

Bestemmingsplan

‘Veghel-West, hoek Sluisstraat-Vondelstraat’

Gemeente Meierijstad



Bestemmingsplan

‘Veghel-West, hoek Sluisstraat-Vondelstraat’

Gemeente Meierijstad

Rapportnummer:	211x09075.091883_5
IMRO-code:	NL.IMRO.1948.VHL002BP0022017P-VG01
Datum:	2 oktober 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Van Wanrooij – Van Schijndel Bouw- en ontwikkelings- maatschappij, De heer Schuurmans
Projectteam BRO:	Corianne Verberne, Joost van der Aa, Marloes Timmers
Concept:	11 april 2017, 25 april 2017, 4 mei 2017
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	12 juli 2017
Vastgesteld:	6 november 2017
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 4
Beknorte inhoud:	Woningbouwontwikkeling ter plaatse van De Campanu- la/ hoek Sluisstraat-Vondelstraat

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	7
2.BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Huidige situatie omgeving	8
2.2 Huidige situatie plangebied	8
3.VISIE OP HET PLANGEBIED	9
3.1 Doel en hoofdlijnen	9
4.BELEIDSKADER	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Rijksbeleid	12
4.3 Provinciaal beleid	14
4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
5.CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	18
5.1 Cultuurhistorie	18
5.2 Monumenten	18
5.3 Archeologie	19
6.GROENSTRUCTUUR EN NATUUR	21
6.1 Groenstructuur	21
6.2 Wet natuurbescherming	21
7.WATER	23
7.1 Inleiding	23
7.2 Afweging en conclusies	23
7.3 Wijze van overleg met het Waterschap	24

8.FYSIEKE BELEMMERINGEN	25
8.1 Kabels en leidingen	25
8.2 Radarverstoringsgebied	25
 9.MILIEUASPECTEN	 27
9.1 Inleiding	27
9.2 M.e.r.-plicht	27
9.2.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
9.3 Bodem	31
9.4 Geluid	32
9.5 Luchtkwaliteit	34
9.6 Externe veiligheid	35
9.7 Duurzaam en slim bouwen	38
 10. VERANTWOORDING FUNCTIONEEL PROGRAMMATISCHE ONTWIKKELING	 39
10.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	39
10.2 Verantwoording en conclusie ladder	39
 11. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	 40
11.1 Bedrijven en milieuzonering	40
 12. VERKEER	 42
12.1 Beleid	42
12.2 Huidige verkeersstructuur	43
12.3 Nieuwe verkeersstructuur	43
12.4 Verkeersaantrekkende werking	44
12.5 Parkeren	45
 13. SOCIALE VEILIGHEID	 46
13.1 Beleid en randvoorwaarden	46
13.2 Sociale veiligheid	46
 14. JURIDISCHE PLANOPZET	 47
14.1 Algemene opzet	47
14.2 Toelichting op de verbeelding	48
14.3 Toelichting op de bestemmingen	48
14.4 Toelichting op de systematiek van de regels	50

15. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
--	-----------

16. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
---	-----------

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Bodemonderzoeken
- Bijlage 4: Flora en faunatitie
- Bijlage 5: Waterparagraaf
- Bijlage 6: Advies Veiligheidsregio
- Bijlage 7: Brief Waterschap

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Van Wanrooij – Van Schijndel Bouw- en ontwikkelingsmaatschappij, hierna initiatiefnemer, is voornemens om de woningbouwlocatie De Campanula op de hoek Sluisstraat-Vondelstraat in de voormalige gemeente Veghel (thans gemeente Meierijstad) te herontwikkelen. Er is reeds in het bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind' rekening gehouden met woningbouwontwikkeling ter plaatse van de Sluisstraat en een kwaliteitshandboek opgesteld waarin de juridisch-planologische titel (bestemmingsplan) voor het woningbouwplan is geregeld. Het bestemmingsplan is op 16 mei 2012 onherroepelijk geworden.

Gezien de huidige marktsituatie sluit vraag en aanbod onvoldoende op elkaar aan en is een herbestemming van de Campanula gewenst. Met deze bijstellingen wordt beoogd om voor meer doelgroepen een interessante woonlocatie te creëren. Ter plaatse van De Campanula waren 58 appartementen en 13 woningen voorzien. In de toekomstige situatie zijn 4 twee-onder-een-kappers en 29 rijtjeswoningen beoogd. Gemeente Meierijstad heeft begin 2017 laten weten medewerking te willen verlenen aan het initiatief. De woningbouwlocatie De Campanula is geleden in de voormalige gemeente Veghel en voor deze locatie is het beleid van de gemeente Veghel van toepassing.

Om naar de toekomst toe een actueel juridisch-planologisch ontwikkelingskader neer te leggen waarbij de reeds geboden flexibiliteit in bestemmingsplanregels vastgelegd wordt is onderhavige integrale bestemmingsplanherziening voor de Campanula opgesteld. Tevens voorziet het plan in een regeling om in te kunnen spelen op de steeds veranderende marktvragen zonder daarbij de ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur aan te tasten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

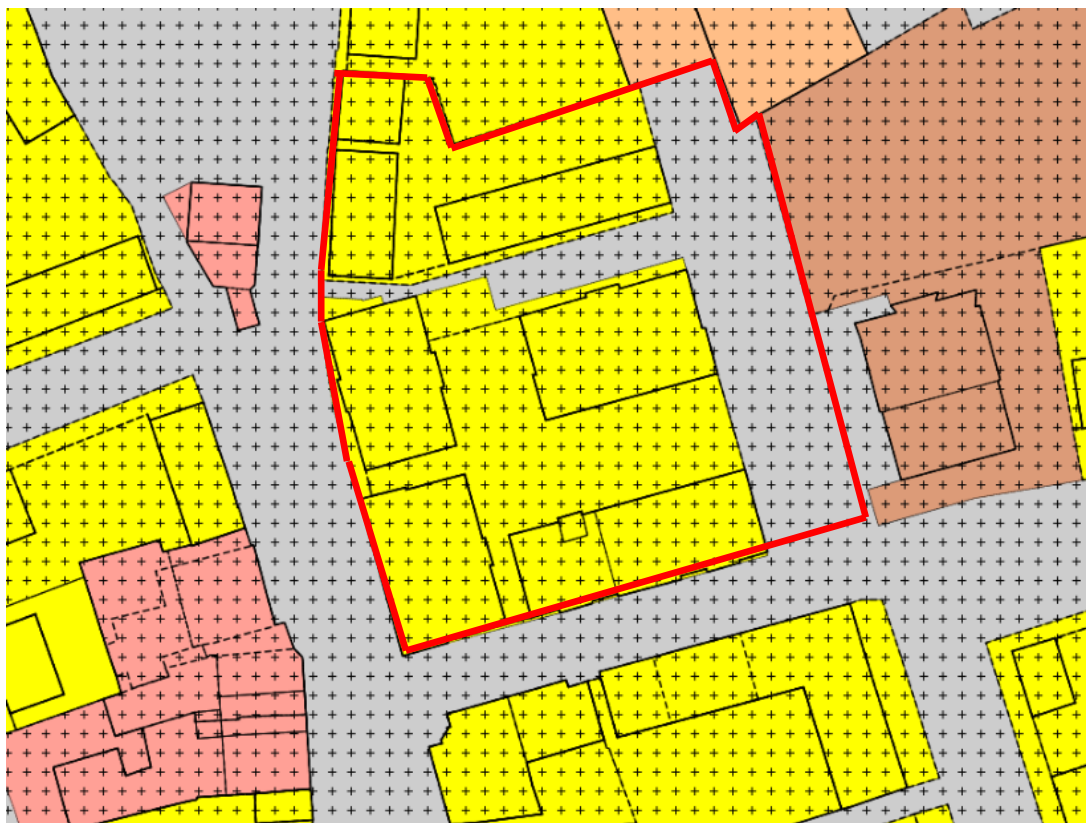
Het plangebied ligt op de hoek Sluisstraat-Vondelstraat aan de rand van het centrum van de kern Veghel. Ten noordoosten van het plangebied is het centrum van Veghel gelegen. Het plangebied wordt hiervan gescheiden door de Aa. Ten noordwesten van het plangebied ligt het cultureel centrum de Noordkade. In figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebied in Veghel (Bron: Bing Kaarten 2016)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind' (onherroepelijk 16 mei 2012). In figuur 1.2 is het plangebied rood omlijnd.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en ter plaatse van de toren 'Waarde – Cultuurhistorie'. Verder zijn er diverse bouwvlakken. Per bouwvlak geldt de bouwaanduiding 'gestapeld', 'aaneengebouwd' of 'twee-aaneen' met diverse maatvoeringseisen. Ook is ten noorden van het plangebied de aanduiding 'erf' opgenomen. Tevens geldt de functieaanduiding 'parkeergarage' in het midden van het plangebied.

Op grond van deze bestemmingen is de doorontwikkeling van het woningbouwproject niet mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: één *verbeelding* (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, *regels* waarin de voorschriften voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een *toelichting* waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de *toelichting* worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met het weergeven van de maatschappelijke haalbaarheid en doorlopen procedure. Rapportages van uitgevoerde sectorale omgevingsonderzoeken (zoals akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, flora en fauna-onderzoek e.d.) zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie omgeving

Eikelkamp

Halverwege de jaren '50 is het woongebied Eikelkamp ontstaan. Het gebied werd destijds ontwikkeld tussen de bestaande (lint)structuren van de haven met het zuidelijk bedrijventerrein, de Rijksweg van 's-Hertogenbosch – Helmond en de Sluisstraat. De wijk Eikelkamp, beter bekend als de Bloemenwijk, is ontwikkeld in de periode tussen 1955 en 1965 en heeft een kenmerkende orthogonale opbouw.

