

Bestemmingsplan

Beatrixsingel 1a Veghel

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Betreffende	Beatrixsingel 1a Veghel
Planstatus	ontwerp
Projectnummer	NL.IMRO.1948.VHL002BP0012018P-ow01
Datum	Januari 23019

Bestemmingsplan

‘Beatrixsingel 1a Veghel’

Gemeente Meierijstad

Ontwerp

Rapportnummer:	211x09466_01
IMRO-code:	NL.IMRO.1948.VHL002BP0012018P-ow01
Datum:	januari 2019
Opdrachtgever:	Area Wonen
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Dennis van Mier, Marloes Timmers
Concept:	april 2018
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	januari 2019
Vastgesteld:	--
Bron foto kaft:	De Loods Architecten en Adviseurs (Voormalige) Don Boscoschool
Beknopte inhoud:	Woningbouwontwikkeling ter plaatse van de voormalige Don Boscoschool

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

Ruimte om *in* te leven

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	6
2.BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	**8**
2.1 Huidige situatie omgeving	8
2.2 Huidige situatie plangebied	9
2.3 Toekomstige situatie plangebied	10
3.BELEIDSKADER	**12**
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
4.CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	**19**
4.1 Cultuurhistorie	19
4.2 Monumenten	19
4.3 Archeologie	20
5.GROENSTRUCTUUR EN NATUUR	**21**
5.1 Groenstructuur	21
5.2 Wet natuurbescherming	21
6.WATER	**23**
6.1 Inleiding	23
6.2 Afweging en conclusies	23
6.3 Wijze van overleg met het Waterschap	24

7.FYSIEKE BELEMMERINGEN **25**
7.1 Kabels en leidingen 25
7.2 Radarverstoringsgebied 25

8.MILIEUASPECTEN **27**
8.1 Inleiding 27
8.2 M.e.r.-plicht 27
8.3 Bodem 27
8.4 Geluid 28
8.5 Luchtkwaliteit 30
8.6 Externe veiligheid 31
8.7Geurhinder 33
8.8Gezondheid 34
8.9 Duurzaam en slim bouwen 34

9.VERANTWOORDING FUNCTIONEEL PROGRAMMATISCHE ONTWIKKELING **35**
9.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 35
9.2 Verantwoording en conclusie ladder 35

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN **36**
10.1 Bedrijven en milieuzonering 36

11. VERKEER **39**
11.1 Parkeren 39
11.2 Verkeersgeneratie 45

12. SOCIALE VEILIGHEID **46**
12.1 Beleid en randvoorwaarden 46
12.2 Sociale veiligheid 46

13. JURIDISCHE PLANOPZET **47**
13.1 Algemene opzet 47
13.2 Toelichting op de verbeelding 48
13.3 Toelichting op de bestemmingen 48
13.4 Toelichting op de systematiek van de regels 49

14. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **52**

15. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID **53**

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Quickscan flora en fauna en vervolgonderzoek
Bijlage 2: Waterparagraaf
Bijlage 3: Akdoestisch onderzoek, wegverkeerslawaai
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5: Omgevingsdialoog
Bijlage 6: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Area Wonen, hierna initiatiefnemer, is voornemens om de voormalige Don Bosco school aan de Beatrixsingel 1a te Veghel te herontwikkelen tot woningbouw. Na de Don Bosco school hebben de Katholieke Bond van Ouderen en de Volksuniversiteit zich nog gevestigd in het oude schoolgebouw. Sinds 2012 staat het pand echter leeg.

Area Wonen gaat het pand op een duurzame manier herontwikkelen tot appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Er wordt zoveel mogelijk van het pand behouden en waar mogelijk hergebruikt. De voormalige lokalen worden omgebouwd tot appartementen. Daarnaast worden door middel van optopping van één vleugel en een kleine aanbouw extra ruimte voor appartementen gemaakt. In totaal worden maximaal 23 appartementen gerealiseerd op locatie.

Ter plaatse van de Beatrixsingel 1a geldt een maatschappelijke bestemming. Om te komen tot de beoogde situatie is de herbestemming van de maatschappelijke bestemming noodzakelijk. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

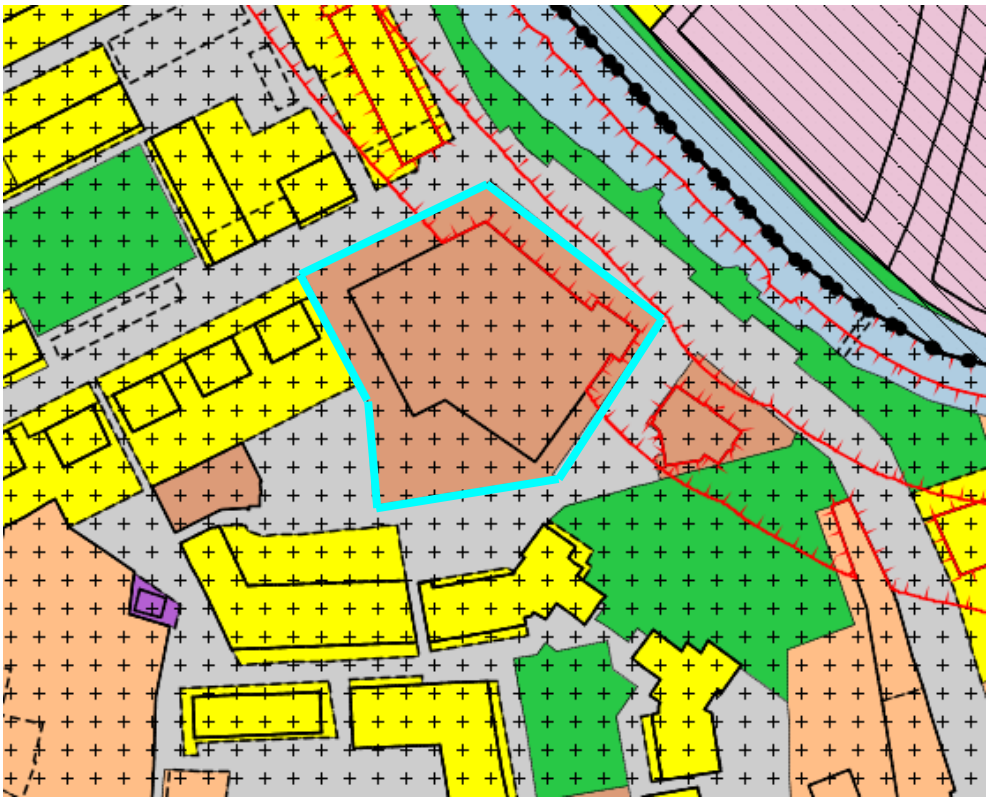
Het plangebied ligt aan Beatrixsingel 1a ten westen van het centrum van de kern Veghel. Het plangebied wordt hiervan gescheiden door de Aa. Ten noordwesten van het plangebied ligt de Oranjewijk. Zelf ligt de locatie in het deelgebied Hoogstraat. De directe omgeving wordt gekenmerkt door woningen en ten zuiden van de Beatrixsingel 1a ligt Moskee An-Nour. 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 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan ‘Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk’ (vastgesteld 23 mei 2013). In figuur 1.2 is het plangebied blauw omlijnd. Het plangebied heeft de bestemmingen ‘Maatschappelijk’ met op een gedeelte een bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. In het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage voor het terrein van 75% en een maximum bouwhoogte van 7 meter. Tot slot geldt op een gedeelte van het plangebied in het noordoosten een gebiedsaanduiding ‘wro-zone – zoekgebied behoud en herstel watersystemen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling van woningbouw niet mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan.



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

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[1]

Hoogeind
De ruimtelijke structuren van Oranjewijk en de linten Hoogstraat, Heilig Hartplein en NCB-laan kunnen niet los gezien worden van de structuur van het Veghelse centrum. Vanuit de Markt liepen van oudsher verschillende oude lintstructuren naar de buurtschappen en dorpen rondom Veghel. Het gebied ten noorden van het Heilig Hartplein, de plaats van Oranjewijk, stond bekend als 'De Hooge einden'. Door deze gebieden liepen verschillende paden en wegen die ook nu nog herkenbaar zijn in het stratenpatroon van het plangebied. De Wilhelminalaan herinnert hier nog aan.

Het Hoog Einde zelf lag als voorpost van het dorp Veghel verder redelijk geïsoleerd. In de buurt kwam vrij weinig bebouwing voor. Alle landerijen aan de huidige Sluisstraat/Havenstraat behoorden tot de buurtschap Hoogeinde, een sterk agrarisch getinte lintbebouwing. De kern van Hoogeinde concentreerde zich rondom de huidige aansluiting Sluisstraat en Heilig Hartplein. De postkoetsroute van Antwerpen en 's-Hertogenbosch naar Keulen liep door Hoogeinde en ter plaatse begon een voor Veghel belangrijke landweg naar Schijndel: de Schijndelsedijk (nu NCB-laan).

Begin 1900 zijn zowel het Hoog Einde als de kern Veghel gaan groeien. Dit gebeurde eerst in de vorm van het doortrekken van bestaande linten. Later, en dan voornamelijk direct vóór en direct ná de Tweede Wereldoorlog, werden grootschalige wijken aangelegd direct achter de linten. Door de aanleg van de Zuid-Willemsvaart verandert het Buurschap Hoogeinde in een tweede centrumgebied. Er wordt een zijkanaal aangelegd dat de Zuid-Willemsvaart met Hoogeinde-Veghel verbindt.

Oranjewijk
Ten noorden van de voormalige Don Bosco school begint de Oranjewijk. De Oranjewijk is de eerste planmatig aangelegde woonwijk van Veghel, gerealiseerd aan het eind van de jaren veertig, begin jaren vijftig van de vorige eeuw. Het is een wijk met kenmerkende woningen, gelegen aan intieme straatjes. De wijk bestaat overwegend uit eengezinswoningen en wooneenheden voor een- en tweepersoonshuishoudens. De Oranjewijk is in 1947 aangelegd op een opgehoogd terrein aan de westelijke zijde van de Aa. De buurt wordt gekenmerkt door als sociale woningbouw opgetrokken eenvoudige eengezinswoningen in regelmatige blokken strokenbouw met één of twee bouwlagen en een kap. Door de toepassing van baksteen, ambachtelijke detaillering, met pannen belegde zadeldaken en door metselwerkbogen overkluisde poortopeningen is aansluiting gezocht bij traditionele architectuurstromingen. Plaatselijk afgewisseld met twee-onder-eenkapwoningen, die voorzien zijn van een ruime tuin. Typerend voor dit gebied, in tegenstelling tot de gebruikelijke strokenbouw, is dat hier oorspronkelijk geen particuliere voortuinen waren geprojecteerd, maar openbare groenvoorzieningen in de vorm van brede groenperken. Hier en daar zijn wel zeer kleine voortuintjes gerealiseerd.

