

De Scheifelaar II, wijzigingsplan deelgebied De Hoeven

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld



De Scheifelaar II, wijzigingsplan deelgebied De Hoeven

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x09451.093405_1
Identificatienummer:	NL.IMRO.1948.VHL003WP0032017W-VG01
Datum:	februari 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	De heren J. Verhagen en M. Wijers Gemeente Meierijstad
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Joost van der Aa, Marloes Timmers
Concept:	augustus 2017
Ontwerp:	oktober 2017
Vastgesteld:	6 februari 2018
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 4
Beknopte inhoud:	--

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Relatie met andere plannen	7
1.5 Leeswijzer	8
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.2.1 Bebouwing	9
2.2.2 Ontsluiting en parkeren	10
2.2.3 Groen en water	10
3. BESTAAND BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Natuurbescherming	20
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3 Waterparagraaf	26
4.4 Bodem	29
4.5 Bedrijven en milieuzonering	30
4.6 Geurhinder	30
4.7 Verkeer en parkeren	32
4.8 Akoestiek	34
4.9 Luchtkwaliteit	34
4.10 Externe veiligheid	35
5. JURIDISCHE PLANOPZET	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De regels	37
5.3 Beschrijving per bestemming	38

6. UITVOERBAARHEID	41
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	41
6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	41
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	41

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Watertoets
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Brief Archeologische vrijgave
- Bijlage 6: Brief Gasunie
- Bijlage 7: Beeldkwaliteitsplan

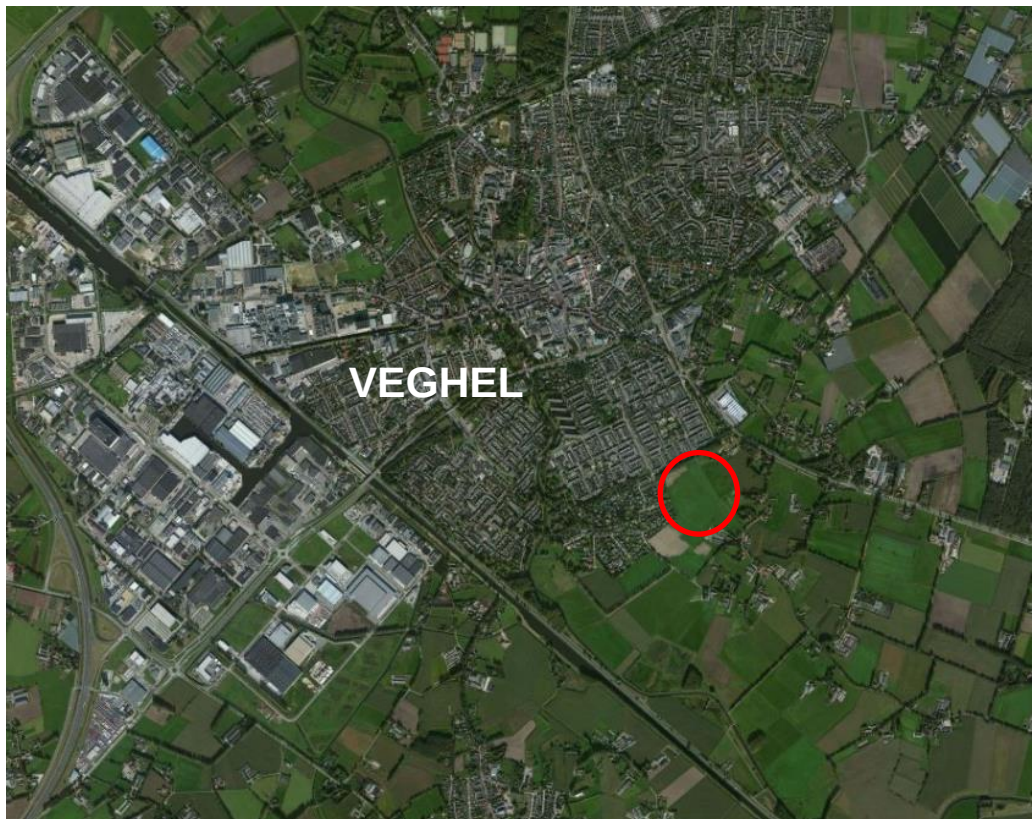
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Scheifelaar II C.V. heeft nu het concrete voornemen om in het zuidelijk deel van het gebied 'De Hoeven', behorend bij de woonwijk De Scheifelaar II maximaal 17 woningen te ontwikkelen. In april 2016 is een bestemmingsplan vastgesteld voor het gehele gebied 'De Hoeven' met daarin een concrete uitwerking voor de meest noordoostelijke hoek en een wijzigingsbevoegdheid voor het zuidelijke deel van De Hoeven. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt nu dan ook toegepast. Aangetoond zal worden dat dit wijzigingsplan en de hierin vervatte woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Veghel, in de meest noordoostelijke hoek van de woonwijk De Scheifelaar II. Globaal wordt het plangebied begrensd door de nieuwe ontsluitingsweg tot de wijk De Scheifelaar II aan de noord- en de westzijde en agrarisch in gebruik zijnde gronden aan de zuid- en oostzijde. Kadastraal is het gebied bekend als gemeente Veghel, sectie N, nummers 1556 en 1557. In figuur 1.1 wordt de ligging van het plangebied in Veghel weergegeven. De luchtfoto in figuur 1.2 geeft een beeld van de huidige situatie en de begrenzing in het plangebied.



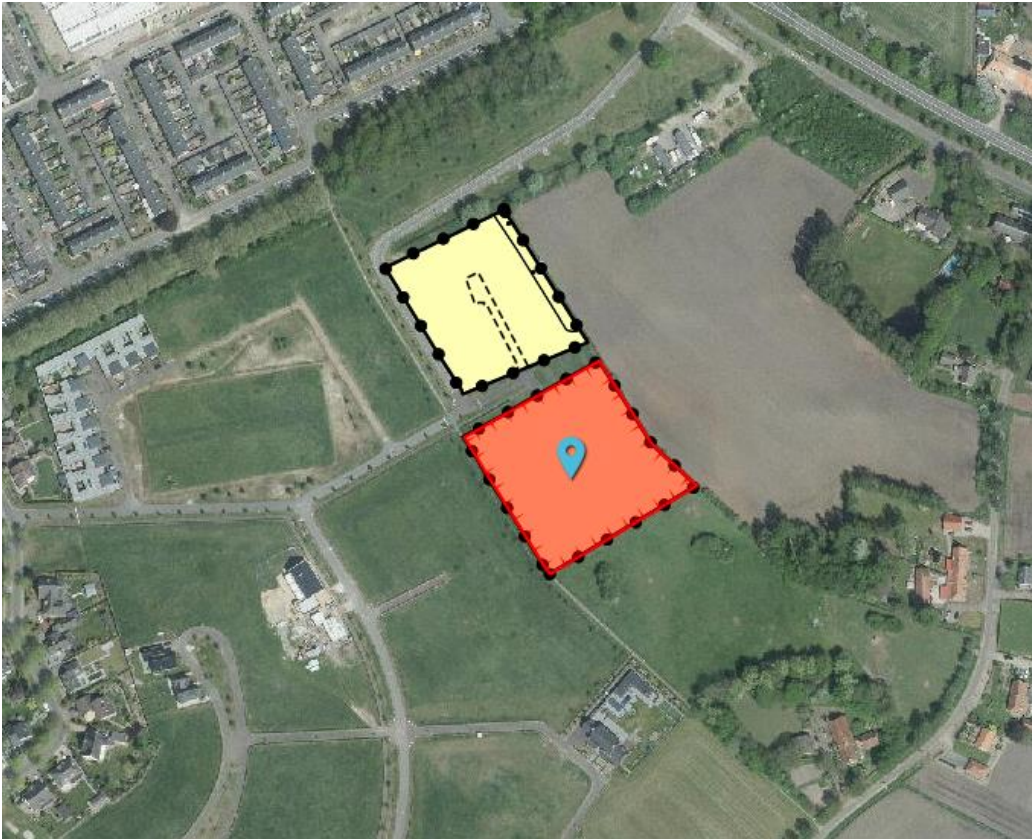
Figuur 1.1: Globale ligging plangebied in Veghel (Bron: Bing Kaarten 2016)



Figuur 1.2: Globale ligging deelgebied De Hoeven (aangegeven met stippellijnen) in plangebied Scheifelaar II. Het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid op toe ziet is aangegeven met een groene stippellijn (Bron: Bing Kaarten 2017)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Scheifelaar II, deelgebied De Hoeven'. Dit bestemmingsplan is op 7 april 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Veghel. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Woongebied' met een functieaanduiding 'tuin' en een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied'. Figuur 1.3 omvat een uitsnede van de plankaart van het geldend bestemmingsplan met daarin weergegeven het plangebied.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan voor het plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om de aanduiding 'tuin' van het plangebied te verwijderen zodat hoofdgebouwen, ofwel woningen en bijgebouwen opgericht kunnen worden met een tuin of onbebouwd erf, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterpartijen. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied' de aanduiding 'tuin' te verwijderen en ter plaatse hoofdgebouwen in de vorm van woningen met bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. alvorens tot wijziging wordt overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat:
 1. milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en/of buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieuhindercirkels zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving;
 2. aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Indien uit onderzoek blijkt dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming dient de bodem gesaneerd te worden. Er mag in dat geval uitsluitend worden gebouwd, voor zover de gronden zijn gesaneerd, in overeenstemming met de saneringsaanpak zoals opgenomen in de Wet bodembescherming. Indien er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming dient bepaald te worden of het plan uitvoerbaar is dan wel of het plan uitvoerbaar is met inachtneming van bepaalde voorwaarden c.q. te treffen voorzieningen. Er mag in dat geval uitsluitend worden gebouwd indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden of de te treffen voorzieningen;

In hoofdstuk 4 worden de verschillende milieuhygiënische aspecten waaronder het aspect 'bodem' nader onderbouwd en wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving omtrent deze aspecten.