Sluisstraat en omgeving

De Sluisstraat is een oude lintstructuur en is de toegangsweg tot het plein voor de insteekehaven van Veghel (Heilig Hartplein). Het oorspronkelijke tracé splitste zich ter hoogte van de Violentstraat/Sluisstraat in twee tracés. Beide linten liepen richting de Zuid- Willemsvaart waarbij het in zuidelijke richting lopende tracé zich ontwikkelde tot een verbindingroute naar Sint-Oedenrode. De Zuid-Willemsvaart werd met een ophaalbrug gekruist.

Aan de Sluisstraat was tot de Tweede Wereldoorlog een tramstation gevestigd, waar een halte van de tram naar Eindhoven was gevestigd. Nu nog herinnert de voormalige tramremise en het profiel van de straat aan deze tijd. De oude lintstructuren zijn bij de planmatige aanleg van het woongebied slechts ten dele behouden gebleven. Bij de optimalisering van het Brabantse wegennet in de na-oorlogse periode is het westelijke tracé vervangen door een meer planmatig aangelegde weg, de Rembrandtlaan. De oude verbindingsweg naar Sint-Oedenrode werd verbeterd door de aanleg van de Corridor eind '50, begin jaren '60. Het tracé loopt parallel aan de Rembrandtlaan. Door middel van een vaste, hoge brug werd het verkeer over de Zuid- Willemsvaart geleid. Door de aanleg van deze corridor werd het zuidoostelijke tracé doorsneden.

2.2 Huidige situatie plangebied

Met de sloop van de Heilig Hartkerk was oorspronkelijk het idee om op de hoek Sluisstraat-Vondelstraat te voorzien in woningbouw in de vorm van appartementen en een deel grondgebonden woningen. Echter is dit plan nooit gerealiseerd. Dit resulteert in de huidige situatie in een groot braakliggend terrein. Het gehele terrein is omheind met bouwhekken. De directe omgeving aan de zuid- en westzijde van het plangebied bestaat uit woningen. Aan de noordzijde zijn eveneens woningen. Aan de oostzijde is een parkeerplaats en een begraafplaats.

3. VISIE OP HET PLANGEBIED

3.1 Doel en hoofdlijnen

In de beoogde situatie zijn maximaal 33 grondgebonden woningen voorzien in het plangebied. Ten oosten tegen het plangebied is de nieuwe Heilige Hart van Jesus Kerk gelegen aan de Vondelstraat.



Figuur 3.1: Globaal beoogde situatie Sluisstraat - Vondelstraat (Bron: Geesink & Weusten Architecten)

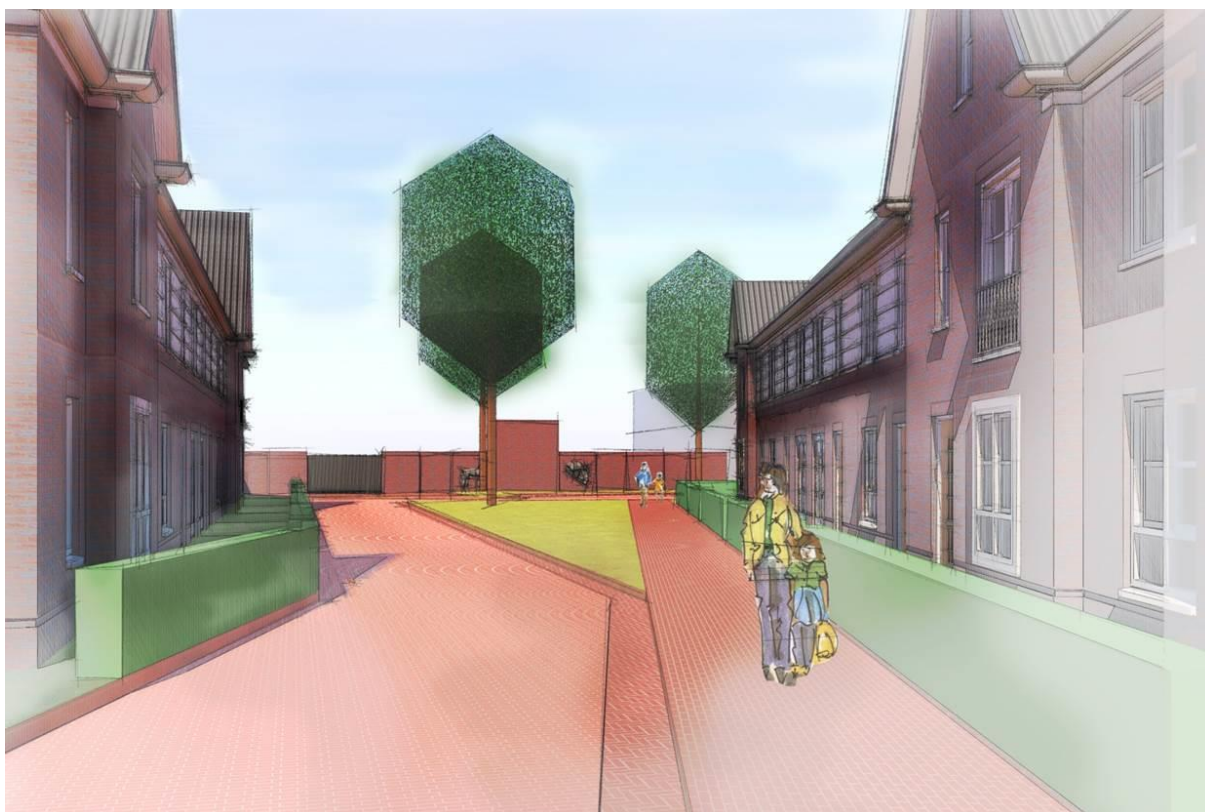
In de beoogde situatie bestaat het eerste C-vormige woonblok uit drie blokken met aaneengebouwde woningen en twee blokken met twee-onder-een-kappers (zie figuur 3.1). Deze worden zo gesitueerd dat in het hart van het blok (koffer) parkeermogelijkheden worden gerealiseerd. Het tweede blok betreft een L-vormig blok met twee blokken bestaande uit aaneengebouwde woningen. Parallel aan de kerk worden enkele parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen zijn, afhankelijk van de ligging, aan de Vondelstraat of Sluisstraat gelegen. Op de volgende bladzijden zijn enkele figuren opgenomen die de beoogde situatie weergeven.



Figuur 3.2: Visualisatie indicatieve beoogde situatie (Bron: Van Wanrooij – Van Schijndel Bouw- en ontwikkelingsmaatschappij)



Figuur 3.3: Visualisatie indicatieve beoogde situatie (Bron: Van Wanrooij – Van Schijndel Bouw- en ontwikkelingsmaatschappij)



Figuur 3.4: Visualisatie indicatieve beoogde situatie (Bron: Van Wanrooij – Van Schijndel Bouw- en ontwikkelingsmaatschappij)



Figuur 3.5: Visualisatie indicatieve beoogde situatie (Bron: Van Wanrooij – Van Schijndel Bouw- en ontwikkelingsmaatschappij)

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de beleidskaders op het gebied van ruimtelijke ordening en de externe ontwikkelingen, die van belang zijn voor de herontwikkeling van De Campanula, aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen van deze beleidskaders en ontwikkelingen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het relevante bovenregionale en regionale en lokaal ruimtelijke beleid. Sectorale beleidskaders worden behandeld in de hoofdstukken 5 tot en met 12.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking plangebied

Het onderhavig plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het mogelijk maken van woningen ter plaatse van De Campanula wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

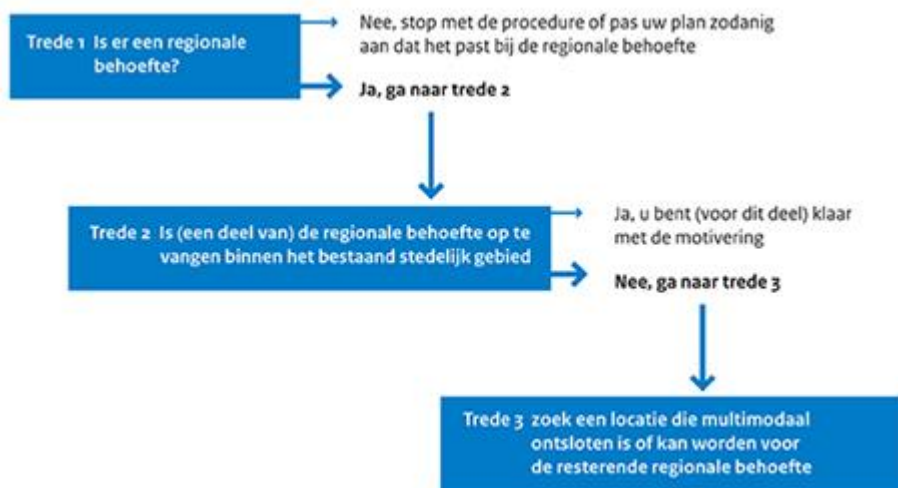
De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het plan maakt geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk van nationaal belang Het beleid inzake het mogelijk maken van woningen ter plaatse van De Campanula wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten¹. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn. De ladder kent de in afbeelding 4.1 genoemde treden die achter elkaar moeten worden doorlopen.



Figuur 4.1: De Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van I&M)

¹ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Doorwerking plangebied

Het projectgebied De Campanula is reeds bestemd als 'Wonen' en biedt in de huidige situatie ruimte aan totaal 71 woningen, bestaande uit 58 appartementen in vier appartementsgebouwen en 13 grondgebonden woningen. In de toekomstige situatie wordt de functie 'Wonen' niet gewijzigd. Wel wordt het totaal van 71 woningen teruggebracht naar 33 woningen, waardoor sprake is van een aanzienlijke afname in het aantal woningen. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een functiewijziging en door de afname in het aantal woningen de Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Het gaat hierbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. In het stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Vanuit de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde bij de realisatie van het woningbouwprogramma. Door de veranderende marktvraag is het noodzakelijk om een passend nieuw planologisch-juridisch kader op te nemen voor het plangebied. Door met dit bestemmingsplan aan te sluiten op de veranderende marktvraag wordt maatwerk geleverd. Hiermee wordt aangesloten op het gedachtegoed uit de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Inmiddels is op 1 januari 2017 de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte in werking getreden. Hierin is de partiële herziening van 18 november 2016 onder andere in meegenomen. Gemeenten en plan-opstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte 2014 toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en is verder uitgewerkt in artikel 3 van de Verordening ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied'. Bij de nieuwbouw van woningen moet in het bestemmingsplan een verantwoording opgenomen zijn over de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg en de beschikbaarheid van harde plan-capaciteit (aantallen woningen) voor woningbouw. In de paragraaf 4.2 onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is hierop ingegaan. De herontwikkeling van De Campanula is passend binnen de kaders van de Verordening ruimte.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Veghel 2030, Menu voor de toekomst' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Het plangebied is aangeduid als woongebied in de kern Veghel.

