedure opgestart is en pas daarna aan bewoners en belanghebbenden de gelegenheid is geboden te reageren op de plannen. Inspreker verzoekt de bezwaarprocedure stop te zetten en eerst onafhankelijk onderzoek naar de parkeerproblematiek te laten verrichten alvorens de plannen verder in procedure te brengen.
- 8.e De door inspreker gevreesde parkeerproblematiek zou volgens deze kunnen leiden tot een afname van klandizie bij de winkeliers met als gevolg dat het aantal winkels in het winkelcentrum verder zou kunnen gaan afnemen wat een verder verval van het winkelcentrum zou kunnen betekenen.

- 8.f De plannen om de parkeertekorten terug te dringen door invoering van kort-/langdurige parkeerzones beschouwt inspreker als een aantasting van zijn woon-genot. Betaalautomaten lijken inspreker de enige passende oplossing om kort-/langparkeerzones op een adequate wijze te kunnen effectueren. Vooral de controle op het kort-/langparkeren baart inspreker zorgen.
- 8.g Door inspreker wordt gevreesd voor een toename van de verkeersdruk rondom het winkelcentrum. Vooral de combinatie van de vele fietsers die gebruik maken van het voetgangersgedeelte van het winkelcentrum, parkerende auto's en het manoeuvreren van vrachtwagens zal volgens inspreker door de verandering van de inrichting van parkeervoorziening bij de HOED tot verkeersonveilige situaties – en tot materiële en persoonlijke schades – kunnen leiden. Inspreker verwacht van de gemeente dat, wanneer zij de plannen wil doorzetten, zich aansprakelijk stelt voor deze schades.
- 8.h Inspreker stelt dat op locaties waar veel drukte heerst, zoals bij winkelcentra, dit kan leiden tot een verhoging van de criminaliteit. Inspreker betwijfelt of de door de gemeente vermeende verlaging van de criminaliteit door de bouw van de HOED met appartementen waarheid zal worden. De sociale controle, die op dit moment volgens inspreker nog enigszins plaats heeft doordat enkele woningen aan de Busselbundersweg uitzicht hebben op de parkeerplaats, zou op het moment dat de HOED gerealiseerd wordt verdwijnen, waardoor de criminaliteit zou kunnen toenemen. Als voorbeeld haalt inspreker de schades als gevolg van vandalisme aan diens auto aan.
- 8.i Inspreker wijt de toename van de criminaliteit rondom het winkelcentrum aan nalatigheid van gemeentelijke en hogere overheidsinstanties, die volgens inspreker meer belang hechten aan financieel gewin dan aan de maatschappelijke problematiek.
- 8.j Inspreker vreest voor een afname van het uitzicht vanaf zijn balkon door de bouw van de HOED met appartementen.
- 8.k Gelet op het verminderde uitzicht (zie punt 7.j) geeft inspreker aan, hoewel de consequenties door deze niet zijn onderzocht, een huurverhoging zondermeer te accepteren. Inspreker verwijst in deze naar het puntensysteem dat gehanteerd wordt bij bepaling van de huurprijs.
- 8.l Inspreker voorziet gelet op de punten 7.b t/m 7.k voor een afname van het woon-genot. Inspreker stelt de gemeente aansprakelijk voor eventueel meerkosten als gevolg van de voorgenomen bouwplannen van de HOED met appartementen. Mocht de gemeente de bouwplannen doorzetten overweegt inspreker elders een woning te zoeken.
- 8.m Inspreker vraagt zich af of de gemeente tot een oprechte oordeelvorming zal komen ten aanzien van deze bezwaarprocedure. Dit gelet op de eenzijdige belichting van de belangen tijdens de informatieavond en de gang van zaken bij recent gerealiseerde plannen zoals de 30 km/uur-zones.