[1] Bron: Toelichting bestemmingsplan 'Veghel-West, deelgebied Hoogstraat-Oranjewijk' (vastgesteld 23 mei 2013)

Don Boscoschool
De Don Boscoschool aan de Beatrixsingel is gebouwd omstreeks 1937 en was een basisschool voor speciaal onderwijs. Toen de school stopte, huisvestte het gebouw vanaf 2008 de Volksuniversiteit. Sinds 2012 staat het gebouw leeg. Area heeft het pand gekocht, waarmee een stukje cultureel erfgoed voor Veghel behouden blijft. De voormalige school wordt verbouwd tot maximaal 23 appartementen.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat momenteel uit een oude school met schoolplein. Het plein is deels verhard, er staan enkele bomen en ander opgaand groen. In onderstaande figuren is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1: Zijde van complex waar extra appartementen aangebouwd worden



Figuur 2.2: Noordzijde complex



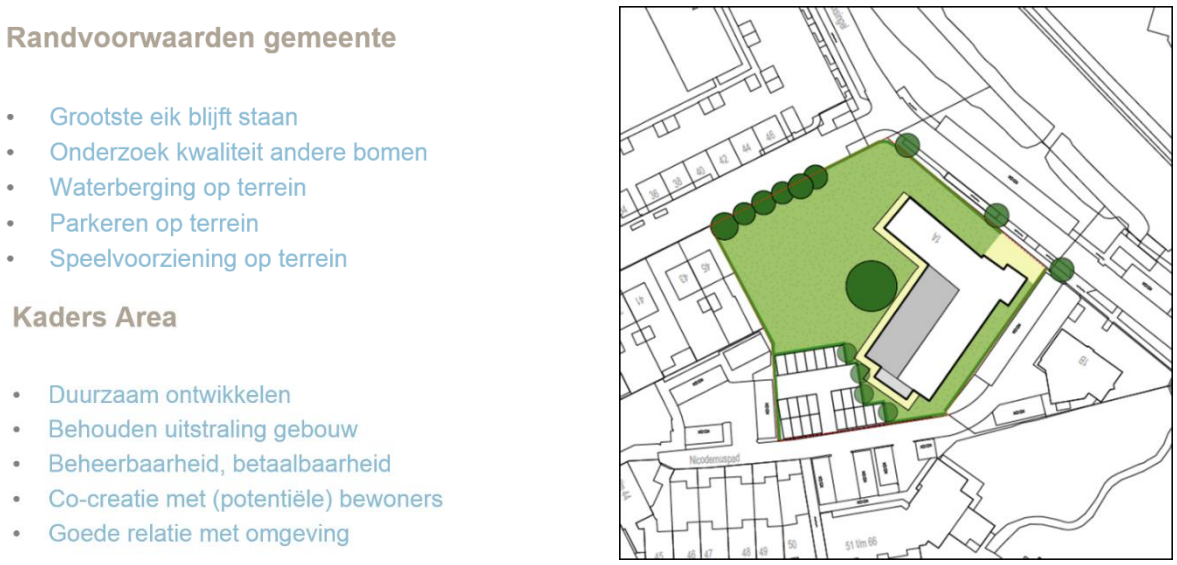
Figuur 2.3: Complex en twee zomereiken van oostzijde



Figuur 2.4: Veld aan zuidzijde plangebied

2.3 Toekomstige situatie plangebied

De herontwikkeling van het pand wordt samen mét de toekomstige bewoners van deze appartementen uitgevoerd. Voor dit zo'n anderhalf jaar durende proces is oktober 2017 een ontwikkelgroep ontstaan. Deze ontwikkelgroep denkt mee over de vormgeving van het pand en de invulling van het woonconcept. In de eerste verkenning zijn verschillende randvoorwaarden opgesteld en is een eerste situatieschets opgesteld (zie figuur 2.5).



Figuur 2.5: Eerste verkenning Beatrixsingel (Bron: opdrachtgever)

Op verzoek van de toekomstige bewoners en de omwonenden is het oorspronkelijke plan van de nieuwbouw op het achter terrein komen te vervallen en vervangen door het optoppen van de zolderverdieping van de vleugel aan het Nicodemuspad. Hierdoor ontstaat er meer ruimte om het Nicodemuspad te betrekken bij de Oranjewijk en het groen achter de Don Bosco school.

Het gebouw wordt benaderd als een alzijdig gebouw. In het bestaande pand zullen inpandig appartementen worden gerealiseerd. Daarnaast worden door middel van optopping van één van de vleugels (zuidelijke) en door een kleine aanbouw (circa 56 m²) aan de noord(west) vleugel extra ruimte voor appartementen gemaakt. In totaal is er in het te verbouwen gebouw ruimte voor maximaal 23 appartementen (zie impressie van de bebouwing in figuur 2.6). De benodigde bergingen worden inpandig gerealiseerd.

De twee eiken achter het gebouw zullen blijven staan. De individuele buitenruimte wordt compact gehouden en aan de achterkant van het pand een gezamenlijke tuin aangelegd. De gemeente heeft de aanwezigen gevraagd of er een vertegenwoordiging van de omwonenden mee wil denken in het vormgeven van het openbaar gebied. In deze werkgroep wordt gezocht naar een oplossing voor de positionering van het parkeren, het spelen en het groen zodat het Nicodemuspad een gelijkwaardige

relatie krijgt met de Oranjewijk. Zo zal de erfafscheiding in ieder geval een beeldbepalend element worden. Het gebouw wordt benaderd als alzijdig object, daarom is er voor gekozen de ruimte rondom dit pand te vrijwaren van hoge erfafscheidingen en bijgebouwen.



Figuur 2.6: Toekomstige situatie plangebied (geel = bestaande schoolgebouw; wit = nieuwbouw) (Bron: opdrachtgever)

3. BELEIDSKADER

3.1 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 voormalige Don Bosco school, 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.

3.2 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 voormalige Don Bosco school 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 voormalige Don Boscoschool wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied
De kwantitatieve behoefte aan woningbouw in de regio Noordoost Brabant wordt vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze Regionale Agenda Wonen bevat voorstellen omtrent de jaarlijks te maken regionale (kwantitatieve) woningbouwafspraken, zoals deze op grond van de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant benodigd zijn. De voorgenomen ontwikkeling (23 woningen) past binnen de totale taakstelling van de gemeente en is opgenomen in het woningbouwprogramma. Voor een nadere beschrijving van het gemeentelijke woningbouwbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.4 gemeentelijk beleid. Daarnaast vindt de voorgenomen ontwikkeling plaats binnen het bestaande stedelijk gebied van Veghel en is er sprake van herstructering. Het voormalig schoolgebouw in het plangebied krijgt een passende herbestemming met woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder duurzame verstedelijking.

3.3 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. Het herbestemmen van het karakteristieke pand waarin de voormalige Don Bosco school gevestigd zat, kan gezien worden als een inbreidingslocatie waarbij zorgvuldig omgegaan wordt met de karakteristieken van het pand. Daarbij wordt met de toekomstige bewoners samengewerkt aan een duurzaam en passende marktvraag, waardoor maatwerk wordt geleverd. Hiermee wordt aangesloten op het gedachtegoed uit de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant
Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Inmiddels is op 1 januari 2018 de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte in werking getreden. Hierin zijn diverse partiële herzieningen in meegenomen. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant 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.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is gelegen binnen het ‘bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied’ en voor een gedeelte geldt de aanduiding ‘behoud en herstel watersystemen’. 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 plancapaciteit (aantallen woningen) voor woningbouw. In de paragraaf 3.2 onder het kopje ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is hierop ingegaan. De herontwikkeling van de Beatrixsingel 1a is passend binnen de kaders van de Verordening ruimte.

Ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' wordt mede toegezien op de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. In een bestemmingsplan dienen

regels gesteld te worden om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande a. beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m^2, anders dan een bouwwerk en het ophogen van gronden. Deze waarden worden geborgd in het bestemmingsplan voor Beatrixsingel 1a.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte.

3.4 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.

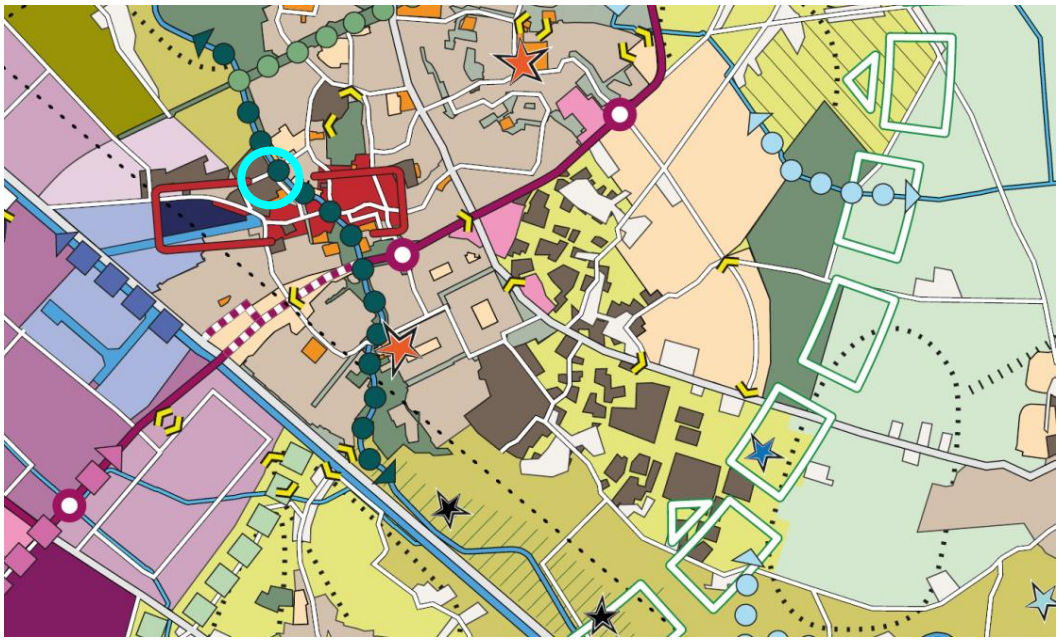
De huishoudens in Veghel zijn nog relatief groot. De provincie Noord-Brabant verwacht dat de bevolkingsgroei in Veghel de komende decennia nog wel door gaat. Tot 2030 wordt een gestage groei verwacht naar 40.370 inwoners. De woningvoorraad zou daartoe tot 2030 uit moeten breiden met circa 2.500 woningen.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

Vraaggestuurd ontwikkelen
Verschillende 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 grondexploitaties. 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 aanhelen van linten en/of versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren;
- het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra;
- verbreding van het aanbod aan dorpse 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 van de voormalige Don Bosco school, waarbij vraaggestuurd duurzame appartementen ontwikkeld worden met de (eventueel) toekomstige bewoners. Op deze manier wordt het karakteristieke pand dat sinds 2012 leeg staat weer een nieuw leven in geblazen. Dit heeft tot gevolg dat het lint langs de Aa verder versterkt wordt met betrekking tot de identiteitsbepalende ruimtelijke structuren. De ontwikkeling past hiermee binnen het uitgedragen beleid zoals neergelegd in de Veghelse structuurvisie.