In de structuurvisie 'Veghel 2030' schetst de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030. Beleid dat vooral gericht is op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten, waaronder behoud van de sterke positie van Veghel als werkstad en de bijbehorende stedelijke voorzieningen te behouden. Daarbij wordt vooral ingezet op het verder ontwikkelen van de altijd al sterk vertegenwoordigde voedingsindustrie. Deze structuurvisie biedt daarom met recht een 'menu voor de toekomst'. Dat 'menu' is opgesteld voor de voormalige gemeente Veghel als geheel. Dat betekent dat vooral de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in deze structuurvisie aan bod komen. Zaken dus, die iedereen in de gemeente aangaan. Daarbij wordt bijna 20 jaar vooruit gekeken, met als doel om de komende vijf à tien jaar in te kunnen spelen op belangrijke trends voor de lange termijn.

De huishoudens in Veghel zijn nog relatief groot. De provincie Noord-Brabant verwacht dat de bevolkingsgroei in Veghel de komende decennia nog wel door gaat. Tot 2030 wordt een gestage groei verwacht naar 40.370 inwoners. De woningvoorraad zou daartoe tot 2030 uit moeten breiden met circa 2.500 woningen. De becijferde toename van de woningvoorraad is gericht op gezinsverdunding.

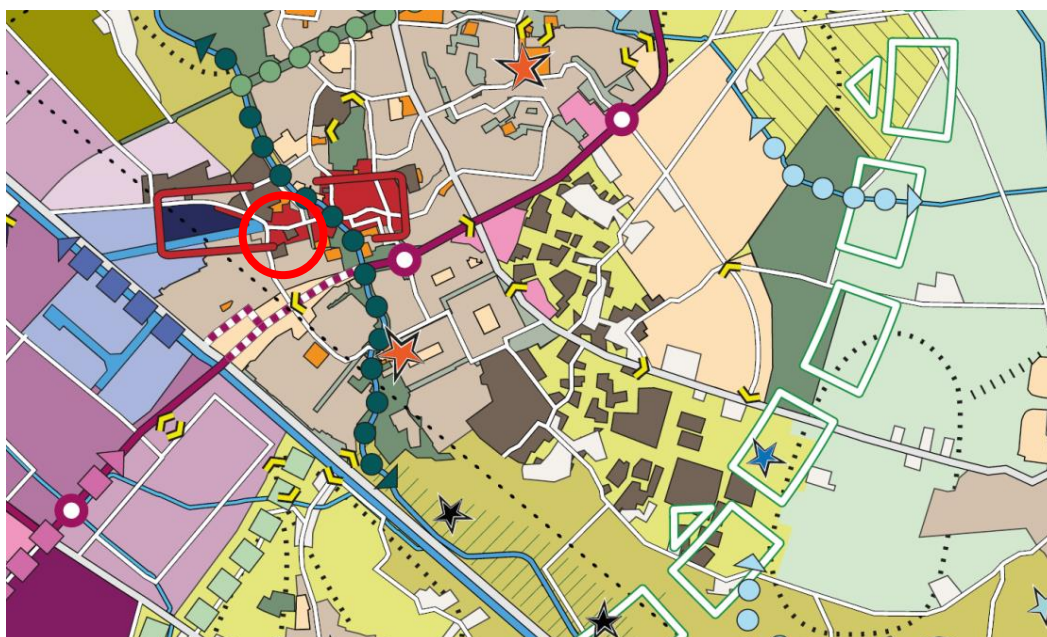
Vraaggestuurd ontwikkelen

Verschuiven ontwikkelingen op de woningmarkt maken het noodzakelijk om vraaggestuurd te ontwikkelen. De gemeente Meierijstad (voorheen gemeente Veghel) biedt mogelijkheden voor organische gebiedsontwikkeling en functiemenging binnen gemeentelijke grondexploitatie. Vraaggestuurd ontwikkelen leidt over het algemeen tot meer diversiteit en kleinschaligheid en sluit daarmee naadloos aan op de wens om meer 'dorps' te bouwen. De volgende zaken hebben daarbij voorrang, waarbij kwaliteitswinst altijd een vereiste is:

- het aanhalen van linten en/of versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren;
- het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra;
- verbreding van het aanbod aan dorps- en landelijke woonmilieus.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in 'Ontwikkelen centrum met twee polen: oostzijde Aa kleinschalige voorzieningen rond Markt en winkelgebied' en 'Woningbouwlocaties: kern Veghel (in ontwikkeling of vastgesteld plan) / kerkdorpen (voldoende speelruimte tot 2030)'. De gemeente wil meer vraaggestuurd gaan ontwikkelen waarbij woningbouwontwikkelingen die invulling geven aan onder andere het 'dorps' bouwen de voorkeur hebben. In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van een woningbouwlocatie De Campanula waarin sprake is van het creëren van dorps woonmilieus. De wooncomponent in het onderliggende plan, die voorziet in een mix aan woningtypen, levert als zodanig een bijdrage aan een meer gedifferentieerd en eigentijds woningaanbod en hiermee past de ontwikkeling binnen het uitgedragen beleid zoals neergelegd in de Veghelse structuurvisie.



Figuur 4.2: Ligging plangebied (rode cirkel) in kaart 'Structuurvisie Veghel 2030' (Bron: Gemeente Veghel)

Woonvisie 2012-2015

In het voorjaar 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2012-2015 vastgesteld. Hierin wordt het volkshuisvestingbeleid voor de komende jaren beschreven. Uitgangspunt van het volkshuisvestingbeleid is om een aantrekkelijk woonperspectief te bieden aan alle doelgroepen. En ten behoeve daarvan het vergroten van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.

Veghel is een woongemeente met verrassend veel woonkwaliteiten. De Woonvisie beoogt om deze woonkwaliteiten te behouden en te versterken. Veghel wil daarom haar aandacht zowel op de nieuwbouw, als op de bestaande voorraad richten. En daarbij de kwaliteiten van de fysieke en sociale woonomgeving behouden en versterken.

Rekening houdend met de rijks- en provinciale beleidskaders wil de gemeente in haar volkshuisvestingbeleid aandacht geven aan de bijzondere doelgroepen, te weten mensen met lagere (mid-den)inkomens, starters en senioren, mensen met beperkingen, statushouders en arbeidsmigranten. Daarnaast wil Veghel ook ruimte bieden aan iedereen, jong of oud, meer of minder vermogend, eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens, die een passende woning zoekt in een bijzonder woonmilieu.

Vanuit de provinciale prognose (2014) is berekend dat de gemeente Veghel (inmiddels gefuseerd tot gemeente Meierijstad) om invulling te geven aan de te verwachte behoefte de woningvoorraad tot 2025 met netto 216 woningen per jaar uit dient te breiden (zie hoofdstuk 10 voor verdere uitwerking van de woonvisie met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking). Tevens wordt op basis van de analyse en de overmaat in het woningbouwprogramma ook naar de dichtheid en de fasering van de beoogde ontwikkeling gekeken.

Nadrukkelijker zal, mede gezien vanuit de wensen van de woonconsument, gekeken worden welke typologieën, in welke prijsklassen op welke locatie het best passend zijn. Om hier zo goed mogelijk op te kunnen inspelen is het van belang dat het bestemmingsplan waar mogelijk flexibele kaders geeft.

Doorwerking plangebied

Het projectgebied De Campanula is reeds bestemd als 'Wonen' en biedt in de huidige situatie ruimte aan totaal 71 woningen. Het totaal van 71 woningen wordt met dit bestemmingsplan teruggebracht naar 33 woningen, waardoor sprake is van een aanzienlijke afname in het aantal woningen. De wooncomponent in het onderliggende plan, die voorziet in een mix aan woningtypen, levert als zodanig een bijdrage aan een meer gedifferentieerd en eigentijds woningaanbod en hiermee past de ontwikkeling binnen de Woonvisie, zowel kwalitatief als kwantitatief.

5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1 Cultuurhistorie

De Erfgoedwet is op 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien waar cultuurhistorisch interessante en waardevolle patronen en objecten zich bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (stads)landschap. De Sluisstraat is aangeduid als een lijn met redelijk hoge waarde. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarde vastgelegd op de kaart. Over de Sluisstraat is verder niets in de kaart vermeld over het belang van de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin. Met het beoogd plan zal rekening gehouden worden met de historisch-ruimtelijke, stedenbouwkundige, situationele waarden en karakteristieken van de Sluisstraat zodat de lijn zijn redelijk hoge waarde behoudt.

5.2 Monumenten

In het plangebied zelf bevinden zich geen Rijks-, noch gemeentelijke monumenten. De in de omgeving van het plangebied aanwezige gemeentelijke en rijksmonumenten zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Veghel-West, deelgebied Eikelkamp-Hoogeind aangeduid op de verbeelding een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft. Naast bebouwde monumenten hecht de gemeente Veghel ook waarde aan haar natuurlijk erfgoed. In de directe omgeving van het plangebied komen geen waardevolle bomen voor die de status van gemeentelijk monument hebben.