Reactie

- 8.a Het gevraagde verslag is op 24 december 2004 naar de aanwezigen toegezonden.
- 8.b De leegstaande panden in het winkelcentrum voldoen niet aan de eisen van een medisch centrum. De maatvoering van met name de oppervlakten is niet courant, waardoor het concept van Huisartsen onder één Dak (HOED) binnen de leegstaande panden in het winkelcentrum niet optimaal tot zijn recht zou kunnen komen. Zie verder reacties 3.c en 3.d.
- 8.c Zie reactie 2.a
- 8.d De inspraakprocedure zoals deze gevoerd is, is bedoeld om eenieder de gelegenheid te geven een reactie te geven op het planvoornemen. De inspraak maakt dan ook geen deel uit van de formele bestemmingsplanprocedure, maar is nadrukkelijk bedoeld om de dialoog met bewoners en belanghebbenden aan te gaan. Van het stopzetten van de bezwaarprocedure stop is dan ook geen sprake. Voor de onafhankelijkheid van het parkeeronderzoek wordt verwezen naar reactie 2.a.
- 8.e Omdat voor het parkeeronderzoek en de parkeerbalans, zoals vermeld in de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan "De Bunders", geijkte normen gehanteerd zijn, zou van een parkeerprobleem geen sprake hoeven zijn. Waarmee een eventueel verval van het winkelcentrum en afnemende klandizie dan ook niet het gevolg van de parkeerproblematiek zou zijn.
- 8.f Zie reactie 2.b. De relatie tussen de eventuele invoering van genoemde maatregelen en vermindering van het leefgenot is in ruimtelijke zin niet relevant.
- 8.g De fysieke inrichting van de toerit naar het parkeerterrein en de verkeerssituatie (voorrang, scheiding voetgangers, fietsers en autoverkeer) verandert met de bouw van het medisch centrum niet. Het aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij de HOED neemt ten opzichte van de huidige situatie af, waardoor ook het aantal verkeersbewegingen, bij een gelijkblijvende bezettingsgraad, eerder af dan toe zal nemen. Bij de herinrichting van het parkeerterrein zal op gebruikelijk wijze aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid. Een bestemmingsplan is niet het instrument om een adequate en veilige verkeersafwikkeling te regelen. Van aansprakelijkheid van de gemeente voor materiële en persoonlijke schades is dan ook geen sprake.
- 8.h Zie reactie 3.b
- 8.i Deze opmerking heeft geen ruimtelijke relevantie. Voor kennisgeving aangenomen.
- 8.j Met de bouw van de HOED met appartementen zal er met name vanuit de galerij een verminderd uitzicht ontstaan. Omdat de galerij in principe geen verblijfsruimte is, is van uitzichtvermindering dan ook niet direct sprake. De balkons zijn georiënteerd op de winkelstraat en niet op het parkeerterrein waardoor vanaf de balkons in ieder geval niet gesproken kan worden van uitzichtvermindering.
- 8.k Het bepalen van de huurprijs is geen taak van de lokale overheid (gemeente). Met het woningwaarderingstelsel (opgesteld door het ministerie van VROM)

wordt de kwaliteit van een huurwoning in punten uitgedrukt. Als de punten van een woning berekend zijn, kan bepaald worden wat de maximale huurprijs van de woning mag zijn. Bij geschillen tussen huurder en verhuurder over het aantal punten en de huurprijs treedt een onafhankelijke huurcommissie op. Dit gaat buiten de gemeente om.

- 8.l Bij de afzonderlijke reacties is ingegaan op het woongenot. Voor dergelijke meerkosten is de gemeente op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet aansprakelijk te stellen. Met betrekking tot de overweging om elders woonruimte te zoeken wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 8.m De (gemeentelijke) overheid heeft een taak in het behartigen van het algemene belang. Dit algemene belang is niet altijd een optelsom of de grootst gemene deeler van individuele belangen. De inspraak in het kader van onderhavig bestemmingsplan dient om de belangen van omwonenden en belanghebbenden te staven. In de formele bestemmingsplanprocedure wordt de mogelijkheid geboden formeel bewaar te maken tegen de plannen. De afhandeling van bezwaarschriften zal volgens wettelijke procedures verlopen.

9. De heer C.J. Hendriks, heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan:

- 9.a Inspreker maakt bezwaar tegen het voornemen tot wijzigen van het bestemmingsplan ter hoogte van het perceel hoek Hezelaar/Beukelaar.
- 9.b Inspreker maakt bezwaar tegen de in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om tot de perceelsgrens van het perceel van inspreker te kunnen bouwen.

