

Bestemmingsplan 'De Scheifelaar II, deelgebied De Hoeven'

Gemeente Veghel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'De Scheifelaar II, deelgebied De Hoeven'

Gemeente Veghel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07634.083146_1
IMRO-code:	NL.IMRO.0860.VE03ag010000BP2015-VG01
Datum:	april 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer P. Dijkstra
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Niels van Benthem, Michel Nelissen
Concept:	mei 2015
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	november 2015
Vastgesteld:	7 april 2016
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 4
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
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	8
1.5 Leeswijzer	8
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.2.1 Bebouwing	10
2.2.2 Ontsluiting en parkeren	11
2.2.3 Groen en water	11
3. BESTAAND BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.4 Doorwerking plangebied	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie	16
3.2.2 Verordening ruimte 2014	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030	19
4. OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 Flora en fauna	24
4.1.1 Kader	24
4.1.2 Plangebied	24
4.1.3 Conclusie	25
4.2 Archeologie	26
4.3 Cultuurhistorie	28

4.4 Waterparagraaf	29
4.4.1 Algemeen	29
4.4.2 Provinciaal Waterplan, Noord-Brabant	29
4.4.3 Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'	30
4.4.4 Waterplan gemeente Veghel	31
4.4.5 Watertoets	32
4.5 Bodem	35
4.6 Bedrijven en milieuzonering	36
4.7 Geurhinder	37
4.8 Verkeer en parkeren	37
4.9 Akoestiek	39
4.10 Luchtkwaliteit	39
4.11 Externe veiligheid	40
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 42
5.1 Inleiding	42
5.2 De regels	42
5.3 Beschrijving per bestemming	44
 6. UITVOERBAARHEID	 46
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	46
6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	46
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	46
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
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: Reactie vooroverleg Provincie	
Bijlage 8: Beeldkwaliteitsplan	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Scheifelaar II C.V. is voornemens woningbouw te ontwikkelen in het gebied 'De Hoeven', behorend bij de woonwijk De Scheifelaar II' in het zuiden van de kern Veghel. Het concrete voornemen betreft de bouw van 16 woningen in de meest noordoostelijke hoek van de woonwijk De Scheifelaar II.

In het geldend bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' is voor de betreffende gronden een uit te werken bestemming 'Woongebied – Uit te werken' opgenomen. Deze uit te werken bestemming biedt de mogelijkheid om het gebied in te vullen met in totaal 16 woningen. Voorliggend bestemmingsplan geeft grotendeels uitvoering aan de in het moederplan opgenomen uitwerkingsbevoegdheid. Vanwege de wens om flexibeler te bestemmen om in te kunnen spelen op de veranderende markt, zijn enkele uitwerkingsregels losgelaten. Met name de eisen om een maximaal aantal bouwmassa's te bouwen en de beperkingen die de in het bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' opgenomen erfbouwingsregeling met zich meebrengen hebben ertoe geleid dat gekozen is voor een bestemmingsplanherziening in plaats van een uitwerking. Aangetoond zal worden dat dit bestemmingsplan en de hierin vervatte woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch 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 afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in Veghel weergegeven. De luchtfoto in afbeelding 1.2 geeft een beeld van de huidige situatie en de begrenzing in het plangebied.



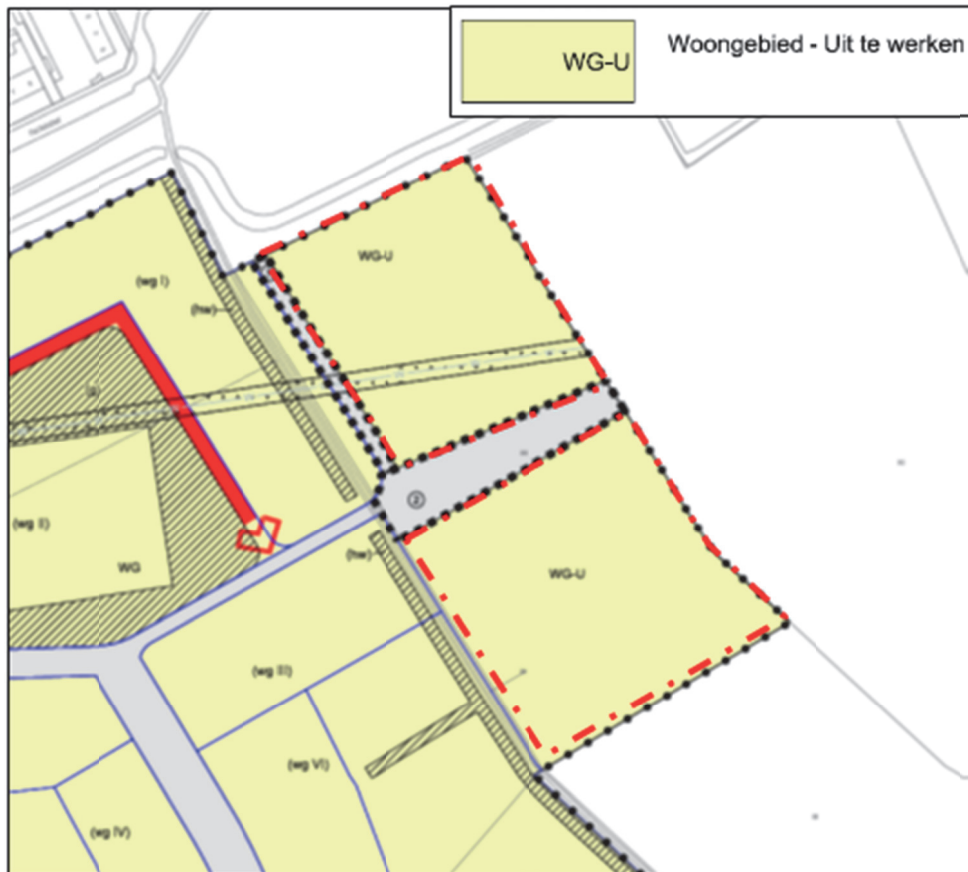
Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in de kern Veghel



Afbeelding 1.2: Luchtfoto huidige situatie en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'De Scheifelaar II'. Dit bestemmingsplan is op 16 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. Afbeelding 1.3 omvat een uitsnede van de plankaart van het geldend bestemmingsplan met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.3: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'De Scheifelaar II'

Zoals blijkt uit afbeelding 1.3 zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. Gronden met deze bestemming zijn, nadat voldaan is aan de uitwerkingsplicht, onder andere bedoeld voor het wonen in woningen, oprichten van bijgebouwen, tuin of onbebouwd erf, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterparijen. In lid 2 van de betreffende uit te werken bestemming is bepaald dat op de gronden uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt grotendeels uitvoering gegeven aan de voor het plangebied gegeven uitwerkingsplicht.

