



bestemmingsplan

Vlas en Graan 101 Veghel

Meierijstad

RHO ADVISEURS



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



RHO ADVISEURS

DATUM	6 april 2023
IMRO IDN	NL.IMRO.1948.VHL001BP0012020P-VG01
PROJECT	Vlas en Graan 101 Veghel
PROJECTLEIDER	R. Verkooijen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Meierijstad
PROJECTNUMMER	20170256.002
STATUS	vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		6
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	11
2.1	Huidige situatie omgeving	11
2.2	Huidige situatie plangebied	11
Hoofdstuk 3	Planvoornemen	14
3.1	Ontwikkelingsvisie plangebied en omgeving	14
3.2	Huidige locatie Aldi	16
3.3	Ontwikkeling	16
3.4	Stedenbouwkundige/ruimtelijke afweging	19
Hoofdstuk 4	Beleidskader	20
4.1	Rijksbeleid	20
4.2	Provinciaal beleid	22
4.3	Regionaal beleid	24
4.4	Gemeentelijk beleid	27
4.5	Conclusie	35
Hoofdstuk 5	Cultuurhistorie en Archeologie	36
5.1	Cultuurhistorie	36
5.2	Archeologie	37
Hoofdstuk 6	Groenstructuur en Natuur	40
6.1	Wet natuurbescherming	40
Hoofdstuk 7	Water	45
7.1	Toetsingskader	45
7.2	Onderzoek	46
7.3	Conclusie	49
Hoofdstuk 8	Fysieke belemmeringen	51

8.1	Kabels en leidingen	51
8.2	Radarverstoringgebied	52
Hoofdstuk 9	Milieuhygiënische verantwoording	53
9.1	M.e.r.-beoordeling	53
9.2	Bodem	53
9.3	Akoestiek	55
9.4	Luchtkwaliteit	56
9.5	Geurhinder	59
9.6	Gezondheid	60
9.7	Externe veiligheid	60
9.8	Duurzaam en slim bouwen	62
Hoofdstuk 10	Verantwoording functioneel programmatische ontwikkeling	64
10.1	De ladder voor Duurzame verstedelijking	64
10.2	Verantwoording planontwikkeling in relatie tot de ladder	64
10.3	Conclusie doorwerking en verantwoording	64
Hoofdstuk 11	Bedrijven en voorzieningen	66
11.1	Bedrijven en milieuzonering	66
Hoofdstuk 12	Verkeer en parkeren	70
12.1	Inleiding	70
12.2	Huidige verkeersstructuur	70
12.3	Nieuwe verkeersstructuur	70
12.4	Verkeersaantrekende werking	71
12.5	Parkeren	71
12.6	Eindconclusie	73
Hoofdstuk 13	Juridische planopzet	74
13.1	Algemene opzet	74
13.2	Toelichting op de bestemmingen	74
Hoofdstuk 14	Economische uitvoerbaarheid	76
14.1	Handhaving	76
Hoofdstuk 15	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
15.1	Omgevingsdialoog	77
15.2	Vooroverleg	77
15.3	Inspraak	77
15.4	Ontwerpbestemmingsplan	77



15.5	Vaststelling	77
15.6	Beroep	78



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bestaande Aldi in het centrum van Veghel kan, binnen het huidige pand aan de Vlas en Graan 126, niet langer renderen door een te klein winkelvloeroppervlak (circa 600 m²). Aldi is voornemens om ter plaatse van het huidige sportcentrum/binnenzwembad aan de overzijde van de weg, een nieuwe, moderne en grotere winkel te realiseren. Hiervoor zijn de gronden en opstallen aan Vlas en Graan 101 aangekocht. De beoogde winkel krijgt een winkelvloeroppervlakte van circa 1.000 m² en wordt voorzien van een inpandige laad- en losruimte, een magazijn en een kantine.

In het gebied rondom de nieuwe winkel wordt voorzien in de realisatie van het, voor deze ontwikkeling, noodzakelijk aantal parkeerplaatsen. De openbare ruimte rondom de winkel zal worden overgedragen aan de gemeente. Alleen de winkel blijft eigendom van de Aldi.

Om de nieuwe winkel te kunnen realiseren dient het huidige sportcentrum met zwembad en sporthal gesloopt te worden en dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De beoogde functies zijn namelijk in strijd met de het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel'.

Om deze ontwikkeling toch juridisch-planologisch te kunnen regelen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Om de realisatie van de nieuwe winkel af te kunnen stemmen met de behoefte aan detailhandel binnen de gemeente Meierijstad en de kern Veghel, zal de detailhandelsbestemming ter plaatse van de huidige Aldi, aan de Vlas en Graan 126, komen te vervallen. De bestemming 'Centrum - 1' zal gehandhaafd blijven maar detailhandel zal ter plaatse worden uitgesloten. Er zijn overigens ook plannen in voorbereiding om ter plaatse van Vlas en Graan 126, woningbouw mogelijk te maken. Hiervoor zal een afzonderlijke procedure worden doorlopen.

De realisatie van de Aldi in dit gebied staat niet op zichzelf. De gemeente is ook bezig met de realisatie van een nieuw zwembad direct ten zuiden van de nieuwe Aldi winkel. Het bestemmingsplan voor dit nieuwe zwembad is inmiddels vastgesteld. Daar waar relevant is in deze toelichting rekening gehouden met de komst van het nieuwe zwembad.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Veghel, gemeente Meierijstad. Het plangebied wordt onderverdeeld in 2 deelgebieden. 1 deelgebied ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling en 1 ter plaatse van de huidige Aldi-supermarkt.

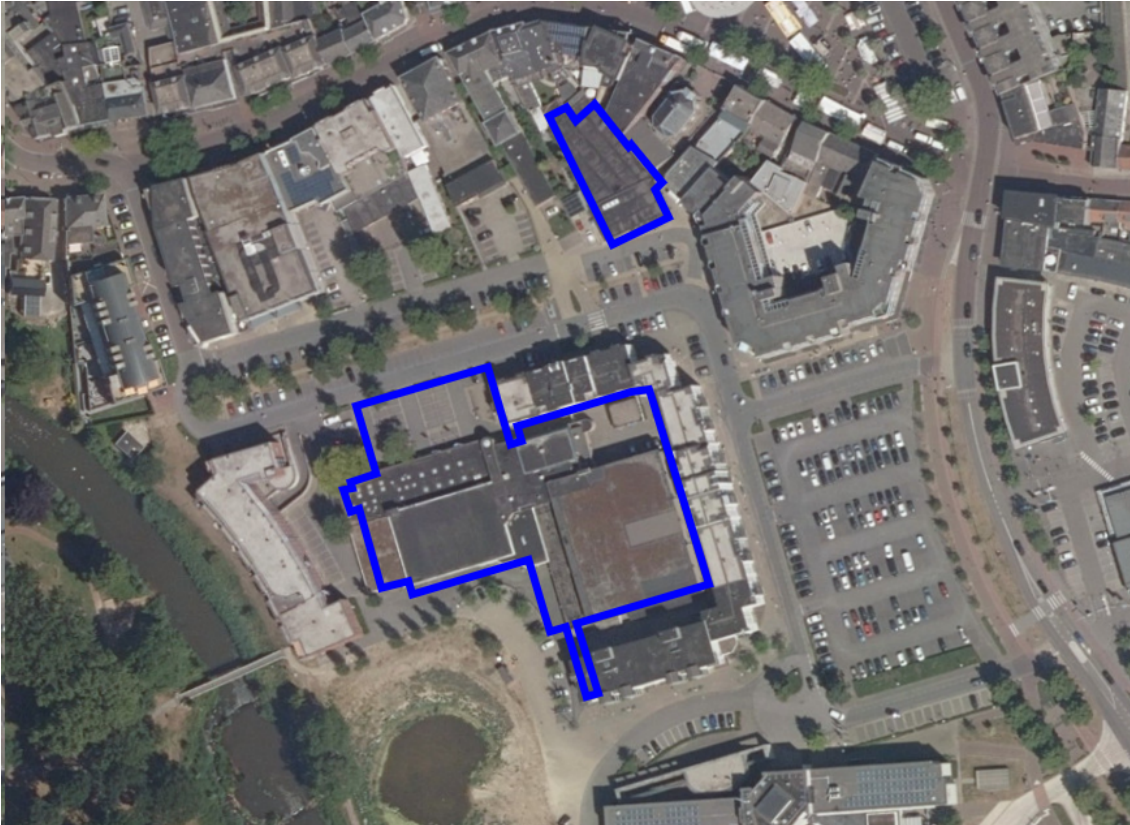
Globaal wordt het plangebied ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling begrensd door de straat Vlas en Graan aan de noordzijde, het woongebouw aan het Stadhuisplein ten oosten en zuiden en het woongebouw aan Vlas en Graan ten westen.

De begrenzing van het plangebied is hier vooral vormgegeven aan de hand van de geldende bestemming 'Sport', de plangrens van het vastgestelde bestemmingsplan voor het zwembad, de contouren van de nieuwe

bebouwing (Aldi winkel) en de situering van de parkeerplaatsen.

Het plangebied ter plaatse van de huidige winkel wordt begrensd op basis van het kadastrale perceel aan Vlas en Graan 126.

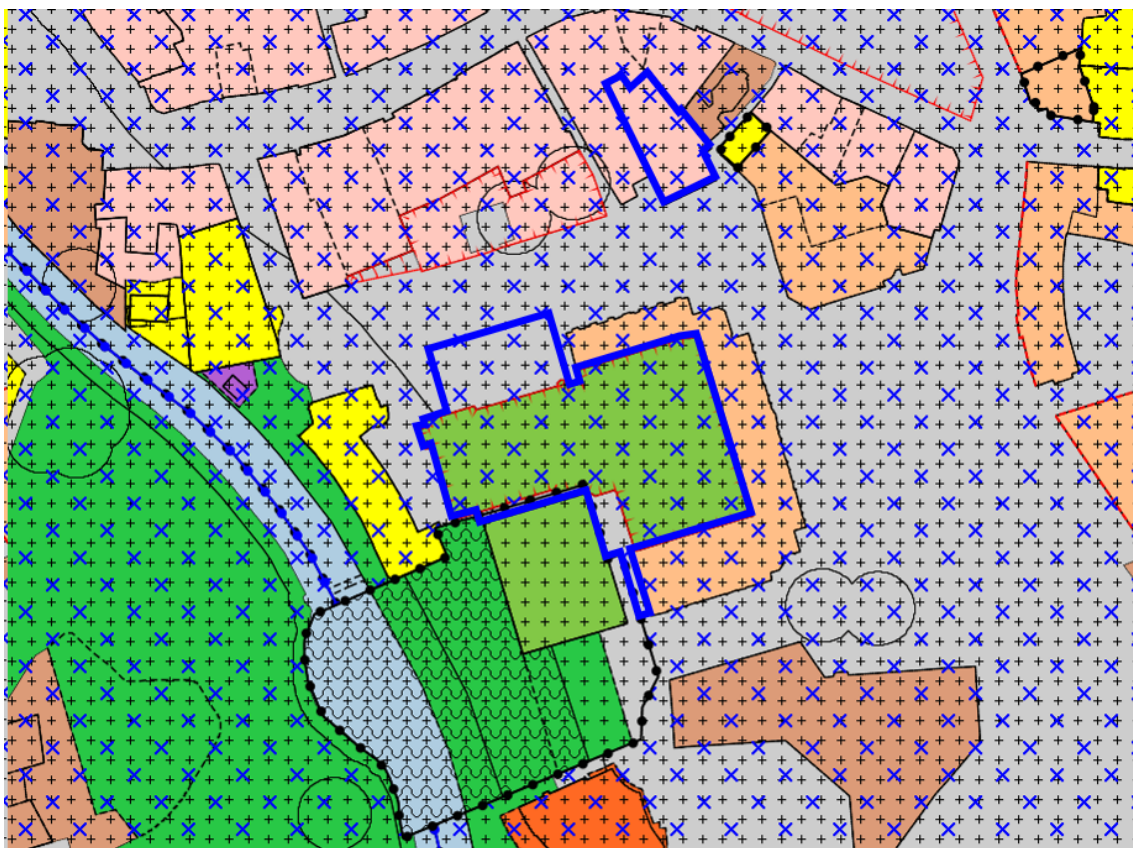
De exacte begrenzing van het plangebied is op figuur 1.1 weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied, weergegeven op luchtfoto. Plangebied blauw omlijnd
(bron: ESRI Nederland, Kadaster)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling van de nieuwe winkel geldt het bestemmingsplan 'Centrumgebied Veghel'. Dit bestemmingsplan is d.d. 18 april 2013 vastgesteld door de raad van de (toenmalige) gemeente Veghel.



Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied blauw omljnd)

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als:

- 'Centrum - 1';
- 'Sport';
- 'Verkeer'.

De locatie van de huidige winkel aan Vlas en Graan 126 is bestemd als 'Centrum - 1' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - groter dan 500 m²'. Binnen deze bestemming is naast detailhandel ook dienstverlening, horeca op de begane grond (categorie 1), maatschappelijke voorzieningen, kantoor op de verdieping en wonen toegestaan.

De locatie voor de nieuwe winkel is gedeeltelijk bestemd als 'Sport' en gedeeltelijk als 'Verkeer'. De bestemming sport is hier specifiek bedoeld voor sportvoorzieningen in de vorm van een binnenzwembad en/of sporthal. Binnen de gehele bestemming 'Sport' is een bouwvlak opgenomen op basis waarvan de huidige bebouwing planologisch is geregeld. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is aangegeven dat niet hoger dan 8 meter gebouwd mag worden.

Ter plaatse van de bestemming 'Sport' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, namelijk 'wro-zone - wijzigingsgebied 6'. Op basis van deze aanduiding en de bijbehorende regeling mag de bestemming hier gewijzigd worden naar de bestemming 'Gemengd - 2', 'Verkeer' en/of 'Groen'. De beoogde discount supermarkt van Aldi is niet toegestaan op basis van de bestemming 'Gemengd - 2', 'Verkeer' of 'Groen'. Er kan dan ook geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.



De bestemming 'Verkeer' is bestemd voor wegen, paden, straatmeubilair en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', voor een klein gedeelte is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen.

Het planvoornemen, waarbij een nieuwe Aldi winkel wordt mogelijk gemaakt en ter plaatse van de huidige winkel, de detailhandelsfunctie moet worden uitgesloten, past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch juridisch en planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op het planvoornemen zelf. Het relevante (overheids)beleid wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de effecten van het planvoornemen op de groenstructuur en eventueel aanwezige natuurwaarden. Hoofdstuk 7 bestaat uit de waterparagraaf. In hoofdstuk 8 wordt vervolgens ingegaan op mogelijke fysieke belemmeringen. De milieuhygienische verantwoording komt in hoofdstuk 9 aan bod, gevolgd door de verantwoording van het functionele programma. Hoofdstuk 11 bestaat uit de toetsing aan de bedrijven en milieuzonering. In hoofdstuk 11 wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen op de parkeerdruk ter plaatse, de verkeersaantrekkende werking en de verkeersafwikkeling.

De juridische planopzet wordt in hoofdstuk 13 beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstukken 14 en 15.



Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied is gelegen in een gedeelte van het stadscentrum van Veghel waar voornamelijk grootschalige voorzieningen zijn gesitueerd. In dit gebied is vooral in de jaren zeventig en tachtig veel gebouwd waaronder het stadhuis, (het voormalige) theater De Blauwe Kei, een zorghotel, de gebouwen van de brandweer en de politie en enkele grote parkeerterreinen. In de jaren daarvoor, de jaren '60 was het sportcentrum binnen het plangebied al gerealiseerd. Later werden de wooncomplexen Park Résidence Veghel en D'Hooghe Beemd gerealiseerd.

Het was de tijd van het functionele denken en begrippen als sfeer, zichtlijnen en menselijke maat voerden veel minder de boventoon. Als gevolg hiervan is het contact met de Aa in dit gebied verloren gegaan, evenals het zicht op het stadscentrum en de kerk. Het centrumgebied van Veghel maakt met name hier een stenige en architectonisch indifferente indruk.

Het Stadhuisplein zelf is een van de belangrijkste entrees naar het Veghelse centrum, maar het gebied heeft door hierboven genoemde redenen een zwakke ruimtelijke kwaliteit, dankzij de grote bouwvolumes en ruim opgezette openbare ruimte met weinig uitstraling. Historische en landschappelijke kwaliteiten, zoals de Aa, zijn weinig zichtbaar. Met de sloop van de Blauwe Kei is de zichtbaarheid van de Aa verbeterd, er is een breder doorzicht gecreëerd van het Stadhuisplein naar het Julianapark.

2.2 Huidige situatie plangebied

De bebouwing binnen het plangebied ter plaatse van de ontwikkeling is dus voornamelijk ingericht als sportcentrum. Het hier gevestigde sportcentrum beschikt over een binnenzwembad wat tevens qua oppervlakte en activiteiten de hoofdfunctie is. Het betreft een openbaar zwembad waar men onder andere kan diplomazwemmen, groepslessen kan volgen en vrij kan zwemmen.

Verder bestaat het sportcentrum uit een fitnesscentrum waar men zelfstandig of onder begeleiding kan fitnessen of groepslessen kan volgen.



Figuur 2.1: Bouwmassa bestaande situatie

De bestaande bebouwing heeft een totale oppervlakte van 4.320 m² met een bouwhoogte variërend van 4 tot 8 meter.

Het gebied rondom de bebouwing is grotendeels verhard ten behoeve van trottoirs en parkeerplaatsen. Op enkele plekken zijn bomen en struiken aanwezig.

Het plangebied ter plaatse van de huidige winkel aan Vlas en Graan bestaat uit de betreffende Aldi. De bestaande bebouwing is plat afgedekt met een hoogte van ongeveer 3 meter. Op figuur 2.2 is een foto opgenomen van de bestaande bebouwing.



Figuur 2.2: Foto bestaande situatie (bron: Google streetview)

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Ontwikkelingsvisie plangebied en omgeving

Eén van de belangrijkste structuren binnen Veghel is de rivier de Aa. In verschillende beleidsnota's is de ambitie uitgesproken en zijn (globale) suggesties gedaan om de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Aa te vergroten. Hiermee kan dan worden bijgedragen aan het toevoegen van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de levendigheid, leefbaarheid, verblijfskwaliteit en energie in en rondom het Veghelse centrum. Meer specifiek is de locatie Stadhuisplein/Vlas en Graan benoemd als locatie waar door herstructurering kansen liggen om bij te dragen aan deze doelstellingen.