Figuur 3.1: Ligging plangebied (rode cirkel) in kaart ‘Structuurvisie Veghel 2030’ (Bron: Gemeente Veghel)

Visie Meierijstad

In de Visie Meierijstad wordt de toekomst van de gemeente Meierijstad beschreven. Hierin is de volgende algemene visie opgenomen: “*Het is 2025: een gemeente met een missie en ambities*. *In het belang van haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen is een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente noodzakelijk. Elke inwoner telt mee en kan mee doen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven. Meierijstad maakt zich samen met het bedrijfsleven sterk voor een gezonde lokale en regionale economie met voldoende werkgelegenheid. Food is de verbindende factor: de productie in het buitengebied, de voedingsindustrie en nieuwe productontwikkeling. In Meierijstad is het genieten in de vele restaurants en op de terrassen. De beroepsbevolking is aan het werk. Wonen en werken in Foodcapital trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke*

balans tussen werken, wonen en leven. Meierijstad koestert de unieke waarden van natuur, landschap, cultuur en onderwijs."

Daarnaast is voor het ruimtelijke aspect onderscheid gemaakt tussen verschillende onderdelen, waaronder bijvoorbeeld: landschap, wonen en bedrijvigheid. Voor het aspect wonen is het volgende beschreven: "*Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed."*

Doorwerking plangebied
Onderhavig plan draagt bij aan de realisatie van een diverse en veilige woonomgeving en zorgt voor een verbetering van de leefomgeving in dit deel van de kern Veghel. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Meierijstad.

Woonvisie Veghel 2012-2015
In het voorjaar 2012 heeft de gemeenteraad van Veghel 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 (midden)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.

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
De kwantitatieve behoefte aan woningbouw in de regio Noordoost Brabant wordt vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze Regionale Agenda Wonen bevat voorstellen omtrent de jaarlijks te maken regionale (kwantitatieve) woningbouwafspraken, zoals deze op grond van de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant benodigd zijn. De voorgenomen ontwikkeling (23 woningen) past binnen de totale taakstelling van de gemeente en is opgenomen in het woningbouwprogramma. Door middel van co creatie en een intensief dialoog met belanghebbenden is initiatief verder

vormgegeven en wordt ook in kwalitatieve zin aandacht besteed aan welke woontypologie wenselijk is en de woonkwaliteit van toekomstige bewoners zo optimaal mogelijk inrichten. Hiermee is het initiatief passend in de Woonvisie van de voormalige gemeente Veghel.

Basisdocument Woonvisie Meierijstad
Sinds 1 januari 2017 maakt Veghel deel uit van de gemeente Meierijstad. De woonvisie voor deze fusiegemeente is nog in ontwikkeling. Zo is het 'Basisdocument, ontwikkelingen en voorbeschouwingen ten behoeve van Woonvisie Meierijstad' op 15 maart 2018 gepresenteerd tijdens een beeldvormende avond.

De gemeente Meierijstad wil zorgen voor geschikte woningen voor haar inwoners. Woningplannen moeten daarom zo goed mogelijk aansluiten bij de behoefte van zowel de huidige als nieuwe inwoners op de korte termijn als ook de lange termijn. Deze behoefte is voor een belangrijk deel (vooral kwantitatief) gebaseerd op de prognoses van de Provincie. De gemeente legt dit vast in het woningbouwprogramma. Daarnaast wordt er niet alleen gekeken naar de soort woningen waar behoefte aan is, maar ook waar, wanneer en in welke omgeving. De woonvisie vormt het kwalitatieve kader dat eveneens verwerkt wordt in het woningbouwprogramma. Op basis van dit kader worden zowel nieuwe als bestaande plannen beoordeeld of zij goed aansluiten bij de behoefte van de inwoners.

Doorwerking plangebied
In deze woonvisie is de locatie Beatrixsingel/Don Bosco-school meegenomen als ‘plannen in voorbereiding’. Hiermee sluit het initiatief aan op de uitgangspunten die op dit moment bekend zijn van de woonvisie Meierijstad.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Meierijstad
In september 2017 is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld voor Meierijstad. In dit beleidsplan zijn de zorgplichten voor zowel de waterhuishouding als riolering verwoord. Het plan is samen met de waterschappen Aa en Maas en De Dommel tot stand gekomen. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen heeft Meierijstad duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen onder de 2.000 m^2 is het noodzakelijk om waterbergende voorzieningen te realiseren. Wanneer sprake is van een toename in verhard oppervlak worden als bergende eis de normen uit de Keur van Waterschap Aa en Maas aangehouden.

Doorwerking plangebied
In hoofdstuk 6 ‘Water’ en de waterparagraaf (bijgevoegd als bijlage behorende bij dit bestemmingsplan) wordt nader gemotiveerd hoe rekening is gehouden met het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Meierijstad. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan dit beleidsstuk.

4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 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. In en nabij het plangebied zijn geen elementen aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Ten noorden van de Beatrixsingel is de Oranjewijk als cultuurhistorisch waardevol beschouwd, aangezien dit de eerste planmatig aangelegde woonwijk is binnen Veghel. De beoogde ontwikkeling heeft echter geen invloed op deze waarden van de Oranjewijk. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘cultuurhistorie’ niet zorgt voor belemmeringen bui uitvoering van onderhavig initiatief.

4.2 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 Hoogstraat - Oranjewijk aangeduid op de verbeelding een dusdanig bouwvlak en bouwhoogte toegekend dat de bestaande situering en hoogte gewaarborgd blijft. Naast bebouwde monumenten hecht de gemeente Meierijstad 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.

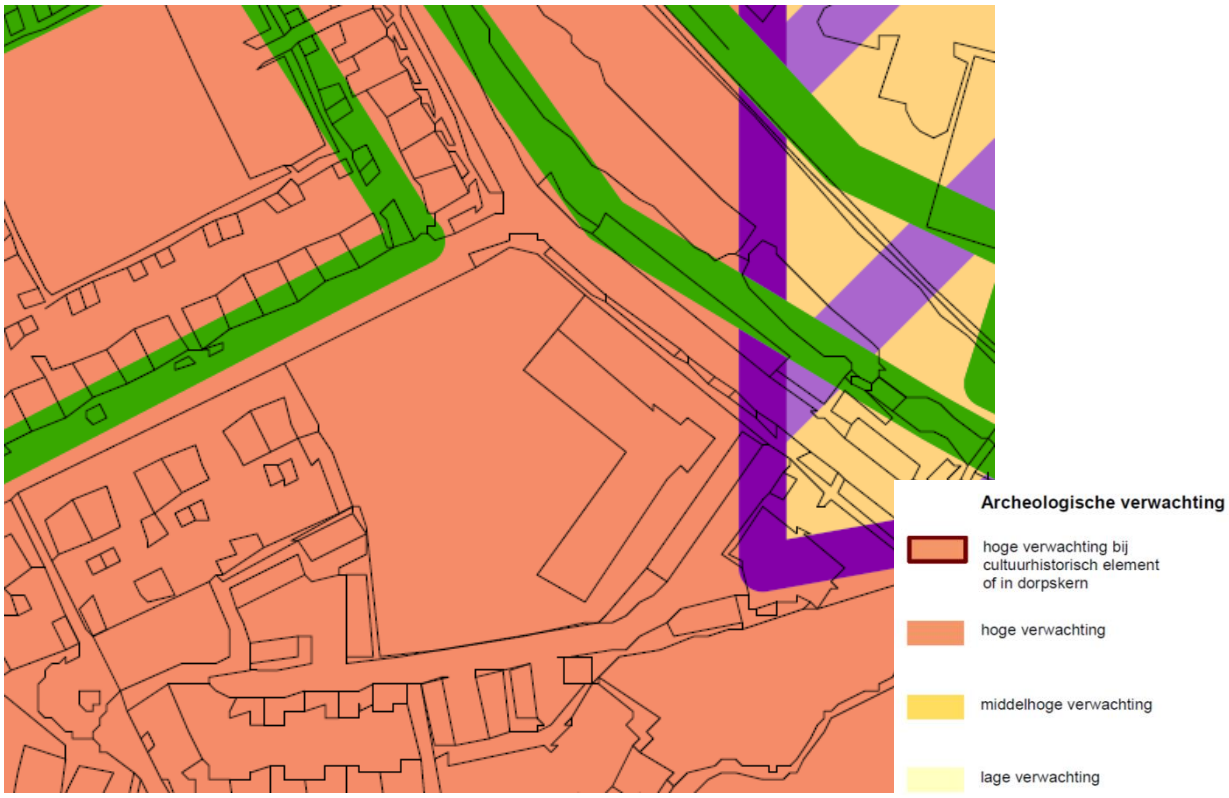
4.3 Archeologie

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 m^2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld archeologische onderzoek noodzakelijk is. Het bouwvoornemen bestaat uit het optoppen van één van de vleugels van het bestaande pand (zuidvleugel) en het beperkt aanbouwen aan de noord(west)vleugel. Behoudens de uitbreiding aan de noordwestzijde zijn er geen ingrepen voorzien die tot onevenredige verstoring van het archeologische bodemarchief zullen leiden. De uitbreiding aan de noordwestzijde zal in oppervlakte beperkt blijven tot circa 56 m² waarmee onder de grenswaarde van 100 m² gebleven zal worden. Ter bescherming van het archeologische bodemarchief blijft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ van kracht.



Figuur 4.1: Ligging plangebied in archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Veghel, 2014)

5. GROENSTRUCTUUR EN NATUUR

5.1 Groenstructuur

In het plangebied worden enkele groenelementen gerealiseerd. Rondom het voormalige schoolgebouw is volop ruimte om een openbare ruimte te ontwikkelen met plaats voor groen, waterberging, straatmeubilair en parkeerplaatsen. In overleg tussen Area, gemeente en omwonenden zal tot een inrichtingsvoorstel gekomen worden. Door te kiezen voor het optoppen van het pand in plaats van het realiseren van een uitbreiding op het binnenterrein is het gemakkelijker om de Eik op het achterterrein te handhavend. Ook de groenstroken tussen het huidige gebouw en de Beatrixsingel blijven in beginsel gehandhaafd.

5.2 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 – flora- en fauna quickscan
Door voorgenomen herontwikkeling heeft gezien de afstand en/of de aard van de plannen geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Gelet op de potentiele ecologische waarden binnen en nabij het plangebied zijn de voorgenomen plannen uitvoerbaar, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Afhankelijk van de exacte invulling van de werkzaamheden is mogelijk nader onderzoek benodigd naar de functionaliteit van de bebouwing voor huismus, gierzwaluw en/of vleermuizen. Indien van toepassing kunnen, middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het (afhankelijk van de situatie) aanvragen van een ontheffing, de betreffende werkzaamheden alsnog worden uitgevoerd. Aangezien de eventueel benodigde maatregelen eenvoudig binnen het plangebied zelf kunnen worden toegepast, worden geen bezwaren gezien ten aanzien van het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing. De mogelijke aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dienen, om overtreding op voorhand te voorkomen, werkzaamheden aan het opgaand groen en het dak buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.
- Ten behoeve van binnen het plangebied (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Doorwerking plangebied – ecologisch vervolgonderzoek
Tijdens een veldbezoek is geconstateerd dat dit gebouw geschikte verblijfplaatsen bevat voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Naar aanleiding hiervan is huismus-, gierzwaluw, en vleermuisonderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2018, om aanwezige verblijfplaatsen van de betreffende soorten te kunnen identificeren. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies benoemd. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

- De gevonden resultaten wijzen niet op een mogelijke aanwezigheid van nestlocaties van huismus of gierzwaluw dan wel rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook functioneert het plangebied niet als essentieel leefgebied voor een van deze soorten. De aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten is redelijkerwijs uit te sluiten.
- Met de verbouwing van het gebouw aan de Beatrixsingel 1a te Veghel gaan geen verblijfplaatsen of nestlocaties verloren. Negatieve effecten door de fysieke ingrepen op huismussen, gierzwaluwen of vleermuizen zijn niet aan de orde. De ingreep leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming, voor wat betreft huismussen, gierzwaluwen of vleermuizen.