- b. er mogen maximaal 20 woningen worden gebouwd;

Er worden 17 woningen gebouwd waarmee voldaan wordt aan deze voorwaarde. Het maximum aantal van 17 is in de regels opgenomen.

- c. de woningen mogen aaneengebouwde, geschakelde, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen betreffen;

In de beoogde situatie zijn aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen voorzien in het zuidelijk deel van De Hoeven.

- d. de woningbouw dient te passen binnen het woningbouwprogramma voor de gemeente Veghel in zijn algemeenheid en in het bijzonder voor de kern Veghel alsmede het provinciale verstedelijkingsbeleid;

In paragraaf 3.1 onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt nader onderbouwd dat de woningbouw past binnen het woningbouwprogramma voor de voormalige gemeente Veghel. Deze gemeente is inmiddels gefuseerd tot gemeente Meierijstad.

- e. voor het bouwen van hoofdgebouwen en woningen geldt het bepaalde in 3.2.2 en 3.2.3;

De regels uit artikel 3.2.2 en 3.2.3 voor het bouwen van hoofdgebouwen en woningen zijn van toepassing.

- f. ten aanzien van de maatvoering en het gebruik van bouwwerken en gronden voor de woonfunctie geldt als uitgangspunt dat het bepaalde in Artikel 3 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing zal zijn behoudens in geval van bijzondere stedenbouwkundige eisen;

Hetgeenbepaald in Artikel 3 is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing in geval van bijzondere stedenbouwkundige eisen.

- g. er mag maximaal één hoofdontsluitingsweg worden gerealiseerd;

Er wordt maximaal één hoofdontsluitingsweg gerealiseerd.

- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de milieusituatie, waaronder geluidhinder, luchtkwaliteit;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de bestaande waarden, waaronder archeologie en flora en fauna;
7. externe veiligheid;
8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bedrijven;

In dit wijzigingsplan wordt nader onderbouwd dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bovengenoemde aspecten.

- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd, zie voor de nadere onderbouwing paragraaf 4.3.

1.4 Relatie met andere plannen

In het kader van de ontwikkeling van de gehele Scheifelaar II is het 'Kwaliteitshandboek Scheifelaar II' opgesteld. In dit Kwaliteitshandboek zijn richtlijnen en ambities opgenomen om tot een kwalitatief hoogwaardig plan voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte te komen. Daar waar in het bestemmingsplan ruimtelijk relevante zaken zoals gebruik van gronden, perceelsoppervlakte, maximale goot- en bouwhoogte en woningtype geregeld worden, zijn in het Kwaliteitshandboek kaders gegeven waarbinnen architecten en inrichters van openbare ruimte hun ontwerpen kunnen vormgeven om zo tot het gewenste kwalitatieve beeld te komen. Het gaat hierbij om kaders en randvoorwaarden op het gebied van: beeldkwaliteit, inrichting van de openbare ruimte, verkeer, ecologie, groen en beheer, water, energie en veiligheid, water, ecologie, energie, sociale veiligheid en cultuurhistorie. Het onder-

deel 'beeldkwaliteit' uit het Kwaliteitshandboek is vastgesteld als welstandsnota voor het gebied De Scheifelaar II. De wijze waarop met de overige kwaliteitsafspraken, ambities en uitgangspunten uit het Kwaliteitshandboek wordt omgegaan is vastgelegd in anterieure overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partij en - indien ruimtelijk relevant - in de bestemmingsplannen voor De Scheifelaar II. Voor de inrichting van deelgebied De Hoeven fase 2 is qua beeld en materialisatie aangesloten op de inrichtingsprincipes zoals toegepast bij de Hoeven fase 1.

In het Kwaliteitshandboek is voor het deelgebied De Hoeven bepaald dat er een nadere uitwerking dient plaats te vinden van de beeldkwaliteitseisen wanneer er voor dit gebied een bestemmingsplan zal worden opgesteld. Dit omdat het ten tijde van het opstellen van het Kwaliteitshandboek nog niet bekend was welke stedenbouwkundige invulling het gebied De Hoeven zou gaan krijgen. Voor De Hoeven fase 1 is daarom een separaat Beeldkwaliteitsplan opgesteld en ook voor De Hoeven fase 2 is daarom een aanvulling gedaan op het Kwaliteitshandboek voor het onderdeel beeldkwaliteit. Dit separaat bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan zal als welstandsnota voor het gehele deelgebied De Hoeven, fase 2 worden vastgesteld en vormt daarmee het wettelijk kader voor de welstandstoetsing.

1.5 Leeswijzer

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

In de toelichting worden de keuzes die in het wijzigingsplan 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 resultaten van inspraak en vooroverleg. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken (zoals akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, flora en fauna-onderzoek e.d.) zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. De inrichting bestaat uit wegverharding, wadi's, en beplanting die vooruitlopend op de ontwikkeling zijn aangelegd en aangeplant. Ten westen van het plangebied zijn meerdere wegverhardingen, beplantingen en de eerste woningen van De Scheifelaar II aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

In stedenbouwkundig plan uit 2007 is het deelgebied benoemd als De Hoeven. Dit is omschreven als een ruimtelijk principe van clustering in een schijnbaar ordeloze configuratie, waarbij de woningen in een rechthoekige rangschikking ten opzichte van elkaar worden gesitueerd en waarbij de clusters dienen te worden omgeven door groene randen. Voor het noordelijk cluster is reeds voorzien in een concrete uitwerking.

Bedaux De Brouwer Architecten is nu ook bezig met de uitwerking van het zuidelijke bebouwingscluster en een stedenbouwkundig plan voor dit plangebied. Hierin zijn maximaal 17 woningen voorzien, afhankelijk van de marktvraag.

De geclusterde woningbouw in een duidelijk afgebakend kader, zoals in plangebied De Hoeven wordt voorgestaan. Hierbij wordt vanuit een vraaggerichte benadering ontworpen en ontwikkeld. Dit vraagt enerzijds om enige flexibiliteit in de te stellen kaders, maar ook om regie-uitgangspunten op de ruimtelijk-stedenbouwkundig meest essentiële elementen. In het plangebied De Hoeven wordt een duidelijk kader geboden waarbinnen vervolgens vrijheid geboden wordt aan kopers om hun eigen 'dromen' en plannen te kunnen verwezenlijken.

2.2.1 Bebouwing

In het plangebied worden rondom het groen diverse typen woningen geplaatst. Er is sprake van een afwisseling van vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en aaneengesloten woningen. De woningen staan haaks op elkaar rondom één centrale groene ruimte. De rooilijn is verspringend waarbij dwars- en langskappen elkaar afwisselen. Samen met het centrale hof dat verdraaid is ten opzichte van de buitenranden ontstaat vanuit stedenbouwkundig oogpunt een schijnbaar ordeloze configuratie. De woningen staan rondom een centrale ruimte met een één architectonische uitwerking en beeldtaal. Hierdoor is er veel eenheid tussen de bebouwing en kan De Hoeven als één cluster worden gezien.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Eén weg (deels aangelegd) ontsluit het cluster. Deze weg heeft een zeer lage intensiteit en wordt alleen door de bewoners eromheen gebruikt. Het parkeren wordt voor een deel op eigen terrein opgelost (bij de vrijstaande en geschakelde woningen). Het parkeren ten behoeve van de rijwoningen en het bezoeker parkeren wordt centraal opgelost in een parkeercoffer in de zuidelijke hoek van het plangebied. Deze parkeercoffer wordt aan het einde van de weg uit het zicht geplaatst. Op het eindpunt van de weg staat een groen markering.