Het Stadhuisplein en de directe omgeving vormen één van de belangrijkste entrees naar het Veghelse centrum, maar het gebied heeft een zwakke ruimtelijke kwaliteit met name vanwege de grote bouwvolumes en ruim opgezette openbare ruimte met weinig uitstraling. Historische en landschappelijke kwaliteiten, zoals de Aa, zijn weinig zichtbaar. De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van dit gedeelte van het Veghelse centrum te verbeteren. In verschillende beleidsdocumenten zoals het Masterplan Veghel Centrum 2030, de Centrumvisie Meierijstad en de kaderstellende visie Veghel aan de Aa zijn ambities hiertoe uitgesproken. Er zijn enkele stappen gezet om de openbare ruimte te verbeteren en met de sloop van de Blauwe Kei is de zichtbaarheid van de Aa verbeterd waardoor er een doorzicht gecreëerd is van het Stadhuisplein naar het Julianapark. Een grote kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de zichtbaarheid van Veghelse identiteitsdragers zoals de Aa te vergroten, ligt in de herontwikkelingsopgave in het gebied tussen Vlas en Graan en het Stadhuisplein. Hier bevinden zich het overdekte zwembad en sporthal De Beemd.



Figuur 3.1: Ontwikkelingsvisie Stadhuisplein (bron: BRO)

Het overdekte zwembad in Veghel is gedateerd en aan vervanging toe. Ook de sporthal is verouderd en heeft zijn functie grotendeels verloren. De locatie van het zwembad en het sportcentrum is door initiatiefnemer aangekocht om de verplaatsing van de Aldi aan de Vlas en Graan 126 naar deze locatie mogelijk te maken. De gemeente Meierijstad wil medewerking verlenen aan deze ontwikkeling als het plan in samenhang met de ontwikkeling van het gehele gebied tot stand komt.

Een herontwikkeling op deze locatie draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van een gebouw met een aansprekende architectuur, waarbij het doorzicht naar het Julianapark uitgangspunt is en gehandhaafd blijft, dit is in figuur 3.1 gevisualiseerd.

Op de vrijkomende locatie van de sporthal is een parkeerplaats voorzien. Ter plaatse van het westelijke deel van de zwembadlocatie is de nieuwe Aldi beoogd. Direct ten zuiden van de nieuwe Aldi is, door middel van een afzonderlijke ruimtelijke procedure, de realisatie van een zwembad planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voor het nieuwe zwembad is inmiddels namelijk vastgesteld.

De gemeente heeft tevens de ambitie om het Stadhuisplein en Vlas en Graan te vergroenen en om de parkeersituatie te verbeteren. Hiermee vermindert de hittestress, verbetert de waterhuishoudkundige situatie en dragen de plannen bij aan een klimaatbestendiger Veghel. Wanneer op de locatie van de sporthal parkeervoorzieningen aangelegd worden, kan op de huidige parkeerplaatsen ontstening en vergroening plaats vinden. Aan de noordzijde van Vlas en Graan liggen nog kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke uitstraling door (her)ontwikkeling, vergroening en transformatie.

De ontwikkelingen (Aldi supermarkt en een nieuw zwembad) zijn zo ingericht en ontworpen dat deze ook stand alone haalbaar en uitvoerbaar zijn. Derhalve kunnen de ontwikkelingen dus onafhankelijk van elkaar toch doorgang vinden.

Desondanks zijn de ontwikkelingen met elkaar verworven en op aspecten afhankelijk van en van invloed op elkaar. Zo is het stroomlijnen van de procedures en communicatie over de samenhang en afstemming over relevante (milieu)aspecten en –effecten belangrijk en is er daarom ook voor gekozen om de overkoepelende visie te presenteren (zie figuur 3.1). In figuur 3.2 is weergegeven hoe het toekomstige planologische eindbeeld er uit kan gaan zien.





Figuur 3.2: Toekomstige planologische kaders Stadhuisplein / Vlas en Graan (bron: BRO)

3.2 Huidige locatie Aldi

Om de realisatie van de nieuwe winkel af te kunnen stemmen met de behoefte aan detailhandel binnen de gemeente Meierijstad en de kern Veghel, zal de detailhandelsbestemming ter plaatse van de huidige Aldi, aan de Vlas en Graan 126, komen te vervallen. De bestemming 'Centrum - 1' zal gehandhaafd blijven maar detailhandel zal ter plaatse worden uitgesloten.

Hier vinden ruimtelijke dan ook geen wijzigingen plaats. Enige planologische wijziging betreft het uitsluiten van detailhandel op deze locatie. Het pand kan dus nog wel in gebruik worden genomen als dienstverlening (tot een oppervlakte van maximaal 250 m² vvo per vestiging), horeca (horeca van categorie 1a uitsluitend op de begane grond), maatschappelijke voorzieningen en/of kantoren (uitsluitend op de verdieping).

Er zijn overigens ook plannen in voorbereiding om ter plaatse van Vlas en Graan 126 woningbouw mogelijk te maken. Hiervoor zal een afzonderlijke procedure worden doorlopen.

3.3 Ontwikkeling

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing met zwembad en sportcentrum en de nieuwbouw van een discount supermarkt.

3.3.1 Nieuwe winkel

Aldi is voornemens een winkel te realiseren bestaande uit een winkelvloeroppervlak van circa 1.000 m². Het brutovloeroppervlak van de winkel bedraagt 1.520 m².

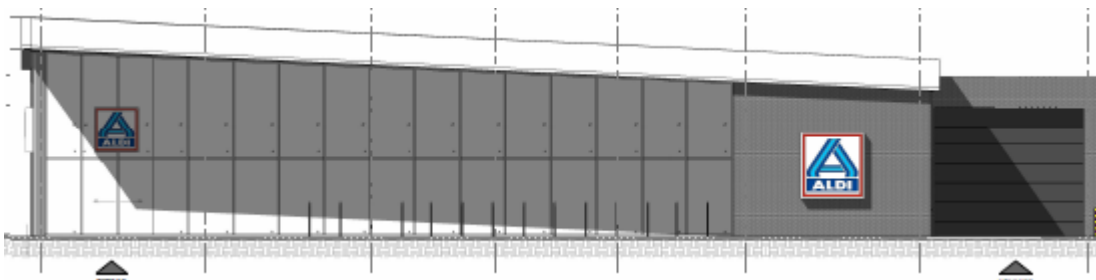
Dit is echter nog exclusief de oppervlakte van de ommuurde laad- en losruimte. Deze is voorzien aan de westzijde van de nieuwe bebouwing en beslaat een oppervlakte van circa 165 m². Daarmee komt het totaal oppervlak van de nieuwe bebouwing op ruim 1.685 m². De laad- en losruimte maakt geen onderdeel uit van het brutovloeroppervlak (bvo) van de winkel. Deze zou immers ook in de buitenlucht kunnen worden gerealiseerd. Vanwege akoestische overwegingen is echter besloten om de laad- en losruimte inpandig te realiseren. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximum bebouwd oppervlak van 1.700 m².



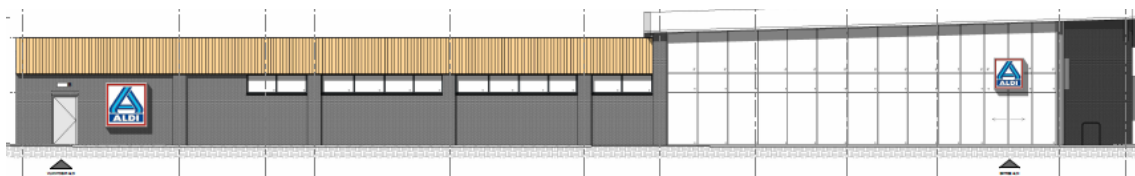
Figuur 3.1: concept beoogde nieuwe inrichting (Bron: Den Hollander, juni 2022)

De nieuwe winkel krijgt een moderne uitstraling en wordt voorzien van een enigzins geschuinde kap. In de richting van oost naar west loopt de hoogte af van 7,10 m naar 5,50 meter. En vanaf de voorzijde in de richting noord naar zuid loopt, over een lengte van 25 meter, de hoogte af van 7,10 naar ongeveer 5,20 meter. In dit bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte van 7,5 meter aangehouden. Het uiteindelijke bouwplan zal moeten voldoen aan de welstandeisen zoals onder andere de geschuinde kap en zal daar ook op getoetst worden. Het is niet nodig om hier in het bestemmingsplan een afzonderlijke regeling voor op te nemen.

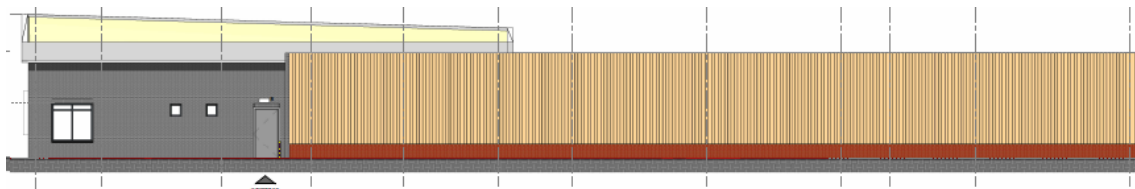
De moderne uitstraling wordt bewerkstelligd door het gebruik van donker metselwerk en daarbij passend voegwerk in antraciet. Zowel de voorzijde als de linkergevel waar de entree zich bevindt zijn voorzien van grote raampartijen. Aan de rechterzijgevel wordt de wand voorzien van een gevelbekleding van populierenhout.



Figuur 3.2: Impressie voorgevel nieuwe winkel (Bron: Den Hollander, juni 2022)



Figuur 3.3: Impressie linker zijgevel (Bron: Den Hollander, juni 2022)



Figuur 3.3: Impressie rechter zijgevel (Bron: Den Hollander, juni 2022)

Aan de achterzijde zal de bebouwing met name qua materialisering aansluiten bij de nieuwe bebouwing van het zwembad. Het zwembad heeft een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte 10 meter. De nieuwe bebouwing ten behoeve van de Aldi zal aan deze achterzijde lager zijn dan de bebouwing ten behoeve van het nieuwe zwembad. Overigens is de beoogde bebouwing daarmee ook lager dan de bestaande bebouwing van het sportcentrum. Op basis van het geldende bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte hier namelijk 8 meter.

De nieuwe winkel zal bestemd worden als 'Detailhandel' met de specifieke aanduiding 'supermarkt'. Daarmee wordt de ontwikkeling specifiek mogelijk gemaakt en afgestemd op de behoefte aan detailhandel in Meierijstad.

3.3.2 Verkeer en parkeren

Met de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van de nieuwe winkel wordt de toegang tot het gebied gewijzigd en zal ook de parkeersituatie wijzigen. Nieuwe parkeervoorzieningen, in de vorm van parkeren op maaiveld, zijn voorzien aan de oostzijde van het plangebied. Het nieuwe parkeerterrein in het binnenterrein zal hier in totaal voorzien in 94 parkeerplaatsen. 88 parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling en 6 voor de bewoners van de appartementen van Area ten noordoosten van het plangebied. De 4 bestaande parkeerplaatsen voor bewoners van D'Hooghe Beemd vallen buiten het plangebied en blijven gehandhaafd. Het parkeerterrein wordt ontsloten via Vlas en graan.

Direct ten noorden van de winkel, aan Vlas en Graan, worden 8 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Daarvan zijn 2 parkeerplaatsen bedoeld voor minder validen en 2 gezinsparkeerplaatsen. In Hoofdstuk 12 wordt nader op de beoogde verkeer en parkeersituatie ingegaan.

Het openbare gebied rondom de nieuwe winkel zal worden overgedragen aan de gemeente Meierijstad. Alleen de winkel blijft in eigendom van Aldi. De gronden ter plaatse en rondom het parkeerterrein zullen bestemd worden als 'Verkeer'. Direct ten westen van de nieuwe winkel zullen de gronden binnen het plangebied bestemd worden als 'Groen'. De gemeente Meierijstad zal eigenaar van het terrein worden en de gemeente Meierijstad neemt realisatie voor haar rekening. Daarmee is realisatie gewaarborgd.



3.4 Stedenbouwkundige/ruimtelijke afweging

De oppervlakte aan bebouwing zal, ten opzichte van de bestaande situatie, in de toekomstige situatie aanzienlijk afnemen. In de bestaande situatie is sprake van 4.320 m² aan bebouwing met een maximale bouwhoogte van 8 meter. In de nieuwe situatie zal de nieuwbouw binnen het bouwvlak een maximaal oppervlak van 1.700 m² krijgen. Dit is natuurlijk nog exclusief de bebouwing van het nieuwe zwembad ten zuiden van het plangebied. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan voor het zwembad kan daar maximaal 1.720 m² bebouwd worden. In samenhang wordt in totaal dus maximaal 3.420 m² aan bebouwing gerealiseerd. Nog altijd 900 m² minder dan in de bestaande situatie.

Daarnaast wordt een maximale bouwhoogte van 7,5 meter gehanteerd waarbij sprake is van een schuine kap die afloopt naar 5,20 meter. Daarmee wordt de bouwhoogte ook lager dan in de bestaande situatie het geval is. Bovendien worden de afstanden tot de aangrenzende bebouwing van Park Residence Veghel, D'Hooghe Beemd en de appartementen van Area aan het Stadhuisplein groter dan bestaand. Daarmee is het planvoornemen (ook in samenhang met de realisatie van het zwembad) ook ruimtelijk stedenbouwkundig beter inpasbaar.

De rest van het plangebied wordt ingericht met de voor de supermarkt noodzakelijke parkeerplaatsen en daarbijbehorende toegangswegen. Tot slot zullen binnen het plangebied nieuwe bomen worden aangeplant. Aan de westzijde van de nieuwe winkel zal een strook binnen het plangebied groen worden ingericht aansluitend bij de visie van de gemeente om het gebied te vergroenen. Deze strook zal in het bezit komen van de gemeente. Zij zal dan ook voor de verdere inrichting en het beheer en onderhoud zorgen.

Het planvoornemen voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls door het verminderen van het oppervlak aan bebouwing, de realisatie van moderne en duurzame bebouwing, de realisatie van voldoende parkeerplaatsen en de realisatie van nieuwe groenvoorzieningen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.



Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen is, op nationaal niveau, dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. Het beleid inzake het mogelijk maken van de verhuizing en nieuwbouw van een bestaande supermarkt in het centrum van Veghel wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Doorwerking plangebied

De ontwikkelingen binnen het plangebied raken geen van bovenstaande rijksbelangen. Het Rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De ladder is per 1 juli 2017 aangepast waarmee de ladderbenadering is losgelaten. Wel dient nog te worden aangetoond dat er behoefte is aan de betreffende ontwikkeling en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten bestaande stedelijke gebied, waarom de betreffende locatie het meest geschikt is. Aangezien onderhavig planvoornemen is voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied dient uitsluitend aangetoond te worden of er behoefte bestaat.

Doorwerking plangebied

Voor de realisatie van de nieuwe discount supermarkt is een Ruimtelijk-Economische onderbouwing opgesteld



waaruit duidelijk blijkt dat er behoefte is aan de winkel. Het REO is opgenomen als Bijlage 5 bij deze toelichting. In Hoofdstuk 10 wordt nader ingegaan op de verantwoording van het functionele programma.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingswet wil de Rijksoverheid alle regels voor de fysieke leefomgeving samenvoegen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet beoogt minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Daarmee moet het gemakkelijker worden om bijvoorbeeld een bouwproject te starten. De wet wordt naar verwachting in 2023 van kracht en verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

De provincie Noord-Brabant heeft een dergelijke visie op de leefomgeving inmiddels uitgewerkt. De Brabantse Omgevingsvisie is vooruitlopend op de Omgevingswet in december 2018 vastgesteld. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goede leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De vier hoofdoopgaven zijn als volgt: Werken aan de Brabantse energietransitie, Werken aan een klimaatproof Brabant, Werken aan de slimme netwerkstad en Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Elk van deze doelen is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen:

- de provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden;
- de provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur, draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen;
- de provincie zet in op het vergroten van nabijheid, als strategie om groei van de (auto)mobiliteit te beperken. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten.

Toetsing planvoornemen

Het planvoornemen sluit aan bij de beleidsdoelen uit de Brabantse Omgevingsvisie. Aldi is momenteel al gevestigd in het centrum van Veghel. De nieuwbouw zal aan de overzijde van dezelfde weg Vlas en Graan plaatsvinden, ook in het centrum van Veghel. Bestaande, verouderde bebouwing op de beoogde locatie wordt



geamoveerd om nieuwe duurzame bebouwing mogelijk te maken. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door vervangende duurzame nieuwbouw binnen het stedelijk gebied. Met deze ontwikkeling blijft de Aldi behouden voor het centrumgebied van Veghel.

Ter plaatse van de bestaande winkel blijft de bebouwing beschikbaar voor overige centrumfuncties zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca.

De realisatie van de nieuwe Aldi maken onderdeel uit van een grotere wenselijke herstructurering van dit gedeelte van het centrumgebied. In navolging van de sloop van Theater de Blauwe kei is dit te volgende stap om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het centrum.

De verplaatsing en nieuwbouw van de Aldi heeft geen invloed op de vier hoofdpunten. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In de hoofdstukken 5 tot en met 12 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot één Interim omgevingsverordening. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

In de Interim Omgevingsverordening is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik opgenomen (artikel 3.6 afdeling 3.1). Nieuwe functies worden in beginsel enkel toegelaten binnen het bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (stedelijk gebied). Dit om het bestaand bebouwd gebied optimaal te benutten, zodat bijgedragen wordt aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is opgenomen dat bij stedelijke ontwikkelingen getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro. In artikel 3.42 (afdeling 3.5) zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. De provincie streeft naar een duurzame verstedelijking. Ontwikkelingen moeten daarom passen binnen de regionale afspraken, en moeten een duurzame stedelijke ontwikkeling zijn.

Met het oog op de aantrekkelijkheid van Brabant is ook een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur van groot belang. Een detailhandelsstructuur waarin plaats is voor innovaties en die ruimte biedt aan 'crossovers' (verbindingen) met diverse andere economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen.