De inventarisatie is een steekproef. Het is dan ook mogelijk dat soorten en functies niet waargenomen zijn, terwijl dat ze op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is echter acceptabel, de Wet natuurbescherming vraagt een initiatiefnemer om alles te doen wat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden. Met de gekozen methodes en inspanningen (conform het vleermuisprotocol versie 2017, en de kennisdocumenten Huismus Versie 1.0, BIJ12, juli 2017 en Gierzwaluw Versie 1.0, BIJ12, juli 2017) is dan ook voldoende invulling gegeven aan artikel 1.11 (Zorgplicht) van de Wet natuurbescherming voor wat betreft vleermuizen, gierzwaluw en huismus. Wat betreft dit onderzoek heeft de initiatiefnemer dan ook gedaan wat redelijkerwijs van hem/haar kan worden verwacht. Voor de uitvoering van de werkzaamheden binnen het plangebied hoeven met betrekking tot ecologie geen verdere stappen te worden ondernomen. Wel dient bij werkzaamheden rekening gehouden te worden met broedseizoen dat globaal loopt van half maart tot half augustus.

Tabel I. Overzicht aanwezigheid beschermde soorten en te nemen type maatregelen

Soortgroep	**Aanwezig**	**Overtreding**	**Maatregelen**
Huismus	Nee	Nee	-
Gierzwaluw	Nee	Nee	-
Vleermuizen	Nee	Nee	-
Overige soorten	Mogelijk	Mogelijk	Rekening houden met broedseizoen en zorgplicht

6. WATER

6.1 Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e 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.

6.2 Afweging en conclusies

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende (bouw)materialen (bouwen conform het Bouwstoffenbesluit) en dient voldaan te worden aan de in de waterparagraaf opgenomen milieuhygiënische randvoorwaarden.

De hoeveelheid verhard oppervlak kan verder gereduceerd worden door de aanleg van halfverharde of waterpasserende bestrating of de aanleg van een groendak/daktuin. Een groendak verhoogt de isolatiewaarde, dempt geluid en creëert bijkomend groen in de stad. Een groendak kan op het bestaand schuin dak aangelegd worden maar dit dient dan bouwkundig/landschappelijk onderzocht te worden (gewicht en inpassing in omgeving). Hoe de aan(nieuw)bouw eruit gaat zien, is in deze fase nog niet bekend. Hierop kan eventueel een groendak of daktuin aangelegd worden. Het oppervlak aan groendak wordt als onverhard beschouwd.

Naar duurzame ontwikkeling toe zijn diverse mogelijkheden toepasbaar. Als eerste kan hemelwater na een zuiverende stap (filter) hergebruikt worden als spoelwater, toiletspoeling en besproeiing van de eventuele tuin. Het zuivere dakwater kan op het terrein opgevangen worden in een watertank. Als er ongebruikte kelderruimtes aanwezig zijn, kan hierin eventueel middels een waterzak ook hemelwater gebufferd worden.

Voor de verwerking van hemelwater van het verhard oppervlak zijn meerdere oplossingen mogelijk binnen het perceel. Gezien de verwachte GHG op ca. 0,6 m-mv. ter plaatse wordt het gebruik van een

IT-riool niet geadviseerd. Op basis van de ligging is ter plaatse naar verwachting een goede infiltratiesnelheid aanwezig. Afhankelijk van terreininrichting kan bovengronds een wadi aangelegd worden of ondergronds berging in de fundering voorzien worden (waterschells of waterpasserende bestrating met onderliggende retentiekoffer). Bij deze opties kan dit water tevens via een zuiverende stap gebruikt worden voor hergebruik. De grootte van deze voorziening is afhankelijk van het gewenste hergebruik.

Op het perceel is ruimte aanwezig om het hemelwater te bergen en vertraagd af te voeren. Na vulling van de hemelwatervoorziening binnen het perceel kan het hemelwater via een overloopvoorziening of -constructie afstromen naar het hemelwaterriool in de Wilhelminalaan. Deze overloop kan via een bovengrondse overlaat over maaiveld (uitstroom uit kolk) of via een stuwput. Bij ondergrondse voorzieningen dient rekening gehouden te worden met voldoende ontluchtings- en noodoverlaatpunten. Als de horizontale infiltratiesnelheid ontoereikend blijkt zoals verwacht wordt, kan middels een gat met een minimale diameter van 4 cm (praktische ondergrens voor een afvoerconstructie) afvoer plaatsvinden.

Gezien de ligging van een overstort oostelijk van het Beatrixsingel is rechtstreekse aansluiting op de Aa naar verwachting omslachtiger als gedoseerde leegloop op het hemelwaterriool. Bij rechtstreekse aansluiting op deze primaire watergang dient een watervergunning aangevraagd te worden. Door de aanleg van een hemelwatervoorziening en verwachte afname van het verhard oppervlak wordt de locatie hydrologisch positief ontwikkeld en wordt geen toekomstige wateroverlast verwacht.

De belangen en beperkingen zijn in deze rapportage weergegeven. In een nadere fase zal een gedetailleerde invulling plaatsvinden met exacte maatvoering voor diepte, afstroming en invulling in overleg met het bevoegd gezag.

6.3 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.

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN

7.1 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 1.500 meter gelegen.

7.2 Radarverstoringsgebied

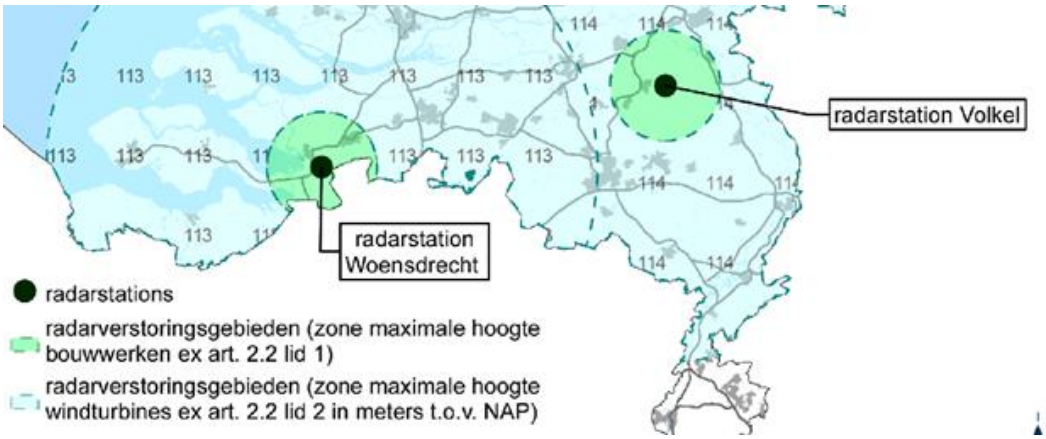
Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 e.v. van de Rarro betekent dit dat er rond de vliegbasis in Volkel in dit geval 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 7.1: Radarverstoringsgebied Volkel (Bron: Rarro, Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

8. MILIEUASPECTEN

8.1 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.

8.2 M.e.r.-plicht

Een ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied
Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in de bijlagen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen.

Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist.

8.3 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.

Door Verhoeven Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek (Verhoeven Milieutechniek BV, rap.nr. B15.6061, d.d. 29-5-2015) uitgevoerd voor Beatrixsingel 1a. Dit betreffen enkele percelen in het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het complete onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 5).

Doorwerking plangebied

Algemene bodemkwaliteit

In het bodemonderzoek werd voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, gezien maximaal lichte verontreinigingen werden verwacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt voor de algemene bodemkwaliteit de onverdachte hypothese voor de onderzoekslocatie aangenomen, aangezien in de bovengrond licht verhoogde gehalten voor diverse parameters zijn aangetoond.

Zintuigelijk en analytisch zijn geen verontreinigingen bij de voormalige ondergrondse tank aangetroffen. Deze tank is in het verleden al verwijderd (zie ook de bijlagen).

Asbest

Aangezien er in de geplaatste boringen en proefgaten in de grond geen asbestverdachte materialen zijn aangeroffen (in de fractie < 16 mm) en maximaal plaatselijk sporen puin is geen kwalitatieve/kwantitatieve asbestanalyse (in de fractie < 16 mm) uitgevoerd. De puinverharding is onder certificaat aangebracht en derhalve buiten het onderzoek gelaten. De aannemer is uiteindelijk verantwoordelijk voor de zorgvuldige afvoer ervan.

Asfalt

In het aanwezige asfalt zijn gehalten voor PAK lager dan 250 mg/kg d.s. aanwezig.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect ‘bodem’ niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

8.4 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek 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 november 2017 is door K+ Adviesgroep 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

Beatrixsingel

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 58 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh) op de voorgevel van het pand. Zou aan de Wet geluidhinder worden getoetst, dan wordt de voorkeurs-grenswaarde met 5 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
Op de overige gevels is de geluidbelasting 53 dB of lager.

Het terugdringen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde middels het toepassen van een stiller wegdek, zou kunnen leiden tot een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde. De kosten hiervoor bedragen 200 m x 7 m x € 50,-= € 70.000 en stuiten op bezwaren van financiële aard.

Alleen de voorgevel heeft een verhoogde geluidbelasting, bij de overige gevels is sowieso sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bernhardstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 50 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en daarmee niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde, zou daaraan worden getoetst. Daarmee is ten gevolge van deze weg sprake van een goed woon-en leefklimaat.

Cumulatie en Bouwbesluit

Vanwege een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting gecumuleerd. De geluidbelasting is maximaal 58 dB.

Er is sprake van een verbouwsituatie en derhalve dient voor de gevelgeluidwering te worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau. Omdat het pand uit 1955 is, betekent dit feitelijk dat geen eisen worden gesteld aan de gevelgeluidwering.

Conclusie

Het Bouwbesluit 2012 en de Wet geluidhinder geven voor dit plan onvoldoende mogelijkheden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de appartementen te borgen. Dit omdat het een verbouw-situatie betreft. Daarom wordt gevraagd voor deze situatie aan te sluiten bij artikel 3.3 van het Bouw-besluit. Daarin wordt aangegeven dat het geluidniveau in de appartementen maximaal 33 dB mag zijn. Een geluidniveau van 33 dB wordt in de wet gezien als een aanvaardbaar geluidniveau in nieuw-bouwwoningen. De gevelwering van de gevels met de hoogste geluidbelasting moet dan minimaal 25 dB bedragen. Dit is gebaseerd op de cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Een gevelwering van ten hoogste 25 dB is technisch goed uitvoerbaar.