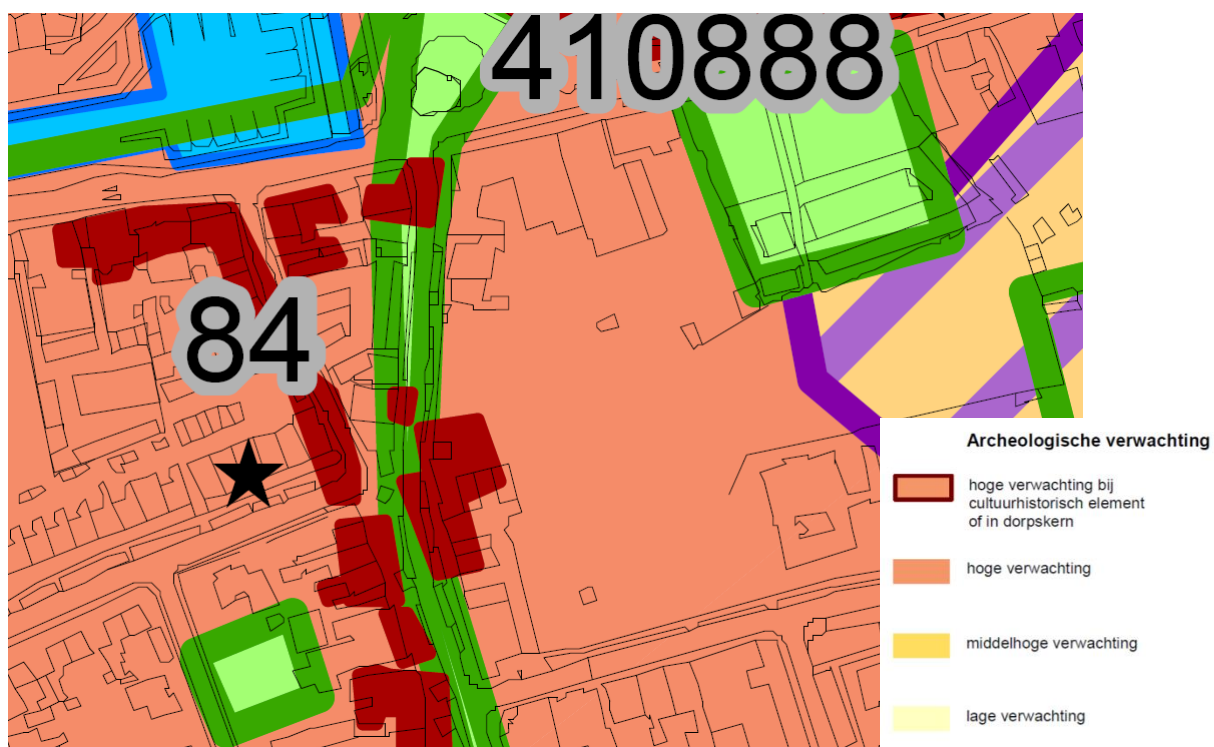
5.3 Archeologie

De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Doorwerking plangebied

Zoals in figuur 5.1 is te zien is het plangebied gelegen in gebied met hoge archeologische verwachtingen. Voor dit gebied geldt dat bij ontwikkelingen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld archeologische onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 5.1: Ligging plangebied in archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Veghel, 2014)

In maart 2017 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Sluisstraat –Vondelstraat te Veghel. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opge-

steld. In deze toelichting worden alleen de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het uitgevoerd booronderzoek kan worden gesteld dat de bodem binnen het plangebied is opgehoogd met een opgebracht pakket van minimaal 50 cm dik, maar op veel plaatsen meer dan 90 cm. In boring 3 werd onder dit pakket de oorspronkelijke beekeerdgrond aangeboord en in boring 5 het restant van een laarpodzol. Alleen ter plaatse van de intacte podzol en beekeerd kan de middel-hoge verwachting voor het (laat) Paleolithicum/Mesolithicum worden behouden, voor de overige delen wordt deze naar laag bijgesteld. Door de aanwezigheid van deze bodemprofielen en het venige pakket blijft de middelhoge verwachting van het plangebied voor overige perioden gehandhaafd. De vigerende archeologische dubbelbestemming in het plangebied blijft vooralsnog gehandhaafd.

6. GROENSTRUCTUUR EN NATUUR

6.1 Groenstructuur

In het plangebied worden groenelementen gerealiseerd.

6.2 Wet natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna.

Door middel van een flora- en fauna quickscan is gekeken naar onder andere de gebiedsbescherming en soortenbescherming in relatie tot de Wet natuurbescherming. In deze paragraaf worden alleen de conclusies en aanbevelingen vermeld. De complete quickscan is toegevoegd als separate bijlage.

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek ligt op meer dan 10 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn significante effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Wet natuurbescherming.

Het plangebied bevindt zich geheel buiten de Groenblauwe Mantel, het Brabants Natuurnetwerk, het Attentiegebied ecologische hoofdstructuur en het behoud en herstel watersystemen. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zijn negatieve effecten tijdens de gebruiksfase op planologisch beschermde gebieden (het Brabants Natuurnetwerk, de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied) uitgesloten. In de planvorming hoeft om die reden verder geen rekening gehouden te worden met planologische beschermde gebieden.

Soortenbescherming

- Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals egel, konijn, verschillende muizensoorten, en algemeen beschermde amfibieën zoals gewone pad (Wnb-andere soorten met provinciale vrijstelling Noord-Brabant). Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de beplanting in de directe omgeving van het plangebied. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen en

houtige beplanting kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- 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.

Het aspect 'natuurbescherming' zorgt niet voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

7. WATER

7.1 Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Aeres Milieu heeft voor het voorgenomen plan een waterparagraaf opgesteld. In deze paragraaf wordt ingegaan op het beleid, het waterhuiskundig systeem (zowel huidig als toekomstig) en de realisatie van het toekomstig plan in relatie tot het aspect 'water'. In deze toelichting worden alleen de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

7.2 Afweging en conclusies

Uit de waterparagraaf blijkt dat de realisatie van het project geen directe knelpunten oplevert met betrekking tot het aspect 'water'. Ter plaatse is reeds een uitwerking gemaakt voor het bouwen van een woonwijk. Hierbij zijn alle aspecten in kaart gebracht. De eerdere planopzet ging uit van meer woningen en een andere planindeling. Dit schetsontwerp is aangepast (zie ook bijlage 2 in de waterparagraaf als opgenomen in de bijlage). De weg- en woonstructuur wijzigt door het planvoornemen. Als basis voor het vaststellen van de veranderingen in het toekomstig verhard oppervlak is gebruik gemaakt van onderstaand verkavelingsvoornemen (zie ook bijlage 2 in de waterparagraaf als opgenomen in de bijlage).

Voor het plangebied is er een vergelijking gemaakt met de eerder vastgestelde verharde oppervlaktes en de toekomstige verharde oppervlaktes. In samenspraak met het waterschap is hierbij de afspraak gemaakt om minimaal 122 m³ waterberging te voorzien binnen het plangebied. Rondom het plangebied is in het openbaar gebied een gescheiden stelsel aangelegd. Binnen het plangebied wordt een separaat DWA- en RWA-stelsel aangelegd. De woningen nabij de Sluis- en de Vondelstraat worden op het bestaand rioolstelsel aangesloten. Hergebruik van hemelwater is gezien het planvoornemen en de beperkte mogelijkheid tot hergebruik geen harde eis. Berging door de aanleg van een groendak is mogelijk, maar past niet in het stedenbouwkundig ontwerp. Tevens zijn andere duurzame en goedkopere voorzieningen mogelijk binnen het plangebied. Het tussenplaatsen van een regenwaterton voor het besproeien van de tuin op particulier initiatief wordt aangemoedigd. De afvoerhoeveelheid of -snelheid kan verder beperkt worden door bovengronds afvoeren middels het gebruik van grind, ge-

bruik van een halfverharding of een water passerende bestrating. Door de aanleg van de benodigde berging voor het toekomstig verhard oppervlak wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten. In een nadere fase zal een gedetailleerde invulling plaatsvinden van de waterberging met exacte maatvoering voor diepte, afstroming en invulling.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' niet voor belemmering zorgt bij realisatie van onderhavig project.

7.3 Wijze van overleg met het Waterschap

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die 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. Eventuele ingekomen overlegreacties van onder andere het Waterschap Aa en Maas worden beoordeeld en verwerkt in het bestemmingsplan.

8. FYSIEKE BELEMMERINGEN

8.1 Kabels en leidingen

Kabels

Er zijn geen kabels in de omgeving van het plangebied aanwezig die een belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

Waterleiding

Er zijn geen waterleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig die een belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

Gasleiding

Er zijn geen gasleidingen in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig die een belemmering vormen voor onderhavig initiatief. De dichtstbijzijnde leiding is op circa 900 meter gelegen.

8.2 Radarverstoringsgebied

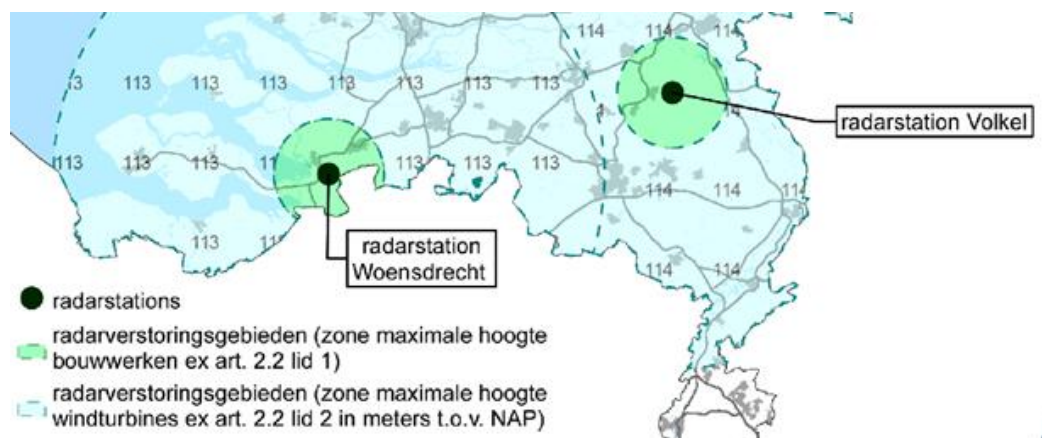
Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 e.v. van de Barro betekent dit dat er rond de vliegbasis in Volkel in dit geval een cirkel met een straal van 75 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar is vastgelegd.

Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van dit radarverstoringsgebied 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 (dit is voor de vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel (zie figuur 8.1). Het onderhavige bestemmingsplan staat geen bouwwerken toe waarvan de maximale bouwhoogte (49 meter en hoger) de hiervoor genoemde maximale hoogtes van vliegveld Volkel overschrijdt.



Figuur 8.1: Radarverstoringsgebied Volkel (Bron: Rarro, Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

9. MILIEUASPECTEN

9.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

9.2 M.e.r.-plicht

Het bestemmingsplan Veghel-West, hoek Sluisstraat-Vondelstraat' maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

Woningen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot woningen is in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Het aantal te ontwikkelen woningen (maximaal 33 woningen) ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk 2.000 of meer woningen in een aaneengesloten gebied. Er is voor de activiteit wonen derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. De effecten hebben met name betrekking op de depositie van stikstof ter plaatse van de Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt ruim 18 kilometer. Het initiatief draagt niet significant bij aan de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, zie ook paragraaf 9.5 'Luchtkwaliteit'.

Conclusie

Het aantal te ontwikkelen woningen ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk 2.000 of meer woningen in een aaneengesloten gebied. Er is voor de activiteit wonen derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natu-

ra 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

9.2.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grond gebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied is circa 0,7 hectare en richt zich op: de ontwikkeling van maximaal 33 woningen met bijbehorende ontsluitingsstructuur.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling van de woningen wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de woningen, zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 9.5)</u> : Met onderhavig plan worden 33 woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de reeds 71 toegestane woningen. Dit betekent een afname van 38 woningen en daarmee ook een afname in het aantal verkeersbewegingen. 33 woningen dragen niet in betekende mate bij aan de een verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid wegverkeer (zie ook paragraaf 9.4)</u> : Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat ten gevolge van het wegverkeer. <u>Geur (zie ook paragraaf 11.1)</u> : Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen zijn in de omgeving niet aanwezig. Wel ligt ten noorden van een plangebied het bedrijf Victoria Mengvoeders. Er is voldoende afstand is tussen het bedrijf en de ontwikkeling van de woningen en sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van een woningen en de verlegging van een weg. Er is geen sprake van een nieuwe risicobron.

Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het bestaand grondgebruik is een groot braakliggend terrein. Het gehele terrein is omheind met bouwhekken.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	n.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen ligt op ruim 18 kilometer

Criteria	Toets
gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	afstand van het plangebied. Zie hoofdstuk 6. Nee
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 5.1), met het plan zal rekening gehouden worden met de historisch-ruimtelijke, stedenbouwkundige, situationele waarden en karakteristieken van de Sluisstraat zodat de lijn zijn redelijk hoge waarde behoudt. Archeologie (zie ook paragraaf 5.3): het archeologisch belang is door middel van een archeologisch onderzoek betrokken in het plan.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee. Zie hoofdstuk 6.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
EHS	Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS). Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee. Zie hoofdstuk 7
Beschermd monument	Nee.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is echter geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de bouw van woningen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

9.3 Bodem

In het kader van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening) moet rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit. Dit om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van eventuele saneringsnoodzaak.

In februari 2017 is door MOS Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie H, nummers 201, 710 en 711. Dit betreffen enkele percelen in het plangebied. Daarnaast is in maart 2017 bodemonderzoek voor de andere percelen gedaan door Aeres milieu. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor beide complete onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

Doorwerking plangebied

Bodemonderzoek MOS Milieu (perceelnummers 710 en 711, sectie H, gemeente Veghel)

Uit de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd.

- De bovengrond bestaat uit matig fijn tot matig grof zand, en is overwegend zwak humeus en soms zwak grindig. De ondergrond bestaat uit matig fijn zand.
- De meeste boringen waren (voornamelijk in de bovenlaag) zwak tot matig puinhoudend.
- Visueel zijn in de bodem asbestverdachte materialen aangetoond.
- Op het terrein zijn geen onder-of bovengrondse opslagtanks aangetroffen.
- In grondmengmonster MM01 is een licht verhoogd gehalte zink aangetoond; in MM02 zijn licht verhoogde gehalten zink, lood en PAK 10 VROM aangetoond. In mengmonster MM03 en MM04 zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.
- In het grondwatermonster is een licht verhoogde concentratie barium gemeten.
- In het grondmengmonster (fractie <20 mm) van de laag 0 -0,50 m-mv van de asbestgaten X12 tot en met X16 is asbest aangetoond, met een totaalgehalte van 1,9 mg/kg.ds.

Omdat in de grond en het grondwater overschrijdingen van de achtergrond-of streefwaarden zijn aangetoond, dient in principe de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' te worden verworpen. Het

betreft echter slecht licht verhoogde waarden; vanuit de Wet bodembescherming is er zodoende geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Het asbestgehalte in het grondmengmonster MM X12-X16 bevindt zich ruim beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg.ds, waardoor ook hier geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt gezien zijn er zodoende geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling en de geplande nieuwbouw op de locatie.

Bodemonderzoek Aeres (perceelnummers 207, 210, 322, 323, 1830, sectie H, gemeente Veghel)

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met lood en zink. In de ondergrond is plaatselijk een verhoging met lood aangetroffen. In de overige grondmonsters zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium.

Ter plaatse van boorpunt 17 is een sterke verhoging met PAK aangetroffen. Deze puntverontreiniging met een geschatte omvang van 16 m³ wordt verwijderd voor planontwikkeling, waarbij ook de matige verhoging ter plaatse van boorpunt 19 verwijderd wordt. De resultaten van dit bodemonderzoek ter plaatse van het als onverdacht aangemerkte terreingedeelte geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Asbest

Behoudens twee stukken asbestverdachte betonnen buis zijn op het maaiveld en in de uitgegraven grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de fijne fractie van het puingranaulaat en de bodem is geen verhoging met asbest aangetoond. Nader onderzoek naar asbest in de bodem is niet noodzakelijk geacht. De onderzoeksresultaten ten aanzien van asbest in bodem vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde invulling met woningen. De percelen, gedeeltelijk 323 en 1830, zullen voor de planontwikkeling worden gesaneerd.

9.4 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onder-

zoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In maart 2017 is door Windmill een wegverkeerslawaaionderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Doorwerking plangebied

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van de Sluisstraat ten zuiden van het kruispunt Sluisstraat -Rembrandtlaan inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelastingen (inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g uit de Wet geluidhinder) vanwege de Sluisstraat bedraagt maximaal 31 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB overeenkomstig de Wet geluidhinder. Gezien het feit dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde is een onderzoek naar maatregelen teneinde de geluidbelasting ter plaatse van het plan te reduceren niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt. Voor de cumulatieve geluidbelastingen zijn zowel de zoneplichtige (Sluisstraat 50 km/u) als de niet zoneplichtige wegen (Sluisstraat 30 km/u, Vondelstraat, Hoogstraat en ontsluiting plangebied) beschouwd.



Figuur 9.1: Indeling plangebied (Bron: Van Wanrooij – Van Schijndel Bouw- en ontwikkelingsmaatschappij)

De cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van blok 2 en 3 is te classificeren als 'goed' tot 'redelijk'. Ter plaatse van blok 2 en 3 is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon-en leefklimaat ten gevolge van het wegverkeer.

Ter plaatse van blok 1 en blok 4 tot en met 6 is de cumulatieve geluidbelasting van het wegverkeer afhankelijk van het blok en de gevelzijde te classificeren als 'matig' tot 'slecht'. Voor blok 1 is de Vondelstraat maatgevend en voor blok 4 tot en met 6 de Sluisstraat.

De geluidbelasting ten gevolge van de ontsluiting van het plangebied (nieuwe ontsluitingsweg) bedraagt ter plaatse van de bestaande woningen ten hoogste 44 dB (exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder). De geluidbelasting is te classificeren als 'goed'. Derhalve is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon-en leefklimaat ten gevolge van het wegverkeer over de nieuwe ontsluitingsweg.

In de regels is opgenomen dat wanneer de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer op een woning meer dan 53 dB bedraagt door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond moet worden dat de betreffende gevels voldoende geluidwering hebben, zodat een binnenniveau van maximaal 33 dB gegarandeerd is.

9.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe (bouw)projecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig plan worden 33 woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de reeds 71 toegestane woningen. Dit betekent een afname van 38 woningen en daarmee ook een afname in het aantal verkeersbewegingen. In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bij-

draagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het zinvol de heersende luchtkwaliteit in ogen-schouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN²-waarden (Grootschalige Concentra-tiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2016 ter plaatse van het plangebied voor stikstofdioxide < 30 microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijnstof is dit < 25 microgram per kubieke meter. De achtergrondwaarde³, zoals terug te vinden in de NSL Monitoringstool, zijn in onderstaande tabel opgenomen. Weergegeven zijn de achtergrond-waarden in 2015 en 2030.

	Totale concentra-tie (µg/m³) NO₂	Totale concentra-tie (µg/m³) PM₁₀	Totale concentra-tie (µg/m³) PM_{2,5}	Overschrijdings dagen PM₁₀
2015	26,2	21,0	12,5	8,8
2030	13,5	19,7	11,2	7,4
<i>Norm</i>	40	40	25	35

Uit de tabel volgt dat nu en in de toekomst de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruim beneden de norm liggen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de norme-ring Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 resp. in 2012).