Vanwege de wens om flexibeler te bestemmen om in te kunnen spelen op de veranderende markt, zijn enkele uitwerkingsregels losgelaten. Met name de eisen om een maxi-

maal aantal bouwmassa's te bouwen en de beperkingen die de in het bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' opgenomen erfbouwingsregeling met zich meebrengen hebben ertoe geleid dat gekozen is voor een bestemmingsplanherziening in plaats van een uitwerking.

Navolgend is per uitwerkingsregel aangegeven in hoeverre onderhavig bestemmingsplan hieraan voldoet dan wel afwijkt:

- a. de uitwerking moet passen binnen de door de provincie vastgestelde beleidskaders t.a.v. het verstedelijkingsbeleid;
 - *de ontwikkeling van de 16 woningen in deelgebied De Hoeven voldoet aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1.3) en past (mede) daardoor binnen het provinciale verstedelijkingsbeleid.*
- b. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en 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 aangaande relevante milieuaspecten (o.a. bodembescherming);
 - *Uit diverse omgevingsonderzoeken (zie hoofdstuk 4) blijkt dat sprake is van een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie en omgekeerd dat de woningbouw niet zorgt voor een onacceptabele belemmering van omliggende functies.*
- c. de ontsluitingswegen, woonstraten, langzaamverkeersroutes en groenvoorzieningen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de infrastructuur van het aangrenzende woongebied;
 - *de ontsluitingsweg, woonstraten en groenvoorzieningen van het gebied 'De Hoeven' sluit aan op de ontsluitingswegen van de Scheifelaar II. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- d. de bebouwingsdichtheid dient te worden afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van het aangrenzende woongebied;
 - *Het aangrenzende woongebied Scheifelaar II bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woningen op ruime percelen. De bebouwingsdichtheid is ongeveer 20 woningen per hectare. Dit is duidelijk lager dan de voorgestane woningdichtheid in het plan voor 'De Hoeven'. Wanneer echter gekeken wordt naar de direct aansluitende bebouwing (de beoogde en gedeeltelijk gebouwde patio's) is deze dichtheid aanzienlijk hoger. Hier staan patiowoningen in gesloten bebouwing. Het plan sluit qua dichtheid hierbij aan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- e. op de gronden zijn maximaal 8 woningen toegestaan per bestemmingsvlak / cluster (16 totaal);
 - *In het noordelijke cluster zijn 12-16 woningen voorzien. Het zuidelijke cluster wordt vooralsnog niet in ontwikkeling genomen. Deze wordt bestemd als 'tuin' bij woningen voor een gebruik als tuin/dierenweide. In de toekomst is woningbouw hier ook een optie. Met een wijzigingsbevoegdheid wordt dit –*

geclausuleerd – mogelijk gemaakt. Dit betekent dat op dit moment afgeweken wordt van het aantal woningen per cluster en in de toekomst mogelijk ook van het totaal aantal woningen. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan en mede daarom is gekozen voor een bestemmingsplanherziening in plaats van een uitwerkingsplan.

- f. per bestemmingsvlak / cluster zijn maximaal 6 zelfstandige bouwmassa's toegestaan;
 - *Afhankelijk van de definitieve invulling kan hieraan voldaan worden, maar de gezien de wens om meer te kunnen inspelen op de marktbehoefte is deze eis losgelaten. Ruimtelijk-stedenbouwkundig wordt door erfbebouwingsregels en beeldkwaliteits-/welstandscriteria regie gevoerd. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan en mede daarom is gekozen voor een bestemmingsplanherziening in plaats van een uitwerkingsplan..*
- g. op de gronden zijn vrijstaande woningen, half-vrijstaande woningen, geschakelde woningen en aaneengesloten woningen toegestaan;
 - *Er zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen voorzien. Juist om in te kunnen spelen op de actuele marktvraag. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- h. per bestemmingsvlak / cluster is maximaal toegestaan één ontsluitingsweg toegestaan;
 - *Er is één ontsluitingsweg aangelegd en deze blijft (in een iets gewijzigde vorm) gehandhaafd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- i. de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 6 m¹ respectievelijk 10 m¹.
 - *De beoogde goothoogte bedraagt 7 meter en de bouwhoogte 11 meter. Gezien het nieuwe bouwbesluit en de daarin opgenomen minimum verdiepingshoogte in combinatie met een grotere bouwdiepte blijkt een goot van 7 en – met name een nok van 11,5 meter – in sommige gevallen nodig te zijn voor een evenwichtige architectuur. Daarom is de maatvoering bijgesteld. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan en mede daarom is gekozen voor een bestemmingsplanherziening in plaats van een uitwerkingsplan.*
- j. de stedenbouwkundige uitwerking vindt plaats volgens het 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 rand.
 - *De clusters worden omgeven door een groenrand en er is sprake van een rechthoekige rangschikking. Afhankelijk van de bouwwijze en vooral situering zal al dan niet sprake zijn van een schijnbaar ordeloze configuratie. Gezien de wens om flexibeler te verkavelen en ook qua situeringseisen te kijken en luisteren naar wat de markt vraagt, is ervoor gekozen deze verplichting lost te laten. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan en mede daarom is gekozen voor een bestemmingsplanherziening in plaats van een uitwerkingsplan.*

1.4 Relatie met andere plannen

Een bijzondere status heeft het Kwaliteitshandboek voor De Scheifelaar II. Samen met onderhavig bestemmingsplan geeft het Kwaliteitshandboek richtlijnen 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. De belangrijkste en ruimtelijk relevante kwaliteitsafspraken uit het kwaliteitshandboek zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In een bijlage bij het Kwaliteitshandboek is een lijst van ontwerp- en materiaaleisen opgenomen. Het Kwaliteitshandboek is evenals onderhavig bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en heeft de status van een beleidsnota. Voor het deelgebied De Hoeven is een aanvulling gedaan op dit Kwaliteitshandboek voor het onderdeel beeldkwaliteit. Dit separaat bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan geldt als welstandsnota voor het deelgebied De Hoeven, wordt als zodanig vastgesteld en vormt daarmee het wettelijk kader voor de welstandstoetsing.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: één verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels (voorschriften) waarin de regels 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 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 groen rand.