Om het geluidniveau van 33 dB in de woning te borgen wordt het volgende in de planregels opnemen: Het geluidsniveau in de appartementen als gevolg van wegverkeerslawaai mag aantoonbaar niet meer bedragen dan 33 dB. Hierbij moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelastingen op de gevels zoals dat is berekend in tabel 4.3 onder de kolom wvl en bijlage II van het geluidrapport

“Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Beatrixsingel 1A te Veghel, gemeente Meierijstad”, met kenmerk M17 492.401, opgesteld door K+ Adviesgroep op 30 oktober 2017.

In de omgevingsvergunning, onderdeel bouwen dient, middels een bouwkundig akoestisch onderzoek worden aangetoond met welke voorzieningen het geluidniveau van 33 dB in de appartementen wordt behaald.

8.5 Luchtkwaliteit

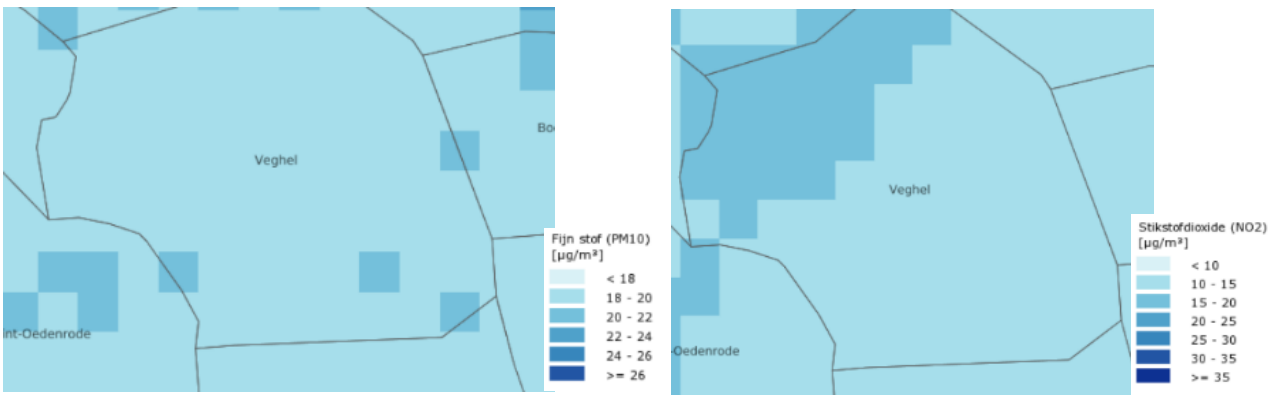
Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe (bouw)projecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant 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 NO_2 en PM_{10}.

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 23 woningen mogelijk gemaakt. 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 bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 8.1: PM10- en NO2-concentratie 2018 (Bron: GCN en GDN)

In bovenstaande figuren is de concentratie PM10 en NO2 weergegeven. Deze bedraagt respectievelijk 18-20 µg/m^3 en 10-15 µg/m^3. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/^{m3} welke geldt voor beide concentraties.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

8.6 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 situaties 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 veiligheidsafstanden genoemd die rond (minder) risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

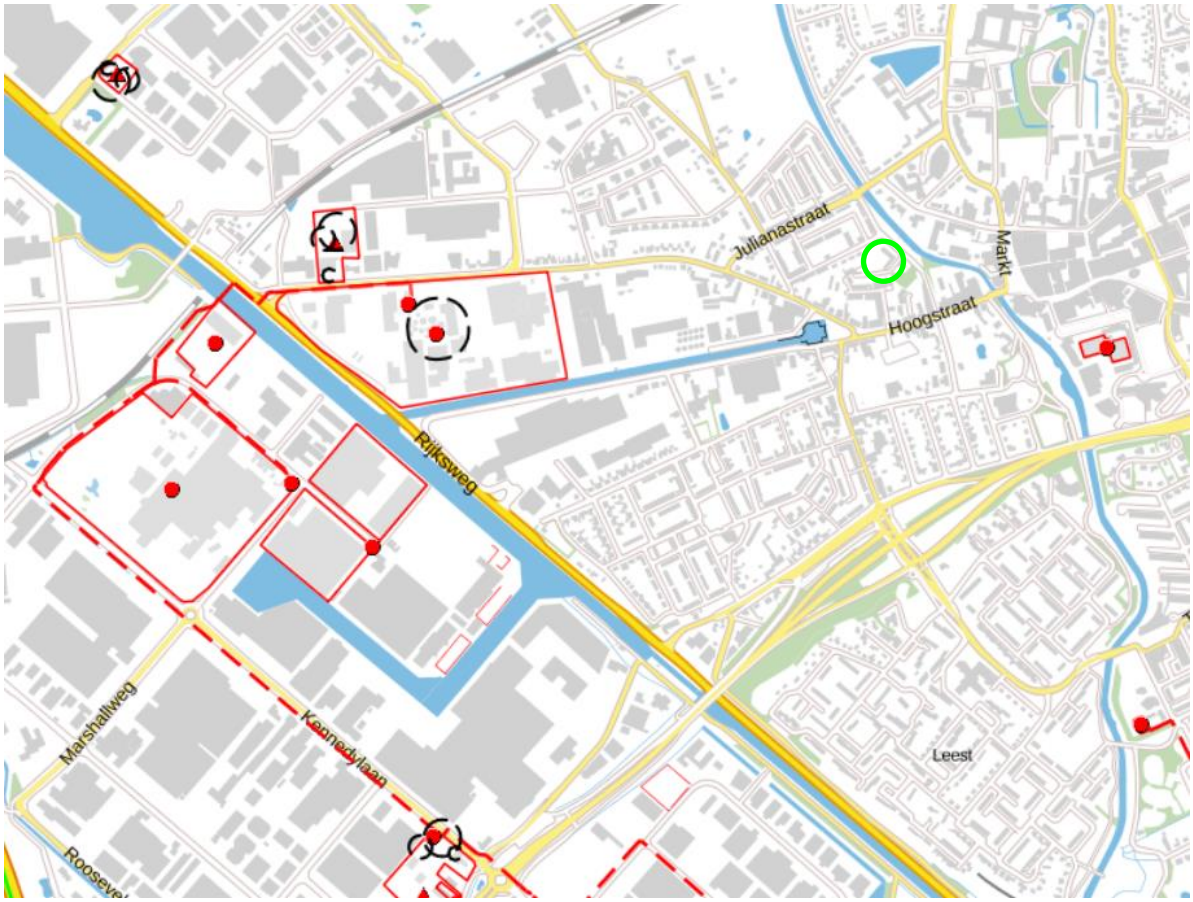
Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Uit het Bevi, Bevb en Bevt vloeit de verplichting 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.

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. Ook

is de Risicokaart Nederland bekeken (zie figuur 8.2). Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten (de contouren) van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes is gelegen. Dit wordt hieronder nader gemotiveerd.



Figuur 8.2: Ligging plangebied in Risicokaart (Bron: Risicokaart Nederland)

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 1.500 meter gelegen.

Inrichtingen
Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Op circa 600 meter van het plangebied is een benzineservicestation gelegen. De verkoop van LPG is per 1 juli 2017 beëindigd. In het plangebied liggen dan ook geen plaatsgebonden risicocontouren of invloedsgebieden van inrichtingen.

Wegtransport
Door en langs de Beatrixsingel zijn geen specifieke routes voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de N279 en A50 worden gevaarlijke stoffen vervoer. De A50 is op ruim 2 kilometer gelegen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de A50. De N279 heeft geen plaatsgebonden risicocon-

tour of plasbrandaandachtsgebied, maar wel een toxisch invloedsgebied[2]. Over de N279 ter hoogte van Veghel wordt de stofcategorie LT2 vervoerd. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 880 meter. Gelet op de afstand (circa 925 meter) is het plangebied hier buiten gelegen en daarom is een beperkte verantwoording dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect ‘Externe veiligheid’ zorgt niet voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

8.7 Geurhinder

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

Doorwerking plangebied
In de nabijheid van Beatrixsingel 1a zijn geen veehouderijen aanwezig. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘geur’ niet zorgt voor belemmering bij de uitvoering van het initiatief of bestaande agrarische bedrijven in hun uitbreidingsruimte beperkt.

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

Doorwerking plangebied
In de nabijheid van Beatrixsingel 1a zijn geen bedrijven aanwezig met een industriële geurcontour. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘geur’ niet zorgt voor belemmering bij de uitvoering van het initiatief of bestaande bedrijven in hun uitbreidingsruimte beperkt.

[2] Rapport ‘Externe veiligheid provinciale wegen Noord-Brabant’ (2010)

8.8 Gezondheid

Spuitzones
Er zijn in de omgeving van het plangebied geen gronden gelegen waar mogelijk sprake is van spuitzones. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van Beatrixsingel 1a te Veghel.

Kabels en leidingen
Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningskabels, warmwaterleidingen en dergelijke kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.
In de plangebieden zelf zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die een belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen kunnen vormen. De functiewijziging zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Veehouderijen
Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Het aspect volksgezondheid i.r.t. veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

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

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

8.9 Duurzaam en slim bouwen

Area gaat de voormalige school op een duurzame manier herontwikkelen, met als doel zoveel mogelijk van het pand te behouden. Materialen worden zo veel als mogelijk hergebruikt. Daarnaast wordt er goed nagedacht welke milieuvriendelijke materialen worden toegepast. Hierbij wordt 'de markt' uitgenodigd om met innovatieve ideeën te komen. Het aspect ‘bouwen’ wordt ingekleed voor het plangebied conform de overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.

9. VERANTWOORDING FUNCTIONEEL PROGRAMMATISCHE ONTWIKKELING

9.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

9.2 Verantwoording en conclusie ladder

De kwantitatieve behoefte aan woningbouw in de regio Noordoost Brabant wordt vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze Regionale Agenda Wonen bevat voorstellen omtrent de jaarlijks te maken regionale (kwantitatieve) woningbouwafspraken, zoals deze op grond van de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant benodigd zijn. De voorgenomen ontwikkeling (23 woningen) past binnen de totale taakstelling van de gemeente en is opgenomen in het woningbouwprogramma. Voor een nadere beschrijving van het gemeentelijke woningbouwbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.4 gemeentelijk beleid. Daarnaast vindt de voorgenomen ontwikkeling plaats binnen het bestaande stedelijk gebied van Veghel en is er sprake van herstructering. Het voormalig schoolgebouw in het plangebied krijgt een passende herbestemming met woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder duurzame verstedelijking.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 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.

Doorwerking plangebied
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;
- Kantoren;
- Dienstverlening;
- Wonen.

Alle inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied betreffen categorie 1 en 2 functies waarvoor een gemiddelde richtafstand van 10 meter geldt in rustige woonwijken en 0 meter in gemengde gebieden. Hierdoor zijn er geen milieucontouren over het plangebied gelegen.