Reactie

- 9.a Het bestemmingsplan is ter hoogte van het perceel hoek Hezelaar/Beukelaar niet gewijzigd. De bestaande situatie is juridisch-planologisch vastgelegd. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.
- 9.b Kennelijk wordt bedoeld op het op de plankaart opgenomen bestemmingsvlak behorende tot het bedrijf aan de Hezelaarstraat 63 dat tot aan de perceelsgrens van het perceel Beukelaar 2 is gesitueerd. Het bestemmingsvlak houdt in dat de gronden ter plaatse gebruikt mogen worden ten behoeve van industriële bedrijven of bedrijfsactiviteiten, ambachtelijke verzorgende bedrijven of bedrijfsactiviteiten, transport-, distributie- en groothandelsbedrijven of transport-, distributie- en groothandelsbedrijfsactiviteiten, niet zijnde zelfbedieningsgroothandel, voor zover deze bedrijfsactiviteiten voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2. Tevens is op het perceel Hezelaarstraat 63 een aannemersbedrijf toegestaan. Er mag echter alleen binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak gebouwd worden. Dit bouwvlak ligt niet tot aan de perceelsgrens.

3. Slot en advies

De inspraakreacties geven aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- Aanpassen bouwhoogte van de HOED naar 13 meter en de goot- en bouwhoogte van het gezinsvervangend tehuis Venkelaar naar 10 respectievelijk 13 meter;
- Verschuiven hoogtescheidingslijn gezinsvervangend tehuis Venkelaar circa 5 meter in westelijke richting;
- Opnemen aangepaste parkeerbalans;
- Nadere toelichting opnemen met betrekking tot de locatiekeuze van de HOED;
- Bestemming perceel Lavendellaar 32 aanpassen zodat het uitoefenen van een kantoor binnen de bestemming 'woondoeleinden' mogelijk wordt;
- Conclusie akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsberekening opnemen in de bestemmingsplantoelichting.

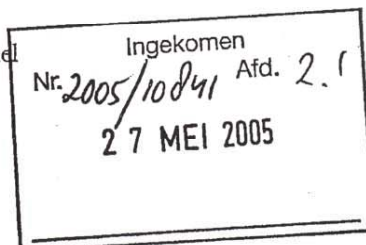
In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal het ontwerp-bestemmingsplan op korte termijn worden aangeboden aan de Provinciale Planologische Commissie in het kader van het vooroverleg.

Bijlage

**REACTIE PPC NOORD-BRABANT
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



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
Postbank 1070176

VERZONDEN 26 MEI 2005

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan "De Bunders"

Geacht college,

Bij brief van 28 april 2005, ontvangen op 29 april 2005, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "De Bunders". De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 8 juni 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 verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch. Het PPC-secretariaat zal in dat geval uw brief tevens doorgeleiden naar onze Directie ROH.

1. Planbeschrijving

Het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan betreft een actualisering van zeven verouderde bestemmingsplannen in de Veghelse wijk De Bunders. De Bunders is gelegen aan de noordoostzijde van Veghel en is ingekaderd door een waterloop en het oude Duitse lijntje (ongebruikte spoorlijn Boxtel-Gennepe) in het noorden, een watergang en groenstrook in het oosten, de Udenseweg in het zuiden en de ontsluitingsweg Populierlaan/Frans Halsstraat in het westen.

In het bestemmingsplan voor De Bunders is de planopzet voornamelijk gericht op beheer en behoud van de bestaande situatie. Daarnaast biedt het plan ruimte voor een drietal nieuwe ontwikkelingen.

Datum

25 mei 2005

Ons kenmerk

1096796/1102130

Uw kenmerk

2.1-2005/8656

Contactpersoon

F. Pienaar

H. van Hout

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en
Handhaving

Telefoon

(073) 6808843

(073) 6812720

Fax

(073) 6807654

Bijlage(n)