Noordelijk bebouwingscluster

Bedaux De Brouwer architecten heeft voor de uitwerking van het noordelijke bebouwingscluster een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierin zijn 12 tot 16 woningen voorzien, afhankelijk van de marktvraag.

De geclusterde woningbouw in een duidelijk afgebakend kader, zoals in projectgebied De Hoeven wordt voorgestaan, leent zich voor varianten van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. 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.

Zuidelijk bebouwingscluster

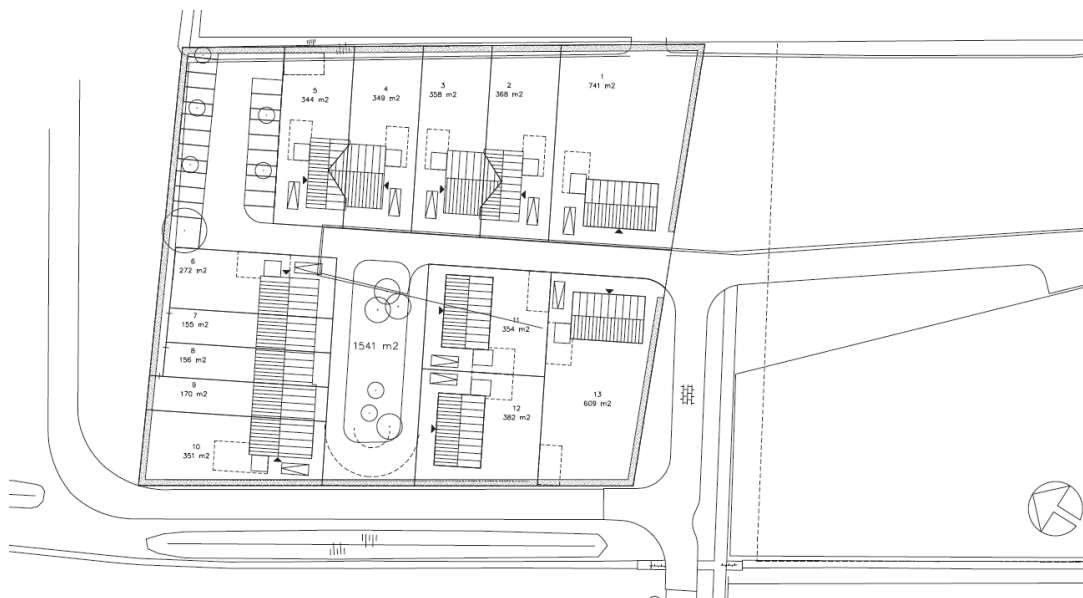
In het zuidelijk deel wijzigt het huidige gebruik niet (zichtgroen, mogelijk gebruik als tuin, dierenweide, speelvoorziening e.d.). Dit gebied krijgt de bestemming 'Woongebied' met een aanduiding 'tuin', maar hier worden met onderhavig bestemmingsplan geen woningen mogelijk gemaakt. Omdat het gebiedje zich leent voor woningbouw in de toekomst, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse maximaal 20 woningen te bouwen. Gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid omdat de wijze van ruimtelijk-stedenbouwkundige invulling nog niet uitgekristalliseerd is. Logisch is dat aansluiting gezocht wordt bij de bouw- en verkavelingswijze van het noordelijke cluster, maar vanwege de besloten ligging kan ook voor een andere variant gekozen worden. De kwantitatieve en kwalitatieve marktvraag zal hierbij mede leidend zijn.

2.2.1 Bebouwing



Afbeelding 2.1 Regiekaart 'De Hoeven'

In het plangebied worden rondom het groen diverse typen woningen geplaatst. Er is sprake van een afwisseling van vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, geschaalde woningen en aaneengesloten woningen. De woningen staan haaks op elkaar rondom één centrale groene ruimte. De rooilijn is verspringend waarbij dwars- en langskapen elkaar afwisselen. Samen met het centrale hof dat verdraaid is ten opzichte van de buitenranden ontstaat vanuit stedenbouwkundig oogpunt een schijnbaar ordeloze configuratie.



Afbeelding 2.2.mogelijke invulling van de ruimtelijk kader

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.

De maximale goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 7 m¹ respectievelijk 11,5 m¹, passend bij het huidige bouwbesluit. Tevens is deze nokhoogte nodig voor goede vrij indeelbare plattegronden op de 3^{de} verdieping. Met name voor de vanuit stedenbouwkundige gewenste dwarskappen is dit essentieel.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Eén weg (reeds 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 geschaalde woningen). Het parkeren ten behoeve van de rijwoningen en het bezoeker parkeren wordt centraal opgelost in een parkeerkoffer in de noordelijke hoek van het plangebied. Deze parkeerkoffer 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

Het gehele plangebied wordt omzoomt met een brede en hoge haag (minimaal 2 meter hoog). Deze haag schermt het gebied af van zijn omgeving tot één eenheid. Hiermee wordt het cluster van wonen versterkt. 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 noorden 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. In deze spie ligt de toegang tot het plangebied en de later te ontwikkelen zuidelijke "hoeve". Groene elementen markeren deze entree. Hetgeen in het voorgaande beschreven wordt weergegeven in de opgenomen regiekaart (afbeelding 2.1).