Belemmering bedrijfsvoering moskee

In het Activiteitenbesluit waar de moskee onder valt (type A, niet meldingsplichtig), zijn normen voor de geluidsbelasting opgenomen. Conform artikel 2.18 eerste lid onder c wordt het geluid ten behoeve van het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en lijkplechtigheden, alsmede geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden niet beschouwd. Dit betekent dat de geluidsbronnen van de moskee niet hoeven te worden getoetst aan de normen voor geluid uit het Activiteitenbesluit. Daarmee zullen de nieuwe woningen dus geen belemmering voor de moskee vormen.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het van belang om, ondanks dat de geluidsbronnen van de moskee niet hoeven te worden getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit, wel inzicht te geven in de mogelijke geluidshinder van de van toetsing uitgezonderde bronnen. Daarom is de bedrijfsvoering van de moskee nader onderzocht door een bedrijfsbezoek en is de bij de gemeente en omgevingsdienst aanwezige informatie over de moskee geïnventariseerd.

Op de planlocatie is tot voor kort een geluidsgevoelige bestemming (school) aanwezig geweest. Klachten vanwege het gebruik van de moskee zijn bij de gemeente Veghel en de omgevingsdienst niet bekend. De moskee heeft een gebruiksvergunning van 7 februari 1995 en is dus al geruime tijd aanwezig en in bedrijf.

Uit het bedrijfsbezoek blijkt dat er geen luidsprekers, klokken of bellen op het gebouw aanwezig zijn ter oproeping van de geloofsovertuiging. Tevens zijn er geen relevante geluidsproducerende geluidsbronnen op het dak aanwezig die in de omgeving hoorbaar zijn. Er wordt inpandig geen muziek ten gehore gebracht. De gebedsdiensten zijn buiten de moskee niet hoorbaar.

Na het gebed wordt de moskee gebruikt als ontmoetingsplaats. Dit betekent dat buiten en binnen pratende mensen aanwezig kunnen zijn. Tijdens de Ramadan is het extra druk in en rondom de moskee. Veel mensen staan dan na het gebed binnen en buiten na te praten. In het bestemmingsvlak van de moskee is er weinig ruimte om met veel mensen te staan in verband met de huidige inrichting van het terrein (tuin en gebouw). Van de mensen op de openbare weg wordt geen onaanvaardbare hinder verwacht. Hier geldt de openbare orde en bewoners van de woningen in het plangebied zullen weten dat er een moskee aanwezig, waarbij geluid van bezoekers te verwachten is.

De bezoekers van de moskee komen te voet, met de fiets of met de auto. De auto wordt geparkeerd in de openbare parkeervoorzieningen in de directe omgeving. Tijdens de Ramadan worden alle parkeerplaatsen in de directe omgeving gebruikt. Gelet op de ligging van de parkeerplaatsen en de aantallen parkeerplaatsen is onaanvaardbare geluidshinder ten gevolge van aankomende en vertrekkende auto’s niet te verwachten.

Conclusie
De aard en de omvang van de activiteiten van de moskee zijn beperkt waarmee geen onaanvaardbare geluidshinder te verwachten is. De geluidsproducerende activiteiten zijn het stemgeluid op het buitenterrein en geluid ten gevolge van transportbewegingen. Het woon- en leefklimaat bij de planontwikkeling is voldoende gewaarborgd gelet op het gebruik van de moskee. Tevens wordt de moskee zelf niet belemmerd vanwege de planontwikkeling. Er zijn dus geen belemmeringen om woningen in het plangebied te realiseren.

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

11. VERKEER

11.1 Parkeren

Vanaf 1 juli 2018 komen de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening te vervallen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om via het bestemmingsplan regels te stellen over parkeernormen. Het 'paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad die daar nog niet in voorzien, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. De Nota parkeernormen Meierijstad 2018 is dan ook vastgelegd in het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren’.

Doorwerking plangebied

Conform de gemeentelijke Nota Parkeernomen Meierijstad 2018 ligt het plangebied in de ‘rest bebouwde kom’.

In de huidige situatie maakt het schoolgebouw samen met het naastgelegen religiegebouw (Stichting Moskee An-Nour) gebruik van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied van de nabije omgeving. De parkeerbehoefte van de te realiseren woningen in het plangebied worden tevens in het openbaar gebied opgevangen. Derhalve dient inzichtelijk te worden gemaakt of door de functiewijziging van school naar woningbouw er geen sprake is van onevenredige toename van de parkeerdruk in het gebied en of de parkeerbehoefte van de woningen op een adequate wijze kan worden opgevangen.

Parkeerbehoefte voor mogelijkheden geldend bestemmingsplan

Voor de verkeersafwikkeling en parkeergelegenheid is het onder andere van belang om de mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan in ogenschouw te nemen in relatie tot hetgeen, woningbouw in dit geval, wordt mogelijk gemaakt. De locatie is nu bestemd als ‘Maatschappelijk’ met een bouwvlak en een maximum bebouwingspercentage van het terrein van 75%. Het bouwvlak heeft een oppervlak van (2.117,29 m^2, afgerond) 2.100 m^2.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. *maatschappelijke voorzieningen waaronder tevens begrepen buitenschoolse opvang en kinderdagopvang, met daaraan ondergeschikt dienstverlening alsook detailhandel, kantoren, congresfuncties en horeca-activiteiten ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik;*

In artikel 10.2.2 is opgenomen dat voor het bouwen van gebouwen de volgende bepalingen gelden:

a. *gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub e;*
b. *het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Indien een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd;*
c. *de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;*

Dit betekent dat rechtstreeks conform de geldende regels van het bestemmingsplan in een worst-case scenario een middelbare school opgericht kan worden in een gebouw met een oppervlakte van (0,75*2.100=) 1.575 m^2. In de Nota parkeernormen is voor een middelbare school een parkeernorm van 5,4 parkeerplaatsen per 100 m^2. Dit betekent dat hiervoor conform de geldende Nota ((1.575*100) *5,4= 85,05) 85 parkeerplaatsen beschikbaar zouden moeten zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte van de congresfunctie voor de Beatrixsingel 1a. Dit geldt ook voor avondonderwijs (Volksuniversiteit) welke tot 8 juli 2017 als laatste in de Don Boscoschool heeft gezeten. De parkeerbehoefte voor een avondschool is vastgesteld op 7,3 parkeerplaatsen per 10 studenten in de rest bebouwde kom.

Parkeerbehoefte huidige functies

Parkeerbehoefte voor de huidige functie - basisschool

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de huidige functie in het plangebied is gekeken naar de parkeerbehoefte van het schoolgebouw (maatschappelijk functie) in de feitelijke, planologische situatie. Hierbinnen heeft een basisschool een parkeerbehoefte van 0,9 parkeerplaatsen per leslokaal (excl. kiss and ride). Het huidige schoolgebouw is voorzien van 12 leslokalen. De parkeerbehoefte voor het schoolgebouw is daarmee afgerond naar boven 11 parkeerplaatsen (excl. kiss and ride parkeerplaatsen).

Parkeerbehoefte voor de huidige functie – avondschool

Ook de vestiging van de voormalige Volksuniversiteit was rechtstreeks mogelijk en heeft hier gevestigd gezeten tot 8 juli 2017. De Volksuniversiteit had twee mensen in vaste dienst, 65 docenten waren verbonden aan de Volksuniversiteit, waaraan 1.100 mensen deelnamen (Bron: Brabants Dagblad). Ervan uitgaande dat (worst-case) op één avond alle 12 de lokalen gevuld waren met gemiddeld 10 studenten, dan is een parkeerbehoefte noodzakelijk van (((12*10)/10)*7,3=) 88 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Parkeerbehoefte huidige functie – religiegebouw

In de gebedsruimte van het religiegebouw zijn geen zitplaatsen aanwezig, derhalve wordt een inschatting gemaakt van de oppervlakte van de gebedsruimte en de oppervlakte die een persoon nodig heeft om te staan en te knielen voor het gebedsritueel. De oppervlakte van de bebouwing (en het bouwvlak) is ca. 235 m^2 waarvan naar schatting 100 m^2 in gebruik is als gebedsruimte. Hierbij wordt uitgegaan dat een persoon 0,75 m^2 nodig heeft om te kunnen verblijven en te knielen. Dit betekent dat ruimte is voor ca. 200 personen. De parkeerbehoefte per persoon is 0,2 parkeerplaatsen. In totaal zijn er 40 parkeerplaatsen benodigd voor het religiegebouw.

Op 10 april 2018 heeft initiatiefnemer een overleg gehad met Stichting Moskee An-Nour. Uit het overleg kwam naar voren dat de moskee goed bezocht wordt, een aanzienlijk aandeel te voet naar de moskee komt en dat in de huidige situatie er geen overdruk qua parkeren ervaren wordt door bezoekers van de moskee.

Voor functies als een moskee is het aanvaardbaar dat bezoekers maximaal 200 meter moeten lopen voor hun bezoek. In alle redelijkheid kan gesteld worden dat uitgaande van deze zone de omgeving over voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Parkeerbehoefte toekomstige functies

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om in totaal maximaal 23 appartementen te realiseren in en in nieuwbouw op de bestaande schoolgebouw. Conform de gemeentelijke Nota Parkeernomen heeft een woning in Veghel (koop/huur) een parkeerbehoefte van 1,8 parkeerplaatsen. De woningen hebben daarmee een totale parkeerbehoefte van (1,8*23 = 41,4) 42 parkeerplaatsen. Hiervan wordt (0,3*23= 6,9) 7 parkeerplaatsen toegerekend aan het aandeel bezoekers.

Vergelijking bestaande parkeerbehoefte versus nieuwe parkeerbehoefte

De verschillen in parkeerbehoefte per functie staan in de volgende tabel:

	Parkeerbehoefte bestaand	**Parkeerbehoefte nieuw**	**Aandeel bezoekers nieuw**	**Verschil parkeerbehoefte bestaand en nieuw**
Basisschool Don Bosco	11	0	-	-11
OF				
Avondschool Volksuniversiteit	88	0	-	-88
Religiegebouw	40	40	-	0
Woningen	0	42	*7*	42
Totaal	51 tot 128	82	**-**	**minus 46 tot plus 31**

Frisselsteinstraat 6 in relatie tot de Don Bosco

Schriftelijk is vastgelegd dat de parkeerplaatsen in de Beatrixsingel aangelegd zijn ten behoeve van het kantoorpand aan de Frisselsteinstraat 6 in combinatie met de realisatie van de loopbrug over de Aa. Destijds zijn 20 parkeerplaatsen aangelegd. In de ontwikkeling aan de Frisselsteinstraat komen maximaal 41 woningen. Het *bezoekers* parkeren is voorzien aan de Beatrixsingel. Dat betekent dat er 41 x 0,3 = 12,3 naar boven afgerond 13 parkeerplaatsen nodig zijn voor bezoekers van Frisselsteinstraat 6.

Ten opzichte van de huidige situatie vindt er een berekende afname/toename van de parkeerdruk van *minus* 46 tot *plus* 31 parkeerplaatsen plaats. In de toekomstige situatie zijn in een worst-case scenario 82 parkeerplaatsen noodzakelijk. Wanneer de 13 parkeerplaatsen van Frisselsteinstraat 6 meegerekend worden, zijn er in een worst-case scenario 95 parkeerplaatsen noodzakelijk in de omgeving.