2.2.3 Groen en water

Centraal in het plangebied ligt het “hof”. Deze centrale groene ruimte vormt het hart van het plan, het is een ontmoetingsruimte waarop de woningen zijn georiënteerd. Hemelwater berging en infiltratie vindt plaats ten zuiden van het plangebied. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden, van verbreden van de huidige watergang tot het maken van wadi's. Het hemelwater wordt afgekoppeld en wordt o.a. via de weg en de bestaande sloot aan de oostzijde van de percelen naar het noorden geleid. Ten zuiden van het plangebied ligt een spie die met groen wordt ingevuld (zie gearceerde gebied in de figuur hieronder). In deze spie ligt de toegang tot het plangebied en de zuidelijke “hoeve”.



Figuur 2.1: Spie welke met groen wordt ingevuld.

3. BESTAAND BELEID

3.1 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. Eén van de 13 nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een ontwikkeling waarmee geen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR gemoeid zijn. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor realiseren van 17 woningen binnen het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Deze AMvB is het juridisch beleidskader van het Rijk en geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro bewerkstelligt dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling waarin dit project voorziet, betreft geen ontwikkeling waarbij met de hiervoor genoemde in het Barro verankerde nationale belangen rekening gehouden moet worden. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een

‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

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).

In het plangebied worden 17 woningen mogelijk gemaakt. Vandaar dat er in beginsel sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is daarom een onderbouwing gegeven van de behoefte en de ligging in bestaand stedelijk gebied.

‘Toevoeging’ in relatie tot plancapaciteit Scheifelaar II

Er worden maximaal 17 woningen binnen het plangebied De Hoeven, fase 2 - als onderdeel van het plan Scheifelaar II - mogelijk gemaakt. Voor het gehele plan Scheifelaar II zijn in het woningbouwprogramma oorspronkelijk 130 woningen gereserveerd en in het bestemmingsplan voor de Scheifelaar II zijn er 142 voorzien. Er zijn tot heden (stand: juli 2017) 18 woningen gerealiseerd/in aanbouw. Daarnaast is er een vergunning aangevraagd voor de bouw van 24 aaneengebouwde woningen (Het Paviljoen). Daarmee resteert er binnen het bestemmingsplan nog plancapaciteit voor 88-100 woningen. In die zin is er dus geen sprake van de bouw van extra woningen ten opzichte van het planologisch reeds mogelijk gemaakte aantal en daarmee van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Daarbij vindt voor het gebied De Scheifelaar II een heroriëntering plaats, waarbij op onderdelen de te realiseren woningtypologieën gewijzigd worden. In hoeverre dit consequenties heeft voor de aantallen te bouwen woningen in De Scheifelaar II is nog niet bekend, maar indien er sprake is van een toename, zal bij een planherziening van De Scheifelaar II aangetoond worden in hoeverre aan deze extra woningen behoefte is.

Tegen het licht van het bovenstaande kan betoogd worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van toevoeging van woningen lijkt namelijk geen sprake. In het kader van zorgvuldigheid is toch aandacht besteed aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

De woningvoorraadbehoefte in zowel de regio Uden-Veghel als Veghel neemt de komende jaren toe. Dit hangt sterk samen met de toename in huishoudens voor de regio en de gemeente. In totaal wordt er een groei in de regio verwacht van circa 9.000 woningen. Veghel neemt hiervan ongeveer 3.000

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

woningen voor haar rekening. De planvoorraad voor Uden-Veghel is voor de komende jaren geraamd op ongeveer 7.500 woningen, waarvan Veghel circa 2.300 woningen voor haar rekening neemt. Vanuit de regio is er behoefte, maar wanneer er wordt ingezoomd op gemeenteniveau blijkt dat deze behoefte al wordt ingevuld met plancapaciteit. Dit wordt bevestigd in de uitspraak van de Raad van State van 25 januari 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:144).

Veghel, als onderdeel van gemeente Meierijstad, wil zich focussen op zowel nieuwbouw als bestaande voorraad en hierbij de kwaliteiten van de fysieke en sociale woonomgeving behouden en versterken. Vandaar dat er aandacht wordt gegeven aan bijzondere doelgroepen of aan iedereen die een passende woning zoekt binnen een bijzonder woonmilieu. In De Hoeven wordt gekozen voor een mengeling van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen. Oorspronkelijk waren hier uitsluitend vrijstaande woningen voorzien, waardoor met het bijgestelde programma beter kan worden ingespeeld op de veranderende vraag.

Een belangrijk uitgangspunt binnen de gemeente Meierijstad is dat er in de gemeentelijke woningbouwplanning voldoende flexibiliteit behouden blijft, of dat met andere woorden het programma niet is dichtgeregeld en dicht gerekend. De nadruk ligt meer op het behouden van de flexibiliteit in de woningbouwplanning, zowel in het moment waarop een plan harde plancapaciteit wordt als op het niveau van het bestemmingsplan zelf waarin meer flexibiliteit wordt gezocht. Daarmee kan tijdig ingespeeld worden op kansrijke plannen die de markt nu kan opnemen. Momenteel is het zo dat de woningbouwplanning volledig dichtgeregeld en dicht gerekend is. Om de gewenste flexibiliteit te kunnen inbouwen, is het van belang om kritisch te kijken naar de harde plancapaciteit en inbreidingsplannen omdat er vanuit dat oogpunt alsnog ruimte zou kunnen ontstaan voor uitbreiding of verschuivingen van woningbouw aantallen tussen verschillende plannen. Dit schuiven speelt nadrukkelijk ook bij onderhavig plan.

Bestaand stedelijk gebied

In de Verordening wordt het gebied aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied'. Deze gebieden zijn aangewezen voor de bundeling van verstedelijking. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (woningbouw) zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich dus binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, hoewel er weinig ruimte lijkt gezien de harde plancapaciteit in overige plannen, er in kwalitatief opzicht sprake is van een woningbouwproduct dat beter inspeelt op de veranderende marktvraag (minder dure woningen). Kwantitatief maakt het programma (17 woningen) voor De Hoeven, fase 2 deel uit van het totale programma voor De Scheifelaar II (130 woningen) welke nog niet volledig is gerealiseerd en waarmee dus wordt geschoven.

3.2 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). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. 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 maakt onderdeel uit van zowel 'Stedelijk concentratiegebied' als het 'Gemengd landelijk gebied'. In het 'Gemengd landelijk gebied' is het plangebied aangewezen als 'Zoekgebied verstedelijking'. In figuur 3.1 wordt dit weergegeven.



Figuur 3.1: Uitsnede deelgebied De Hoeven in 'Structurenkaart' structuurvisie Noord-Brabant. Het wijzigingsplan ziet toe op het zuidelijk gedeelte van De Hoeven (Bron: Provincie Noord-Brabant)

In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Het stedelijk concentratiegebied bestaat onder andere uit Uden-Veghel. Deze steden met omliggende kernen liggen 'los' van het overige stedelijke concentratiegebied. Uden en Veghel zijn voormalige dorpen die de laatste decennia sterk zijn gegroeid waardoor het suburbane en industriële karakter is toegenomen.

Naar huidige inzichten – met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

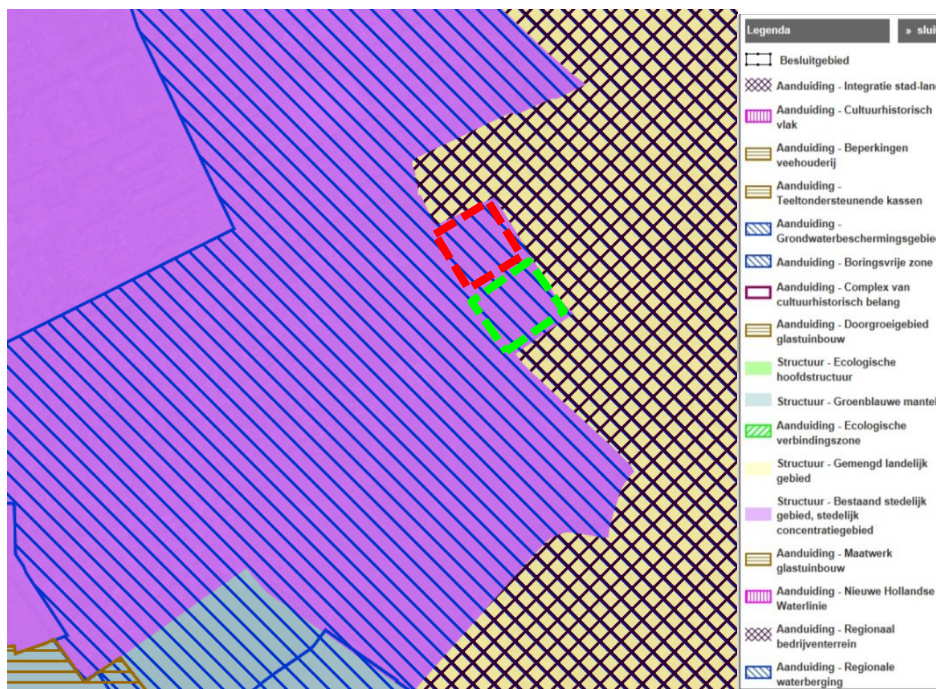
Door de wijzigingsbevoegdheid in het wijzigingsplan toe te passen wordt het deelgebied De Hoeven afgerond en daarmee de meest oostelijke zijde van de woonwijk De Scheifelaar II. Door gehoor te geven aan het beeldkwaliteitsplan wordt daarnaast ook een verscheidenheid, menging en uiteenlopende dichtheden van wooneenheden in De Hoeven gerealiseerd. Dit past uitstekend binnen het provinciaal beleid zoals dat van toepassing is op de stedelijke concentratiegebieden. Met name in deze gebieden wordt immers onder meer de verstedelijkingsbehoefte, rekening houdend met zorgvuldig ruimtegebruik, voor wat betreft wonen opgevangen.