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

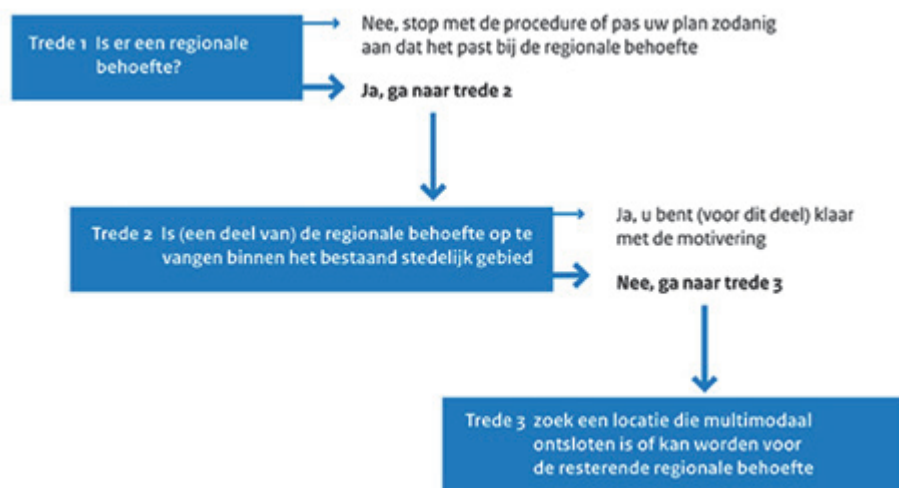
Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere 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).

3.1.2 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.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent de in afbeelding 3.1 genoemde treden die achter elkaar moeten worden doorlopen.



Afbeelding 3.1: De Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het maximaal aantal te bouwen woningen in De Hoeven reeds is gereserveerd als onderdeel van het totaal aantal te bouwen woningen in De Scheifelaar II. In die zin is er dus geen sprake van de bouw van extra woningen en een geheel nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat sprake is van een herziening (welke ook via uitwerking van een moederplan had kunnen worden geregeld) dient de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

Trede 1 – Regionale behoefte

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De provincie Noord-Brabant heeft in oktober 2014 een bevolkings- en woningbehoefteprognose vastgesteld.¹ Hieruit volgt voor gemeente Veghel het volgende:

Indicatie van de toename van de bevolking gemeente Veghel, 2014-2030			
2014	2020	2024	2030
37.465	38.620	39.355	40.370

Indicatie omvang woningvoorraad gemeente Veghel 2014-2030			
2014	2020	2024	2030
15.285	16.725	17.510	18.380

Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld oktober 2014)

Volgens de prognose blijft de bevolking in de gemeente Veghel groeien tot ten minste 2030. Ook de omvang van de woningvoorraad en van het aantal huishoudens binnen de gemeente neemt toe.

¹ Anno november 2015 is er een nieuwe provinciale bevolkingsprognose in voorbereiding. De verwachting is dat de indicatie van het aantal inwoners en de (benodigde) omvang van de woningvoorraad hoger zal zijn dan in 2014 werd aangenomen.

Het aantal benodigde extra woningen in 2024 ten opzichte van 2014 bedraagt volgens de prognose 2.415 woningen voor de gehele gemeente (dit is circa 219 woningen per jaar) en in 2030 zijn er 3.095 extra woningen nodig ten opzichte van 2014. De huidige harde plancapaciteit van woningbouwplannen in de gemeente Veghel bedraagt 1.864 woningen. De Scheifelaar II is hierin met een restcapaciteit van 119 woningen opgenomen, waaronder tenminste 16 woningen in deelgebied De Hoeven. De 20 woningen die middels de wijzigingsbevoegdheid zijn mogelijk gemaakt in het zuidelijke bebouwingscluster, kunnen ook onderdeel uitmaken van de restcapaciteit. Binnen de Scheifelaar II is immers niet exact vastgelegd hoeveel woningen in elk deelgebied gebouwd kunnen worden. Door verschuivingen in verkaveling (met name vergrotingen van kavels) enerzijds of juist door het uitblijven van concrete marktvraag aan grote kavels anderzijds, zou de behoefte aan ander type woningen op andere plekken in De Scheifelaar II, juist kunnen toenemen (zie hieronder). Door het opnemen van een mogelijkheid om – mits voldoende aantoonbare behoefte – maximaal 20 woningen toe te voegen, kan ingespeeld worden op deze mogelijke vraag.

Kwalitatief is er behoefte aan verschillende type woningen waarbij niet alleen het accent gelegd dient te worden op kleinere woningen, maar de vraag naar eengezinswoningen onverminderd hoog blijft (zie paragraaf 3.3 'gemeentelijk beleid').

Het uitbreidingsplan richt zich juist op het beter kunnen inspelen op de behoefte aan meer betaalbare woningen in plaats van de oorspronkelijk beoogde vrijstaande villa's. In de afgelopen periode is door de gemeente en de initiatiefnemers ruimte gezocht voor de ontwikkeling van woningen die aansluiten bij de markt en de concrete wensen die naar voren zijn gebracht door individuele kopers. Het voorliggende plan heeft als doel om in dit deelgebied meer mogelijkheden te bieden aan individuele woonwensen en kleinere op maat gesneden deelprojecten.

Gezien het bovenstaande is voldaan aan de 1^{ste} trede van de ladder.

Trede 2 – Bestaand stedelijk gebied

Nu sprake is van een actuele (regionale) behoefte, zal deze, als het enigermate mogelijk is, in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg.

Het plangebied ligt op grond van de provinciale Structuurvisie en Verordening ruimte 2014 in 'bestaand stedelijk gebied'. Hoewel de locatie feitelijk een uitleglocatie betreft, is de ontwikkeling ervan reeds met de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' in planologische zin vastgelegd door er een uit te werken woonbestemming op te leggen en niet als bijvoorbeeld agrarisch te bestemmen.

De locatie is beleidsmatig gezien een inbreidingslocatie en hierdoor wordt dus voldaan aan trede 2.