9.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situ-aties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit, het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) en de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations veiligheidsafstan-den genoemd die rond (minder) risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het ver-voer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Uit het Bevi, Bevb en Bevt vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Maatgevend hiervoor zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

² Grootschalige Concentratiekaarten Nederland, bron rivm.nl

³ www.nsl-monitoring.nl, rekenpunt Id 15520392

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel (inmiddels gemeente Meierijstad)

Het doel van de Beleidsvisie externe veiligheid is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het ruimtelijke scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. Er wordt in de visie invulling gegeven aan de omgang met risiconormen en richtlijnen voor drie verschillende gebiedstypen:

- risicoluw gebied;
- gemengd gebied en
- intensief gebied.

Doorwerking plangebied

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Blijkens de visie zijn dit locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Leidingen

Er zijn geen gasleidingen in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig die een belemmering vormen voor onderhavig initiatief. De dichtstbijzijnde leiding is op circa 900 meter gelegen.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Op circa 340 meter van het plangebied is een benzineservicestation. Deze verkoop van LPG is gestaakt en het bestemmingsplan "Veghel-Zuid" staat de verkoop van LPG alhier niet meer toe. De vergunning dient formeel nog ingetrokken te worden. De verkoop van LPG wordt per 1 juli 2017 beëindigd. Dit is in een overeenkomst vastgelegd.

Wegtransport

Door en langs De Campanula zijn geen specifieke routes voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de N279 en A50 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De A50 is op ruim 2 kilometer gelegen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de A50. De N279 heeft geen plaatsgebonden risicocontour of plasbrandaandachtsgebied, maar wel een toxisch invloedsgebied⁴. Over de N279 ter hoogte van Veghel wordt de stofcategorie LT2 vervoerd. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 880 meter die relevant is voor het plangebied. Gelet op de afstand (circa 680 meter) kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierbij dient enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (conform artikel 7 van het Bevt). De Veiligheidsregio is hierbij om advies gevraagd. Het advies is als bijlage bijgevoegd.

⁴ Rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen Noord-Brabant' (2010)

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?

Gezien de afstand van het plangebied tot de N279 is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario. Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Voor de Veiligheidsregio heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten. Extra maatregelen zijn daarom niet nodig.

2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

1. Mogelijkheden zelfredzaamheid

Voor het toxische rampscenario geldt schuilen als beste handelingsperspectief.

2. Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredzaamheid mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

- Maatregelen aan gebouwen. Nieuwbouwwoningen zijn als gevolg van de eisen in het Bouwbesluit goed geïsoleerd, waardoor deze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxische gassen.
- Goede alarmering van het plangebied. In geval van een calamiteit kan NL-alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Conclusie

Overige relevante risicocontouren van inrichtingen, transportroutes (spoor of water) en/of buisleidingen zijn niet aanwezig. Het plan past binnen de aanvullende kaders zoals die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Veghel (Meerijstad). De beoogde ontwikkeling vol-

doet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de kaders die zijn vastgelegd in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Veghel (Meierijstad). Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N279. Het groepsrisico is verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- de rekenkundige hoogte van het groepsrisico neemt niet toe;
- er zijn geen negatieve gevolgen voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

9.7 Duurzaam en slim bouwen

Het aspect 'bouwen' wordt ingekleed voor het plangebied conform de samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.

10. VERANTWOORDING FUNCTIONEEL PROGRAMMATISCHE ONTWIKKELING

10.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten⁵. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

10.2 Verantwoording en conclusie ladder

Het projectgebied De Campanula is reeds bestemd als ‘Wonen’ en biedt in de huidige situatie ruimte aan totaal 71 woningen, bestaande uit 58 appartementen in vier appartementsgebouwen en 13 grondgebonden woningen. In de toekomstige situatie wordt de functie ‘Wonen’ niet gewijzigd. Wel wordt het totaal van 71 woningen teruggebracht naar maximaal 33 woningen, waardoor sprake is van een aanzienlijke afname in het aantal woningen. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een functiewijziging en door de afname in het aantal woningen de Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen.

⁵ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

11. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

11.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Functies directe omgeving

Het plangebied en de directe omgeving zijn te karakteriseren als 'centrum' gebied en dus een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven toegestaan die binnen onderstaande functiecategorieën vallen:

- Maatschappelijk;
- Detailhandel;
- Horeca (kleinschalig);
- Wonen.

Alle inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied betreffen categorie 1 en 2 functies waarvoor een gemiddelde richtafstand van 30 meter geldt in rustige woonwijken en 10 meter in gemengde gebieden. Hierdoor zijn er geen milieucontouren over het plangebied gelegen.

Functies verdere omgeving

Ten noorden van het plangebied is het bedrijf Victoria Mengvoeders gelegen. De geurcontour in de omgeving van dit bedrijf kan relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Nabij Victoria Mengvoeders zijn reeds geurgevoelige bestemmingen gelegen, op kortere afstand van het bedrijf dan Campanula. Er bestaan voor wat betreft 'Geur' geen belemmeringen voor de planvorming.

Het onderhavige plan zelf bevat eveneens geen milieucontouren die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren. Het plan is in het kader van bedrijven en milieuzonering acceptabel. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Doorwerking plangebied

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

12. VERKEER

12.1 Beleid

Nota Parkeernormen

De (voormalige) gemeente Veghel en gemeente Uden hebben gezamenlijk de Nota Parkeernormen vastgesteld op 24 oktober 2006. Hierin staat het beleid en uitvoering op het gebied van parkeren in vermeld. Het doel van deze nota is: *Het in onderling overleg vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden te waarborgen.*

In de parkeernota zijn ook een aantal uitgangspunten geformuleerd waarvan er een aantal toepasbaar zijn op de Campanula:

- Elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- Vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik niet uit het oog verloren mag worden.

Daarbij is het van belang dat:

- De nota is bedoeld als normenkader van de (voormalige) gemeente Veghel (en Uden). De nota wordt gebruikt als kader richting externe partijen;
- De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in Uden en Veghel en niet voor bestaande parkeersituaties;
- De nota kent een algemene strekking.

Doorwerking plangebied

Voor de parkeernormering zijn een aantal gebieden aangewezen waaraan parkeernormen zijn toegewezen. De Campanula valt in gebied 2: 'overige kern Veghel'. De parkeernormen voor woningen zijn opgedeeld naar grootte van de woning en prijsklasse. Deze parkeernormen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers.

In de toekomstige situatie is het bij nieuwbouw of verbouw een basiseis dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels geborgd.

Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare ruimte niet toegestaan, tenzij aantoonbaar is dat er nu en in de toekomst op de openbare weg in de directe omgeving van de functie (maximaal 150 meter) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeervraag te kunnen

voorzien. De berekening met betrekking tot de parkeerbehoefte voor het plangebied is opgenomen in paragraaf 12.5.

12.2 Huidige verkeersstructuur

De Sluisstraat is een oude lintstructuur en is de toegangsweg tot het plein voor de insteekhaven van Veghel (Heilig Hartplein). Bij de optimalisering van het Brabantse wegennet in de na-oorlogse periode is het westelijke tracé vervangen door een meer planmatig aangelegde weg, de Rembrandtlaan. Door middel van een vaste, hoge brug werd het verkeer over de Zuid- Willemsvaart geleid.

Zowel de Sluisstraat als de Vondelstraat betreffen 30 km/uur-wegen. Op het kruispunt van deze wegen zijn verkeersdrempels aanwezig, zodat het verkeer zijn snelheid moet matigen. Daarnaast zijn er voetgangersoversteekplaatsen zodat voetgangers veilig de weg over kunnen steken. Er is sprake van gescheiden voetgangerspaden (langzaam verkeer versus snel verkeer). Fietzers en motorvoertuigen maken gezamenlijk gebruik van dezelfde weg. Tot slot, is er aan de Sluisstraat de mogelijkheid voor motorvoertuigen tot langsparkeren. In het plangebied zelf is geen sprake van een verkeers'structuur'. Deze verkeersstructuur in de omgeving blijft ongewijzigd in de toekomst.

12.3 Nieuwe verkeersstructuur

In figuur 12.1 is nogmaals het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied opgenomen. Hierin is de globale toekomstige verkeersstructuur weergegeven. Voor de exacte uitvoering wordt verwezen naar het 'Inrichtingsplan Openbaar gebied Veghel-West, deelgebied De Campanula' van gemeente Meierijstad. In dit inrichtingsplan zijn de (kwaliteits)eisen opgenomen voor onder andere de infrastructuur en de afwikkeling van het verkeer in het plangebied De Campanula.



Figuur 12.1: Globaal beoogde situatie Sluisstraat - Vondelstraat (Bron: Geesink & Weusten Architecten)

12.4 Verkeersaantrekkende werking

Het woningbouwprogramma voorziet in maximaal 33 koopwoningen. Deze woningen genereren een hoeveelheid verkeer. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de berekende verkeersgeneratie voor het oude plan De Campanula en het nieuwe plan De Campanula op basis van de kencijfers van het CROW publicatie 317. In onderstaande tabel staat voor elk woningtype het daarbij horende aantal verkeersbewegingen per etmaal.

Vigerend bestemmingsplan

Woningtype	Gemiddelde verkeersgeneratie ⁶	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Huur etage midden/goedkoop	4,1	58	237,8
Koop, 2-onder-1-kap	8,1	2	16,2
Koop, tussen/hoek	7,7	11	84,7
Totaal (afgerond naar boven)		71	339

⁶ Weinig stedelijk en de woningen zijn gelegen in de schil van het centrum

Nieuwe situatie

Woningtype	Gemiddelde verkeersgeneratie⁷	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, 2-onder-1-kap	8,1	4	32,4
Koop, tussen/hoek	7,7	29	223,3
Totaal (afgerond naar boven)		33	256

Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan vermindert het aantal verkeersbewegingen met 83 per etmaal. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer' niet zorgt voor belemmering bij realisatie van onderhavig project.