De voornaamste taak van de provincie is om (ruimtelijke) ontwikkelingen van detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal af te stemmen. De aanpak van de detailhandel is op eenzelfde wijze vormgegeven, zoals dat voor bedrijventerreinen, kantoren en woningbouw het geval is. In het regionaal overleg wil de provincie met



gemeenten afspraken maken over welke detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal worden afgestemd. Voor detailhandelsontwikkelingen is ook een expertteam detailhandel ingesteld die adviseert aan gemeenten en provincie.

Toetsing planvoornemen

In de provinciale omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe functies alleen toegelaten worden binnen het bestaand stedelijk gebied zodat dit gebied optimaal benut kan worden. Stedelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De beoogde ontwikkeling in Veghel vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied en maakt gebruik van bestaande bebouwde gronden. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt de ontwikkeling in het Ruimtelijk-economisch onderzoek getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 3 van het REO is de behoefte van de ontwikkeling in beeld gebracht.

De provinciale retailadviescommissie heeft zich inmiddels uitgesproken over deze ontwikkeling en ziet het belang van de realisatie van de nieuwe Aldi op de locatie in relatie tot de kwaliteitsverbetering van het centrum.

Verder zijn voor detailhandelsontwikkelingen afspraken gemaakt binnen de Regio Noordoost Brabant. De afspraken komen in paragraaf 4.3 aan bod.

Een gedeelte van het plangebied is op basis van "Kaart 4: Instructieregels gemeente: natuur en stiltegebieden" aangewezen als gebied voor het "Behoud en hersteld van Watersystemen". Ter plaatse van de groenstrook aan de westzijde van het plangebied is deze aanduiding van toepassing. Daar is tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat - Behoud en herstel watersystemen' opgenomen. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van watersystemen. Daarmee zijn de belangen vanuit het provinciale beleid geborgd en inpasbaar binnen de groenbestemming.

4.3 Regionaal beleid

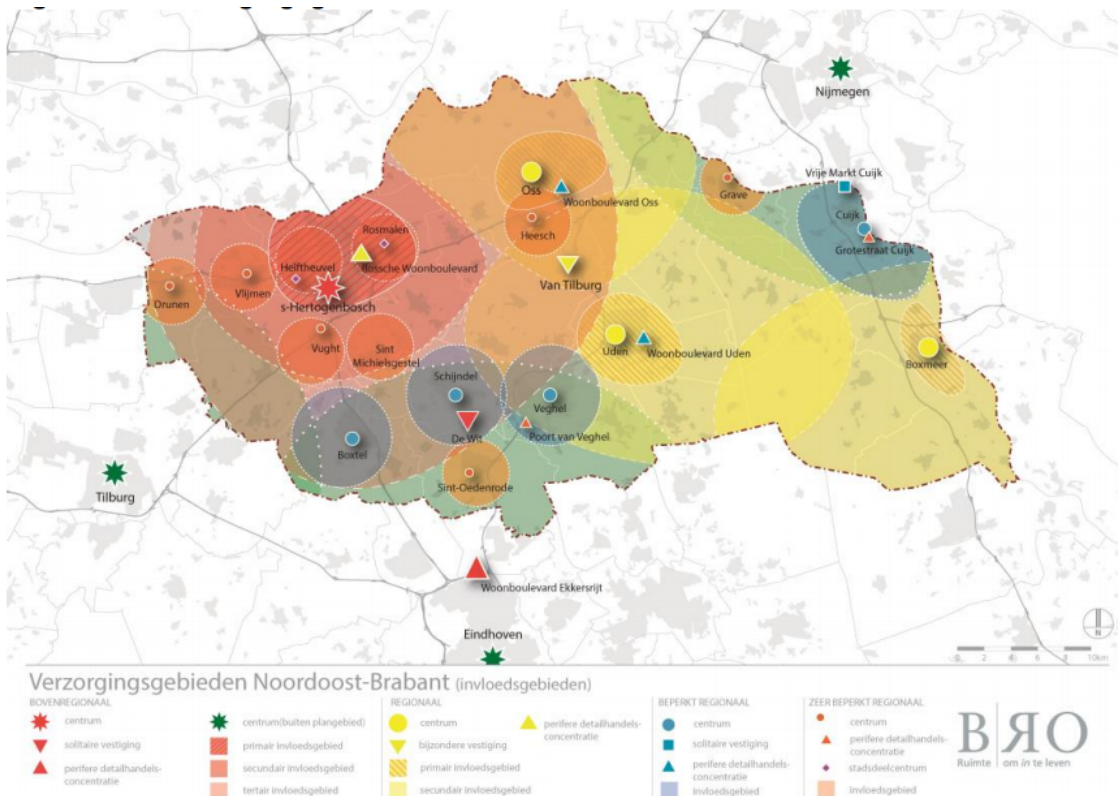
4.3.1 Regionaal detailhandelsbeleid (Agrifood Capital Noordoost Brabant, 2015)

De gemeente Meijerijstad ligt in de regio Noordoost-Brabant. De gemeenten in deze regio hebben gekozen voor een gezamenlijke regionale visie op de detailhandelsstructuur. Het doel van deze regionale visie is het formuleren van een gedeelde ambitie en visie over de gewenste ontwikkelingsstructuur van de detailhandel in de regio Noordoost-Brabant. De visie omvat in de kern de afspraken over hoe de gemeenten om willen gaan met de detailhandelsontwikkelingen in de regio. Voorliggend document bevat een ruimtelijk-functioneel kader om te komen tot meer afstemming en afweging van bovenlokale initiatieven in de detailhandel. De detailhandelsproblematiek beperkt zich immers niet tot bestuurlijke gemeentelijke grenzen. Dit geeft dan ook de noodzaak aan tot regionale afstemming. De ambities op regionaal niveau zijn als volgt:

- Goede consumentenverzorging in perspectiefrijke winkelstructuur.
- Ruimte bieden voor vernieuwing.
- Complementariteit: spanningsvelden perspectiefrijke structuur en vernieuwing.
- Wisselwerking ruimtelijk beleid en economisch beleid.

Voor de positionering van winkelgebieden wordt uit gegaan van de ruimtelijke structuur van de regionale

detailhandel en ruimtelijke verzorgingsfunctie/verzorgingsbereik van de winkelgebieden. In de regio Noordoost-Brabant worden winkelgebieden op 5 verschillende verzorgingsniveaus onderscheiden.



Figuur 4.1 Regionale verzorgingsniveaus Noordoost-Brabant (bron: regionale detailhandelsvisie Agrifood Capital)

In de regionale detailhandelsvisie heeft Veghel een beperkt regionaal verzorgingsgebied (figuur 4.1). Deze winkelgebieden, waarvan er in Noordoost-Brabant 11 aanwezig zijn, zullen in de toekomst eveneens winkelaanbod in gaan leveren. Deze winkelgebieden zullen zich in toenemende mate profileren als gemakscentra waar aspecten zoals bereikbaarheid, parkeren en compleetheid in dagelijks aanbod doorslaggevend zijn. In de profilering kan toerisme en recreatie eventueel bijzondere accenten zetten, mits de ligging of de uitstraling van het winkelgebied dit mogelijk maken.

Het spanningsveld waarin deze centra zich bevinden bestaat uit:

- de grotere regionale en bovenregionale centra, afhankelijk van de ligging;
- de andere beperkt en zeer beperkt regionaal functionerende winkelgebieden in de omgeving;
- de nabij gelegen perifere concentraties en solitaire vestigingen als hier sprake is van overlapping in de branchering.

Op basis van de ambities en doelstellingen van het detailhandelsbeleid zijn de volgende afspraken gemaakt:

- In de toekomst zijn minder detailhandelsmeters nodig, er wordt terughoudend omgegaan met nieuwe ontwikkelingen.
- Kwaliteitsimpulsen staan voorop in plaats van kwantitatieve uitbreiding van winkelaanbod.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk een plek te krijgen in structuurbepalende winkelgebieden zoals die beschreven zijn bij de positionering van de winkelgebieden.

- Concentratie vindt plaats in het kernwinkelgebied, in de randen is ruimte voor functietransformatie.
- Verspreide bewinkeling, voor zover die het functioneren van centrumgebieden kan aantasten, dient zo veel mogelijk te worden teruggedrongen.
- Overbodig aanbod en ongebruikte bestemmingsplancapaciteit samen met marktpartijen uit de markt halen.
- Perifere concentraties zijn nadrukkelijk complementair aan de reguliere centrumgebieden.
- Brancheverruiming op perifere detailhandelsconcentraties dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.
- Internethandel in de vorm van afhaalpunten vindt bij voorkeur plaats in de winkelgebieden of op goed bereikbare locaties waar al een concentratie van publieksgerichte voorzieningen aanwezig is. Alle andere vormen van internethandel met fysieke bezoekmogelijkheden voor de klanten geldt als reguliere detailhandel.

Op basis van kwalitatieve aspecten van een initiatief kan echter geen inschaling gemaakt worden in initiatieven die regionaal getoetst moeten worden. Om toch een kwantitatieve beoordeling vooraf te maken zijn drempelwaarden opgesteld. Initiatieven onder de drempelwaarde worden geacht passend te zijn bij het verzorgingsniveau van het winkelgebied. De drempelwaarden zijn als volgt vastgelegd:

- bovenregionaal: > 5.000 m² wvo;
- regionaal: > 2.500 m² wvo;
- beperkt en zeer beperkt regionaal: > 1.500 m² wvo;
- perifeer winkelgebied/winkel: > 1.500 m² wvo binnen PDV6;
- perifeer winkelgebied/winkel: altijd bij afwijking van PDV;
- alle initiatieven niet behorende tot bovengenoemde bullets: > 500 m² wvo.

Toetsing planvoornemen

Het centrum van Veghel wordt aangemerkt als centrum met een beperkt regionaal verzorgingsgebied. Regionale afstemming is bij deze winkelgebieden nodig bij ontwikkelingen groter dan 1.500 m² wvo. De beoogde uitbreiding van Aldi betreft 402 m² wvo (1.000 m² wvo nieuw minus 598 m² wvo bestaand) en hoeft dus niet regionaal afgestemd te worden.

Vanuit de drempelwaarden sluit de ontwikkeling dus aan bij het verzorgingsgebied. Daarnaast sluit de ontwikkeling ook aan bij de ambities van het regionaal detailhandelsbeleid. De ontwikkeling vindt plaats in een perspectiefrijke winkelgebied, namelijk het centrum van Veghel. Daarmee sluit het aan bij de afspraak tot concentratie van detailhandel in de kernwinkelgebieden. Met de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bebouwde gronden in het stedelijk gebied. Door middel van een uitbreiding en verplaatsing kan Aldi een kwalitatief betere winkel realiseren die meer aansluiten bij de wensen van de moderne consument. De ontwikkeling is dan ook voornamelijk gericht op een kwalitatieve verbetering en niet zo zeer op een recht evenredige groei van de omzet. De bebouwing ter plaatse van de huidige locatie van Aldi aan Vlas en Graan 126 blijft beschikbaar voor andere centrumfuncties zoals diensverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. Detailhandel wordt hier uitgesloten zodat geen conflicten ontstaan ten aanzien van het maximale aanbod aan detailhandel binnen Meierijstad en de regio.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de uitgangspunten van het regionaal detailhandelsbeleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Centrumvisie gemeente Meierijstad en Visie herstructurering Veghel

In 2018 heeft de gemeente Meierijstad de Centrumvisie vastgesteld. In die visie is de gemeentelijke centrumstructuur bepaald en is voor ieder van de centrumgebieden (Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel en de Noordkade) een gebiedsvisie weergegeven met de daarbij behorende uitvoeringsstappen.

In de visie is met betrekking tot het centrum van Veghel geconstateerd dat het centrum hier te groot is en te weinig compact is. Er is veel leegstand en gelet op de veranderingen in de winkelmarkt en de positie van Veghel moet rekening worden gehouden met een verdere afname van niet-dagelijkse winkels.

In november 2019 is de "Visie herstructurering centrum Veghel" als vervolg op de Centrumvisie vastgesteld. Het doel van de visie herstructurering is om het hart van het dorp weer aantrekkelijk en relevant te laten zijn voor de Veghelaar, als een plek van verbinding en ontmoeting. Om dit te bereiken zal er in Veghel gewerkt moeten worden aan een toekomstbestendiger centrumgebied met een compacter kernwinkelgebied. De manier waarop dit moet gebeuren is niet "zomaar" voor te schrijven. Daarvoor is de transformatieopgave een te complex vraagstuk.

Het centrum van Veghel heeft in de toekomst primair een kernverzorgende functie, wat inhoudt dat er rekening gehouden moet worden met een vermindering van het niet-dagelijks winkelvloeroppervlak. Daarnaast ligt er reeds een opgave om de huidige leegstand terug te dringen. Veghel staat dus voor een grote opgave om de omvang van het winkelaanbod fors te verkleinen. Deze ruimte kan echter niet één op één worden ingevuld met andere centrumfuncties, het totale centrumgebied moet verkleind worden.

De basis voor de nieuwe centrumvisie (figuur 2.2) bestaat uit drie onderdelen:

1. De Markt als identiteitsdrager.
2. Toegankelijk voor de lokale bezoeker. De Meijerijstraat vormt de ruggengraat van het centrum. Hier zijn de belangrijkste toegangswegen, parkeervoorzieningen en publiekstrekkers (supermarkten) gevestigd. Het heeft een prominente entreefunctie.
3. Een compacte en overzichtelijke basis. De Hoofdstraat vormt de belangrijkste verbinding binnen het centrum van Veghel. Door de bundeling van bezoekersstromen in een compacte hoofdstructuur wordt de kans op combinatiebezoek groter.

Met de Markt, het Meijerijplein en de Hoofdstraat heeft Veghel een sterke basis waar overige centrumfuncties op kunnen aanhaken.



omgeving onderstreept en ziet in dat kader ook het belang van de verplaatsing van de Aldi. De verplaatsing van de Aldi is een van de belangrijke stappen om te komen tot de gewenste kwaliteitsverbetering van het centrum.

4.4.2 Detailhandelsvisie en het beleid gemeente Meierijstad (2019)

In 2018 is het nieuwe detailhandelsbeleid voor de gemeente Meierijstad opgesteld. Het detailhandelsbeleid van de voormalige gemeenten is niet meer actueel. Op basis van de gemeentelijke centrumvisie is dit nieuwe, geharmoniseerde detailhandelsbeleid voor de hele gemeente opgesteld.

Het doel van de detailhandelsstructuurvisie is een duurzame winkelstructuur die voor consumenten aantrekkelijk en zo uitgebreid mogelijk is (ruime keuze, dicht bij huis) en voor ondernemers en eigenaren voldoende kansen biedt voor investeringen en een goed functioneren.

Een concentratie van winkels in compacte, complete en aantrekkelijke winkelgebieden leidt tot beter functionerende detailhandel en daarmee tot een hoger lokaal voorzieningenniveau, en tot minder vervoersbewegingen. Gezien het gebrek aan marktruimte voor het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod zullen er keuzes gemaakt moeten worden in de positie van de diverse winkelgebieden in de detailhandelsstructuur. De berekeningen laten zien dat er in de toekomst vanuit kwantitatief oogpunt geen uitbreidingsruimte is in de dagelijkse sector (incl. supermarkten). Dit geldt voor de gemeente als geheel én voor ieder van de drie individuele verzorgingsgebieden. In elke gebied is grofweg het oppervlak van één moderne supermarkt te veel aan dagelijks aanbod aanwezig. Nieuwe ontwikkelingen in de dagelijkse sector zijn alleen mogelijk op basis van kwalitatieve argumenten (goede ruimtelijke inpassing, versterking gewenste centrumstructuur, etc.).

In het collegeprogramma (Mijlpalen van Meierijstad) is de ambitie opgenomen om te streven naar “sterke en vitale (winkel)centra en (openbare) voorzieningen”. Deze ambitie is geconcretiseerd met de vaststelling van de Centrumvisie Meierijstad door de gemeenteraad. Voor de detailhandelsstructuur zijn de volgende zaken van belang:

- De centra van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel hebben als lokaal dorpscentrum een belangrijke positie als aankooplocatie voor dagelijkse en hoogfrequente niet-dagelijkse artikelen voor de inwoners van het eigen verzorgingsgebied.
- Het centrumgebied aan de Noordkade is geprofileerd als een stedelijke cultuurcluster met een regionale aantrekkingskracht, waarbij detailhandel duidelijk een ondergeschikte rol heeft.

Het versterken van de dorpscentra van Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode vormt het uitgangspunt voor de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur. Deze versterking zal ten koste gaan van winkelaanbod elders in de gemeente. Om verspreid winkelaanbod terug te dringen, wordt de volgende toekomstig gewenste detailhandelsstructuur voorgesteld.

In het beleid voor de gemeente Meierijstad wordt uitgegaan van een winkelstructuur die bestaat uit:

- Drie hoofdwinkelgebieden met ieder een (boven)lokale verzorgingsfunctie (de dorpscentra van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel).
- Het stedelijke cultuurcluster Noordkade, waarbij geen uitbreiding van de bestaande detailhandel is gewenst.
- Drie ondersteunende wijk/dorpscentra ('t Zuid in Schijndel, De Bunders in Veghel en het dorpscentrum van

Erp).

- Drie buurtsteunpunten (Noord in Schijndel, Kienehoef in Sint-Oedenrode en De Boekt in Veghel).
- Eén winkelgebied voor volumineus aanbod (de Poort van Veghel).

Voor het centrum van Veghel geldt het volgende:

- Het centrum van Veghel kan in de toekomst dé aankoop-, verblijfs- en ontmoetingsplek van Veghel én omliggende kernen (Mariaheide, Zijtaart, Eerde) zijn. Er is een compleet boodschappenaanbod, aangevuld met een divers pakket niet-dagelijks (modisch) aanbod, horeca, dienstverlening en ambachten. Voor een goed functioneren is een meer compacte en overzichtelijke structuur nodig en zal leegstand moeten worden teruggedrongen. Ook is een prettigere verblijfsomgeving gewenst.
- Een uitgebreide functioneel-ruimtelijke toekomstvisie voor het centrum van Veghel wordt op het moment van schrijven opgesteld in overleg met centrumondernemers en vastgoedeigenaren. De basis hiervoor is gelegd in de gemeentelijke centrumvisie.
- Voor de inwoners van Erp en (in mindere mate) Heeswijk-Dinther en Vorstenbosch heeft het centrum van Veghel een functie als alternatieve aankooplocatie. De concurrentie van Uden en internet is echter groot.