Trede 3 – Multimodaal bereikbare locatie

De voorgestane ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De derde trede komt daarmee niet aan de orde, maar hierover kan vermeld worden dat de locatie op het niveau van de kern Veghel is gelegen op een locatie die multimodaal is ontsloten. Immers ligt de locatie aan een doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer. Daarnaast ligt op loopafstand (circa 400 meter) van het plangebied een bushalte die bediend wordt een streekbuslijn naar Veghel, Erp en Gemert en een buurtbus naar de omliggende kerkdorpen.

De herontwikkeling van het plangebied, dat zich bevindt op een multimodaal ontsloten locatie, valt in de regel en vanuit algemeen ruimtelijk ordeningsoogpunt te prevaleren boven ontwikkeling van locaties en panden op minder goed ontsloten plekken.

3.1.4 Doorwerking plangebied

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid op nationaal niveau. De te maken afweging of het toevoegen van woningen in bestaand stedelijk gebied als ruimtelijk wenselijk wordt geacht, wordt dan ook in hoofdzaak neergelegd bij de decentrale overheden. In zijn algemeenheid is het beleid van het Rijk er wel op gericht dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaats vinden binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in een actuele behoefte. Het plan voldoet aan de treden 1 en 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Rijksbeleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;

13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van zowel 'Stedelijk concentratiegebied' als het 'Landelijk gebied'. In het 'Landelijk gebied' is het plangebied aangewezen als "Zoekgebied verstedelijking". In afbeelding 3.2 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 3.2: Uitsneden 'Structurenkaart' structuurvisie Noord-Brabant

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Deze gebieden liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal.

De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen.

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.

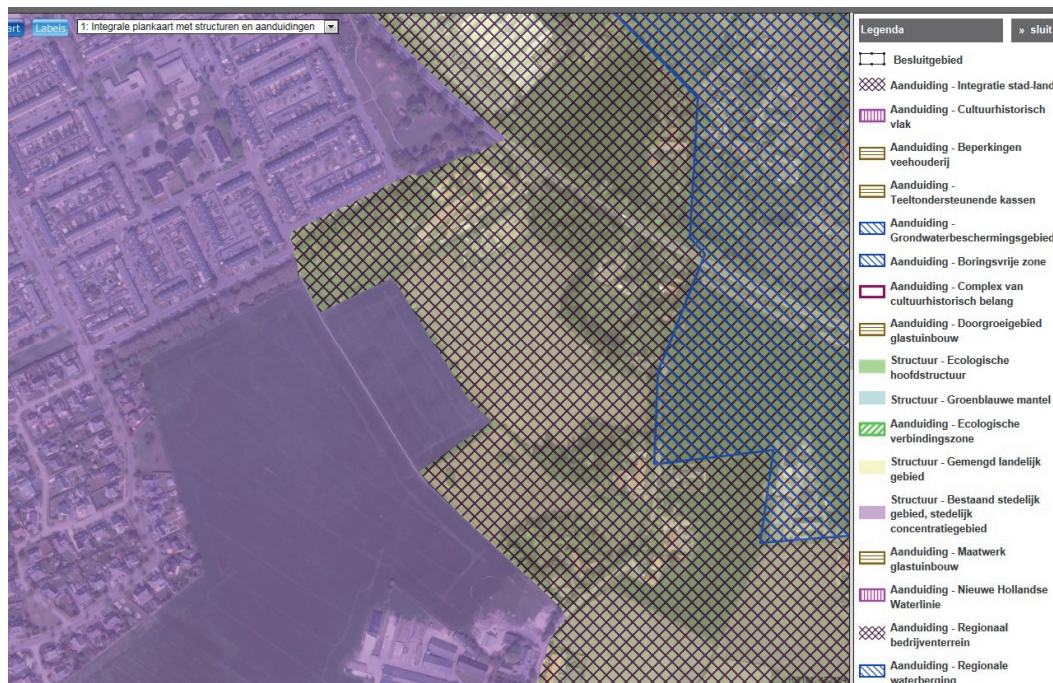
Zorgvuldig ruimtegebruik (zie 3.2.2) en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.1) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt 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.



Afbeelding 3.3: Uitsnede 'Verordening ruimte' Provincie Noord-Brabant

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 ladder voor duurzame verstedelijking is hierop ingegaan.

Conclusie

De ontwikkeling van maximaal 16 woningen is passend binnen de verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030

Algemeen

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 projectgebied behoort op basis van de structuurvisie tot een woningbouwlocatie: kern Veghel.



Afbeelding 3.4: Uitsnede 'Structuurvisie Veghel 2030'

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 voedingsindu-

strie. Deze structuurvisie biedt daarom met recht een ‘menu voor de toekomst’. Dat ‘menu’ is opgesteld voor de gemeente 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 a tien jaar in te kunnen spelen op belangrijke trends voor de lange termijn.

De huishoudens in Veghel zijn nog relatief groot. De provincie Noord-Brabant verwacht dat de bevolkingsgroei in Veghel de komende decennia nog wel door gaat. Tot 2030 wordt een gestage groei verwacht naar 40.370 inwoners. De woningvoorraad zou daartoe tot 2030 uit moeten breiden met circa 2.500 woningen. De becijferde toename van de woningvoorraad is gericht op gezinsverdunding.²

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 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 de voorkeur hebben. In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van een deellocatie als onderdeel van de uitbreidingslocatie De Scheifelaar II. De locatie leent

² Cijfers zijn bijgesteld op basis van de provinciale prognose d.d. oktober 2014.

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.

Volkshuisvesting

Op grond van een analyse van de demografische samenstelling van de Veghelse bevolking tussen 2003 en 2007 en de provinciale prognose 2008 heeft RIGO in de in 2009 uitgevoerde woningmarktverkenning becijferd dat Veghel een fors aantal woningen zal moeten bouwen om aan de vraag te kunnen blijven voldoen.³ Deze vraag wordt zowel bepaald door de toename van het aantal inwoners als door de toename van het aantal huishoudens. De toename van het aantal huishoudens zal iets sterker zijn omdat de gemiddelde huishoudensgrootte, door verdere individualisering, vergrijzing en extramuralisering kleiner wordt.