12.5 Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen van de gemeente dienen er in totaal $(33 \cdot 1,7 =)$ 56 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor in totaal 33 middeldure eengezinswoningen. Er zijn in de samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over parkeerplaatsen voor de kerk (parochiehuis). Binnen het plangebied worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de kerk. In het plangebied worden dus in totaal 73 parkeerplaatsen $(56 + 17)$ gerealiseerd. De exacte locaties van de parkeerplaatsen zal in de nadere planuitwerking nog bepaald worden. Waarbij een deel van de parkeerplaatsen is voorzien op eigen terrein en in het hart van het plangebied (koffer). De overige parkeerplaatsen komen in het openbaar gebied. De parkeernorm is in de algemene gebruiksregels opgenomen middels een voorwaardelijke verplichting. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

⁷ Weinig stedelijke gebied en de woningen zijn gelegen in de schil van het centrum

13. SOCIALE VEILIGHEID

13.1 Beleid en randvoorwaarden

De gemeente Meierijstad (voormalige gemeente Veghel) heeft geen specifiek beleid geformuleerd op het gebied van sociale veiligheid. Conform de samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente zullen de woningen voldoen aan de (sociale) veiligheidseisen die opgenomen zijn in het Bouwbesluit.

13.2 Sociale veiligheid

Het woongebied krijgt een heldere, overzichtelijke structuur. Alle woningen in het plangebied zijn met de voorzijde gericht naar de openbare ruimte, waardoor sprake is sprake van voldoende sociale controle. In het hart van het plan is een doodlopende weg ingetekend.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Hierbij spelen zowel de verkeerssituaties (eventueel nemen van verkeersremmende maatregelen) als de situatie met betrekking tot sociale veiligheid een rol. Door het toepassen van voldoende openbare verlichting en een doordachte inrichting van de openbare ruimte kunnen sociaal onveilige situaties worden voorkomen.

14. JURIDISCHE PLANOPZET

14.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsmatige, ruimtelijke en milieuhygiënische verantwoording van het plan, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende enkel- en dubbelbestemmingen en aanduidingen. Daarnaast zijn afwijking- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen en aanduidingen opgenomen. Deze kunnen niet los van de regels worden gelezen. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het plan bestaat het spanningsveld dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijking- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de voorwaarden, is die afweging marginaal.

In dit geval is voor het grootste gedeelte van het plangebied gekozen voor een relatief globale bestemming, namelijk 'Woongebied'. Deze bestemming biedt de initiatiefnemers keuzemogelijkheden bij de uiteindelijke realisatie van het plan, onder meer wat betreft de typologie van de woningen en de verdeling van het maximum aantal woningen (33) over de bouwvelden. Binnen deze bestemming dient ook een deel van de parkeer- en groenvoorzieningen te worden gerealiseerd. Voor de beoogde en aan de gemeente over te dragen hoofdinfrastructuur en parkeerplaatsen is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn onder meer groen-, speel- en waterhuishoudkundige

voorzieningen toegestaan. Op deze wijze kan ook de exacte invulling van het openbaar gebied nog nader worden ingevuld.

Bij het opstellen van de randvoorwaarden, waaraan de kavels en bebouwing binnen de bestemming 'Woongebied' dienen te voldoen, is de stedenbouwkundige opzet als uitgangspunt genomen. Daarin gemaakte ruimtelijk-stedenbouwkundige keuzen, zijn in de regels en op de verbeelding doorvertaald.

Bij het opstellen van de regels is het Handboek voor bestemmingsplannen van de voormalige gemeente Veghel daar waar mogelijk als uitgangspunt genomen. De gemeente Meierijstad heeft ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan nog geen Handboek opgesteld. Tevens is met het oog op de rechtseenheid aansluiting gezocht bij andere recente bestemmingsplannen voor woongebieden, zoals het bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Rembrandtlaan'.

Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de Standaard voor Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

14.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de primair beoogde functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een beperkt aantal bouwaanduidingen aanwezig. Deze zijn sturend binnen de globale bestemming 'Woongebied'. Waar nodig worden deze hierna toegelicht (paragraaf 14.3).

14.3 Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden.

Maatschappelijk

De initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een tuinmuur/urnenmuur aan de westkant van de begraafplaats, die direct aansluitend op het plangebied gelegen is. Deze verleende vergunning wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Hiertoe is de strook waar de tuinmuur voorzien is, in het plangebied opgenomen en bestemd als 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'begraafplaats'. Om de tuinmuur mogelijk te maken en zichtbaar te maken op de verbeelding, is een specifieke bouwaanduiding opgenomen.

Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn onder meer wegen, (brom- en fiets)paden, straatmeubilair en parkeer- en groenvoorzieningen toegelaten. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de be-

oogde hoofdinfrastructuur en een groot deel van de beoogde en gedeeltelijk reeds aanwezige parkeervoorzieningen.

Er zijn bouw mogelijkheden opgenomen voor onder meer voorzieningen van algemeen nut en verkeersgerelateerde bouwwerken zoals verlichting, bewegwijzering en objecten ten behoeve van verkeersregulering. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in 'Woongebied'. Een belangrijke voorwaarde daarbij is, dat verzekerd dient te blijven dat er voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied aanwezig blijft.

Woongebied

Deze bestemming is opgenomen binnen de rest van het plangebied. Dit betreffen de gronden die niet aan de gemeente worden overgedragen. Zoals aangegeven in paragraaf 14.1, is gekozen voor een flexibele opzet van de bestemming op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden die uit de opgestelde stedenbouwkundige opzet en de met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst (samenwerkingsovereenkomst) volgen.

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, een beroep aan huis binnen de aangegeven voorwaarden. Binnen de bestemming zijn tevens daarbij behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen (incl. verkeersvoorzieningen ten behoeve van toegang tot de parkeerplaatsen) en groenvoorzieningen toegestaan. Zo bestaat binnen de bestemming de mogelijkheid om ook grotere parkeerterreinen te realiseren om aan de parkeernorm te voldoen. De parkeernorm is in de algemene gebruiksregels opgenomen middels een voorwaardelijke verplichting. Binnen het bestemmingsvlak dient, ten behoeve van een adequate ontsluiting van het woongebied minimaal één ontsluitingsweg te worden gerealiseerd, die direct aansluit op de Sluisstraat (één- danwel tweerichtingsverkeer).

Het maximum aantal woningen binnen de bestemming is begrensd op 33. Dit aantal is op de verbeelding opgenomen.

De bestemming 'Woongebied' kent een grote mate van flexibiliteit wat betreft de stedenbouwkundige invulling. Er is gekozen voor een globale bestemming zonder bouwvlakken, waarbij echter altijd enige afstand tot het openbaar gebied in acht wordt genomen. De exacte invulling van het woongebied is dus flexibel. Ook de woningtypologie is vrijgelaten, met dien verstande dat geen gestapelde woningen zijn toegelaten. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter, met dien verstande dat de goothoogte aan de achtergevel met 2 meter mag worden verhoogd. De voorgevel van de hoofdgebouwen dient ten minste 2 meter van de weg te worden gebouwd. Aan de Sluisstraat is deze eis niet noodzakelijk geacht en dient deze afstand minimaal 1 meter te bedragen. Voor één hoekwoning van grotere rijen aaneengebouwde woningen (minimaal 7), mag de afstand eveneens worden verkort tot 1 meter.

De erfbebouwingsregeling (bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) per bouwperceel sluit nagenoeg geheel aan bij de standaardregels van de gemeente Veghel. Onderscheid is gemaakt tussen het voorerfgebied (voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw) en het achtererfgebied (achter de voorgevel van het hoofdgebouw). Op de hoek Vondelstraat-Sluisstraat is erfbebouwing in de beide naar de weg gekeerde gebieden anders dan een kleinschalige erker niet wenselijk; hiertoe is een specifieke regeling met een bouwaanduiding opgenomen. De eisen voor erkers sluiten aan op de regeling in het voorerfgebied.

Aan de noordwestkant van het plangebied is een perceel aanwezig, dat naar alle waarschijnlijkheid zal worden verkocht aan de eigenaar van het aangrenzende pand Sluisstraat 4, dat buiten het plangebied ligt. In het plan is een specifieke regeling opgenomen, die het mogelijk maakt om bijbehorende bouwwerken te realiseren op dit perceel, ofwel behorend bij de woning Sluisstraat 4, ofwel behorend bij een woning binnen het plangebied.

Waarde – Archeologie

In paragraaf 5.3 van deze toelichting is het aspect 'archeologie' behandeld. Het in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoek is nog niet goedgekeurd middels een selectiebesluit. Derhalve is de vigerende archeologische dubbelbestemming in het plangebied vooralsnog gehandhaafd.

14.4 Toelichting op de systematiek van de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen;
- in hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend;
- in hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels etc.);
- in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming, zoals nader is toegelicht in de voorgaande paragraaf 14.3.

Dubbelbestemmingen

In het plan zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene regels met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, kozijnen, schoorstenen etc. Daarnaast is een regel opgenomen ten behoeve van ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welke gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden in elk geval verboden zijn. Tevens is hierin een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat in voldoende parkeerplaatsen dient te worden voorzien voordat de gronden met de bestemming 'Woongebied' in gebruik genomen kunnen worden. Hierbij geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren) en 17 parkeerplaatsen ten behoeve van de parochie.

In de algemene gebruiksregels is tevens de voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat binnen het plangebied dient te worden voorzien in voldoende waterberging conform de compensatieopgave (minimaal 122 m³).

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven. Het gaat hierbij om enkele algemene kleinere afwijkingen, een bed & breakfast en huisvesting ten behoeve van niet-huishoudens.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bevat de titel van het plan.

15. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. De overheid is echter niet in alle gevallen verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

In dit geval is sprake van een project waarmee een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk wordt gemaakt. De gronden van het plangebied waar de verdichting mogelijk gemaakt is, zijn in eigendom van een ontwikkelende partij waarmee de gemeente Meierijstad een (anterieure) overeenkomst heeft gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro.