Dubbelgebruik functies

In voorgaande is uitgegaan van een worst-case scenario. Niet alle parkeerders zijn op alle momenten en dagen van de week aanwezig. Het CROW heeft hiervoor aanwezigheidspercentages bepaald (zie onderstaande tabel voor de functies zoals aanwezig op Beatrixsingel 1a). Met deze percentages kan worden bepaald in hoeverre sprake is van dubbelgebruik. Bij realisatie van meerdere verschillende functies die gezamenlijk van dezelfde parkeervoorzieningen gebruik maken, kan dan met een lager aantal parkeerplaatsen worden volstaan. Van dubbelgebruik is alleen sprake als de parkeerplaatsen toegankelijk zijn voor de beoogde functies.

Functie huidig	**PP Worst-case**	**Werkdag**				**Koop Avond**	**Zaterdag**		**Zondag**
		Ochtend	*Middag*	*Avond*	*Nacht*		*Middag*	*Avond*	*Middag*
Dagonderwijs of	*11*	100 (11)	100 (11)	0	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	*88*	0	0	100 (88)	0	100 (88)	0	0	0
Moskee*	*40*	0	100 (40)	0	0	0	0	0	0
Totaal huidig	***51-128***	***0-11***	***40-51***	***0-88***	***0***	***0-88***	***0***	***0***	***0***
Functie toekomst									
Wonen bewoners **BS1a**	*35*	50 (18)	50 (18)	90 (32)	100 (35)	80 (28)	60 (21)	80 (28)	70 (25)
Wonen Bezoekers **BS1a**	*7*	10 (1)	20 (2)	80 (6)	0	70 (5)	60 (5)	100 (7)	70 (5)
Wonen Bezoekers **FS6**	*13*	10 (2)	20 (3)	80 (11)	0	70 (10)	60 (8)	100 (13)	70 (10)
Moskee*	*40*	0	100 (40)	0	0	0	0	0	0
Totaal toekomst	***95***	***21***	***63****	***49***	***35***	***43***	***34***	***48***	***40***
Saldering huidig - toekomst	***-44 tot +33***	***+10 tot +21***	***+12 tot + 23***	***-39 tot + 49***	***+ 35***	***- 45 tot + 35***	***+ 34***	***+ 48***	***+40***

BS1a = Beatrixsingel 1a en FS6 = Frisselsteinstraat 6

** Enkel vrijdagmiddag (zie nadere onderbouwing kopje 'Piekbelasting parkeercapaciteit Moskee')*

Aan de hand van bovenstaande tabel is te concluderen dat reeds in de huidige situatie sprake is van een theoretisch parkeertekort van maximaal 12 parkeerplaatsen (avondonderwijs buiten beschouwing gelaten). Dit tekort treedt op tijdens het vrijdagmiddaggebed bij de moskee. Uitgangspunt is dat de parkeerdruk in de nieuwe situatie niet onevenredig mag toenemen. Dit uitgangspunt in ogenschouw nemende zou in de nieuwe situatie een tekort van maximaal 12 parkeerplaatsen aanvaardbaar zijn.

In de nieuwe situatie is de parkeerbehoefte het grootste op de werkdagmiddag (63). Ook op de werkdagavonden, koopavonden en zaterdagen kan de behoefte niet worden opgevangen op de reeds bestaande 42 parkeerplaatsen. Het minimaal toe te voegen aanbod aan parkeerplaatsen om de parkeerdruk niet onevenredig toe te laten nemen is 9. Dit is de maximale behoefte minus de bestaande parkeercapaciteit minus het huidige tekort (63-42-12). Wanneer ook het huidige tekort opgelost dient te worden zijn er minimaal (63-42=) 21 parkeerplaatsen benodigd.

Parkeerbehoefte en inrichting plangebied

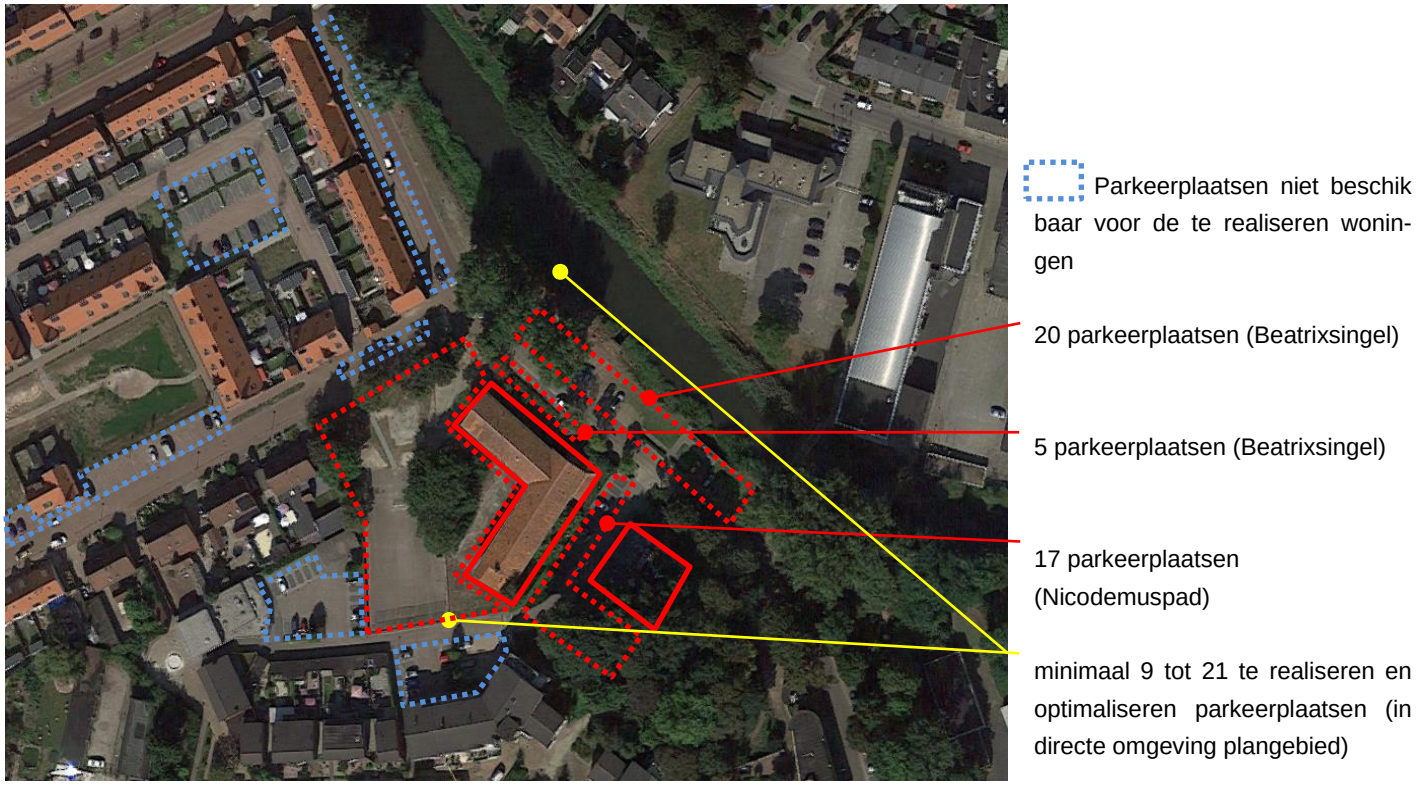
De gemeente Meierijstad is voornemens het openbaar gebied in de directe omgeving van het plangebied te herinrichten. Hierbij zal ook het parkeren in meegenomen worden. Er zal overleg plaatsvinden met de buurt over de exacte invulling en wensen. Uitgaande van het niet onevenredig laten toenemen van de parkeerbehoefte in de omgeving zullen minimaal 9 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Wanneer het echter de wens en doelstelling is om het huidige tekort te verminderen, dan zijn er minimaal 21 nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk om het huidige theoretische tekort teniet te doen. In de omgeving van het plangebied zijn er mogelijkheden het parkeren te faciliteren en optimaliseren. Een van de opties is om aan de Beatrixsingel (schoolzijde) 1 parkeerplaats toe te voegen. Aan de Beatrixsingel (Aa-zijde) is nog beperkte ruimte voor enkele parkeerplaatsen. Het merendeel van de parkeerplaatsen zal gezocht moeten worden aan de achterzijde van het voormalige schoolgebouw.

De bestaande en benodigde parkeercapaciteit is in onderstaande tabel weergegeven.

Locatie	Capaciteit bestaand	Capaciteit nieuw benodigd
Beatrixsingel (Aa-zijde)	20*	20*
Beatrixsingel (schoolzijde)	5	5
Nicodemuspad	17**	17**
Verspreid in plangebied (minimaal nog aan te leggen)	*0*	*9 tot 21*
Totaal	42	51 tot 63

* Waarvan 13 parkeerplaatsen toebedeeld aan Frisselsteinstraat 6

** Waarvan 1 invalideparkeerplaats



Figuur 11.1: Parkeercapaciteit openbare ruimte gevisualiseerd

Deze parkeerplaatsen zullen worden ingepast in de te herinrichten openbare ruimte tussen het schoolgebouw en de Oranjewijk. Er is ruim voldoende ruimte beschikbaar om deze parkeerplaatsen in combinatie met groen aan te leggen. In de planregels is voorwaardelijk verplichtend opgenomen dat er ten minste 21 extra parkeerplaatsen aangelegd dienen te zijn alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen.

Piekbelasting parkeercapaciteit Moskee in relatie tot parkeerbehoefte
In onderstaande tabel is de piekbelasting van de parkeercapaciteit van de Moskee weergegeven. Deze piek is op vrijdagmiddag.

Situatie	Functie	Bezettingsgraad % vrijdagmiddag		Aantal benodigde parkeerplaatsen
Huidig	Schoolgebouw	100		11
	Moskee	100		40
Nieuw	Appartementen (bewoners)	50		18
	Appartementen (bezoekers)	20		2
	Moskee	100		40
	Frisselsteinstraat 6 (bezoekers)	20		3

De parkeerbehoefte voor de bewoners van de appartementen op vrijdagmiddag kan worden opgevangen op de te realiseren parkeerplaatsen achter het schoolgebouw (zie ook kopje ‘Parkeerbehoefte en inrichting plangebied’).

De bezoekers van de appartementen hebben een parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen, die in het openbaar gebied worden opgevangen. Het schoolgebouw heeft in de huidige situatie een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen op vrijdagmiddag die in het openbaar gebied moeten worden opgevangen. Er is dus sprake van een sterke afname van de parkeerdruk in het openbaar gebied op het piekmoment vrijdagmiddag.

De parkeerbehoefte voor de bewoners van de appartementen op vrijdagmiddag kan worden opgevangen op de te realiseren parkeerplaatsen achter het schoolgebouw. De bezoekers van de appartementen hebben een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen, die in het openbaar gebied worden opgevangen. Het schoolgebouw heeft in de huidige situatie een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen op vrijdagmiddag die in het openbaar gebied moeten worden opgevangen. Er is dus sprake van een sterke afname van de parkeerdruk in het openbaar gebied op het piekmoment vrijdagmiddag.