-

E-mail

F.Pienaar@brabant.nl

H.v.Hout@brabant.nl

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

Aan de Busselbundersweg wordt aan de westzijde van het winkelcentrum De Bunders, op een gedeelte van het huidige parkeerterrein, een huisartsenpraktijk (Huisartsen-onder-één-dak (HOED)) met appartementen gerealiseerd. Het nieuwe gebouw, met een bouwhoogte van 12 meter, zal evenwijdig aan de Busselbundersweg gesitueerd worden. In het gebouw wordt op de begane grond functiemenging mogelijk gemaakt en op de verdiepingen zullen 19 appartementen voor jongeren gerealiseerd worden. Er zullen bruto 36 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd, 11 parkeerplaatsen aan de Busselbundersweg en 25 extra parkeerplaatsen door de herinrichting van het parkeerterrein aan de zuidoostzijde van het winkelcentrum. Verder maakt het plan de inpassing van één vrijstaande woning aan de Beukelaar 29a en vervangende nieuwbouw van een wooncomplex voor gehandicapten aan de Venkelaar mogelijk. Het plan omvat verder uitbreidingsmogelijkheden van het scholencomplex aan de Muntelaar.

Datum

25 mei 2005

Ons kenmerk

1096796/1102130

2. Toets aan vigerend beleid

De directie heeft dit plan op hoofdlijnen getoetst waarbij geconstateerd wordt dat het plan een goede vertaling en uitwerking geeft van het streekplanbeleid. Er is een goed onderbouwde ontwikkelings- en beheersvisie voor het gebied 'De Bunders' opgezet en uw beleidskeuzes en ambities in het plangebied zijn helder. Daarnaast is de directie van mening dat de voorstellen voor nieuwe ruimtelijke (her)ontwikkelingen en het beheer en versterken van de bestaande kwaliteiten in hoofdlijnen passen binnen de beleidsuitgangspunten van het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Uden-Veghel.

Milieuaspecten

Luchtkwaliteit

Uit het gehouden onderzoek is gebleken dat ter hoogte van de nieuwbouw van de huisartsenpraktijk met appartementen aan de Busselbundersweg de grenswaarden voor fijn stof (uurgemiddelde concentratie) overschreden wordt. Voorts is onderzocht wat het effect is van een volledige afsluiting van het wegverkeer op de Busselbundersweg. Dit leidt echter niet tot voldoende resultaat, ook in dat geval worden de grenswaarden overschreden. De directie constateert dat de ruimtelijke ontwikkeling op zichzelf beschouwd geen verdere overschrijding van de grenswaarden met zich mee brengt. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe activiteiten is beperkt en leidt niet tot een verdere overschrijding van de grenswaarde. Ook in Veghel blijkt de achtergrondconcentratie voor fijn stof te hoog te zijn. Momenteel worden op rijksniveau maatregelen onderzocht tot het terugdringen van de geconstateerde overschrijdingen.

Ook op provinciaal niveau zal deze problematiek worden aangepakt. In het kader van de ISV zijn ter verbetering van de luchtkwaliteit gelden beschikbaar gesteld en er wordt samenwerking gezocht binnen het Innovatieprogramma Lucht (IPL) ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Het treffen van maatregelen op lokaal niveau heeft volgens de directie niet tot gevolg dat wel kan worden voldaan aan de grenswaarden. Het plan ziet bovendien op een herstructurering in het bestaand stedelijk gebied dat niet voorziet in aanleg of verandering van de aanwezige infrastructuur. Uit onderzoek is gebleken dat er geen verandering optreedt in de al bestaande overschrijding. Er is in die zin dan ook geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. De directie constateert dat in het plan terdege rekening is gehouden met het aspect luchtkwaliteit en constateert dat de gemeente geen maatregelen kan treffen. De directie gaat er tot slot van uit de gemeente de ontwikkelingen op rijksniveau met betrekking tot de luchtkwaliteit nauwgezet volgt.

Datum

25 mei 2005

Ons kenmerk

1096796/1102130

parkeren

In de plantoelichting en in de bijlagen is een parkeerbalans opgenomen in verband met de vestiging van de artspraktijk met bovenwoningen aan de Busselbundersweg. Daarbij is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Met de bepaling van de parkeerbehoefte en de realisatie van voldoende parkeergelegenheid kan de directie instemmen.

Juridische aspecten

In het algemeen heeft de directie geen opmerkingen ten aanzien van de juridische regeling in het bestemmingsplan. In deze fase van het planproces is door de directie niet onderzocht of de specifiek gedetailleerde regelgeving en bestemmingen op correcte wijze zijn vertaald. De directie benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving.