Verordening ruimte 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte 2014. Provinciale Staten hebben op 8 juli 2017 opnieuw de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 15 juli 2017 is de geconsolideerde Verordening, met deze laatste partiële herziening erin opgenomen, in werking getreden. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte 2014 toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

De Verordening wijst het gebied aan als 'stedelijk concentratiegebied' (zie onderstaande figuur). Deze gebieden zijn aangewezen voor de bundeling van verstedelijking. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (woningbouw) zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.



Figuur 3.2: Uitsnede 'Verordening ruimte' (aangegeven met stippellijnen). Het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid op toe ziet is aangegeven met een groene stippellijn (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Het gemeentelijk nieuwbouwprogramma past binnen de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg. In paragraaf 3.3 komt het gemeentelijk woonbeleid aan bod. Hieruit blijkt dat het nieuwbouwplan van de Scheifelaar II past binnen het woonbeleid. Daarnaast is in de paragraaf 'ladder voor duurzame verstedelijking' ingegaan op de beschikbaarheid van harde plancapaciteit (aantal woningen) voor woningbouw. De ontwikkeling van maximaal 17 woningen, afhankelijk van de marktvraag, is passend binnen de Verordening ruimte.

Daarnaast beschikt het plangebied over een aanduiding 'Boringsvrije zone'. Ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' is het van belang dat mede toegezien wordt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Deze kleilaag wordt niet aangetast bij de beoogde werkzaamheden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel (inmiddels gefuseerd tot gemeente Meierijstad) 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 behoort op basis van de structuurvisie tot een woningbouwlocatie: kern Veghel (zie figuur 3.3).



Figuur 3.3: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Veghel 2030' met ligging plangebied (Bron: Voormalige gemeente Veghel)

De structuurvisie geeft aan dat de ervaring leert dat voor inbreidingslocaties geldt dat ontwikkeling ervan over het algemeen lastiger is dan de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie. De gemeente zet er dan ook op in om op de (fluctuerende) vraag vanuit de markt flexibel te kunnen inspelen en daarbij passende woonmilieus aan te bieden. Gebieden als Veghels Buiten en het deelgebied De Hoeven binnen De Scheifelaar II, lenen zich voor het kunnen inzetten op het creëren van een bijzonder woonmilieu: ruim opgezette wijken/ensembles omringd door voldoende groen en binnen de ensembles een gezonde mix van woningtypes.

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 voorziene toename van de woningvoorraad komt tot stand op basis van bevolkingsgroei en gezinsverdunding.

De verwachte vergrijzing van de bevolking betekent allereerst dat er in de loop van de komende jaren meer (levensloopbestendige) woningen voor ouderen gebouwd moeten worden, bij voorkeur in combinatie met voorzieningen en grond. Dat moet het mogelijk maken dat ouderen lang zelfstandig kunnen wonen en moet doorstroming op de markt voor bestaande woningen bevorderen.

Vraaggestuurd ontwikkelen

Verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt maken het noodzakelijk om vraaggestuurd te ontwikkelen. De 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 aanhalen 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;

In en rond Veghel is een groot aantal locaties beschikbaar voor woningbouw. Al in de 'Verkenning kern Veghel' is geconstateerd dat de crisis op de woningmarkt er toe zal leiden dat niet al deze locaties voor 2030 in ontwikkeling worden genomen. Ontwikkeling van deelgebied De Hoeven, als onderdeel van de uitbreidingslocatie De Scheifelaar II (= aangemerkt als woningbouwlocatie in de kern Veghel), is wel voorzien in de periode tot 2030.

Doorwerking plangebied

In de Structuurvisie Veghel 2030 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Veghel voor de periode tot 2030 vastgesteld. De gemeente wil meer vraaggestuurd gaan ontwikkelen waarbij woningbouwontwikkelingen die invulling geven aan onder andere het 'dorps' bouwen (als voorbeeld van een bijzonder woonmilieu) de voorkeur hebben. In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van een deellocatie, het zuidelijke deel van De Hoeven, als onderdeel van de uitbreidingslocatie De Scheifelaar II. De locatie leent zich voor woningtypen in een dorps woonmilieu. De wooncomponent in het onderliggende plan, die voorziet in een mix aan woningtypen, levert als zodanig een bijdrage aan een meer gedifferentieerd en eigentijds woningaanbod en hiermee past de ontwikkeling binnen het uitgedragen beleid zoals neergelegd in de Veghelse structuurvisie.

Woonvisie 2012-2015

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

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

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

Vanuit de provinciale prognose (2014) is berekend dat de gemeente Veghel om invulling te geven aan de te verwachte behoefte de woningvoorraad tot 2025 met netto 216 woningen per jaar uit dient te breiden. Veghel heeft ruim voldoende locaties voorhanden waarop dit woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat er kritisch gekeken kan worden naar de kwaliteit van de beoogde ontwikkeling. Zowel voor wat betreft de invulling en inrichting van de woonomgeving als de kosten-

/kwaliteitverhouding van de woningen zelf. Tevens wordt op basis van de analyse en de overmaat in het woningbouwprogramma ook naar de dichtheid en de fasering van de beoogde ontwikkeling gekeken.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan voor De Hoeven speelt specifiek op de woonbehoefte in. De binnen de stedenbouwkundige opzet is ruimte om verschillende woningtypen te huisvesten. Zo kan een op individuele woonwensen gebaseerd maatwerkplan gemaakt worden zonder dat de hoofdopzet hierbij hoeft te wijzigen. In het plangebied is ruimte voor grondgebonden woningen in de vrijstaande, twee-onder-een-kap en aaneengebouwde woonsfeer.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Natuurbescherming

Per 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. Vooralsnog wordt uitgegaan van de vigerende wetgeving welke opgesplitst is in de drie eerdergenoemde wetten.

Doorwerking plangebied

In het kader van het bestemmingsplan “De Scheifelaar II” zijn de aanwezige natuurwaarden voor het plangebied op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een veldbezoek de aanwezige natuurwaarden van onder meer het plangebied in beeld gebracht². In deze ruimtelijke onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusies gebiedsbescherming

Gezien de afstand tot een Natura 2000-gebied (circa 18,3 km) zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant en de kernkwaliteiten van de Groenblauwe mantel is eveneens niet aan de orde.

Conclusies soortbescherming

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van het (indirect) verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van broedvogels dienen, om overtreding te voorkomen, de werkzaamheden nabij opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.
- Ten behoeve van binnen het plangebied aanwezige overige (algemene) soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

² Verkennend Flora- en faunaonderzoek op uitbreidingslocatie ‘Scheifelaar II’ te Veghel, uitgevoerd op 7 april 2016, geüpdatet op 20 juli 2017

Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Voor wat betreft de Wet natuurbescherming wordt opgemerkt dat de quickscan heeft aangetoond dat het plan wat betreft soortenbescherming uitvoerbaar is. Bij de ontwikkeling zal rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht.

4.2 Archeologie en 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.

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

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

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

In figuur 4.1 is de ligging van De Scheifelaar, met daarin groen gearceerd het plangebied in De Hoeven, in de cultuurhistorische waardenkaart van Provincie Noord-Brabant opgenomen. In en om de wijk De Scheifelaar II zijn nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen aanwezig.