Weliswaar is de parkeerbehoefte op het maatgevende piekmoment in de nieuwe situatie hoger, maar door het toevoegen van naar verhouding meer nieuwe parkeerplaatsen is er geen reden te veronderstellen dat de parkeerdruk op de vrijdagmiddag onevenredig toeneemt en zal zorgen voor onevenredige parkeerproblemen en opzichte van de huidige situatie.

11.2 Verkeersgeneratie

Huidige situatie
Voor de verkeersgeneratie is gekeken in de CROW-publicatie 317. Er worden in deze publicatie geen verkeersgeneratie cijfers voor het basisonderwijs weergegeven, enkel parkeerkencijfers. Om deze reden is daarom aangesloten bij een vergelijkbare functie en ook toegestane functie ‘kinderdagverblijf (creche)’ om de verkeersgeneratie in de huidige situatie te bepalen. Gekeken is naar de verkeersgeneratie ‘schil centrum’ en ‘weinig stedelijk’ voor de verkeersgeneratie. Het pand heeft een oppervlak van 1.232 m^2 (Bron: BAG). Op basis van deze gegevens uit het CROW dient rekening gehouden te worden met een verkeersgeneratie van ((1232/100)*((27,9+32,9)/2)= 375 verkeersbewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie
In de toekomstige situatie wordt het pand niet uitgebreid, waardoor het oppervlak van 1.232 m^2 gelijk blijft. Er zijn 23 appartementen voorzien in de klasse ‘huur, etage, midden/goedkoop’. Op basis van deze gegevens uit het CROW dient rekening gehouden te worden met een verkeersgeneratie van ((1232/100)*((3,7+4,5)/2)= 95 verkeersbewegingen per etmaal.

De feitelijke ontsluiting vindt plaats aan de Beatrixsingel en de Bernhardstraat. Er vindt een significante afname van het aantal verkeersbewegingen plaats. Er worden geen belemmeringen voorzien met betrekking tot het afwikkelen van de verkeersbewegingen op zowel de Beatrixsingel als de Bernhardstraat.

12. SOCIALE VEILIGHEID

12.1 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.

12.2 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. 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.

13. JURIDISCHE PLANOPZET

13.1 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 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 gedeelte van het plangebied waar de appartementen zijn voorzien gekozen voor een relatief globale bestemming, namelijk ‘Wonen’ met een nauwkeurig bouwvlak om het bestaande gebouw, de voormalige Don Boscoschool, heen. Het maximum aantal woningen is begrensd op 23 binnen dit bouwvlak. Ook is sprake van diverse maximum bouw- en goothoogte globaal afgestemd op het stedenbouwkundig plan zoals overeengekomen tussen initiatiefnemer en gemeente Meierijstad. Daarin gemaakte ruimtelijk-stedenbouwkundige keuzen, zijn in de regels en op de verbeelding doorvertaald.

Daar waar de gedeelde openbare ruimte, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen, de hoofdinfrastructuur en parkeerplaatsen zijn voorzien, is de bestemming ‘Verkeer’ opgenomen. Op deze wijze kan ook de exacte invulling van het openbaar gebied nog nader worden ingevuld.

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

13.2 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 maatvoerings- en functieaanduidingen aanwezig. Deze zijn sturend binnen de bestemming ‘Wonen’. Waar nodig worden deze hierna toegelicht (paragraaf 14.3).

13.3 Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden.

Verkeer
Binnen de bestemming ‘Verkeer’ zijn onder meer tuinen en erven, wegen, (brom- en fiets)paden, straatmeubilair en parkeer- en groenvoorzieningen toegelaten. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde hoofdinfrastructuur en een groot deel van de beoogde en gedeeltelijk reeds aanwezige parkeervoorzieningen.

Er zijn bouwmogelijkheden 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.

Wonen
Deze bestemming is opgenomen binnen de rest van het plangebied. 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 en in artikel 7.5 middels een

voorwaardelijke verplichting. Het maximum aantal woningen binnen de bestemming is begrensd op 23 en er zijn enkel gestapelde woningen toegestaan. Beide voorwaarden zijn in de regels opgenomen. Om ervoor te zorgen dat het geluidsniveau in de woningen als gevolg van wegverkeerslawaai niet meer bedraagt dan 33 dB, is dit als verplichting bij de bouwregels opgenomen. Omdat het om gebouw benaderd dient te worden als een alzijdig gebouw is ervoor gekozen om de aanduiding ‘tuin’ rondom het bouwvlak te leggen. Hierdoor kunnen geen hoge erfafscheidingen of andere bouwwerken worden gerealiseerd die het zicht op het hoofdgebouw onevenredig belemmeren.

Waarde – Archeologie
In paragraaf 4.3 van deze toelichting is het aspect ‘archeologie’ behandeld. De werkzaamheden blijven onder de norm van 100 m^2. Derhalve is de vigerende archeologische dubbelbestemming in het plangebied vooralsnog gehandhaafd.

13.4 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 is een dubbelbestemming opgenomen in de vorm van ‘Waarde – Archeologie’.

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.

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.

Overige regels

Tevens is hierin een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van onder andere parkeren opgenomen, inhoudende dat in voldoende parkeerplaatsen dient te worden voorzien. Hierbij is aangesloten op de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’.

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.

14. 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.

15. 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 zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegd worden.

Omgevingsdialoog
Met de groep toekomstige bewoners zijn al heel wat bijeenkomsten gehouden. De bewonersgroep gaf aan graag een onderzoek te willen om, met het oog op de authenticiteit, te kijken of de beoogde aanbouw vervangen zou kunnen worden door het verhogen de bovenste verdieping. Na het onderzoek bleek laatstgenoemde optie mogelijk waardoor er geen aanvullende nieuwbouw zal plaatsvinden.

Onder andere op 14 november 2017 en 26 februari 2018 heeft initiatiefnemer samen met gemeente Meierijstad een omgevingsdialoog gevoerd met de buurt. Zowel de opzet als het verslag van beide dialogen zijn opgenomen in de bijlagen behorende bij deze toelichting.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Quickscan flora en fauna en vervolgonderzoek
Bijlage 2: Waterparagraaf
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek, wegverkeerslawaai
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5: Omgevingsdialoog
Bijlage 6: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Verkeer	14
Artikel 4	Wonen	16
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 11	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 12	Overgangsrecht	27
Artikel 13	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Beatrixsingel 1a Veghel' met identificatienummer NL.IMRO.1948.VHL002BP0012018P-ow01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

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;
Bijlage 1 Quickscan flora en fauna en vervolgonderzoek

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

1.6 ambachtelijk bedrijf
een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming;

1.7 ander werk
een werk, geen bouwwerk zijnde;

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 beleidsregel parkeren
een beleidsregel die voor de uitoefening van de in het plan opgenomen regels uitleg geeft met betrekking tot het aspect parkeren, als bedoeld in artikel 3.1.2, lid 2 onder 'a.' van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.12 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;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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.

1.18 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;

1.19 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

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

1.22 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;

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

1.24 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;

1.25 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;

1.26 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 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;

1.28 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.29 entree
een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.30 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;

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

1.32 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;

1.33 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;

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

1.35 gestapelde woningen
geheel of gedeeltelijk boven en/of onder elkaar gelegen woningen in een gebouw of gebouwcomplex;

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

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

1.38 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 belangrijkst is;

1.39 kleinschalige bedrijvigheid
bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen;

1.40 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 6.1);

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

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

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 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;

1.47 perceel
kadastraal perceel;

1.48 pergola
een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m¹ h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);
- de pergola mag tot maximaal 1 m¹ boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

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

1.50 recreatieve bewoning
bewoning die plaatsvindt in het kader van verblijfsrecreatie, dat wil zeggen door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar, met dien verstande dat er sprake is van een wisselende bewoning;

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, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeer-regulerende constructies, brandkranen informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen, telefooncellen en abri's;

1.54 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;

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

1.56 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;

1.57 werk
grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

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

1.59 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;

1.60 woning

een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.6 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 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. tuinen en erven;
j. voorzieningen van algemeen nut;
k. evenementen.

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

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 30 m² bedragen;
c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m¹ bedragen.

3.2.3 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.

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 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

c. tuinen;
d. erven;
e. groen- en speelvoorzieningen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. parkeervoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 23 wooneenheden.

4.2.2 Aanduiding bouwvlak

a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. gestapelde woningen;
d. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in de voorste bouwvlakgrens. Indien twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' dan wel naar de weg zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwvlakgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;
e. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de als maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding opgenomen maten;
f. het geluidsniveau in de woningen als gevolg van wegverkeerslawaai mag aantoonbaar niet meer bedragen dan 33 dB, waarbij uitgegaan moet worden van de gecumuleerde geluidsbelastingen op de gevels zoals dat is berekend in tabel 4.3 onder de kolom wvl en bijlage II van het geluidrapport "Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen

Beatrixsingel 1A te Veghel, gemeente Meierijstad", met kenmerk M17 492.401, opgesteld door K+ Adviesgroep op 30 oktober 2017.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:
    1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
    2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;

4.2.3 Aanduiding 'tuin'

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van entrees worden gebouwd met dien verstande dat:
    1. uitsluitend entrees zijn toegestaand ter plaatse van de bestaande bebouwing;
    2. de bestaande diepte, breedte en hoogte van de bestaande een entree met 10% mag worden vergroot met dien verstande dat:
        - de diepte maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
        - 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;
b. overige bijbehorende bouwwerken anders dan genoemd in 4.2.3 zijn niet toegestaan.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m¹ bedragen, met uitzondering van:
    1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
    2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;

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 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3 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;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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, stoeptreden, 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 m¹ bedraagt.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Algemene bepaling

Voor ondergrondse werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m¹ onder peil.

6.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarden dat:

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod

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

7.2 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in 7.1, 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.

7.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik als bedoeld in 7.1 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 hoofd- of bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)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.

7.4 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 7.2 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.

7.5 Voorwaardelijke verplichting parkeerplaatsen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken als niet voldoende parkeerplaatsen aangelegd zijn. Dit betekent dat minimaal:

a. 21 parkeerplaatsen aangelegd moeten zijn bij 23 woningen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen 0.8 parkeerplaatsen minder aangelegd worden per woning die minder aanwezig is dan 23.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - radar

De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

8.2 Milieuzone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

a. Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' 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:
    1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
    2. het ophogen van gronden.
b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
    1. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
    2. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.
c. Alvorens de vergunning zoals bedoeld in sub a wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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 bestemmingsbepalingen, 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 bestemmingsbepalingen 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 m¹;
d. de bestemmingsbepalingen 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 m¹;
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, gasreduceerstations, 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 m¹.

9.2 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.

9.3 Huisvesting

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, artikel 7.3 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 m¹ 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 m¹ 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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 11 Overige regels

11.1 Parkeergelegenheid

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' in acht genomen te worden, met dien verstande dat er tenminste 21 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden;
c. Indien deze beleidsregels e/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

11.2 Manoevreerruimte en ruimte voor laden en lossen bij parkeren

a. Er dient voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen;
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

11.3 Afwijkingsmogelijkheid parkeren en manoevreerruimte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 en/ of 11.2 indien:

a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een andere wijze; en/of;
b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of;
c. er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en/of;
d. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden; en/of;
e. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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 13 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Beatrixsingel 1a Veghel' van de gemeente Meierijstad.