Na vaststelling van deze gewenste detailhandelsstructuur is het voeren van ruimtelijk detailhandelsbeleid alleen zinvol wanneer nieuwe winkelontwikkelingen ook zorgvuldig worden getoetst. Bij de toetsing van elk initiatief is ten eerste vaststelling van de beoogde verzorgingsfunctie nodig. Deze dient overeen te komen met de verzorgingsfunctie van het betreffende winkelgebied. Indien de verzorgingsfunctie van het initiatief de verzorgingsfunctie van het winkelgebied overstijgt, is het initiatief niet passend. Gezocht kan worden naar een winkelgebied met een verzorgingsfunctie die wel aansluit op die van het initiatief. Daarnaast dienen gewenste initiatieven beoordeeld te worden op de mate waarin zij inpasbaar zijn op de beoogde locatie. Hierbij wordt gekeken naar de fysieke ruimte, parkeercapaciteit en de bereikbaarheid.

Toetsing planvoornemen

De beoogde ontwikkeling van Aldi in Veghel is niet geheel in overeenstemming met het beleid om het kernwinkelgebied van Veghel compact te houden. De ontwikkeling is echter wel een van de sleutels om te komen tot de gewenste kwaliteitsverbetering van het centrum van Veghel. Met de ontwikkeling blijft de Aldi voor Veghel behouden en blijft het boodschappenaanbod dus compleet. Daarnaast voorziet het planvoornemen in de sloop van verouderde panden, de duurzame nieuwbouw van de winkel, de (beperkte) toevoeging van groen conform de ambities van de gemeente voor dit gebied en de efficiëntere inrichting van bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling voorziet enerzijds in de realisatie van een nieuwe winkel met een hoger kwaliteitsniveau, afgestemd op de behoeften van de moderne consument. Anderzijds draagt de ontwikkeling, in combinatie met de realisatie van het nieuwe zwembad, bij aan de kwaliteitsverbetering die in het centrum van Veghel gewenst is.

Een verbetering van de kwaliteit van de winkel van Aldi kan leiden tot een grotere aantrekkingskracht en versterking van de boodschappenfunctie van het centrum van Veghel. De huidige locatie aan de Vlas en Graan 126 blijft beschikbaar voor andere centrumfuncties.

Met de ontwikkeling wordt ook de ruimtelijk- stedenbouwkundige structuur aan de Vlas en Graan en de (achterzijden van de) appartementen aan het Stadhuisplein verbeterd. De ontwikkeling levert daardoor een



positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit rondom de Vlas en Graan en daarmee het centrum van Veghel als geheel.

4.4.3 Kaderstellende visie Veghel aan de Aa

Het centrum van Veghel moet het visitekaartje van het dorp zijn. Al in het Masterplan Veghel Centrum 2030 is geconstateerd dat dit helaas niet het geval is, omdat de ruimtelijke kwaliteit onvoldoende is. Er zijn in het Masterplan verschillende voorstellen gedaan om kwaliteit te verbeteren. Vele ingrepen zijn inmiddels ook uitgevoerd. Dit is echter nog niet voldoende, het is noodzakelijk om de komende jaren een aantal belangrijke vervolgstappen te zetten.

Eén van de belangrijkste structuren binnen Veghel is de rivier de Aa. In het Masterplan zijn enkele (globale) suggesties gedaan om de kwaliteiten van de Aa in beeld te brengen. Het zichtbaar en beleefbaar maken van de Aa heeft tot doel ruimtelijke kwaliteit en daarmee levendigheid, leefbaarheid, verblijfskwaliteit en energie aan het centrum toe te voegen. Aangezien er nu op verschillende locaties aan de rivier momentum bestaat, is het noodzakelijk om de kaders uit het Masterplan verder uit te werken, zodat ontwikkelingen in samenhang worden bekeken en daarmee bijdragen aan de uitstraling van heel Veghel. De keuzes die de komende jaren worden gemaakt, bepalen de kwaliteit van het Veghelse centrum voor de komende decennia. Derhalve is een memo opgesteld waarin de stedenbouwkundige kaders van het Masterplan zijn uitgewerkt, zodat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Stadhuisplein

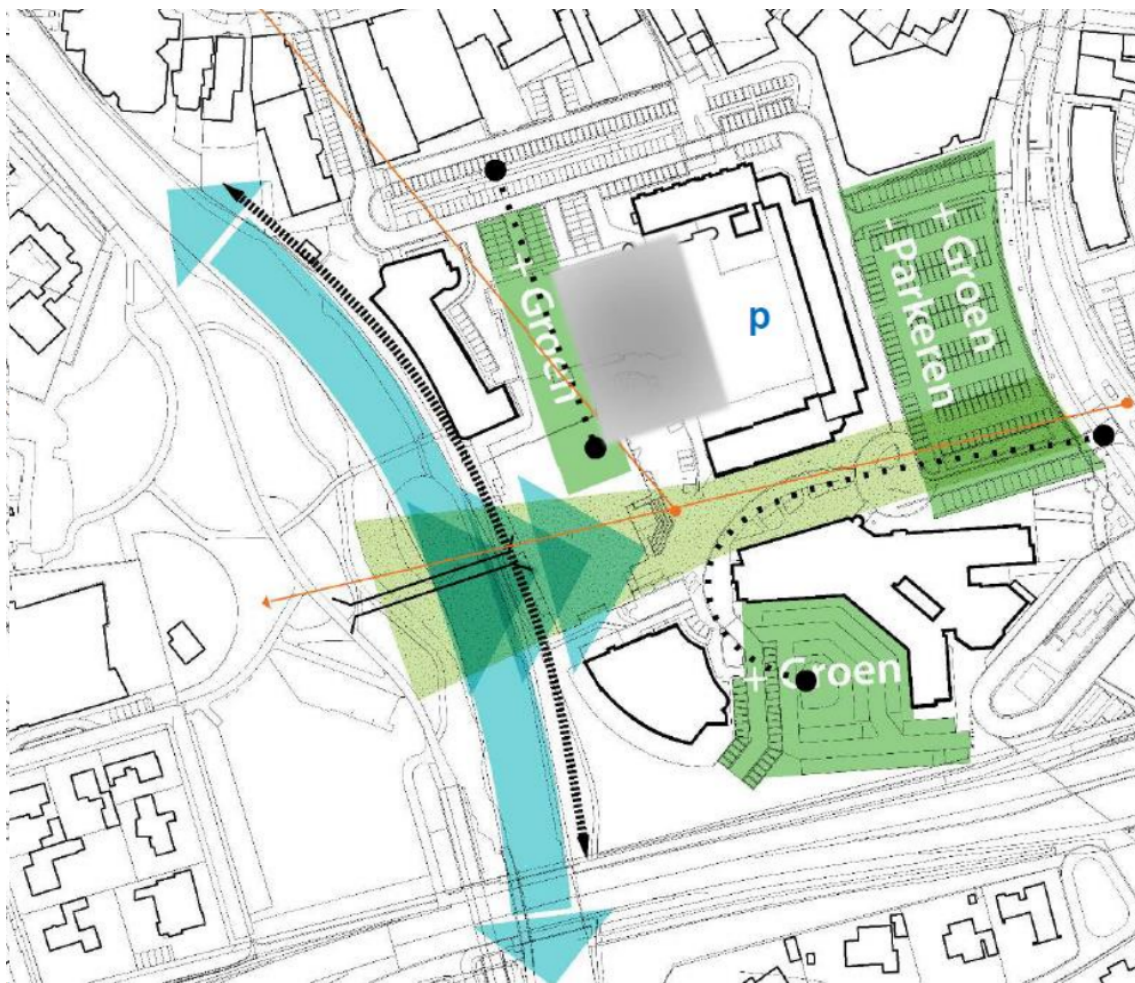
Zoals reeds aangegeven is het Stadhuisplein één van de belangrijkste entrees naar het Veghelse centrum. De ruimtelijke kwaliteit laat echter te wensen over. De kwaliteit en uitstraling van de bebouwing, de beleving van de grote (versteende) parkeervelden en het gebrek aan groen kan hiervoor als oorzaak worden gezien. De gemeente is voornemens om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen door in te zetten op het toevoegen van groen en blauw. Daarnaast dient nieuwe bebouwing bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit door het realiseren van aansprekende architectuur.

Dit is dus de wezenlijke grondslag voor de verplaatsing van de Aldi. De nieuwe winkel is beoordeeld en goedgekeurd door de welstandscommissie (zie ook paragraaf 4.4.6). Het planvoornemen sluit qua bouwhoogte ter plaatse van de plat afgedekte bebouwing aan op de platte uitbouw van het zwembad. Aan de achterzijde wordt de houten gevel en de rode baksteen in de plint doorgezet waardoor ook hier al sprake is van een goede aansluiting met het zwembad. Het bouwplan zoals verwerkt in dit bestemmingsplan is beoordeeld als zijnde kwaliteitsgericht en zo ontworpen dat het aansluit bij het algemene belang.

In de Kaderstellende visie Veghel aan de Aa heeft de gemeente haar ambities aangegeven voor het Stadhuisplein, deze zijn onderverdeeld in:

1. Vergroenen en verblauwen;
2. Bebouwing;
3. Parkeren;
4. Zichtlijnen;
5. Routing.

Deze ambities zijn gevisualiseerd in een kaart (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3: Ontwikkelvisie Stadhuisplein

1. Vergroenen en verblauwen

Creëren van een aantrekkelijke identiteit. Een forse kwaliteitsverbetering door middel van vergroening en een uitbreiding van het Julianapark naar de oostzijde van de Aa. Het vergroenen en verblauwen van de openbare ruimte levert een bijdrage aan een toekomstbestendige en duurzame gemeente. In de uitwerking van plannen wordt rekening gehouden met aspecten als (het afkoppelen van) water, hittestress, luchtkwaliteit en biodiversiteit.

2. Bebouwing

De Blauwe Kei is inmiddels gesloopt, waardoor het Julianapark naar de oostzijde van de Aa kan uitbreiden. Nieuwe bebouwing moet een aansprekende architectuur hebben, met uitstraling richting het Stadhuisplein en Vlas en Graan.

3. Parkeren

Verbetering van de uitstraling door het toevoegen van groen. Nieuwe functies moeten in eigen/extra parkeerbehoefte voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

4. Zichtlijnen

Met de sloop van de Blauwe Kei is er een doorzicht gecreëerd vanaf het Stadhuisplein naar het Julianapark. Dit is



een belangrijke zichtlijnen en deze dient te worden behouden.

5. Routing

Koppeling Julianapark en het Stadhuisplein. Met een nieuwe brug over de Aa als 'eye-catcher'. Wandelpaden parallel aan beide oevers.

Doorwerking plangebied

Momenteel worden de beoogde plannen aan het Stadhuisplein verder uitgewerkt. Het betreffen verschillende ontwikkelingen tussen Vlas en Graan en het Stadhuisplein met verschillende initiatiefnemers. Omdat deze projecten wel aan elkaar grenzen en gedeeltelijk zelfs overlappen is er één gezamenlijke ruimtelijke en stedenbouwkundige afstemming gemaakt welke is gevisualiseerd in de visiekaart in figuur 3.1 (zie paragraaf 3.1). De door de gemeente opgestelde visie voor het Stadhuisplein (figuur 4.3) is in deze visiekaart meegenomen.

4.4.4 Masterplan Veghel Centrum 2030 (2010)

In het Masterplan Veghel Centrum worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van het centrumgebied beschreven. Van belang is dat de binding van de koopkracht wordt vergroot. De combinatie van winkels en supermarkt zal in de toekomst moeten worden behouden, aangezien hierin de kracht schuilt van het Veghelse (winkel)centrum.

Een van de kansen om het centrum van Veghel te versterken, ligt aan de zuidrand van het winkelgebied, langs Vlas en Graan. Hier kan de verbinding tussen het winkelgebied en het Stadhuisplein worden verbeterd. Om dit te realiseren wordt de Aldi-locatie herontwikkeld, in samenhang met herinrichting van het Steegje en het Schakelpad tot aantrekkelijke wandelroutes richting Hoofdstraat en Meerijplein. Het planvoornemen waarbij een nieuwe winkel wordt gerealiseerd in samenhang met de realisatie van het nieuwe zwembad en een nieuwe groenstructuur daar rond om heen, maken onderdeel uit van de gewenste herstructurering in dit gedeelte van het centrum.

4.4.5 Ruimtelijk functionele visie Veghel centrum (2010)

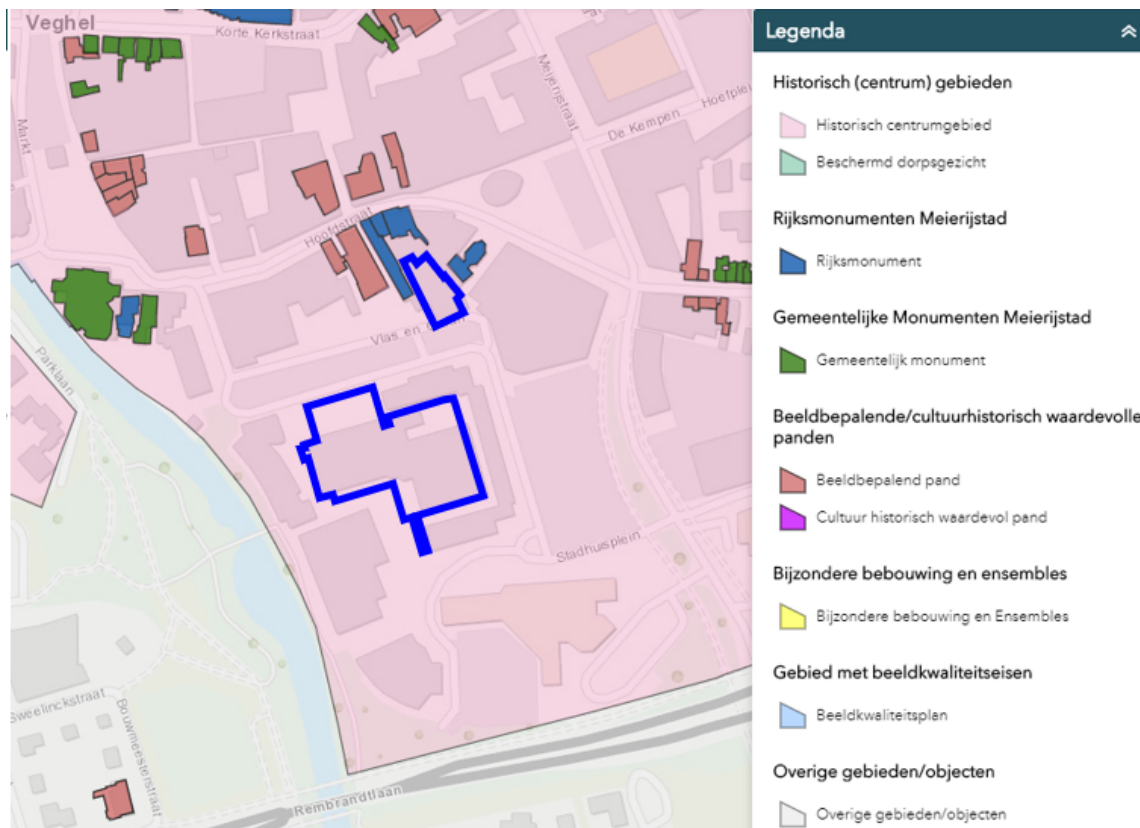
Het Masterplan Centrum Veghel en de Detailhandelsvisie Veghel worden in de Ruimtelijk functionele visie Veghel centrum samengebracht tot een globale invulling van de kern Veghel. Een deel van het Stadhuisplein wordt gekenmerkt als 'Convenience' gebied, wat inhoudt dat hier ruimte is voor dagelijks aanbod. Expliciet benoemd is een vestiging van een moderne harddiscounter. Voor de langere termijn is het gewenst dat de huidige Aldi winkel verhuist naar een andere locatie, zodat de entree van het centrum kan worden verbeterd. Onderhavig planvoornemen draagt daar nadrukkelijk aan bij.

4.4.6 Welstandsnota 2018 Meierijstad

Vanaf 1 augustus 2018 geldt de Welstandsnota Meierijstad 2018 'Samen de zorg voor omgevingskwaliteit'. Deze nota volgt de afzonderlijke welstandsnota's van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel op. In de welstandsnota is de welstandsbeoordeling afgeschaft waar het kan, maar blijft gelden voor gebieden waar dat nodig is.

Toetsing planvoornemen

Het plangebied ligt conform de welstandskaat van de gemeente Meierijstad binnen het "Historisch centrumgebied" van Veghel.



Figuur 4.3: Uitsnede Welstandskaat gemeente Meierijstad (bron: gemeente Meierijstad)

Het karakter van de oorspronkelijke centrumgebieden van Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel en Erp is in een lange reeks van jaren opgebouwd met elk hun eigen kenmerken wat betreft schaalgrootte en een diversiteit aan bebouwing met afwisseling van kappen, stijlen en bouwlagen. Met name de oorspronkelijke historische bebouwing in deze gebieden is van hoge cultuurhistorische waarde.

Het beleid is gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Verdichting en schaalvergroting is mogelijk, met inachtneming van de specifieke ruimtelijke kenmerken van de directe omgeving. Ingrepen die tot een verstoring van het bestaande beeld leiden, dienen te worden vermeden. Nieuwe bebouwing moet in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen worden. Zowel wat betreft maat en schaal, als wat betreft kleur- en materiaalgebruik. Het eigen architectonische karakter van de panden moet behouden blijven. Bij nieuwe invullingen is eigentijdse architectuur mogelijk, waarbij de gebiedskenmerken als uitgangspunt worden genomen. Bij herbouw van beeldbepalende boerderijen in het buitengebied moeten de oorspronkelijke bouwmassa en specifieke historische kenmerken worden teruggebracht.

Het voorliggende bouwplan is tot stand gekomen in overleg met de welstands- en monumentencommissie maar ook met andere adviseurs en ambtenaren van de gemeente Meierijstad. De welstandscommissie heeft het voorliggende ontwerp beoordeeld en zij zijn inmiddels akkoord.

Het moet voor de klant duidelijk zijn wat de winkel van de Aldi is en wat het aangrenzende zwembad is. Daarmee wordt tevens de focus van het parkeren voor de winkel gelegd op het binnenterrein. Ook wordt door het onderscheid in de kleur baksteen een duidelijke afkadering gemaakt in de verschillende eigendommen. Het



planvoornemen sluit qua bouwhoogte ter plaatse van de plat afgedekte bebouwing aan op de platte uitbouw van het zwembad. Aan de achterzijde wordt de houten gevel en de rode baksteen in de plint doorgezet waardoor ook hier al sprake is van een goede aansluiting met het zwembad. De kleur van het mestelwerk wordt daarmee van ondergeschikt belang. Het bouwplan zoals nu voorligt is kwaliteitsgericht en is zo ontworpen dat het aansluit bij het algemene belang.