Bebouwingslinten

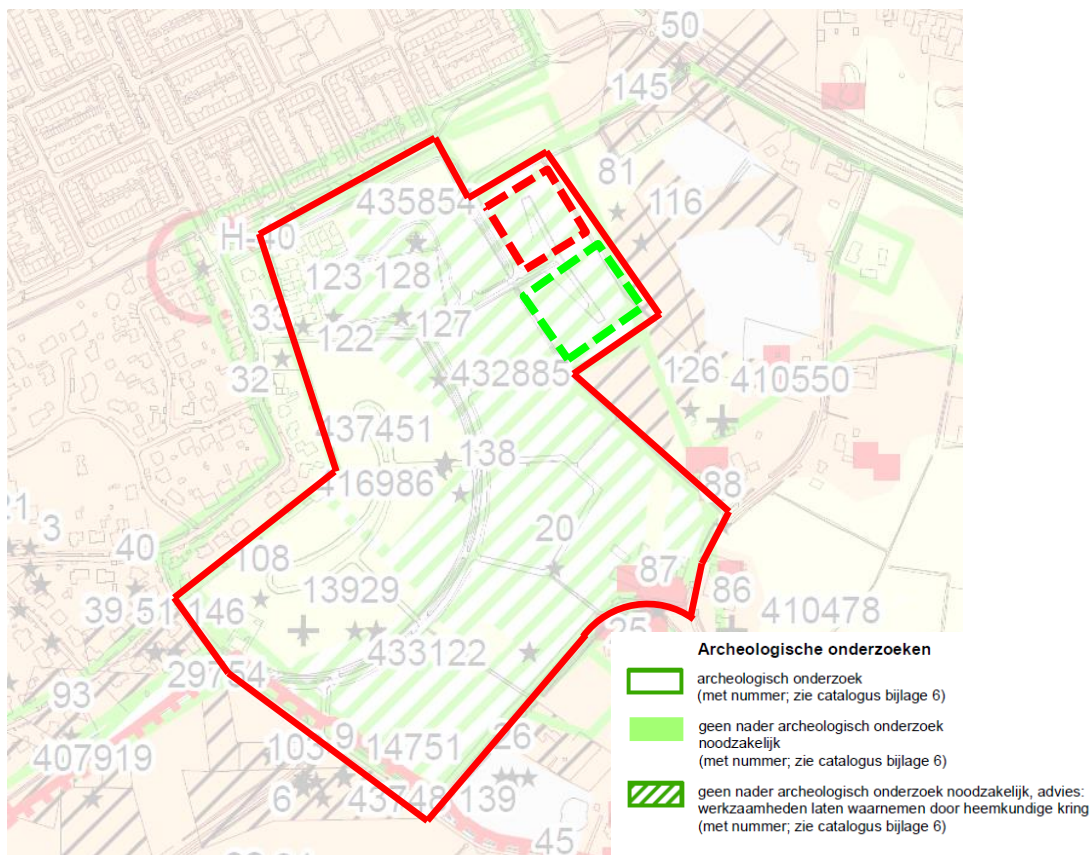


Figuur 4.1: Ligging plangebied in cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant)

In het ontwerp voor De Scheifelaar II wordt het oorspronkelijke lint de Scheifelaar doorgetrokken de nieuwe wijk in. Dit lint vormt de drager van zowel de Scheifelaar I als de nieuwe wijk De Scheifelaar II en is als zodanig het verbindende element tussen beide wijken. Geconcludeerd wordt dat de (eventueel) aanwezige cultuurhistorische waarden niet geschaad worden en het initiatief daarmee doorgang kan vinden.

Doorwerking plangebied - Archeologie

Zoals reeds in figuur 4.1 is te zien is 'De Scheifelaar II' op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een gebied met hoge trefkans. Op de archeologische waardenkaart daterend uit 2014 is het plangebied aangeduid als een gebied waar geen (nader) archeologisch onderzoek noodzakelijk is (zie figuur 4.2). Wanneer er werkzaamheden plaats gaan vinden wordt geadviseerd om de heemkundekring mee te laten kijken. Vóór de vrijgave van het plangebied zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hierop wordt verder ingegaan in deze paragraaf.



Figuur 4.2: Ligging plangebied in de archeologische waardenkaart (Bron: Voormalige gemeente Veghel, 2014)

In 2006 in Veghel-Zuidoost door de firma Bilan een bureauonderzoek uitgevoerd.³ Op dit bureauonderzoek volgde in 2007 een verkennend en karterend archeologisch booronderzoek⁴. De conclusie van dit laatste onderzoek gaf aanleiding om op bepaalde kansrijke plekken proefsleuven te graven ter waardering van de in het voorgaande onderzoek verwachte vindplaatsen. In samenspraak met de provincie Noord-Brabant is een Plan van Aanpak geschreven waarin de te volgen strategie is uitgewerkt, resulterend in een door haar goedgekeurd Programma van Eisen. In juni 2008 is door Bilan het archeologisch proefsleuvenonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkelingslocatie, gelegen op een dekzandrug, enkele honderden meter ten noorden van het beekdal van de Aa, een nederzetting uit de Late IJzertijd - Romeinse Tijd en een nederzetting uit de Late Middeleeuwen herbergt. De verwachte bodemverstoring lijkt minder wijd verbreid dan aanvankelijk was gedacht.

Nederzettingssporen bevinden zich vooral in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Ze behoren toe aan twee vindplaatsen; een nederzetting uit de Late IJzertijd - Romeinse Tijd en een nederzetting uit de Late Middeleeuwen. In het noordelijke deel zijn de sporen vooral greppels uit de Nieuwe Tijd, maar ook een solitair crematiegraf uit de Romeinse Tijd. De twee nederzettingsterreinen met een totaal oppervlak van circa 3,45 ha worden door Bilan als behoudenswaardig aangemerkt. Een akker-

³ Van Dijk, Van der Loo en Devos, 2006.

⁴ De Boer, 2007

⁵ Proefsleuvenonderzoek Veghel (NB) – Scheifelaar II, Bilan (auteurs: M. Mostert en C. Verbeek), Tilburg, 10 oktober 2008.

complex (esdek) en de landinrichting uit de Nieuwe tijd is als derde vindplaats aangemerkt, echter niet door Bilan als behoudenswaardig voorgedragen.

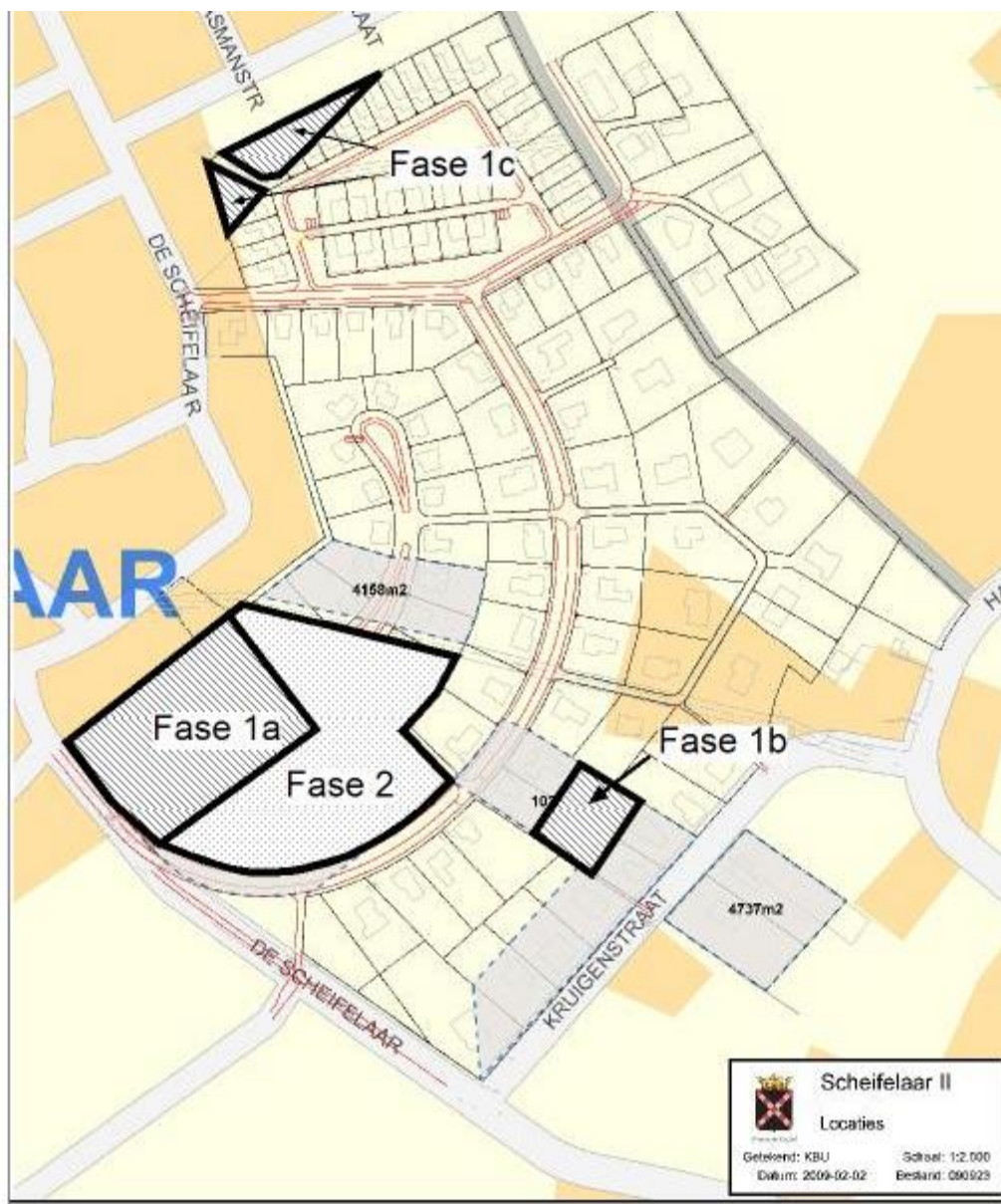
Selectieadvies (voormalige) gemeente Veghel

De (voormalige) gemeente Veghel en de initiatiefnemer (CV/BV De Scheifelaar) onderschrijven beiden dat er sprake is van behoudenswaardige archeologische resten op het terrein. Echter, op basis van advies van (1) de stadsarcheoloog van Den Bosch die de gemeente als bevoegde overheid inzake archeologie bijstaat en (2) een door de initiatiefnemer geraadpleegde onafhankelijk extern adviseur, wensen zij af te wijken van hetgeen Bilan aangeeft in haar rapport. Het in overleg genomen besluit inzake de behoudenswaardigheid en te nemen archeologische maatregel (opgraving) is door het college van B&W op 26 mei 2009 als selectiebesluit bekrachtigd.