Gelet op de eigendomsverhoudingen, de samenwerkingsovereenkomst en planschadeverhalingsovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd en kan door het college van burgemeester en wethouders derhalve worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

16. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die 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. Naar aanleiding van het vooroverleg heeft het Waterschap Aa en Maas een zienswijze ingediend. Over de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden en er zijn afspraken gemaakt met het Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap Aa en Maas heeft naar aanleiding van dit overleg de zienswijze ingetrokken (zie bijlage). De afspraken leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen in de periode van 20 juli 2017 t/m 30 augustus 2017. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoeken

Bijlage 4: Flora en faunanotitie

Bijlage 5: Waterparagraaf

Bijlage 6: Advies Veiligheidsregio

Bijlage 7: Brief Waterschap

Veghel-West, hoek Sluisstraat-Vondelstraat

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Maatschappelijk	12
Artikel 4 Verkeer	13
Artikel 5 Woongebied	15
Artikel 6 Waarde - Archeologie	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8 Algemene bouwregels	22
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12 Overige regels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 13 Overgangsrecht	28
Artikel 14 Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Veghel-West, hoek Sluisstraat-Vondelstraat' met identificatienummer NL.IMRO.1948.VHL002BP0022017P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge de regels- regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.6 achtergevellijn

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

1.7 afvalcontainer

een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer;

1.8 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.10 begane grondvloer

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.13 bestaande bebouwing

bebouwing die op het tijdstip van eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, daaronder begrepen:

- aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
- vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- carport: een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;
- overkapping: een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een dakterras, onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

- voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;
- achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.24 carport

een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;

1.25 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.28 entree

een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.29 erf

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.30 erker

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.31 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.32 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;

1.33 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.34 hoekperceel

een perceel dat aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.35 hoekwoning

woning die aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.36 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.37 huishouden

Een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van de continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;

- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.38 mindervalide

een gehandicapt persoon die aantoonbaar is aangewezen op voorzieningen op het gebied van het wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen;

1.39 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak (zie artikel 8.1);

1.40 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;

1.41 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.42 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.43 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde, en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.44 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;

1.45 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.46 patiowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen;

1.47 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.48 perceel

kadastraal perceel;

1.49 pergola

een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s);

- de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.50 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.51 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch / pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het (doen) plaatsvinden van erotisch / pornografische vertoningen;

1.53 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals, verkeerstekens, wegbekeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeer-regulerende constructies, brandkranen informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen, telefooncellen enabri's;

1.54 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.55 tuin

niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.56 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

1.57 voorziening van algemeen nut

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.58 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.59 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.60 werk

grondwerk, wegebouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.61 werken

alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;

1.62 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.63 woning

een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal twee personen.

1.64 zolder

bovenste verdieping onder het dak van een gebouw voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen en die geen zelfstandige woonruimte vormt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.9 oppervlak van een bouwperceel

de maten van het kadastrale perceel, dan wel, wanneer er geen sprake is van een gedeeld kadastraal perceel, de feitelijke oppervlakte van het perceel behorend bij het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', voor een begraafplaats; met de daarbij behorende:
 - b. tuinen, erven en terreinen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. voorzieningen van algemeen nut;
 - f. wegen, straten en paden;
 - g. waterlopen en waterpartijen;
 - h. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut, waarvoor de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een tuinmuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur', mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen, tenzij op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' een andere bouwhoogte is aangegeven;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m¹ bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m¹ bedragen;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. paden;
- c. straatmeubilair;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. tuinen en erven;
- k. evenementen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 3,5 m¹ bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten, kunstobjecten, bewegwijzering en bouwwerken voor de verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 8 m¹;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m¹;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m¹.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Woongebied', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de inrichting van de openbare ruimte;

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. het maximum aantal woningen dat binnen de bestemming 'Woongebied' is toegestaan, mag niet worden vermeerderd;
- e. verzekerd dient te zijn dat voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied aanwezig is, waarbij wordt voldaan aan het bepaalde in 9.5.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 45 m²;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. wegen en paden, met dien verstande dat minimaal één ontsluitingsweg aansluitend op de Sluisstraat dient te worden gerealiseerd;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. Voor zover de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer op een woning meer dan 53 dB bedraagt, dient middels een akoestisch onderzoek aangetoond te zijn dat de betreffende gevels voldoende geluidwering hebben, zodat een binnenniveau van maximaal 33 dB gegarandeerd is.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. vrijstaande woningen;
 - 2. twee-aaneengebouwde woningen;
 - 3. aaneengebouwde woningen;
 - 4. patiowoningen;
- b. de afstand van voorgevels van hoofdgebouwen tot de voorste bouwperceelsgrens dient voor woningen waarvan de voorgevel georiënteerd is op de Sluisstraat minimaal 1 meter te bedragen. Voor overige woningen dient de afstand minimaal 2 meter te bedragen. Ongeacht het voorgaande mag bij een rij van minimaal 7 aaneengebouwde woningen, de voorgevel van één hoekwoning op minimaal 1 meter van de voorste bouwperceelsgrens worden gerealiseerd, mits de voorgevel evenwijdig aan de overige voorgevels van de aaneengebouwde woningen wordt gerealiseerd;
- c. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de op de verbeelding als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten, met dien verstande dat de maximale goothoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw 2 meter meer mag bedragen dan de op de verbeelding opgenomen maat;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c geldt de maximale bouwhoogte bij patiowoningen voor maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de patiowoning indien de maximale bouwhoogte hoger is dan de aangegeven maximale goothoogte;
- e. bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

- aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen;
- f. bij hoekwoningen van aaneengebouwde woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 2 meter te bedragen.

5.2.3 *Bouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw*

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- b. de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk alsmede een vergunningplichtige carport mag, bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen, de voorgevellijn van het hoofdgebouw met maximaal 3 meter overschrijden, mits:
1. de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens bij een bijbehorend bouwwerk minimaal 4,50 meter en bij een carport 2 meter bedraagt, en;
 2. het gedeelte van de carport dat gesitueerd is op een afstand van 4,50 meter of minder tot de voorste bouwperceelsgrens een open wandconstructie heeft.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedragen, met uitzondering van:
1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen;
 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 meter mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 3 meter bedraagt.

5.2.4 *Bouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw*

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens evenwijdig aan de weg, waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 meter bedraagt; daar waar géén oprit is gelegen dient de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorste bouwperceelsgrens evenwijdig aan de weg, 3 meter te bedragen;
 2. bij vrijstaande woningen bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak uitsluitend aan één zijde van de woning gerealiseerd mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a onder (2) mag aan de onbebouwde zijde een erker worden gebouwd mits:

1. de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 2. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 3. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
 4. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a onder (2) mag aan de onbebouwde zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens een carport worden gebouwd mits de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde zijde een open wandconstructie heeft;
- d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 meter onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw:

Oppervlakte achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot 300 m ²	40 m ²
300 tot 600 m ²	70 m ²
600 tot 1.000 m ²	100 m ²
1.000 m ² en groter	10% van de oppervlakte tot een maximum van 200 m ²

met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen en waarbij de oppervlakte van erkers, entrees en maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw wordt meegenomen.

- g. ongeacht het bepaalde onder a. tot en met f., zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels 1' geen bijbehorende bouwwerken toegestaan in het naar openbaar gebied gekeerde zijerf toegestaan, met uitzondering van erkers. Het bouwen van erkers op de betreffende gronden is toegestaan met dien verstande dat:
1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 meter mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- h. in aanvulling op het bepaalde onder a. tot en met f., zijn de betreffende regels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels 2' tevens van toepassing indien sprake is van een perceel behorend bij een buiten het plangebied behorend hoofdgebouw. Het bepaalde onder f. is slechts van toepassing, voor zover de maximale gezamenlijke oppervlakte, zoals toegestaan op basis van het betreffende plan, niet is benut.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen;
 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 meter mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorgevellijn minimaal 3 meter bedraagt.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
 1. geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
- g. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van 45 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
- c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover:

- a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

6.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 100 m².

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de in 6.1 genoemde voorzieningen of waarden dan wel de mogelijkheden tot herstel niet-onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. indien in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld en de te nemen maatregel is uitgevoerd op basis van een door een senior KNA archeoloog goedgekeurd Programma van Eisen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoep treden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

8.2 Ondergronds bouwen

8.2.1 Algemene bepaling

Voor het een ondergronds werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regel:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;

8.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de regels van dit plan een omgevingsvergunning is verleend te (doen of te laten) gebruiken.

9.2 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in 9.1, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

- a. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
- b. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. uitstallings- of opslagplaats dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens.

9.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik als bedoeld in 9.1 wordt in ieder geval verstaan (een):

- a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
- b. gebruik van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
- c. gebruik van een bijbehorend bouwwerk of een gedeelte van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- d. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. prostitutie;
- f. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning.

9.4 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 9.2 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

9.5 Voorwaardelijke verplichting parkeervoorzieningen

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 5.1 sub a, b en c, dient binnen het plangebied te zijn voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende norm:

- a. 1,7 parkeerplaatsen per woning;
- b. 17 parkeerplaatsen ten behoeve van de nabij het plangebied gelegen parochie.

9.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Binnen het plangebied dient te worden voorzien in minimaal 122 m³ aan waterberging.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de bestemmingsregels, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakelhuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 35 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3,5 meter.

10.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor een bed & breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- b. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- e. het gebruik moet naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- g. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- i. de Bed & Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, met een absoluut maximum van 60 m².

10.3 Huisvesting

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, artikel 9.3 sub f, ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal vier personen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. indien, binnen een straal van 75 meter van de rand van het bouwperceel, niet eerder een omgevingsvergunning is verleend voor soortgelijk gebruik, welke nog van kracht is. Indien percelen doorsneden worden dan worden deze geacht in het geheel binnen de afstand van 75 meter te vallen;
- b. ten behoeve van het aantal personen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden op grond van het momenteel geldend kader.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m¹ bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 9 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 14 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:

bestemmingsplan 'Veghel-West, hoek Sluisstraat-Vondelstraat' van de gemeente Meierijstad.