4.5 Conclusie

Nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie Noord-Brabant. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is de ladder voor duurzame verstedelijking het uitgangspunt bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling en verplaatsing van een supermarkt. Voor de beoogde ontwikkeling van Aldi in Veghel is de Regionale detailhandelsvisie Agrifood Capital Noordoost-Brabant van toepassing.

Aldi wenst te verplaatsen naar een economisch-duurzame locatie in Veghel. Gestreefd wordt naar een locatie aansluitend op het hoofdwinkelgebied van Veghel. De beoogde locatie wordt in de verschillende ruimtelijk relevante beleidskaders van de gemeente Veghel benoemd als potentiële ontwikkellocatie. De realisatie van de nieuwe winkel in samenhang met het nieuwe zwembad geven de mogelijkheid om in dit gedeelte van het centrum van Veghel een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Bovendien wordt gestreefd naar het behoud van een compleet supermarktaanbod in het centrum van Veghel. Nieuwvesting van de Aldi zal hierdoor noodzakelijk zijn, om een compleet supermarktaanbod te behouden.

De huidige locatie van de Aldi blijft beschikbaar voor andere centrumfuncties en zal op de langere termijn mogelijk worden herontwikkeld tot aansprekende stadsentree.



Hoofdstuk 5 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1 Cultuurhistorie

5.1.1 Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

5.1.2 Onderzoek

Op figuur 5.1 is de ligging van het plangebied weergegeven op de uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Ter plaatse van de huidige locatie aan Vlas en Graan 126 zijn geen ruimtelijke of bouwkundige wijzigingen voorzien. Mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden worden hier dan ook niet beïnvloed.

Op basis van de cultuurhistorische waarden kaart kan worden geconcludeerd dat in of nabij het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig zijn.



bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden.

Archeologiebeleid Meerijstad (voormalige gemeente Veghel)

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk.

De voormalige gemeente Veghel (nu Meerijstad) beschikt over een vastgestelde archeologische beleidsnota. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de gemeentelijke archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in vijf periode-specifieke archeologische verwachtingskaarten die tonen op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemversturende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden, worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek. Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemversturende activiteiten. Het archeologisch kaartbeeld is echter niet statisch. In de loop der tijd zal de kennis over het bodemarchief toenemen. De vrijstellingszones in het onderhavige bestemmingsplan zijn dan ook geen exacte weergave van de vastgestelde beleidskaart.

5.2.2 Onderzoek

Volgens het vigerend bestemmingsplan Centrumgebied Veghel uit 2011 heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor gebieden met deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –mv.

Ter plaatse van de huidige locatie aan Vlas en Graan 126 zijn geen ruimtelijke of bouwkundige wijzigingen voorzien. Mogelijk aanwezige Archeologische waarden worden hier dan ook niet beïnvloed, de dubbelbestemming blijft hier wel gehandhaafd.

Voor de nieuwe locatie van de Aldi is, in verband met de archeologische verwachtingswaarde, een archeologisch



bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat binnen een deel van het plangebied (buiten het bestaande zwembad) nog beekdal-gerelateerde off site-resten aanwezig kunnen zijn. Het is nog niet bekend of deze resten door de voorgenomen nieuwbouw worden bedreigd. In principe is er een inventariserend veldonderzoek nodig om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn.

Op dit moment is een groot deel van de nieuwbouwlocatie echter bebouwd, wat het uitvoeren van een representatief inventariserend veldonderzoek vrij lastig maakt. Bovendien bestaan de te verwachten resten voornamelijk uit zogenaamde punt- of toevalsvondsten, die niet effectief door prospectief onderzoek kunnen worden opgespoord.

Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden, wel wijst men met nadruk op de bestaande meldingsplicht. Mochten tijdens toekomstige graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dienen deze conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 direct bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (per de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed²⁰, de provincie Noord-Brabant of de gemeente Meierijstad) te worden gemeld.

De gemeente Meierijstad heeft een selectieadvies uitgebracht. Uitgaande van de resultaten van het onderzoek, kan de gemeente Meierijstad instemmen met het rapport en met het advies het terrein voor ontwikkeling vrij te geven. Gezien de landschappelijke ligging en de mate van bebouwing wordt de kans klein geacht dat in het plangebied intacte en goed karteerbare archeologische waarden aanwezig zijn. Wel blijft voor het terrein de omgang met toevalsvondsten (conform art. 5.10, Erfgoedwet 2015) van kracht.

Hoofdstuk 6 Groenstructuur en Natuur

6.1 Wet natuurbescherming

6.1.1 Beleids-/toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden: Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Het NNN is in Noord-Brabant uitgewerkt in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten.

In de provincie Noord-Brabant wordt voor een aantal soorten vrijstelling verleend in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Het betreft onder andere aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos en woelrat.

6.1.2 Onderzoek

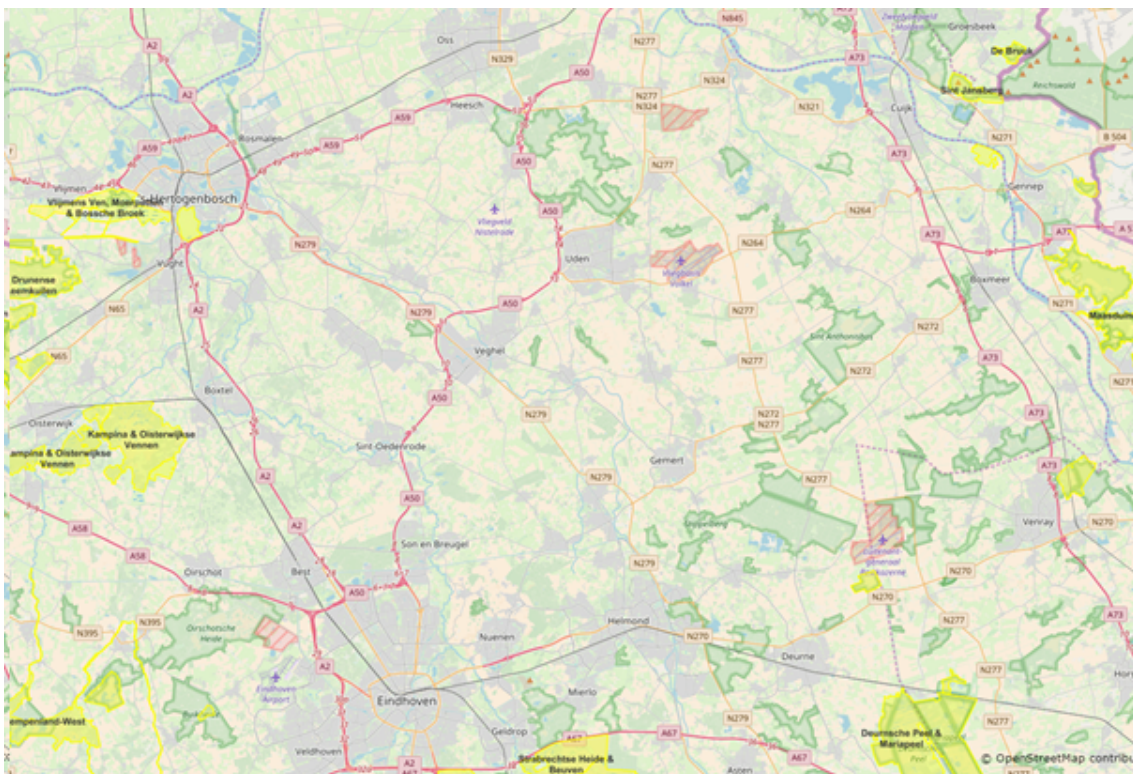
Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe omgeving van Natura 2000-gebieden. Hieronder zijn de afstanden tot de verschillende in zuidoost-brabant gesitueerde Natura 2000-gebieden weergegeven:

- Ruim 17 km tot "Vlijmens Ven, Moerplaten", ten westen;
- Ruim 18 km tot "Kampina & Oisterwijkse vennen", ten zuidwesten;
- Ruim 22 km tot "Strabrechtse heide & Beuven", ten zuiden;
- Ruim 23 km tot "Deurnesche Peel & Mariapeel", ten zuidoosten;
- Ruim 28 km tot "St. Jansberg", ten noordoosten;
- Ruim 31 km tot "Maasduinen", ten oosten.

Ter plaatse van de huidige locatie aan Vlas en Graan 126 zijn geen ruimtelijke of bouwkundige wijzigingen voorzien. Natuurgebieden worden dan ook niet beïnvloed door de planologische wijziging (uitsluiten detailhandel) op deze locatie.

De invloed van de nieuwe Aldi op de genoemde Natura 2000-gebieden wordt hierna onderzocht. Gezien de grote afstanden tot die gebieden is de realisatie van de nieuwe Aldi niet van invloed op de instandhoudingsdoeleinden van de betreffende gebieden. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof.



Figuur 6.1: Natura 2000-gebieden omgeving Veghel

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering is inmiddels komen te vervallen waardoor er geen vrijstelling meer geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Bij het indienen van de

omgevingsvergunning voor het bouwen zal dan ook een stikstofdepositieberekening worden aangeleverd waaruit blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie.

Derhalve is in het kader van dit bestemmingsplan alleen een stikstofdepositieberekening opgesteld voor de gebruiksfase van het ruimtelijk initiatief. Uit deze berekening blijkt dat er geen depositieresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j te verwachten zijn. Zie bijlage 7 voor de memo en bijlage 8 voor de berekening. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het plangebied is niet gelegen binnen Natuurnetwerk Brabant. Wel is direct ten westen van het plangebied de beek de Aa gelegen. Deze beek is aangewezen als ecologische verbindingszone en daarmee tevens als Natuurnetwerk Brabant. Het planvoornemen heeft echter geen negatieve invloed op de instandhouding van deze ecologische verbindingszone en draagt zelfs bij aan de gemeentelijke doelstelling om de Aa vanuit het centrum beter te kunnen beleven. Het bebouwd oppervlak binnen het plangebied neemt namelijk af en de openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat er een verbinding ontstaat tussen het centrum en de Aa. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven. De nieuwe indeling zorgt ervoor dat auto's verder van de NNB vandaan blijven en een groenstrook tussen het plangebied en de NNB ontstaat. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel is het van belang om licht gericht en uitschijnend op de Aa te vermijden. Het planvoornemen voorziet daarin.



Figuur 6.2: Ligging Natuurnetwerk Brabant, beek de Aa, ten westen van het plangebied

Soortenbescherming

Ter plaatse van de huidige locatie aan Vlas en Graan 126 zijn geen ruimtelijke of bouwkundige wijzigingen

voorzien. Eventueel aanwezige beschermde soorten op deze locatie zullen dan ook niet worden verstoord.

Voor de beoogde locatie van de Aldi en de te slopen opstallen (sporthal en zwembad) is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. De rapportage behorende bij deze quickscan is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting.

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen;
- Met betrekking tot de sloop van het bestaande sportcomplex zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven.

In Bijlage 3 bij deze toelichting is de rapportage opgenomen van een eerder uitgevoerd gericht veldonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde vleermuizen. Uit dat onderzoek komt naar voren dat in het gebied gewone dwergvleermuizen vliegen en foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn geen vliegroutes of verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Op grond van bovenstaande analyse en met inachtneming van bovengenoemde aspecten voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten.

Zorgplicht

Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende



soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

6.1.3 Conclusie

Het planvoornemen heeft geen invloed op beschermde gebieden. Op basis van de quickscan en een inventariserend veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.

Hoofdstuk 7 Water

7.1 Toetsingskader

Waterbeheer en watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plan en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het tot stand komen van deze paragraaf wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NWP)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP)
- Verordening water
- Verordening ruimte Noord-Brabant

Waterschapsbeleid

In het gebied van het project is waterschap Aa en Maas de waterbeheerder. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap haar strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Werken met water, Voor nu en later' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding.



Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. De Keur schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

7.2 Onderzoek

Ter plaatse van de huidige locatie aan Vlas en Graan 126 zijn geen ruimtelijke of bouwkundige wijzigingen voorzien. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van die locatie wijzigt dan ook niet.

Er is door Aeres Milieu een Waterparagraaf opgesteld voor het plangebied van de totaal ontwikkeling (hierna: onderzoeksgebied) aan het Stadhuisplein, inclusief de toekomstige ontwikkeling van de Aldi en parkeerterrein ter plaatse van de vrijkomende locatie van het huidige zwembad en sporthal. In deze toelichting worden de belangrijkste bevindingen vermeld die betrekking hebben op het onderzoeksgebied, het gehele onderzoek is opgenomen als bijlage.

Het onderzoeksgebied ligt in het centrum van Veghel en wordt omringd door stedelijke bebouwing. Ten westen van het onderzoeksgebied ligt een appartementencomplex met daarachter de Aa. In het noorden grenst het onderzoeksgebied aan de openbare straat Vlas en Graan en in het zuiden aan het Stadhuisplein. Aan de oostzijde liggen enkele winkelgelegenheden en appartementencomplexen.

Voor de herinrichting van het onderzoeksgebied is voldoende drooglegging benodigd om wateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het onderzoeksgebied ligt in het lager gelegen gebied van het centrum, dat afloopt naar de Aa. Op perceelniveau kent het onderzoeksgebied nauwelijks hoogteverschillen. Het maaiveld van het onderzoeksgebied is ca. 10,0 m +NAP. De straat Vlas en



Graan ligt op een hoogte van ca. 9,8 m +NAP en nabij de Aa op ca. 3,0 m-mv.

Grondwater

Op basis van de verwachte bodemopbouw zal er een matig tot slechte doorlatendheid aanwezig zijn in het onderzoeksgebied. De aanwezigheid van leemlagen zal de verticale infiltratiemogelijkheden een sterk beperken. Het grondwater zal in westelijke richting stromen naar de Aa en bevindt zich gemiddeld op een hoogte van ca. 7,90 m +NAP. Het onderzoeksgebied bevindt zich buiten de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Binnen het onderzoeksgebied wordt een gemiddelde grondwaterstand verwacht op ca. 2,1 m-mv en een GHG op ca. 1,60 mmv. Voor de toekomstige ontwikkeling wordt voldaan aan de benodigde drooglegging (0,7 m onderzijde vloer bij gebouwen en 0,5 m voor tuinen). Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Geadviseerd wordt om het vloerpeil van de nieuwbouw circa 20 cm boven de kruin van het maaiveld aan te leggen zodat eventuele instroom in het pand vermeden wordt.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt, zover ons bekend, geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen plannen. Bij eventuele bemaling en lozing ten behoeve van de nieuwbouw wordt aangeraden de kwaliteit van het onttrokken water vast te stellen/te monitoren. Door de totaalontwikkeling van het gebied is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen het onderzoeksgebied is een kleine vijver aanwezig en in het westen ligt de Aa. Dit oppervlaktewater kan gebruikt worden voor de (nood)afvoer van hemelwater. Echter wordt geadviseerd om niet direct aan te sluiten op de Aa en bij voorkeur aan te sluiten op het hemelwaterriool van de gemeente. De vijver zou eventueel als retentie bassin gebruik kunnen worden waarvan uiteindelijk een overloop naar de Aa gemaakt kan worden. Overleg met de gemeente Meierijstad en het waterschap Aa en Maas is hierbij noodzakelijk. Het oppervlaktewater wordt beheerd door het waterschap Aa en Maas. De basis voor het ontwerp van infiltratie- en/of retentievoorzieningen is omschreven in de keur. Bij werkzaamheden en/of wijzigingen hieraan dient het waterschap betrokken te worden bij het watertoets proces.

Ter weerszijden van de Aa gelden beschermingszones vanuit het Keur, zie figuur 7.1. Bij werkzaamheden zal er rekening worden gehouden met deze zones. Waar nodig zullen watervergunningen worden aangevraagd.



Figuur 7.1: Weergave beschermingszones Aa-watergang

Afvalwater

In het onderzoeksgebied is een gemengd rioolsysteem aanwezig waarop de huidige bebouwing aangesloten is. Deze bebouwing functioneert als sportcentrum en zwembad en heeft daardoor voldoende afvoervoorzieningen. Het nieuw te realiseren plan is gelijkwaardig en zal naar verwachting geen afvalwaterafvoer problemen veroorzaken.

In de straten rondom het onderzoeksgebied (Vlas en Graan, Stadhuisplein) is naast een gemengd rioolsysteem ook een hemelwater rioolsysteem aanwezig. In het hemelwaterstructuurplan is aangegeven dat het uitgangspunt is dat het hemelwater voor het onderzoeksgebied en omgeving gescheiden aangeboden wordt op het gemeentelijk stelsel en afstroomt naar het oppervlaktewater. Bij de herinrichting zal op eigen terrein een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden en aangeboden worden aan het gescheiden rioolstelsel van de gemeente. Voor de aansluiting van de nieuwbouw op het gemeentelijk stelsel dient ten tijde bij de gemeente Meierijstad een aansluiting gevraagd te worden.

Hemelwater

Het afkoppelen en infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden. Naar aanleiding van de verwachte bodemsamenstelling zullen er slechte infiltratiemogelijkheden zijn in de bodem.

Op basis van het waterstructuurplan van de gemeente Meierijstad is het uitgangspunt dat het hemelwater minimaal gescheiden wordt. De straten rondom het onderzoeksgebied zijn reeds voorzien van deze gescheiden rioolsystemen en het onderzoeksgebied wordt hierop aangesloten.



In de huidige situatie is de onderzoekslocatie reeds grotendeels verhard en een klein gedeelte is braakliggend terrein. Door de totaalontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met ca. 440 m². Hierbij is het parkeerterrein aan de oostzijde van het plangebied vooralsnog als geheel verhard geteld (dus zonder groenstroken). Vanuit het waterschap is er geen verplichting tot de aanleg van een compensatie bij de afvoer van verhard oppervlak. Het gemeentelijk beleid is algemeen gericht op het zoveel mogelijk ter plaatse verwerken van hemelwater.

Door het bijkomend verhard oppervlak bedraagt de benodigde waterberging circa 27 m³. De totale waterverwerking in het plan is afhankelijk van het gemeentelijk gescheiden stelsel want de gescheiden aanlevering mag geen belemmering opleveren.