De verschillende prognoses zijn hierover niet eenduidig. De provinciale prognose gaat er vanuit dat Veghel de gezinsgemeente blijft die ze nu is. In 2009 bestaat ongeveer 40% van de huishoudens in Veghel uit gezinnen met kinderen. Ongeveer 25% van de huishoudens is alleenstaand (landelijk gezien bestaat circa 35 % van de huishoudens uit gezinnen met kinderen en circa 35% van de huishoudens is alleenstaand). Andere prognoses voorzien meer een verschuiving richting de landelijke trend.

Veel eenduidiger zijn de verschillende prognoses over de woningtypologieën de komende 10 jaar. Hoewel de behoefte aan eengezinskoopwoningen in Veghel en met name in de dorpen onverminderd fors is, is er ook behoefte naar andere woningtypologieën. Juist omdat deze andere typologieën minimaal aanwezig zijn.

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 (midden)inkomens, starters en senioren, mensen met beperkingen, statushouders en arbeidsmigranten. Daarnaast wil Veghel ook ruimte bieden aan ieder-

³ Dit beeld wordt bevestigd in de meest recente Provinciale bevolkings- en woningbouwprognose van oktober 2014 en is ook het verwachte beeld uit de in voorbereiding zijnde prognose van december 2015.

een, 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.

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 participeren is het van belang dat het bestemmingsplan waar mogelijk flexibele kaders geeft.

Woonbehoefte gemeente Veghel

Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. Inkomen en te verwachten inkomensontwikkeling zijn eveneens sterk bepalend voor de woonsituatie en woonwensen. De wenselijke toename van woningen in de sociale huursector zal de komende jaren gemeentebreed minimaal 400 woningen bedragen. Onder invloed van stagnerende economische ontwikkeling kan dit aantal verder oplopen.

De multifunctionaliteit van woningen is eveneens van belang. Woningen dienen geschikt te zijn voor senioren en/of kleine en onvolledige gezinnen. Dat is de belangrijkste doelgroep van de woningcorporatie. Van belang is om een zodanige beukmaat te realiseren dat de woningen eventueel een slaapkamer op de begane grond kunnen realiseren.

In de (sociale) huursector is vooral vraag naar eengezinswoningen. Ook de vraag naar eengezinswoningen in het koopsegment, met name vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen, overstijgt het beschikbare aanbod. Voor de uitbreiding van de woningvoorraad dient dan ook met name op dit woningtype ingezet te worden. De (latent aanwezige) behoefte aan appartementen overstijgt eveneens het aanbod. Deze behoefte is vooral afkomstig van starters en ouderen. Hierbij vormen de kosten/kwaliteit-verhouding en de ligging, zeker buiten het centrum van de kern Veghel en in de dorpskernen, echter kritische factoren. Vraag- en aanbodverhoudingen zullen daarbij steeds zorgvuldig gevolgd moeten worden. Zorgvuldige fasering van bouwprojecten onderling alsook flexibele ontwikkeling van bouwplannen zijn tevens van belang om te kunnen blijven inspelen op veranderende marktomstandigheden of specifieke kwaliteitsvragen.

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, geschakelde, twee-aaneengebouwde en meer dan twee-aaneengebouwde woonsfeer.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Kader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Daarbij wordt gekeken naar de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

4.1.2 Plangebied

Algemeen

In verband met de voorgenomen woningbouwontwikkeling is quickscan Flora en fauna onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen, ligt op bijna 20 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling (kleinschalige nieuwbouw) zijn effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming zal derhalve verder geen rekening gehouden hoeven worden met de Natuurbeschermingswet.

Het plangebied ligt niet binnen de EHS of Groenblauwe Mantel zoals vastgelegd in het Natuurbeheerplan en de Verordening Ruimte 2014. Gezien de ligging buiten deze planologische gebiedsbescherming zal in de planvorming hier verder geen rekening mee gehouden hoeven te worden.

Flora- en faunawet

- Binnen het plangebied is het voorkomen van enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (haas, mol, veldmuis, etc.) niet uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de zorgplicht.
- Het plangebied is van beperkte waarde als foerageergebied voor de in de omgeving voorkomende das gezien de ligging (open gebied met weinig dekking) en de geringe

oppervlaktegrootte. Met de ontwikkeling van de locatie zal naar verwachting geen belangrijk foerageergebied voor das verloren gaan en de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie niet in het geding komen. Negatieve effecten voor das zijn uitgesloten.

- Binnen het plangebied en/of directe (aangrenzende) omgeving zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Het plangebied maakt geen belangrijk onderdeel uit van het leefgebied van in de omgeving broedende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals roek en steenuil. De gunstige staat van instandhouding van de (lokale) populaties zal dan ook niet in het geding komen. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.
- Binnen het plangebied is het voorkomen van beschermde soorten vissen zoals kleine modderkruiper niet geheel uitgesloten. Met de ontwikkeling worden geen werkzaamheden in watergangen verwacht, negatieve effecten voor vissen zijn uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele algemeen beschermde soorten amfibieën van tabel 1 te verwachten zoals meerkikker. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval echter geen specifieke maatregelen nodig voor amfibieën en grondgebonden zoogdieren

4.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Voor wat betreft de Flora- en faunawet wordt opgemerkt dat de quickscan heeft aangetoond dat het plan wat betreft flora en fauna uitvoerbaar is. Bij de ontwikkeling zal rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht.

4.2 Archeologie

Op de op 28 april 2004 vastgestelde 'Archeologische Verwachtingskaart gemeente Veghel' ligt het plangebied van Scheifelaar II in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Als gevolg van de aan deze verwachting gekoppelde in Nederland algemene beleidsregel is in 2006 in Veghel-Zuidoost door Bilan een bureauonderzoek uitgevoerd.⁴ Op dit bureauonderzoek volgde in 2007 een verkennend en karterend archeologisch booronderzoek⁵. 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 proefsleuvenonderzoek⁶ 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 Scheifelaar II. 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 ca 3,45 ha worden door Bilan als behoudenswaardig aangemerkt. Een akkercomplex (esdek) en de landinrichting uit de Nieuwe tijd is als derde vindplaats aangemerkt, echter niet door Bilan als behoudenswaardig voorgedragen.