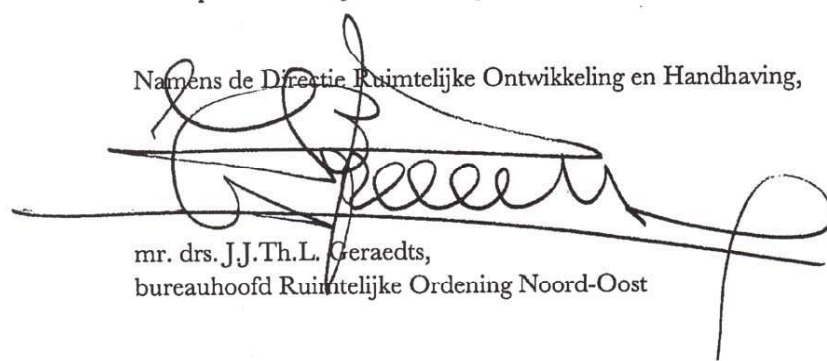
3. Conclusie

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.

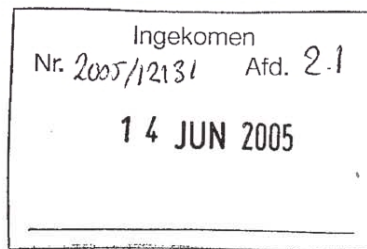
Namens de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts,
bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Noord-Oost

VERZONDEN 13 JUNI 2005

Het college van burgemeester
en wethouders van Veghel
Postbus 10.001
5460 DA 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
Postbank 1070176

Onderwerp

Toestemming toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Datum

9 juni 2005

Ons kenmerk

1096796/1106217

Uw kenmerk

2.1-2005/8656

Contactpersoon

H. van Hout

Directie

ROH

Telefoon

(073) 6812720

Fax

(073) 6807654

Bijlage(n)

-

E-mail

hvhout@brabant.nl

Geacht college,

De Provinciale Planologische Commissie heeft in haar vergadering van 8 juni 2005, met instemming van de inspecteur van de ruimtelijke ordening, positief geadviseerd ten aanzien van voorontwerp-bestemmingsplan "De Bunders".

Gelet op ons besluit van 14 januari 2003 waarbij een positief advies van de Provinciale Planologische Commissie als categorie van gevallen als bedoeld in artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is aangewezen, geven wij u hierbij toestemming om voor projecten die in overeenstemming zijn met dit plan zonder onze voorafgaande verklaring van geen bezwaar vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan c.q. de bestemmingsplannen.

Deze toestemming vervalt op 9 juni 2007.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

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

Bijlage

ADVIES WATERSCHAP AA EN MAAS



Waterschap
Aa en Maas

Ingekomen
Nr. 2005.6267 Afd.
05 APR 2005 2.1

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

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Veghel
Postbus 10.001
5460 DA VEGHEL

Datum	31 maart 2005
Ons kenmerk	2005/3411
Uw kenmerk	2.1/2005.3159
Doorkiesnr.	073 615 6897 / Angelique van Heijst
Onderwerp	Advies in kader van de watertoets voorontwerp bestemmingsplan "De Bunders"

Geacht college,

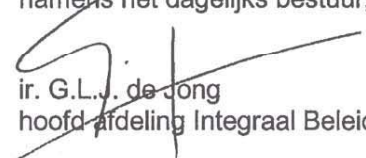
Naar aanleiding van uw brief van 21 februari 2005 doen wij u hierbij onze reactie toekomen op het voorontwerp bestemmingsplan "De Bunders", dat u ons in het kader van artikel 10 Bro (watertoets) heeft toegezonden.

Het plan is een actualisatie van een zevental vigerende bestemmingsplannen in de wijk "De Bunders", dat voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen, waarin aangegeven wordt hoe binnen het plan omgegaan wordt met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Wij hebben geen opmerkingen en adviseren positief over de inhoud van de waterparagraaf in het plan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw A. van Heijst ☎ 073-6156897.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,


ir. G.L.J. de Jong
hoofd afdeling Integraal Beleid