De behoudenswaardige archeologie omvat archeologie uit de Romeinse Tijd en Volle Middeleeuwen. Het is bovendien niet uit te sluiten dat sommige van de bewoningssporen zullen dateren in de (Late) IJzertijd en Vroege Middeleeuwen (Karolingisch). In samenhang met het ontstaan en uitbreiding van recentere esdek, herbergt de Scheifelaar II voor ruim 2000 jaar geschiedenis aan wonen, werken, beleven en begraven. Met de inrichting en bebouwing van het plangebied Scheifelaar II is het juist deze lange geschiedenis die door de ruimtelijke ontwikkeling wordt bedreigd.

De behoudenswaardig verklaarde archeologie is gelegen op drie locaties in het plangebied (zie figuur 5.5). Voor bovenstaande gebieden waar zich wel behoudenswaardige archeologie bevindt heeft in opdracht van CV BV de Scheifelaar II ADC ArcheoProjecten een Archeologische Opgraving uitgevoerd. Het veldwerk is uitgevoerd tussen 21 juni en 12 augustus 2010. In die periode zijn de putten aangelegd en onderzocht conform het Programma van Eisen (PvE).⁶

⁶ Isarin en Kortlang, 2010.



Figuur 4.3: Overzicht archeologisch waardevolle gebieden (Bron: Voormalige gemeente Veghel)

In september 2010 heeft de heer B. Van der Veken het rapport van dit onderzoek opgesteld.⁷ Met de op het terrein van de Scheifelaar II uitgevoerde archeologische onderzoeken, die ter toetsing aan het bevoegd gezag worden voorgelegd, is voldaan aan de eisen die de Wet Archeologische Monumentenzorg in deze heeft gesteld.

Voor de uitwerking van de onderzoeksresultaten is het niet meer nodig om nader veldonderzoek ter plaatse uit te laten voeren. Gezien het feit dat er binnen het plangebied geen nadere archeologische

⁷ Evaluatieverslag Archeologische Opgraving De Scheifelaar II, gemeente Veghel, Op-gr_id: VEGL-10, Cis-code: 415164120323

veldonderzoeken nodig zijn, is het gebied archeologisch vrijgegeven. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van archeologie niets meer in de weg staat voor de feitelijke werkzaamheden in de Scheifelaar II.⁸

4.3 Waterparagraaf

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

In dit PMWP staat het ecologisch kapitaal centraal, en dan vooral de onderdelen water en milieu en de relatie onderling. Daarbij ligt de nadruk op de relatie van Brabant met gezondheid en veiligheid (onderdeel van het sociaal-cultureel kapitaal). Ook wordt aandacht besteed aan groene groei (de relatie met economisch kapitaal). Gezondheid en veiligheid horen bij dit plan omdat die de drijvende kracht zijn achter al het milieu- en waterbeleid. Gezondheid wordt hierbij breed op ingezet; een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier. Economie verdient aandacht omdat economische activiteiten onze fysieke leefomgeving niet alleen sterk beïnvloeden, maar tegelijkertijd ook afhankelijk zijn van onze fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld omdat voor een economische activiteit bepaalde grondstoffen nodig zijn. Door aandacht te geven aan de drie P's en de relaties daartussen, wordt de provincie duurzamer. In één beweging wordt het economische, ecologische én het sociaal-culturele kapitaal verbeterd. Gelijktijdig, en zonder nadelen of minpunten af te wentelen op andere kapitalen, andere generaties of andere gebieden en landen.

⁸ Zie de als bijlage toegevoegde brief inzake de Archeologische vrijgave van De Scheifelaar II.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat Waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Het plan betreft geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015. Voornamelijk de punten waterveiligheid en waterkwaliteit worden verder geaccentueerd. Strengere eisen worden gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem.

Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- **Veilig en bewoonbaar gebied**
Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- **Voldoende water en robuust watersysteem**
Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- **Gezond en schoon water**
Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- **Natuurlijk water**
De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap Aa en Maas goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Gemeentelijk Waterplan

De gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en (voormalige gemeente) Veghel en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringsstelsel).
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners van Veghel zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas:

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

- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

In de waterparagraaf wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

Doorwerking plangebied

Aeres Milieu heeft in december 2016 voor De Scheifelaar II een waterparagraaf opgesteld. In oktober 2017 is deze naar aanleiding van enkele vragen vanuit het bevoegd gezag op enkele punten aangepast. 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.

Uit de waterparagraaf blijkt dat de realisatie van het project geen directe knelpunten oplevert met betrekking tot het aspect 'water'. Ter plaatse is reeds een uitwerking gemaakt voor het bouwen van een woonwijk. Hierbij zijn alle aspecten in kaart gebracht. Deze gegevens veroorzaken geen wijzigingen ten opzichte van het voormalig bestemmingsplan dat is vastgesteld in 2009. Belemmerende leidingen zijn inmiddels om het plangebied heen gelegd.

Het verhard oppervlak zal binnen het *gehele* plangebied, De Scheifelaar II, toenemen met circa 940 m². Dit oppervlak kan zonder problemen gecompenseerd worden in de woonwijk De Scheifelaar II. Hiervoor is ruimte gereserveerd in onder andere groenzones en plaatselijk ook onder de weg. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' niet voor belemmering zorgt bij realisatie van onderhavig project.

Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat zij in beginsel kan instemmen met dit wijzigingsplan aangezien de waterhuishoudkundige inrichting niet wijzigt ten opzichte van het voorstel uit 2016.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan "De Scheifelaar II" heeft verkennend onderzoek⁹ plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen noemenswaardige verontreinigingen in de grond en het grondwater van het plangebied

⁹ Verkennend bodemonderzoek De Scheifelaar fase 2. IDDS, 9 maart 2011

aanwezig zijn. Er heeft actualiserend bodemonderzoek¹⁰ plaatsgevonden waaruit deze conclusie bevestigd wordt. Dit actualiserende bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

4.5 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'.¹¹

Richtafstandenlijsten

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).

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het perceel zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken voor een milieugevoelige functie als wonen. Er zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woningen. Anderzijds vormen de woningen geen belemmering voor de omliggende niet-woonfuncties. De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie betreft een friettent/cafetaria op ruime afstand van het plangebied. Deze afstand is groter dan de in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' aangegeven richtafstand van 10 meter.

4.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

De voormalige gemeente Veghel heeft in 2010 de geurverordening uit 2008 geactualiseerd. De geactualiseerde geurverordening is op 23 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn

¹⁰ Actualiserend bodemonderzoek plangebied De Scheifelaar II te Veghel. MOS Milieu, 2 mei 2016

¹¹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

aangepaste normen opgenomen. De volgende (voor dit project relevante) normen zijn daarbij vastgesteld:

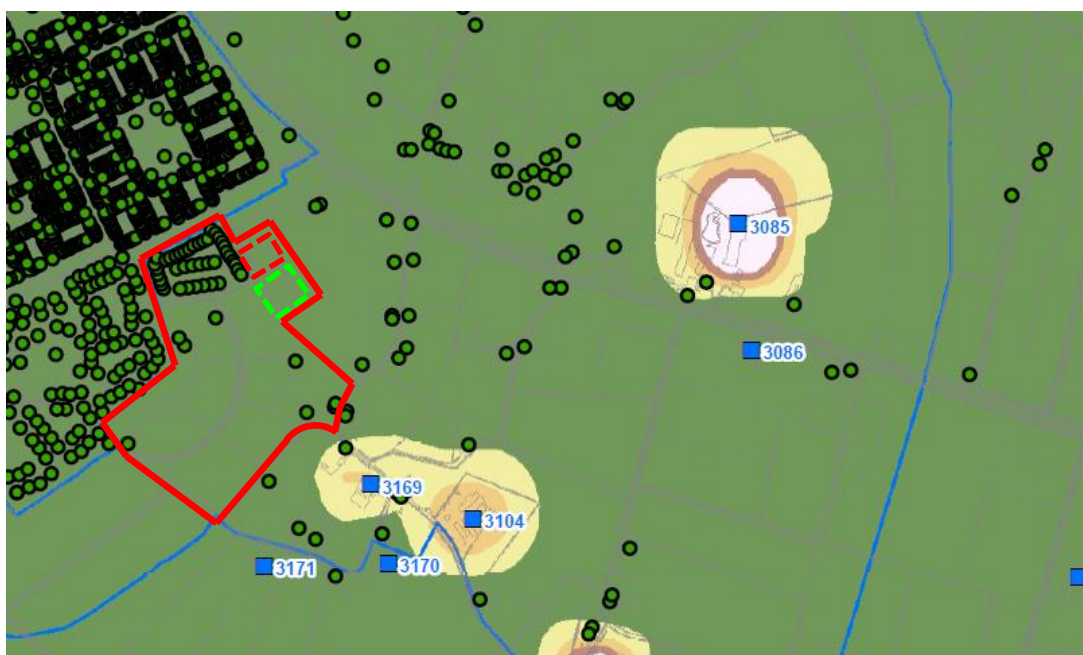
Tabel 4.1: Normen Veghel volgens geurverordening

Gebied	Norm
Kom Veghel	3 Ou
Uitbreidingsgebied Veghels Buiten	8 Ou
Overig buitengebied	14 Ou

Daarnaast is in een zone van 250 meter rond alle kernen van Veghel de vaste afstand gehalveerd van 50 naar 25 meter.

Doorwerking plangebied

De woningen beoogd in het zuidelijke deel van De Hoeven zijn geurgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen veehouderij waarvan de invloed reikt tot De Hoeven (zie figuur 4.4). De met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling veroorzaakt geen onevenredig negatief effect op de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en omgekeerd zullen deze bedrijven geen geurhinder veroorzaken op de gevels van de bestaande woningen.



Figuur 4.4: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied (Bron: Geurevaluatie gemeente Veghel, kaart september 2016)

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Scheifelaar II en daarmee ook De Hoeven wordt onder andere ontsloten via de Erpseweg. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de berekende verkeersgeneratie voor het bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' uit 2009 en op basis van de woningbouwplannen voor het zuidelijk gedeelte van De Hoeven. Dit is gedaan omdat het definitief plan nog niet bekend is voor het noordelijk gedeelte van De Hoeven. In onderstaande tabel staat voor elk woningtype het daarbij horende aantal verkeersbewegingen per etmaal.

Bestemmingsplan 2009 'De Scheifelaar II'

Woningtype	Gemiddelde verkeersgeneratie ¹²	Aantal woningen ²³	Totale verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	9,1	107	974
Koop, 2-onder-1-kap	8,7	23	200
Koop, tussen/hoek	8,2	12	99
Totaal		142	1273

Bestemmingsplan 'Scheifelaar II, De Hoeven' o.b.v. CROW-publicatie 317

Woningtype	Gemiddelde verkeersgeneratie ¹³	Aantal woningen ²³	Totale verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	9,1	4	36,4
Koop, 2-onder-1-kap	8,7	4	34,8
Koop, tussen/hoek	8,2	5	41
Totaal		13	112,2

Toekomstige situatie De Hoeven o.b.v. CROW-publicatie 317 – worst case

Woningtype	Gemiddelde verkeersgeneratie	Aantal woningen ¹⁴	Totale verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	8,2	12	98,4
Koop, 2-onder-1-kap	7,8	4	34,8
Koop, tussen/hoek	7,4	4	29,6
Totaal		20	162,8

Zoals te zien is in bovenstaande tabellen kan geconcludeerd worden de verkeersbewegingen afkomstig van De Hoeven zuid, maar circa 10 % uitmaken van het totaal aantal aan verkeersbewegingen per etmaal in De Scheifelaar II. Het betreft hier een worst-case scenario, omdat de definitieve indeling van het aantal en het type woningen nog niet bekend is. De omliggende infrastructuur beschikt over voldoende capaciteit om 163 extra bewegingen in een etmaal af te kunnen wikkelen. Daarbij zal het

¹² Tekst gebaseerd op 'Mobiliteitstoets verkeersafwikkeling & parkeren Scheifelaar II te Veghel', BRO Boxtel, 30 maart 2009 en CROW publicatie 256 (gemiddeld aantal verkeersbewegingen per etmaal)

¹³ Tekst gebaseerd op 'Mobiliteitstoets verkeersafwikkeling & parkeren Scheifelaar II te Veghel', BRO Boxtel, 30 maart 2009 en CROW publicatie 256 (gemiddeld aantal verkeersbewegingen per etmaal)

¹⁴ Indicatieve aantallen gebaseerd op principeverkevelingen, aantallen kunnen in de praktijk beperkt afwijken.

overgrote deel van dit extra verkeer gebruik maken van de nieuwe rechtstreekse ontsluitingsweg naar de Erpseweg waardoor de wegen door de wijk Veghel Zuid niet wezenlijk extra belast worden.

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

Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. De (voormalige) gemeente Veghel en gemeente Uden hebben een nota 'parkeernormen' waarin het beleid en uitvoering daarvan op het gebied van parkeren beschreven staat. In de parkeernota zijn ook een aantal uitgangspunten geformuleerd waarvan er een aantal toepasbaar zijn op Scheifelaar II:

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

Daarbij is het van belang dat:

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

Bestemmingsplan 2009 'De Scheifelaar II'

Alle woningen in het plan vallen volgens de nota in gebied 2 onder 'eengezinswoning (vanaf 80 m²) dure sector'. De parkeernorm hiervoor is 2,0 parkeerplaatsen per woning (dit is inclusief bezoek). Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee op:

142 woningen x 2 parkeerplaatsen = 284 parkeerplaatsen.

Toekomstige situatie De Hoeven o.b.v. CROW-publicatie 317 – worst case

Doordat niet de precieze uitwerking bekend is van onderhavig plan wordt uitgegaan van een worst-case scenario, namelijk 17 woningen in het dure segment. Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee op:

17 woningen x 2 parkeerplaatsen = 34 parkeerplaatsen

In de regels van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het feit dat de precieze uitwerking nog niet bekend is. Er is dan ook een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen welke verplicht dat voldoende parkeerplaatsen bij de woning aanwezig moeten zijn, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen.

Uitgangspunt is voor iedere woning dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, met uitzondering van de aaneengebouwde woningen. De parkeerplaatsen voor aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd in openbaar gebied. Parkeerplaatsen worden inpandig, op het bouwperceel of in

de gezamenlijk ontsluitingsstraat gerealiseerd. De erven zijn voldoende groot om in eigen parkeerbehoefte te voorzien. Voor bezoekers is parkeren mogelijk in de bermen en enkele groene ruimtes.

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

4.8 Akoestiek

De geprojecteerde woningen in De Hoeven liggen binnen de geluidszone van de wegen Erpseweg en Havelt waardoor uit akoestisch onderzoek moet blijken of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit onderzoek is uitgevoerd¹⁵, waarbij tevens – in het kader van een goede ruimtelijke ordening – is gekeken naar de invloed van de 30 km/uur wegen in de omgeving van het plangebied: De Scheifelaar en de Piet Heinstraat. Voor alle wegen geldt dat de geprojecteerde woningen in De Hoeven zijn gelegen buiten de 48 dB geluidcontour. In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaaï geen restricties aan het bouwplan opgelegd.

4.9 Luchtkwaliteit

Hoofddlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat 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.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. Binnen het plangebied worden maximaal 17 woningen gerealiseerd en valt onder 1 van de categorieën die 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

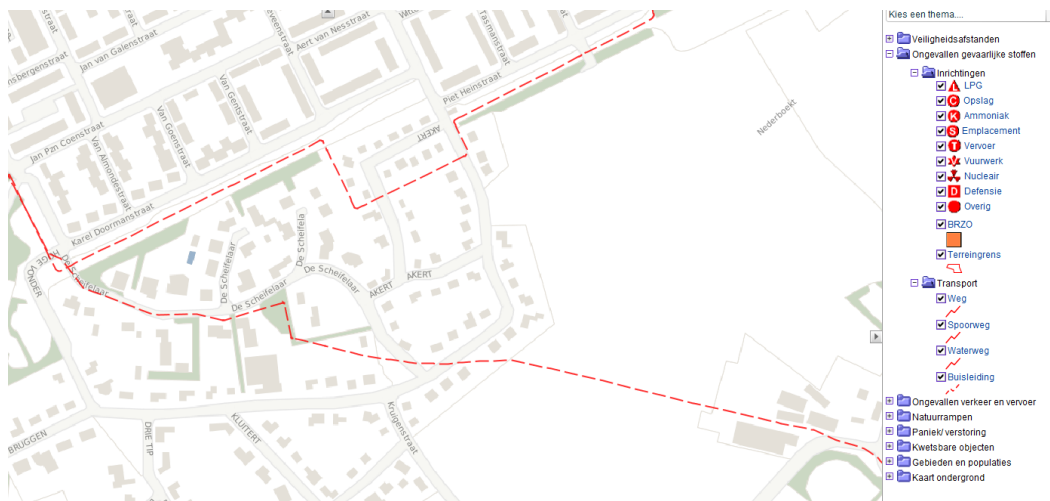
¹⁵ Verkennend onderzoek verkeerslawaaï, De Hoeven, K+ Adviesgroep, Echt, 12 mei 2015 (kenmerk: M15 179.801.1)

4.10 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 en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) 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.