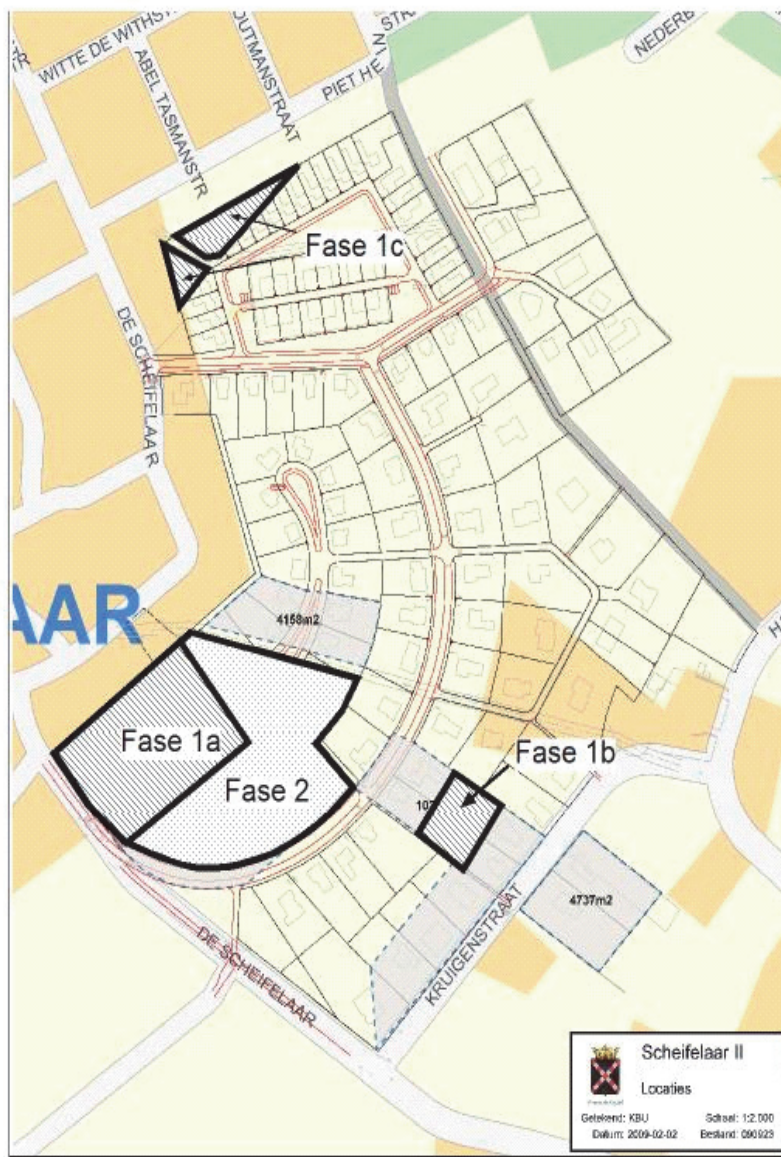
⁴ Van Dijk, Van der Loo en Devos, 2006.

⁵ De Boer, 2007

⁶ Proefsleuvenonderzoek Veghel (NB) – Scheifelaar II, Bilan (auteurs: M. Mostert en C. Verbeek), Tilburg, 10 oktober 2008.

Selectieadvies gemeente Veghel

De gemeente Veghel en de initiatiefnemer (CV/BV De Scheifelaar) onderschrijven beide 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.



Afbeelding 4.1: Overzicht archeologisch waardevolle gebieden

De behoudenswaardige archeologie bevindt zich blijkens afbeelding 4.1 niet in het deelgebied De Hoeven. Wel geldt hier dat, mocht tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten aan het licht komen, deze dienen te worden gemeld aan het bevoegd gezag.

Archeologische opgraving

Voor de 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).⁷

In september 2010 heeft de heer B. Van der Veken het rapport van dit onderzoek opgesteld.⁸ 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 veldonderzoeken nodig zijn, kan het gebied archeologisch worden vrijgegeven. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van archeologie niets meer in de weg staat voor de feitelijke werkzaamheden in de Scheifelaar II.⁹

4.3 Cultuurhistorie

Wetgeving en beleid

Het monumentenbeleid wordt in Nederland de komende jaren aangepast. De monumentenzorg wordt gemoderniseerd zodat de cultuurhistorische waarde van een object in het proces van de ruimtelijke ordening moet worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Ook andere vormen van cultuurhistorie krijgen een belangrijke plek in het te ontwikkelen beleid. Het erfgoed heeft een maatschappelijke betekenis; het biedt kennis over het verleden en zorgt ervoor dat mensen weten wie ze zijn en waar ze vandaan komen. Daarnaast versterkt cultuurhistorie en erfgoed de ruimtelijke kwaliteit en biedt het inspiratie voor de inrichting van de ruimte.

Met een gemoderniseerd monumentenstelsel wordt op rijksniveau de impuls gegeven om goed te zorgen voor het erfgoed, zodat het optimaal bijdraagt aan kwaliteit van de ruimte en daarmee aan de kwaliteit van het leven. Dat geldt voor gebouwde objecten, maar ook voor gebieden met cultuurhistorische waarden.

Daarnaast worden cultuurhistorische waarden één van de wegingsfactoren bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan wordt het

⁷ Isarin en Kortlang, 2010.

⁸ Evaluatieverslag Archeologische Opgraving De Scheifelaar II, gemeente Veghel, Op-gr_id: VEGL-10, Ciscode: 415164120323

⁹ Zie de als bijlage 5 toegevoegde brief inzake de Archeologische vrijgave van De Scheifelaar II.

effect van die verandering op de cultuurhistorische waarden afgewogen tegen andere belangen.