Het hemelwater kan zowel bovengronds en ondergronds verwerkt worden, echter wordt er verwacht dat de infiltratiesnelheid in het onderzoeksgebied slecht zal zijn. Bij de aanleg van een absolute infiltratievoorziening wordt geadviseerd voorafgaand infiltratiemetingen uit te voeren.

De hemelwaterverwerking van het toegenomen verhard oppervlak kan op verschillende manieren plaatsvinden. Met een GHG van 1,6 m-mv kan deze berging zowel bovengronds en ondergronds. De volgende mogelijkheden kunnen gebruikt worden voor de hemelwaterverwerking:

- Het onderzoeksgebied kan worden aangesloten op het gescheiden rioolsysteem in de Vlas en Graan en het Stadhuisplein, waardoor alleen de toename in verhard oppervlakte geborgen moet worden op eigen terrein.
- Aanleg van een greppel/wadi aan de westkant van het onderzoeksgebied met een minimale diepte van 40 cm.
- Enkele laag infiltratiekratten (of vergelijkbaar) met waterpasserende bestrating onder de straatverharding / parkeergelegenheden.
- Waterberging op het platte dak.
- In overleg met de gemeente Meierijstad geheel afvoeren naar het gescheiden rioolsysteem zonder berging.

Bij ondergrondse infiltratie dient een bovengrondse noodoverloop bijvoorbeeld via de kolk aangelegd te worden die dan oppervlakkig afstroomt naar het gemeentelijk stelsel. Verder dient rekening gehouden te worden met de benodigde gronddekking op een ondergrondse voorziening. Tevens wordt hierbij een voorzuivering geadviseerd om dichtslibben van de voorziening te vermijden.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de kleine verhardingstoename, aanvullende waterretentie op eigen terrein binnen het onderzoeksgebied en rekening houdende met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten door de planontwikkeling. De groenzone aan de westzijde van het plangebied is voldoende groot om hemelwater ter plaatse te kunnen laten infiltreren. Het omliggend terrein wordt ook zo aangelegd dat excessief water kan afstromen naar het openbaar gebied.

7.3 Conclusie

Het aspect water vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse.

Hoofdstuk 8 Fysieke belemmeringen

8.1 Kabels en leidingen

8.1.1 Beleid en normstelling

Planologische relevante kabels en leidingen

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen geldt dat deze in een (bestemmings)plan moeten worden geregeld. Deze leidingen hebben namelijk gevolgen voor het gebruik van gronden in de directe omgeving en zijn dus planologisch relevant.

Hoofdtransportleidingen zijn buisleidingen waarmee de volgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/ goederen;
- aardgas hoofdtransportnet Gasunie, of andere gasnetten, met diameter vanaf 18 inch (47,5 cm);
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening, met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (47,5 cm)
- aardolieproducten, met een uitwendige diameter van meer dan 7 cm en een druk van meer dan 16 bar.

Overige leidingen kunnen planologisch relevant zijn als deze een onmisbare functie vervullen voor een groot gebied of voor kwetsbare functies of bedrijfsprocessen of als deze een veiligheidscontour hebben.

Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming c.q. regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen kunnen dan ook zonder planologische regeling worden aangelegd.

Grondroeringsregeling

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

8.1.2 Onderzoek

In paragraaf 9.7 wordt geconcludeerd dat zich in of nabij het plangebied, op basis van de risicokaart, geen planologisch relevante leidingen bevinden. Ook zijn hier geen hoogspanningslijnen aanwezig.

Het geldende bestemmingsplan voorziet ook niet in specifieke bestemmingen voor leidingen in de nabijheid van het plangebied.

Op een afstand van circa 3,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.



8.1.3 Conclusie

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig welke planologische bescherming behoeven.

8.2 Radarverstoringsgebied

De planlocatie is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van Volkel. De projectlocatie ligt binnen een straal van 15 kilometer vanaf het radarstation van vliegbasis Volkel. De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen deze straal is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. Deze maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne. De top van de radarantenne van vliegbasis Volkel is 49 meter + NAP). Vanaf die 49 meter loopt (omhoog dus) de maximale bouwhoogte 0,25 graden op tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. Het planvoornemen voorziet in een planologische wijziging ter plaatse van de bestaande winkel (detailhandel wordt hier uitgesloten) en in de realisatie van nieuwe bebouwing met een maximale bouwhoogte van maximaal 7,5 meter. Dit is ruim onder de ter plaatse toegestane maximale bouwhoogte (65 meter) in verband met het radarverstoringsgebied.

Hoofdstuk 9 Milieuhygiënische verantwoording

9.1 M.e.r.-beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van de Aldi naar een winkel met een bruto vloeroppervlak van 1.684 m² en een winkelvloeroppervlak van 1.035 m².

Gezien de omvang van het project wordt de ontwikkeling gezien als een stedelijke ontwikkelingsproject (categorie D.11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). De drempelwaarden van deze categorie worden overschreden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte omvat van 200.000 m² of meer. Daarvan is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die de genoemde drempelwaarden niet overschrijden toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling die is opgesteld voor dit plan.

Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen uitgebreide plan- of project m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Wel dient door het bevoegd gezag voorafgaand op het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning een besluit genomen moeten worden op de m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting.

9.2 Bodem

9.2.1 Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

9.2.2 Onderzoek

Ter plaatse van de huidige supermarkt aan de Vlas en Graan 126 blijft de centrumbestemming gehandhaafd. Alleen het gebruik als supermarkt wordt op basis van dit bestemmingsplan uitgesloten. Onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is niet noodzakelijk aangezien dezelfde functies mogelijk blijven met uitzondering van de supermarkt.

Ter plaatse van de beoogde nieuwe supermarkt is wel onderzoek noodzakelijk aangezien de verschillende gronden van functie wijzigen. Er is dan ook een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen



van de NEN 5740 en 5707, voor het plangebied van de totaal ontwikkeling aan het Stadhuisplein, inclusief onderhavig plangebied. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. In deze toelichting worden de belangrijkste bevindingen vermeld die betrekking hebben op onderhavig plangebied.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd. Op basis van de onderzoeksresultaten uit het vooronderzoek, dient in de directe omgeving wel rekening gehouden te worden met het aantreffen van licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond en licht verhoogde gehalten met zware metalen in het grondwater. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan niet worden uitgesloten (verdacht).

Tijdens de veldinspectie zijn binnen het plangebied geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk baksteen-, puin en asfaltresten waargenomen. In het uitgegraven materiaal van de asbestinspectiegaten zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en xylenen.

Ter plaatse van boorpunt 1, geven de resultaten van het bodemonderzoek aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de aard en omvang van de aangetoonde verontreiniging met zink. Er dient een nader bodemonderzoek plaats te vinden naar de omvang van de grondverontreiniging met zink boven de interventiewaarde. Dit moet voor de sloop van het bestaande gebouw gebeuren.

Ter plaatse van boorpunt 1 wordt de bestemming gewijzigd van 'Sport' naar 'Verkeer'. Dit is een wijziging naar een minder milieugevoelige bestemming. Ter plaatse van boorpunt 1 is de parkeerplaats voorzien. Mensen kunnen hierdoor niet in contact komen met de betreffende verontreiniging. In het kader van dit bestemmingsplan is voldoende aangetoond dat de bodem ter plaatse van voldoende kwaliteit is voor de beoogde functie ('Verkeer'). Ter plaatse van de nieuwe winkel zijn geen bodemverontreinigingen aangetoond. De kwaliteit van de bodem staat de haalbaarheid van het planvoornemen niet in de weg. Wel zal de zinkverontreiniging nader onderzocht moeten worden en zo nodig moeten worden gesaneerd. Het nader onderzoek dient vanzelfsprekend wel uitgevoerd te worden voordat de sloopwerkzaamheden gaan plaatsvinden. De kosten van een dergelijk onderzoek en een eventuele sanering staan de financiële haalbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

Na de sloop van de bestaande bebouwing dient de bodem onder het voormalige gebouw te worden onderzocht. Doel is om na te gaan of er geen sloopafval is achtergebleven in de bodem. Geadviseerd wordt om na sloop van de bestaande bebouwing de milieuhygiënische bodemkwaliteit vast te stellen binnen de voormalige bebouwingscontour.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het tijdelijke handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie van toepassing.



Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

9.2.3 Conclusie

Door middel van een Verkennend bodemonderzoek is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de haalbaarheid van het planvoornemen niet in de weg staat.

Voor deze bestemmingsplanprocedure is in voldoende mate aangetoond dat de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de beoogde functies.

9.3 Akoestiek

9.3.1 Toetsingskader

Industrielawaai/grote lawaaimakers

De locatie maakt geen deel uit van een terrein dat op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is gezoneerd en valt evenmin binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein. Bovendien is geen sprake van geluidgevoelige functies. Het aspect Industrielawaai is daarmee niet relevant.

Activiteitenbesluit/inrichtingsgeluid

De nieuwe supermarkt is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer (Wm). De toetsing aan het activiteitenbesluit is opgenomen in paragraaf 11.1.2.

Wegverkeerslawaaï

Een supermarkt is geen geluidgevoelige functie op grond van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. In zoverre is het aspect wegverkeerslawaaï niet relevant.

Wel dient uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkelingen zorgen voor een hoorbare toename van de geluidbelasting op de gevel geluidsgevoelige objecten (woningen) langs de omliggende wegen. Daarvan is sprake indien de geluidbelasting met 2 dB toeneemt. Een dergelijke toename zal zich pas voor kunnen doen indien de verkeersintensiteiten op deze wegen met 25% of meer toenemen. In dat geval is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï (uitstralingseffecten) noodzakelijk.

9.3.2 Onderzoek

Ter plaatse van de huidige supermarkt aan de Vlas en Graan 126 blijft de centrumbestemming gehandhaafd. Alleen het gebruik als supermarkt wordt op basis van dit bestemmingsplan uitgesloten. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk aangezien dezelfde functies mogelijk blijven met uitzondering van de supermarkt.

Een supermarkt is geen geluidgevoelige functie. In het kader van de Wet Geluidhinder is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dan ook niet noodzakelijk.

Uit verkeersmodellen blijkt dat over de Vlas en Graan sprake is van circa 1.473 mvt/etm. Het planvoornemen voorziet in een toename van 649 mvt/etm (zie ook paragraaf 12.4). Daarmee is de toename van het verkeer dus meer dan 25% en dient, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dat onderzoek maakt echter onderdeel uit van het akoestisch onderzoek omgevingslawaaï dat in het kader van het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' is uitgevoerd (zie paragraaf 11.1).

Uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeerslawaaï maar beperkt toeneemt ten gevolge van de komst van de Aldi. Indien de toename van het verkeer wordt beschouwd als herinrichting van een weg mag conform de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege de weg niet meer dan 1,5 dB worden verhoogd. Overigens vind geen herinrichting van de Vlas en Graan plaats waardoor deze regels niet letterlijk van toepassing zijn. Om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt hier toch nader op ingegaan.

Bij een verhoging van meer dan 1,5 dB is dit voor omwonenden een merkbaar verschil in geluidbelasting en dienen maatregelen te worden getroffen. Indien de verhoging van de geluidbelasting dus minder is dan 1,5 dB dan is de toename van het verkeer voor de omwonenden niet waarneembaar. Uit het onderzoek naar de verkeerstoename op de Vlas en Graan kan worden gesteld dat de toename van de geluidbelasting op de gevels van de omliggende woningen maximaal 0,7 dB bedraagt. Daarmee is de toename van het verkeer niet waarneembaar en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Derhalve worden er naast de in paragraaf 11.1 genoemde te treffen maatregelen geen aanvullende maatregelen voorgeschreven aan de gevels van omliggende woningen.

9.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, in het kader van de Wet geluidhinder, geen belemmering voor het planvoornemen.

9.4 Luchtkwaliteit

9.4.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de tabel 9.1. weergegeven.

Tabel 9.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂) ¹	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate (Besluit nibm)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

9.4.2 Onderzoek

In paragraaf 12.4 is berekend dat de verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag circa 649 mtv/etm bedraagt. Per dag zullen maximaal 3 vrachtwagens ter plaatse komen om de nieuwe winkel te bevoorraden. Ten opzichte van de verkeersgeneratie komt dat neer op nog geen 1% van het totaal. In onderstaande berekening wordt derhalve uitgegaan van een worst-case percentage van 1% voor het aandeel vrachtverkeer.

Het gaat om een verplaatsing van een bestaande functie maar vooral om het opheffen van een zwembad en een sporthal ten behoeve van de realisatie van een nieuwe supermarkt en een nieuw zwembad. Naar verwachting is de planologische procedure in 2023 afgerond en kan dat jaar gestart worden met de werkzaamheden. In onderstaande tool is 2023 dan ook gekozen als jaar van planrealisatie.

De extra verkeersgeneratie is daarmee dusdanig beperkt dat het effect op de luchtkwaliteit in geen geval meer dan 3% bedraagt van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Dit is bevestigd door het invullen van de NIBM-tool (versie 23 april 2022).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	649
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,41
PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 9.1 Bijdrage verkeer op luchtkwaliteit (bron: NIBM-tool 23 april 2022)

Op het plan is daarom het Besluit nibm van toepassing. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

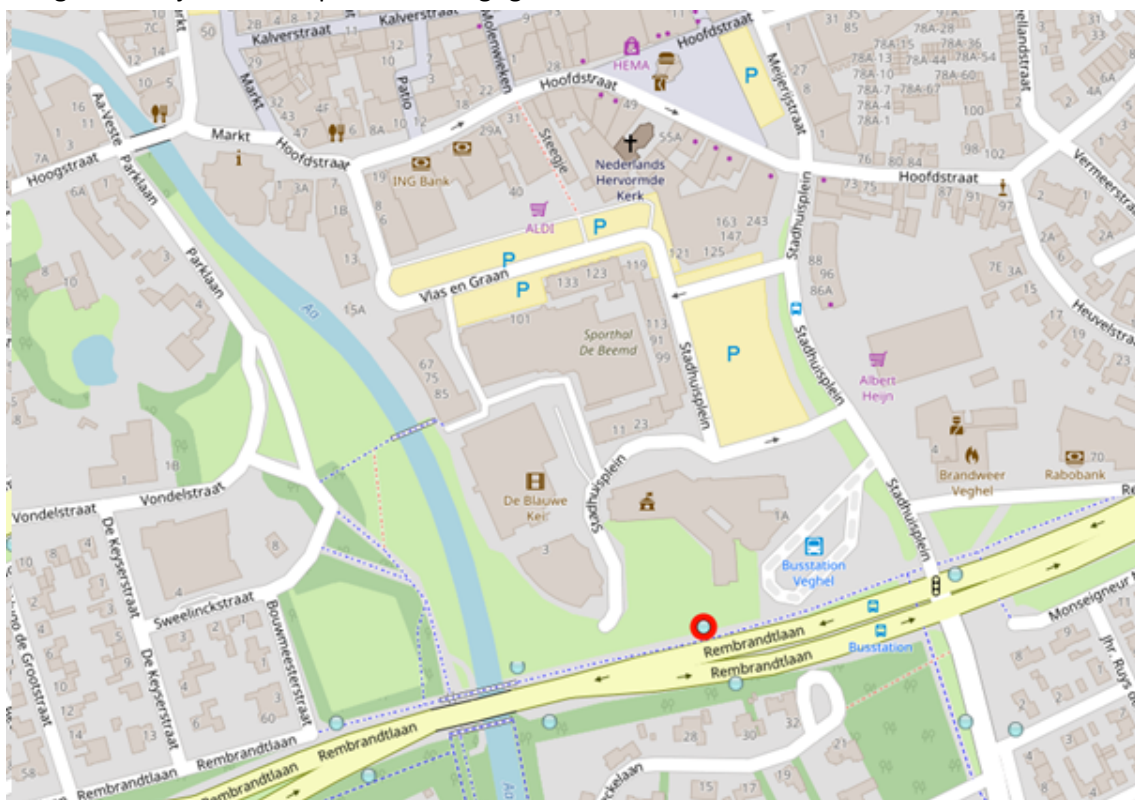
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de voor dit jaar geldende normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel 9.1. De dichtstbij gelegen weg waarvoor informatie beschikbaar is, betreft de Rembrandtlaan ten zuiden van het plangebied, op een

afstand van circa 125 meter van het plangebied. In tabel 9.2 hieronder zijn de concentraties weergegeven.

Tabel 9.2 Concentratie en overschrijdingsdagen in 2020 en 2030 ter hoogte van het plangebied

Stof	NO2	PM10	PM2,5
Totale concentratie 2020	18.828	17.733	10.003
Aantal normoverschrijdingsdagen 2020	/	6.21	/
Totale concentratie 2030	13.385	15.318	8.149
Aantal normoverschrijdingsdagen 2030	/	6.0	/

In figuur 9.2 zijn de rekenpunten weergegeven.



Figuur 9.2:

Luchtkwaliteit o.b.v. NSL-monitoringstool

Het maximale gehalte stikstofdioxide bedraagt 18,828 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, voor fijnstof bedraagt ter plaatse van dit meetpunt maximaal 17,733 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, voor fijnstof met deeltjes kleiner dan 2,5 micrometer doorsnee, bedraagt de concentratie 10.003 in 2020. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof bedraagt 6,21 dagen.