Figuur 4.5: Ligging plangebied in de Riscokaart (Bron: Riscokaart Nederland)

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Veghel

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

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

Doorwerking plangebied

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

Leidingen

Ten noorden van het plangebied is een gastransportleiding (leiding Z-542-19) gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 169 mm (of 6 inch) met een werkdruk van 40 Bar. Het invloedsgebied dat hieruit volgt is 70 meter. Het plangebied valt hier echter buiten. Een nadere beschouwing van de externe veiligheidsrisico's van deze gasleiding kan achterwege blijven. Daarnaast bevindt zich ten zuiden van het plangebied nog een hogedruk aardgasleiding. Deze is echter 2 jaar geleden gesaneerd door de Gasunie. De risicokaart is hier nog niet op aangepast. Dit heeft echter geen gevolgen voor het plan.

Wegtransport

Door en langs De Scheifelaar II en daarmee De Hoeven zijn geen specifieke routes voor gevaarlijke stoffen vastgesteld.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Ook een benzineservicestation met LPG is niet in de omgeving van het plangebied gevestigd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan betreft een ontwikkelingsplan voor de bouw van een nieuw woongebied met maximaal 17 woningen. De regeling in het wijzigingsplan legt de functie van de gronden vast door middel van een specifieke bestemming, 'Woongebied'.

Het wijzigingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Het wijzigingsplan bestaat uit drie onderdelen:

- De toelichting (onderhavig document); de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het plan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan, de ruimtelijke en milieutechnische planbeschrijving en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.
- De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Voor de regels geldt dat wordt aangesloten bij de regels uit het moederplan 'Scheifelaar II, deelgebied De Hoeven', dat op 7 april 2016 is vastgesteld.
- De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan.

5.2 De regels

Opbouw van de regels

De indeling van de regels is als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

- Artikel 1: Begrippen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemming 'Woongebied'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de algemene regels van het bestemmingsplan nader uitgewerkt. Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- *Anti-dubbeltelregel* deze regel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist wordt via de anti-dubbeltelregel voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.
- *Algemene bouwregels*: dit artikel geeft de situering en maximale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken aan. Ook is een regeling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen
- *Algemene gebruiksregels*: dit artikel verbiedt alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming. In samenhang met de strafrechtelijke bepaling is bij overtreding, strafrechtelijke vervolging mogelijk. Specifiek wordt aangegeven wat in ieder geval wordt verstaan onder een strijdig gebruik van onbebouwde gronden. Voor het overige is het strijdig gebruik geregeld in de bestemming 'Woongebied' (artikel 3.5).
- *Algemene afwijkingsregels*: hierin zijn enkele algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Hierbij gaat het om het afwijken met ten hoogste 10% van de in de voorschriften opgenomen maten en normen, afwijken ten behoeve van een Bed & Breakfast en afwijken ten behoeve van andere woonvormen dan de definitie 'woning' in beginsel toelaat.
- *Overige regels*. Hierin is de strafbepaling opgenomen. Overtreding van de gebruiksregels wordt aangemerkt als een economisch delict.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht*. Dit artikel bevat het voor alle bestemmings- en wijzigingsplannen verplicht op te nemen overgangsrecht. Dit bepaalt dat bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik, dat afwijkt van de regels op het moment, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Een uitbreiding van 10% is toegestaan, behalve als een onteigening aanstaande is. In dat geval zou het toestaan van de uitbreiding betekenen dat de onteigenende instantie hogere kosten zou krijgen bij de verwerving en de bedoeling van dit voorschrift is dat te voorkomen.
- *Slotregel*. Dit artikel geeft de naam van het wijzigingsplan: 'De Scheifelaar II, wijzigingsplan deelgebied De Hoeven'.

5.3 Beschrijving per bestemming

Er is slechts één bestemming opgenomen in het plangebied: 'Woongebied'.

Woongebied

Gebruik

In de bestemmingsomschrijving is specifiek aangegeven waar de gronden en bouwwerken voor bestemd zijn: wonen, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinen, brandgangen, in- en uitritten, groen- en speelvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen. Verder zijn woonstraten en paden toegestaan,

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – buurtontsluitingsweg' en een zone van 5 meter aan weerszijden daarvan, een buurtontsluitingsweg is toegestaan.

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

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

1. 45 m²;
2. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
3. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m².

Seksinrichtingen zijn in het geheel niet toegelaten.

Ten aanzien van het gebruik van bijbehorende bouwwerken geldt als uitgangspunt dat deze voor woonfuncties in gebruik mogen zijn, behalve vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Onder woonfuncties worden verstaan een woonkamer, een keuken, een badkamer e.d. Een berging en een garage zijn dat bijvoorbeeld niet. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen voor die functies in gebruik zijn.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de uitoefening van bedrijven aan huis in hoofdgebouwen/bijbehorende bouwwerken en beroepen aan huis in bijbehorende bouwwerken.

Bouwen

Er gelden verschillende regels ten aanzien van:

- toegestane woningtype: vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen
- situeringeisen voorgevel hoofdgebouw: 1 meter tot de voorste bouwperceelsgrens;
- maximale bouwdieptediepte hoofdgebouw: 15 meter;
- minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens: 3 meter aan één zijde (met uitzondering van aaneengebouwde woningen, die geen hoekwoning zijn), en bij vrijstaande woningen minimaal 1,5 meter aan de andere zijde;
- maximale goothoogte en bouwhoogte hoofdgebouw: goothoogte 7 meter en bouwhoogte 11,5 meter;
- minimale en maximale dakhelling van de kap: minimaal 15° en maximaal 60°.

De regeling voor bijbehorende bouwwerken is gekoppeld aan de ligging van het feitelijke hoofdbouw. Deze bouwregeling is zoveel mogelijk afgestemd op de in de voormalige gemeente Veghel gebruikelijke regeling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 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 bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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. Het Waterschap Aa en Maas is in kennis gesteld over dit plan. Zij heeft in een reactie aangegeven in beginsel te kunnen instemmen met dit plan.

6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedureregels met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen. Eén ieder kan zijn/haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken op het ontwerpwijzigingsplan conform artikel 3.6 Wro.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van Bestuur (in dit kader het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.2.1 Bro zijn de bouwplannen gedefinieerd.

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een 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 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte

Op basis van het bestemmingsplan kunnen derhalve aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro worden ontwikkeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de gemeente het kostenverhaal anderszins heeft verzekerd. Voor de ontwikkeling van de Scheifelaar II is de gemeente een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met een ontwikkelende partij. Op basis van deze samenwerking is een gezamenlijke grondexploitatie voor vrijwel gehele ontwikkeling opgesteld waarin tevens het verplichte kostenverhaal is verankerd.

Uitgangspunten voor de exploitatieberekening

Onderhavige ontwikkeling maakt onderdeel uit van De Scheifelaar II. Voor de totale ontwikkeling van De Scheifelaar II is een exploitatieberekening opgesteld. De exploitatieberekening toont aan dat het plan economisch uitvoerbaar is. De berekening is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten.

Kosten

De kosten om te komen tot ontwikkeling van De Scheifelaar II, waar deelgebied De Hoeven onderdeel van uitmaakt, worden bepaald door onderstaande posten:

- verwervingskosten gronden;
- aan- en verkoopkosten;
- Ruimte voor Ruimte woningen;
- bouw- en woonrijp maken gronden;
- maken aansluiting omliggende wegen;
- aanleg riolering;
- aanleg groen;
- aanleggen openbare voorzieningen;
- straatmeubilair / verlichting;
- advieskosten totstandkoming planvorming.

Inkomsten

De inkomsten worden gegenereerd door de verkoop woonrijpe grond aan particulieren respectievelijk ontwikkelaar. Variabelen hierbij zijn:

- het aantal m² uitgeefbare grond;
- de grondprijzen en de mate waarin deze de komende jaren stijgen;
- De verdeling naar de verschillende woontypologieën (vrije sector kavels en patiowoningen).

Haalbaarheid

De totale exploitatie voor De Scheifelaar II kent een positief exploitatiesaldo. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid aangetoond.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Quicksan flora en fauna

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Watertoets

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Brief Archeologische vrijgave

Bijlage 6: Brief Gasunie

Bijlage 7: Beeldkwaliteitsplan

Regels