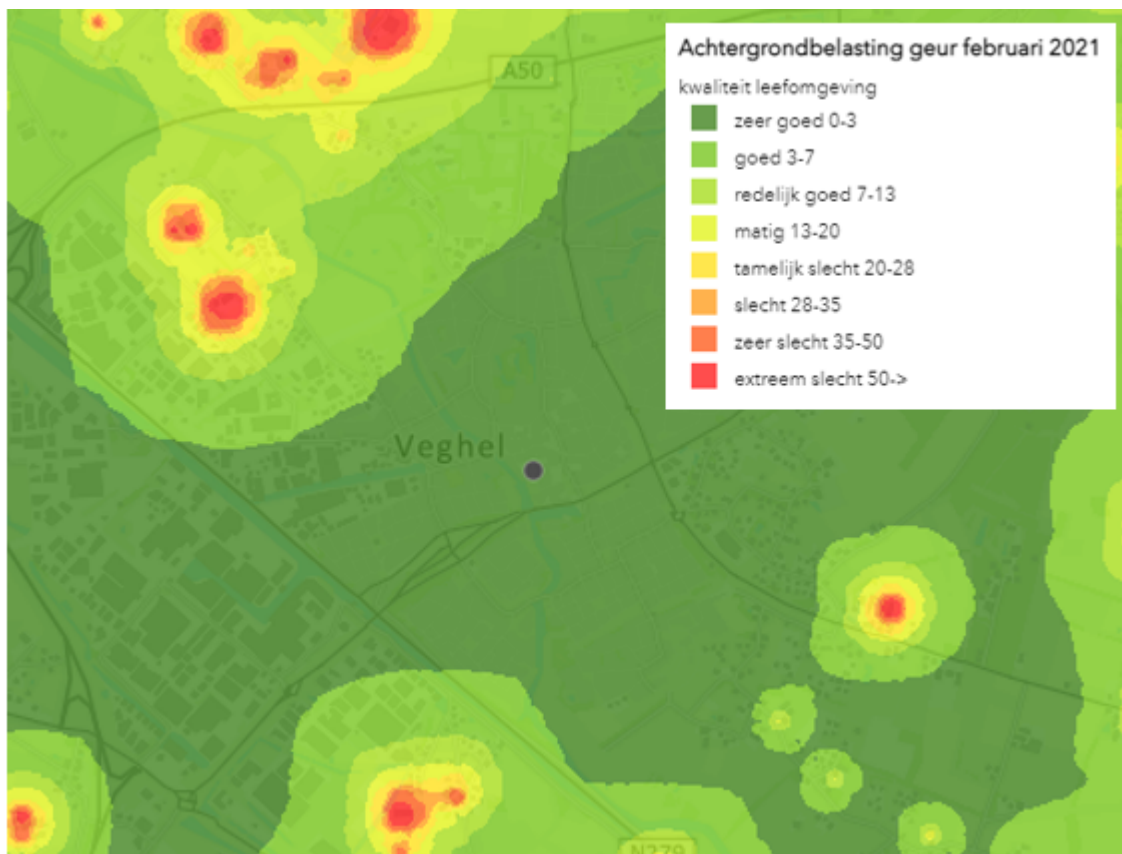
9.5 Geurhinder

9.5.1 Geurhinder veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object.

Onderzoek plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op circa 1,4 kilometer. De kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van het plangebied is, ten aanzien van de achtergrondbelasting met betrekking tot geur, zeer goed (zie ook figuur 9.3). Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' niet zorgt voor belemmering bij de uitvoering van het initiatief.



Figuur 9.3: Achtergrondbelasting Geur (bron: odzob.nl)

De veehouderijbedrijven worden overigens ook niet in hun bedrijfsvoering of hun uitbreidingsruimte beperkt aangezien er op kortere afstand van de betreffende veehouderijbedrijven reeds andere geurgevoelige objecten (zoals woningen) aanwezig zijn. Deze bestaande geurgevoelige objecten zijn al maatgevend voor de bedrijfsvoering en uitbreidingsruimte van veehouderijen.

9.5.2 Geurhinder industrieel

De 'Beleidsregel industriële geur Noord-Brabant' geldt voor de beoordeling van aanvragen voor een vergunning op grond van de Wabo voor industriële inrichtingen die onder de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten vallen, bij aanpassing van eerder verleende vergunningen en bij het stellen van maatwerkvoorschriften. De in deze beleidsregel beschreven benadering en gepresenteerde normering leent zich ook voor toepassing binnen de ruimtelijke ordening. Doelstelling van de ruimtelijke ordening is een goed woon- en leefklimaat. Deze beleidsregel is een invulling van de zogenaamde 'omgekeerde werking', waarmee voor ruimtelijke plannen de aan te houden afstand tot een geurbron uit de milieuregelgeving wordt afgeleid. Thans is het ook geoorloofd om de in deze beleidsregel gegeven normering voor geurgevoelige objecten rechtstreeks op te nemen in de voorwaarden van een bestemmingsplan of te hanteren bij vergunningverlening voor afwijking van een bestemmingsplan.

Onderzoek plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een industriële geurcontour. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' niet zorgt voor belemmering bij de uitvoering van het initiatief of bestaande bedrijven in hun uitbreidingsruimte beperkt.

9.6 Gezondheid

9.6.1 Spuitzones

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen gronden gelegen waar mogelijk sprake is van spuit-zones. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het centrum van Veghel.

9.6.2 Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Gezien vorenstaande vormen bovenstaande aspecten geen belemmering in relatie tot het aspect 'gezondheid'.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar)



en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

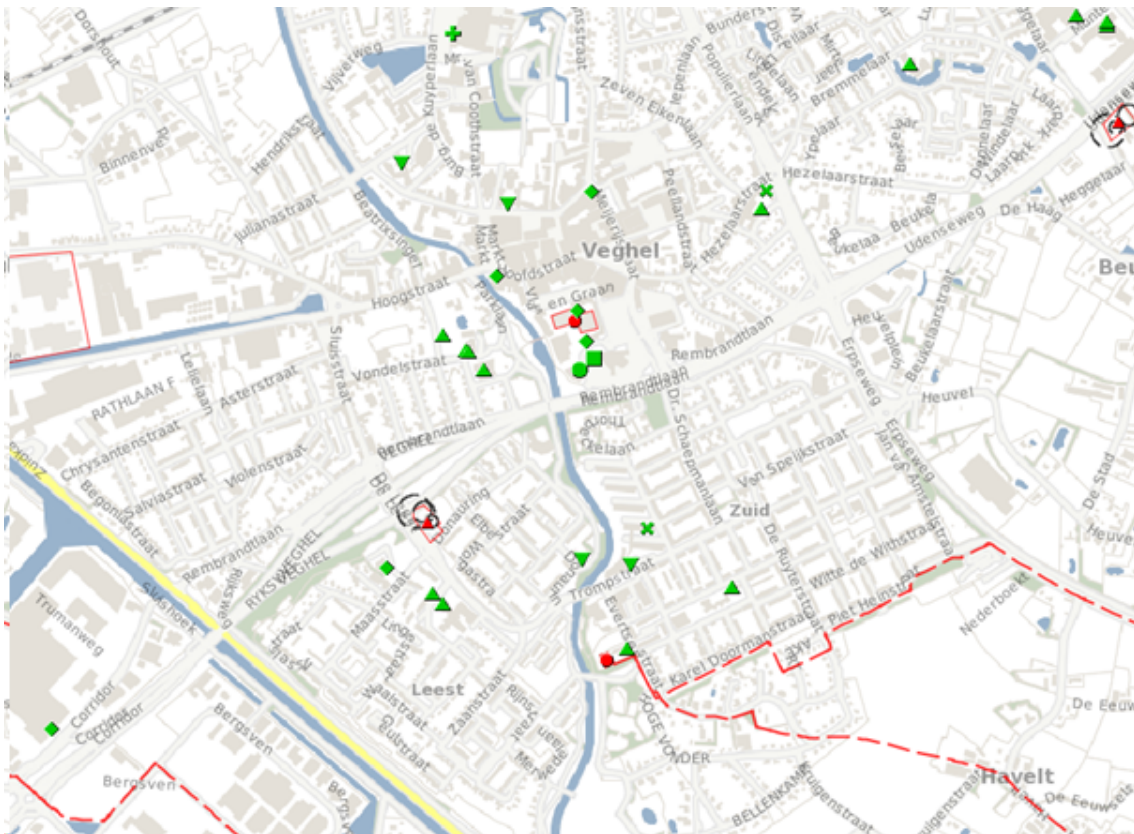
Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

9.7.2 Onderzoek

Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, is het plangebied ter plaatse van de beoogde nieuwe winkel zelf aangewezen als risicovolle inrichting. Dit heeft direct te maken met de opslag van "chloorbleekloog" (tank van 1.500 liter) ten behoeve van het ter plaatse gevestigde zwembad. In de beoogde situatie wordt het zwembad echter geamoveerd en zal de opslag van chloorbleekloog teniet worden gedaan. Bij het nieuwe zwembad zal geen sprake meer zijn van de opslag van chloorbleekloog aangezien hier gebruik zal worden gemaakt van zoutelektrolyse.

Verder zijn in de nabije omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het LPG-tankstation aan De Leest 2 is gelegen op ruim 500 meter van het plangebied en vormt derhalve geen risico. Ook de vestiging van een zuivelfabriek op een afstand van ruim een kilometer ten westen van het plangebied vormt geen risico voor het plangebied.



Figuur 9.4: Uitsnede risicokaart

De afstanden tot de gasleidingen ten zuiden van het plangebied bedraagt ten minste 750 meter. Aangezien deze leidingen geen plaatsgebonden risicocontour hebben en er geen of groepsrisico gegevens bekend zijn, zijn deze leidingen (zeker gezien de grote afstanden) niet van invloed op het planvoornemen.

9.7.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

9.8 Duurzaam en slim bouwen

De gemeente Meierijstad wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. Uit ruimtelijk oogpunt gezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

De bouwkundige duurzaamheid laat zich bijvoorbeeld uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);

- 
- afvalscheiding
 - toepassen van een uitstekend geïsoleerde thermische schil met een grote luchtdichtheid;
 - vastgesteld ambitieniveau.

Concreet voor het onderliggende bouwplan geldt dat gewerkt zal worden met een CO² warmte terugwinningssysteem. Volgens de huidige normen wordt de nieuwbouw tevens gasloos uitgevoerd. Tot slot wordt een groot deel van de nieuwe bebouwing van de winkel voorzien van zonnepanelen voor de opwekking van zonne-energie.

Hoofdstuk 10 Verantwoording functioneel programmatische ontwikkeling

10.1 De ladder voor Duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De ladder is per 1 juli 2017 aangepast waarmee de ladderbenadering is losgelaten. Wel dient nog te worden aangetoond dat er behoefte is aan de betreffende ontwikkeling en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten bestaande stedelijke gebied, waarom de betreffende locatie het meest geschikt is. Aangezien onderhavig planvoornemen is voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied dient uitsluitend aangetoond te worden of er behoefte bestaat.

10.2 Verantwoording planontwikkeling in relatie tot de ladder

Voor de realisatie van de nieuwe discount supermarkt is een Ruimtelijk-Economische onderbouwing (hierna: REO) opgesteld waaruit duidelijk blijkt dat er behoefte is aan de winkel. De betreffende onderbouwing is opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting.

10.3 Conclusie doorwerking en verantwoording

10.3.1 Behoefte

Aldi werkt momenteel aan een moderniseringsslag van haar winkelbestand. Ook voor de winkel in Veghel is modernisering gewenst. De huidige winkel is te klein en voldoet niet meer aan de wensen van de moderne harddiscountconsument. Op de huidige locatie zijn ruimtelijk geen mogelijkheden voor uitbreiding van de winkel. Aldi is daarom voornemens de winkel te verplaatsen naar tegenovergelegen locatie, het huidige sportcentrum, om daar een winkel met een moderne omvang te kunnen realiseren.

Geconcludeerd wordt dat er behoefte is aan de uitbreiding van Aldi in Veghel. Om een kwalitatief compleet supermarktaanbod te kunnen blijven bieden is het belangrijk om Aldi als harddiscounter te behouden voor de inwoners van Veghel. Aldi heeft als harddiscounter een specifieke rol binnen het koopgedrag van consumenten. Bij harddiscounters doen consumenten vooral aanvullende discountaankopen bovenop de boodschappen die bij de reguliere supermarkten en speciaalzaken worden gekocht. De consument heeft behoefte aan een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op aanvaardbare afstand.

Uit het distributieplanologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat als gevolg van de uitbreiding van Aldi geen onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zal ontstaan. De huidige ondernemers in Veghel zijn al bekend met de aanwezigheid van Aldi in het marktgebied. De uitbreiding betreft voornamelijk een kwalitatieve verbetering van de harddiscounter. Met de ontwikkeling wordt het dagelijks winkelaanbod in Veghel verder versterkt.

Er is dus behoefte aan de beoogde uitbreiding en verplaatsing van Aldi in Veghel. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ter plaatse van



de huidige winkel aan Vlas en Graan 126 wordt detailhandel uitgesloten zodat er niet teveel detailhandelsmeter beschikbaar zijn.

Hoofdstuk 11 Bedrijven en voorzieningen

11.1 Bedrijven en milieuzonering

11.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

11.1.2 Onderzoek

In de beoogde situatie wordt de verplaatsing en een uitbreiding van de supermarkt Aldi gerealiseerd. Op de huidige locatie aan Vlas en Graan 126 wordt de detailhandelsbestemming uitgesloten. De overige functies die op basis van het geldende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan, blijven mogelijk. Ter plaatse van de huidige locatie is dus uitsluitend sprake van een gebruiksbeperking. Dit heeft geen invloed op andere functies in de directe omgeving.

Er wordt echter ook een nieuwe winkel mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Hiermee wordt een milieuhinderlijke functie opgericht en deze moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In het gebied zijn voornamelijk bedrijven, woningen en centrumvoorzieningen gevestigd, waardoor de omgeving getypeerd kan worden als 'gemengd gebied'.

De dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen betreffen woningen aangrenzend aan het plangebied. Een supermarkt valt volgens de VNG-brochure onder milieucategorie 1. In gemengd gebied mogen supermarkten grenzend aan woningen gerealiseerd worden. Daarnaast zal de laad- en losruimte inpandig worden, waardoor hiervan geen overlast zal worden ervaren.

Uit oogpunt van zorgvuldigheid is echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, alsnog een akoestisch onderzoek omgevingslawaaai uitgevoerd om enerzijds aan te tonen dat ter plaatse van aangrenzende woonfuncties een akoestisch goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en anderzijds dat de toekomstige Aldi akoestisch gezien niet belemmerd gaat worden in haar functioneren.

Het complete onderzoeksrapport is opgenomen als Bijlage 6 bij deze toelichting. Een samenvatting en de conclusies zijn hieronder opgenomen.

Direct ten zuiden van deze supermarkt wordt een nieuw zwembad gerealiseerd.

Uit het onderzoek kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening c.q. waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat de volgende conclusies worden getrokken:

- Uit tussenberekeningen is gebleken dat in de nieuwe situatie zonder het treffen van enkele maatregelen rondom het nieuwe parkeerterrein een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd ter plaatse van de gevels c.q. balkons van de omliggende appartementen. Derhalve zijn op de grens van het parkeerterrein geluidafschermende voorzieningen gemodelleerd als geluidscherm met een hoogte ten opzichte van maaiveld van 3,0 meter (s3) aan de oost- en zuidzijde van het parkeerterrein en tevens 3,0 meter (s2) aan de noordzijde van het parkeerterrein. Er kan hierbij bijvoorbeeld worden gekozen voor geluidschermen van het merk Kokowall. Een dergelijk scherm bestaat uit kokosvezels en heeft een natuurlijke uitstraling en werkt bovendien geluidabsorberend. De geluidafschermende voorzieningen dienen in ieder geval kierdicht te worden uitgevoerd en een minimale massa van 10 kg/m² te bezitten. Ook dient de realisatie ervan te worden geborgd in het bestemmingsplan c.q. onderhavige ruimtelijke procedure.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_A,L_T) op de gevels van de omliggende appartementen kan worden gesteld dat op vrijwel alle gevels van de omliggende appartementen wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde conform stap 3 uit het stappenplan van de VNG-uitgave. Alleen aan de westgevel van de hoekappartementen ter plaatse van de inrit van de parkeerplaatsen (oostzijde Aldi) wordt niet voldaan aan stap 3. Aan de 5 dB strengere geluidseis van stap 2 wordt op de appartementen aan de Vlas en Graan vanaf de hoek van de inrit van het parkeerterrein tot het trappenhuis (stramien I t/m M conform tekeningen bijlage 7 van het onderzoeksrapport) niet voldaan. Op de overige appartementen aan de Vlas en Graan en op de appartementen aan het Stadhuisplein wordt voldaan aan stap 2.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) op de gevels van de omliggende appartementen kan worden gesteld dat op vrijwel alle gevels van de appartementen wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 van voornoemd stappenplan. Alleen aan de zijgevel en voorgevel van de hoekappartementen aan de Vlas en Graan ter plaatse van de inrit van de parkeerplaatsen (oostzijde Aldi) en ter plaatse van zijgevel van de hoekappartementen aan de Vlas en Graan (toetspunt 30) ter plaatse van laad- en loszone (westzijde Aldi) wordt niet voldaan aan stap 2 maar wel aan stap 3.
- Bij stap 3 dient door het bevoegd gezag gemotiveerd te worden waarom deze geluidbelasting acceptabel wordt geacht. Daarbij dient tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige overige geluidbelastingen te worden betrokken. Voor onderhavige gevels (vooral op binnenterrein van de parkeerplaats) geldt echter dat er geen andere relevante geluidbelasting aanwezig is. Voor de beoordelingspunten aan de Vlas en Graan dient het wegverkeerslawaai meegenomen te worden op de Vlas en Graan. Aangezien het plangebied en omliggende woonfuncties in het centrum van Veghel zijn gelegen kan het geluid bovendien als een gebiedseigen geluid worden beschouwd, waardoor deze minder snel als hinderlijk zal worden ervaren.
- Aangezien ter plaatse van de zijgevel van de hoekappartementen niet voldaan wordt aan stap 3 uit het stappenplan van de VNG-uitgave dienen voorzieningen getroffen te worden. Er zullen voorzieningen moeten worden aangebracht ter plaatse van de ramen aan de zijgevel van deze appartementen en ter plaatse van het balkon. Voorgesteld wordt om het balkon aan de westgevel uit te voeren als een af te sluiten balkon. Hiervoor dient dus balkonbeglazing aangebracht te worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met een minimale geluidwering van 10 dB (exclusief veiligheidscorrectie) ervan uitgaande dat op



alle verdiepingen gelijke voorzieningen worden aangebracht. Er dient daarbij rekening te worden gehouden dat de afsluitbare balkons in gesloten stand voldoende geventileerd worden zodat nog steeds sprake is van een buitenruimte. Geadviseerd wordt (mits dit nog niet aanwezig is) om het plafond van de balkons en eventuele wanden te voorzien van geluidabsorberende materialen.

- Voor de overschrijding aan de zijgevel van de hoekappartementen (westgevel) wordt voorgesteld om ter plaatse van de ramen SilentAir gevelschermen aan te brengen. Het hoogst berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt op deze zijgevel 57 dB(A) etmaalwaarde. Het hoogst berekende maximale geluidniveau bedraagt op deze zijgevel 77 dB(A) etmaalwaarde. Geadviseerd wordt om na het treffen van maatregelen op de achterliggende gevel te voldoen aan stap 2 uit het stappenplan van de VNG-uitgave. Dit betekent dat de benodigde reductie van de SilentAir gevelschermen minimaal 7 B (exclusief veiligheidscorrectie) dient te zijn.
- Ter plaatse van toetspunt 30 aan de zijgevel van de hoekappartementen ter plaatse van de laad- en loszone treedt de overschrijding van het maximale geluidniveau met maximaal 2 dB alleen in de dagperiode op ten gevolge van het rijden van een vrachtwagen ter plaatse van uitrit van de laad- en loszone. Het betreft hier maximaal 3 vrachtwagens per dag. Daarnaast is het laden en lossen van een vrachtwagen in het Activiteitenbesluit uitgesloten van toetsing. Het bouwjaar van het appartementengebouw is 1998 en kan er dus vanuit worden gegaan dat de geluidwering van de gevel voldoende is. Uitgangspunt hierbij is dat er dus geen maatregelen noodzakelijk zijn om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.
- De overschrijdingen welke plaatsvinden aan de voorgevel van de hoekappartementen ter plaatse van de inrit worden veroorzaakt door personenwagens. In de huidige situatie zijn er reeds parkeerplaatsen op 1,5-2,5 meter afstand gelegen vanaf de voorgevel. Ter plaatse van de voorgevel bedraagt de huidige geluidbelasting ten gevolge van de bestaande parkeerplaatsen meer dan de geluidbelasting ten gevolge van de nieuwe inrit van het binnenterrein. Derhalve vinden er geen veranderingen plaats in de piekgeluiden welke in de appartementen optreden en zijn maatregelen niet noodzakelijk. Uitgangspunt is dat dit een reeds geaccepteerd woon- en leefklimaat met zich meebrengt.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Uit het onderzoek naar de verkeerstoename op de Vlas en Graan kan worden gesteld dat de toename van de geluidbelasting op de gevels van de omliggende woningen maximaal 0,7 dB bedraagt. Indien de verhoging van de geluidbelasting minder is dan 1,5 dB dan is de toename van het verkeer voor de omwonenden niet waarneembaar.

Uit het onderzoek kunnen in het kader van het Activiteitenbesluit de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) op de gevels van de omliggende appartementen kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de geluidnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde van het Activiteitenbesluit.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) op de gevels van de omliggende appartementen kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de geluidnorm van 70 dB(A) etmaalwaarde van het Activiteitenbesluit.

De hierboven genoemde maatregelen zijn in de regels van dit bestemmingsplan geborgd. Zie daarvoor artikellid 12.5.



11.1.3 Conclusie

In het rapport van het akoestisch onderzoek zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituatie van de Aldi en het gebruik van de parkeerplaats aan het binnenterrein berekend en getoetst aan de gestelde geluideisen. Uit het vorenstaande blijkt dat er voor wat betreft het aspect geluid van de Aldi, na realisatie van voornoemde geluidafschermende voorzieningen en maatregelen aan de omliggende woningen, geen bezwaren zijn de beoogde juridisch-planologische procedure door te voeren.



Hoofdstuk 12 Verkeer en parkeren

12.1 Inleiding

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte bepaald met de gemeentelijke parkeernormen (Nota parkeernormen Meierijstad 2018) en de verkeersgeneratie op basis van kencijfers uit CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Het kencijfer wordt bepaald aan de hand van de stedelijkheid (adressendichtheid), Veghel heeft een “matig stedelijk” karakter. Het plangebied ligt in het gebied "Centrum/Schil". Binnen de bandbreedte van het kencijfer wordt het gemiddelde gehanteerd op basis van het gemiddelde autobezit van de gemeente ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

12.2 Huidige verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten door de straat Vlas en Graan en door het Stadhuisplein. Ter plaatse van deze wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Het plangebied wordt ontsloten via de straat Vlas en Graan.

Via het Stadhuisplein wordt het centrumgebied hier verder ontsloten naar de Rembrandtlaan, vanwaar het hoofdwegennet kan worden bereikt.

12.3 Nieuwe verkeersstructuur

In de nieuwe situatie komt de nieuwe winkel ter plaatse van de huidige parkeerplaatsen. Op de plek waar nu het zwembad ligt, worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Het nieuwe parkeerterrein wordt ontsloten via de straat Vlas en Graan. Het openbare gebied rondom de nieuwe winkel wordt overgedragen aan de gemeente.

De nieuwe winkel zal worden bevoorraad bij het laad- en losdock aan de westzijde van de winkel. Bij de herinrichting van het parkeerterrein is er rekening mee gehouden dat bevoorradend vrachtverkeer de benodigde manoeuvre op een veilige manier uit kan voeren. Het vrachtverkeer wikkelt vervolgens, net als in de huidige situatie, via het Stadhuisplein af richting de Rembrandtlaan.

12.4 Verkeersaantrekkende werking

De uitbreiding van de Aldi supermarkt heeft tot gevolg dat de verkeersgeneratie van het plangebied verandert. Tabel 2 toont de huidige en toekomstige verkeersgeneratie, beide berekend op basis van de gemiddelde kencijfers van het CROW. Voor de nieuwe situatie geldt, ten aanzien van het nieuwe zwembad het uitgangspunt dat 50% van de bezoekers van het zwembad parkeert aan het Stadhuisplein en 50% op de nieuwe parkeerplaats. Voor de nieuwe parkeerplaats is dus uitgegaan van 78 bewegingen van personenwagens van bezoekers aan het zwembad.

Tabel 12.1 Verkeersgeneratie

Situatie	Functie	Aantal	Kencijfer CROW 381	Verkeersgeneratie
Bestaand	(overdekt) Zwembad	535 m ² bassin	29,1 per 100 m ² bassin	156 mvt/etmaal
	Sporthal	2.358 m ² bvo	5,4 per 100 m ² bvo	127 mvt/etmaal
	Supermarkt (V&G 126)	795 m ² bvo	64,65 per 100 m ² bvo	514 mvt/etmaal
	Totaal huidig			797 mvt/etmaal
Toekomstig	Supermarkt	1.520 m ² bvo	64,65 per 100 m ² bvo	983 mvt/etmaal
	Buurt-Dorpscentrum (V&G 126)	795 m ² bvo	48,4 per 100 m ² bvo	385 mvt/etmaal
	Zwembad	535 m ² bvo	29,1 per 100 m ² bvo	156 mvt/etmaal: waarvan 78 op Vlas en Graan
	Totaal toekomstig			1.446 mvt/etmaal
Toename				649 mvt/etmaal

De normatieve verkeersgeneratie van het plangebied neemt als gevolg van de ontwikkeling toe met 649 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Dit zijn 325 voertuigen heen en terug.

In de verkeersgegevens volgens BBMA bedraagt de etmaalintensiteit in 2030 1030 mvt/etmaal. Inclusief de toename van de Aldi (325 motorvoertuigen per etmaal: toename van 292 in de dagperiode en 33 in de avondperiode) betekent dit dus 1.355 mvt/etmaal.

Verkeer van en naar de supermarkt verspreidt zich via Vlas en Graan naar het Stadhuisplein en verder naar de Rembrandtlaan. Deze en de omliggende ontsluitingswegen bieden voldoende capaciteit om deze toename in verkeer te verwerken. Bovendien kent de Aldi haar bezoekerspiek over het algemeen op vrijdag- en zaterdagmiddag, terwijl de ontsluitingswegen in het spitsuur op werkdagen maatgevend zijn. Hierdoor kan de verkeerstoename zonder problemen worden afgewikkeld.

12.5 Parkeren

Onderhavig plan dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de nieuwe supermarkt. Op basis van de Nota parkeernormen van de gemeente Meierijstad geldt voor een supermarkt een parkeernorm van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m². Zoals in paragraaf 3.3.1 is aangegeven wordt in dit bestemmingsplan (worst-case) uitgegaan van een bvo van 1.520 m². Dat geeft een parkeerbehoefte van 69 parkeerplaatsen.



Binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan wordt in totaal voorzien in 102 parkeerplaatsen. Ten oosten van de nieuwe winkel, op het binnenterrein, zijn 94 parkeerplaatsen voorzien. 88 parkeerplaatsen daarvan zijn bedoeld om de parkeerbehoefte van de nieuwe supermarkt op te vangen. De overige 6 parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bewoners van de appartementen van Area.

Net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan zijn, binnen de vigerende bestemming (Gemengd - 2), 6 parkeerplaatsen (en 6 bergingen) voor de bewoners van D'Hooghe Beemd voorzien. De parkeerplaatsen voor Area en voor D'Hooghe Beemd zijn feitelijk bestaande parkeerplaatsen die in het gebied worden teruggebracht.

Direct ten noorden van de winkel, aan Vlas en Graan, worden binnen het plangebied 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvan zijn 2 parkeerplaatsen bedoeld voor mindervaliden en 2 gezinsparkeerplaatsen.

In totaal wordt binnen het plangebied dus voorzien in 102 parkeerplaatsen. Daarmee wordt dus een behoorlijke overcapaciteit gerealiseerd aangezien de parkeerbehoefte van de supermarkt zelf, slechts 69 parkeerplaatsen bedraagt. Aangezien er in de bestaande situatie ook functies zijn met een bepaalde parkeerbehoefte is de parkeerbalans nader uitgewerkt waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Nota parkeernormen 2018 Meijerijstad
- Parkeeronderzoek 2019 Veghel
- Bestaand:
 1. Aldi 790 m² supermarkt
 2. Zwembad overdekt 535 m² bassin
 3. Sporthal 2358 m² bvo
- Nieuwe situatie:
 1. Herinvulling voormalige Aldi (790 m²) functie 'buurt – dorpcentrum'
 2. Nieuwbouw Aldi 1520 m² bvo supermarkt
- Ook de realisatie van het nieuwe zwembad (buiten het plangebied) is van invloed op de parkeerbalans. Parkeerterreinen Vlas & Graan en Stadhuisplein doen beiden mee in het oplossen parkeervraag.
- Blauwe zone en vrij parkeren doen beiden mee in oplossen parkeervraag.
- Aanleg binnenterrein: capaciteit 94 parkeerplaatsen (incl. bewonersparkeren Area) waarvan:
 1. 87 vrije parkeerplaatsen
 2. 1 gehandicaptenparkeerplaats;
 3. 6 parkeerplaatsen voor bewoners van de appartementen van Area ten noordoosten van het plangebied.
- 8 parkeerplaatsen aan Vlas en Graan waarvan:
 1. 6 vrije parkeerplaatsen;
 2. 2 gehandicaptenparkeerplaatsen;
- Binnenterrein openbaar toegankelijk en doet dus mee in de totale parkeerbehoefte.
- Dubbelgebruik toegepast.
- Parkeerbehoefte wordt in eerste instantie opgelost op het binnenterrein, daarna wordt gekeken of parkeerplaatsen Vlas & Graan en Stadhuisplein ingezet moeten worden.
- Afname parkeercapaciteit door realisatie Aldi met 37 parkeerplaatsen en door realisatie nieuw zwembad met 11 parkeerplaatsen. In totaal neemt de parkeercapaciteit dus met 48 parkeerplaatsen af.
- Voor openbare parkeerplaatsen geldt dat de parkeerdruk niet hoger mag zijn dan 85%. (dit geldt ook voor het nieuwe binnenterrein)
- Loopafstanden winkels en vrijetijdsvoorzieningen maximaal 200 meter voor bezoekers (Nota parkeernormen

2018)

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een parkeerbalans opgesteld waarbij dus ook rekening is gehouden met de realisatie van het nieuwe zwembad buiten het plangebied. De gehele parkeerbalans is opgenomen in Bijlage 9 bij deze toelichting.

Het uiteindelijke resultaat is weergegeven in tabel 12.1.

Tabel 12.1: Parkeerbalans

Parkeereis	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondagmiddag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	
Bruto parkeervraag	-4,379	14,719	-30,733	0	2,4335	16,706	-33,814	-35,2155
Netto parkeervraag	-5	15	-31	0	3	17	-34	-36
Sanering parkeerplaatsen	48	48	48	48	48	48	48	48
Parkeerplaatsen op eigen terrein	93	93	93	93	93	93	93	93
Netto parkeertekort (afgerond)	-50	-30	-76	-45	-42	-28	-79	-81

Het maatgevende moment is de zaterdag middag. Op dat moment is sprake van een toename van de parkeervraag met 17 parkeerplaatsen. Er worden in totaal 48 parkeerplaatsen gesaneerd ten behoeve van het planvoornemen. Daarvoor in de plaats worden 96 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd (excl. 6 parkeerplaatsen voor bewonersparkeren Area). Dat resulteert in een negatief tekort aan parkeerplaatsen, oftewel de parkeerdruk neemt ter plaatse af met 28 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Op andere tijden is de parkeerdruk nog lager en is sprake van een grotere restcapaciteit.

Het planvoornemen voorziet op zichzelf maar ook in samenhang met de realisatie van het nieuwe zwembad ruimschoots in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen voor de betreffende ontwikkeling.

12.6 Eindconclusie

De verkeerstoename als gevolg van het planvoornemen kan zonder problemen worden afgewikkeld. Het planvoornemen voorziet op zichzelf en in samenhang met de realisatie van het nieuwe zwembad in voldoende parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 13 Juridische planopzet

13.1 Algemene opzet

In het voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten van dit bestemmingsplan geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro gemaakt moeten worden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

13.2 Toelichting op de bestemmingen

13.2.1 Plankaart en regels

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn verder afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

13.2.2 Bestemmingsregeling

Dit onderdeel bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de plankaart aangewezen bestemmingen. De artikelen zijn steeds opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving;
- bouwregels met betrekking tot gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, en andere werken;
- gebruiksvoorschriften
- eventuele afwijkingsmogelijkheden.

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij



behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

In dit bestemmingsplan komen de bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Verkeer' voor. Bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan ter plaatse en de systematiek van de gemeente Meierijstad.

Centrum - 1

Ter plaatse van de bestaande Aldi winkel aan Vlas en Graan 126 zal de bestemming 'Centrum -1' gehandhaafd blijven. Hier wordt echter wel de functieaanduiding 'detailhandel uitgesloten' toegevoegd. Daarmee wordt voorkomen dat er teveel detailhandelmeters in Meierijstad aanwezig zijn.

Detailhandel

Ter plaatse van de beoogde nieuwe Aldi supermarkt is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Deze bestemming sluit aan op de centrumbestemming maar is specifiek bedoeld voor deze ontwikkeling. De aanduiding 'supermarkt' is hier opgenomen om aan te duiden dat hier uitsluitend een supermarkt is toegestaan en geen andere detailhandelsvestigingen.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen nieuwe bebouwing mag worden opgericht. Daarbij geldt een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Binnen het bouwvlak is zowel de winkel zelf (met 1.520 m² bvo) als het inpandige laad- en losperron (met 165 m² bvo) opgenomen. Binnen het bouwvlak is om die reden een maximum bebouwingsoppervlak van 1.700 m² toegestaan en op de verbeelding vastgelegd.

Groen

De gronden aan de zuid- en westkant van het zwembad krijgen de bestemming 'Groen'. Deze gronden worden, conform de Kaderstellende visie Veghel aan de Aa, groen ingevuld.

Voor deze gronden is een groene en onbebouwde inrichting beoogd. De bestemming 'Groen' is daarom het meest passend.

Verkeer

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Dit betreft de gronden aansluitend op de bestaande infrastructuur en ter plaatse van de nieuwe parkeervoorzieningen.

De gronden zijn bestemd voor onder meer wegen, paden, parkeervoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, groen en water. Binnen de bestemming zijn nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de bouwregels zijn de maximale hoogten aangegeven.



Hoofdstuk 14 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkelingen die thans rechtstreeks planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt zal de initiatiefnemer gegevens overleggen aan de gemeente waaruit blijkt dat deze de investeringen financieel kan dragen. Deze ontwikkeling wordt volledig voor rekening en risico van Aldi Vastgoed B.V. geïnitieerd en gerealiseerd. Aldi Vastgoed B.V. is dan ook contractpartij met de gemeente Meierijstad. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn de financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen. De gemeente zal inzicht krijgen in de financiële gegevens.

14.1 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

De handhaving van de regelgeving van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarbij met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Handhaving is niet alleen van belang om de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden, daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid.

De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op de gebruiksactiviteiten.

Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd.

Hoofdstuk 15 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

15.1 Omgevingsdialoog

Op dinsdagavond 7 juli 2020 heeft de informatieavond inzake het project Nieuwbouw Aldi Veghel aan Vlas en Graan plaatsgevonden bij de Afzakkerij (Verlengde Noordkade 10-12 te Veghel). Tijdens de inloopavond stond de omgevingsdialoog centraal. Belangstellenden en direct omwonenden werden deze avond geïnformeerd over de ontwikkeling van Aldi aan de Vlas en Graan te Veghel. Een verslag van de avond is opgenomen in Bijlage 10 bij deze toelichting.

15.2 Vooroverleg

De gemeente Meierijstad zal in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg plegen met het Waterschap Aa en Maas en met de Provincie Noord-Brabant daar deze betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Reacties voortkomend uit het vooroverleg worden in het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig afgewogen en verwerkt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

15.3 Inspraak

Gezien het karakter van de ontwikkeling ziet de gemeente af van een inspraakmogelijkheid, voorafgaande aan de officiële wettelijke zienswijzentermijn.

15.4 Ontwerpbestemmingsplan

In de periode van donderdag 15 december 2022 tot donderdag 26 januari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan, ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening, voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In Bijlage 12 Notitie beantwoording zienswijzen is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

15.5 Vaststelling

Binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente Meierijstad in principe het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

- Gedeputeerde Staten of Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde



bestemmingsplan;

- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of Onze Minister of Onze Minister wie het aangaat - wijzigingen aangebracht. Vanwege de wijziging van het bestemmingsplan bij de vaststelling, moet volgens de wet de provincie en het rijk in de gelegenheid gesteld worden om gedurende 6 weken een reactieve aanwijzing te kunnen geven. In de werkafspraken tussen het rijk, IPO en VNG is afgesproken dat van deze termijn afgezien kan worden indien Gedeputeerde Staten verklaren geen bezwaar te hebben tegen een vervroegde publicatie. De gemeenteraad moet daarvoor tegelijkertijd met de gewijzigde vaststelling besluiten om een dergelijke verklaring aan te vragen.

15.6 Beroep

Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking van het besluit beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging die gedaan is bij de vaststelling van het bestemmingsplan.