In Nederland bestaan er meerdere soorten monumenten: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. In de Monumentenwet zijn de rechten en plichten van de verschillende monumenten bepaald.

Aanwezige monumenten

Rijksmonumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Gemeentelijke monumenten

In het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.4 Waterparagraaf

4.4.1 Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 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 meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

4.4.2 Provinciaal Waterplan, Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van onze watersystemen.

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. We geven hieraan invulling door in dit plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen. We streven daarbij naar verankering in de bestemmingsplannen via de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Indien de ruimtelijke verankering via overleg onvoldoende gestalte krijgt, zullen wij de aanpak volgen zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie (inmiddels vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening). 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 bevoegd gezag voor de vergunningverlening van grondwateronttrekkingen voor de openbare watervoorziening, voor open installaties voor bodemenergiesystemen en voor industriële grondwateronttrekkingen boven 150.000 m³ per jaar. De waterschappen zijn bevoegd gezag voor de overige grondwateronttrekkingen. De voornaamste uitgangspunten voor het vergunningenbeleid blijven in de planperiode van toepassing.

4.4.3 Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'

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.

Met haar waterbeleid streeft het 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**
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.
- **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.

4.4.4 Waterplan gemeente Veghel

In 2002 heeft de gemeente Veghel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer. Het waterplan is gebaseerd op onder andere:

- het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.
- In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijke omgeving.

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

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.
- Afgekoppeld regenwater moet in eerste instantie geïnfiltreerd worden; indien dit niet mogelijk is worden bergingsvijvers gebruikt. Pas in de laatste plaats wordt het water afgevoerd, het overtollige water dient dan wel uitgebufferd te worden tot een vergelijkbare afvoerfactor als het omliggende gebied;
- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

4.4.5 Watertoets

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 ruimte-vraag 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. In het onderhavige plan is sprake van de ontwikkeling van maximaal 16 woningen.

Bodem en grondwater

Uit het bestemmingsplan "De Scheifelaar II" volgt dat in het plangebied de maaiveldhoogte op circa 9,8 m +NAP à 10,5 m +NAP ligt. De deklaag is circa 17 m dik en bestaat voornamelijk uit middel fijn tot uiterst fijn zand. De deklaag valt onder de formatie van Nuenen. De formatie van Nuenen heeft over het algemeen een doorlaatfactor (k-waarde) van 5 à 15 m/d (Mos Grondmechanica B.V). Daaronder, van 17 tot 63 meter beneden maaiveld, bevindt zich het eerste watervoerende pakket bestaande uit grove zanden. Dit pakket behoort tot de formaties van Kreftenheye en Sterksel. De grondwaterstromingsrichting is overwegend noordwestelijk gericht. Vanaf 63 meter tot 115 meter beneden maaiveld bevindt zich een scheidende laag, de formaties van Kedichem en Tegelen¹⁰.

Tijdens de veldwerkzaamheden uitgevoerd door Van Vleuten bv² is naar voren gekomen dat de bodem tot 1,0 m beneden maaiveld bestaat uit matig fijn zand. Van 1,0 - 2,0 m beneden maaiveld bestaat de bodem uit zeer fijn zand. Op drie plaatsen in het plangebied is de doorlatendheid van de bodem gemeten. De doorlatendheid van de bodem is bepaald op 2,8, 5,8 en 6,8 m/dag, waaruit geconcludeerd kan worden dat de bodem goed doorlatend is.

¹⁰ Van Vleuten Consult bv, Grondwaterstromingsrichting en doorlatendheid grond Scheifelaar II te Veghel, 24-3-2006, kenmerk CV6010HYD-RAP

Volgens de bodemkaart van Nederland heeft het plangebied grondwatertrap VI en VII. Grondwatertrap VI heeft een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 0,40 - 0,80 meter beneden maaiveld en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) meer dan 1,20 meter beneden maaiveld. De GHG bij grondwatertrap VII ligt meer dan 0,80 meter beneden maaiveld en de GLG meer dan 1,60 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt in het stroomgebied van de Aa. De Aa en Zuid Willemsvaart liggen 500 à 600 meter ten westen van het plangebied. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Bij de planvorming behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de beperkingen uit de Provinciale Milieuverordening.

In het plangebied zijn geen keurbeschermingsgebieden gelegen.

Compensatie¹¹

Op basis van enkele concept stedenbouwkundige verkavelingen neemt het verhard oppervlak toe met ca. 3.000 m². De neerslag die hierop valt, moet worden verzameld en geïnfiltreerd en/of geborgen.

Conform het beleid van het waterschap en de ligging nabij Veghel dient een bergingshoeveelheid van 60 mm per m² verhard oppervlak aangehouden te worden. Een voorziening dient dus voor de planontwikkeling ca. 180 m³ te kunnen bergen. Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om het hemelwater te verwerken. Door de aanleg van benodigde berging wordt hydrologisch neutraal te ontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten.

Het afgekoppelde hemelwater kan door middel van een bij voorkeur bovengronds slootje of ondergrondse leiding naar het noordwesten afstromen. Lange duikers worden bij voorkeur vermeden. Oostelijk kan gebruikt gemaakt worden de aanwezige sloot. Hemelwater van het zuidwesten kan (ev. ondergrondse hemelwaterleiding) afstromen langs de weg of aan de westzijde van het plangebied. Op de twee vrijstaande zuidelijke woonkavels kan eventueel een eigen voorziening gelegd worden. Het hemelwater zal naar het noorden afstromen naar een aan te leggen wadi.

De berging en infiltratie van het hemelwater vindt plaats in een wadi nabij de watergang. De Gemeente zal het beheer onderhoud van de wadi en een deel van de watergang op zich nemen. Dit is met het Waterschap besproken en zal in onderling overleg verder worden uitgewerkt. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient een definitieve combinatie/uitwerking van de voorziening (her)berekend te worden

¹¹ Zie hiervoor ook de bijlage watertoets

voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken. In de bijlage Watertoets zijn enkele voorstellen uitgewerkt waar de toekomstige voorziening minimaal aan dient te voldoen.

Watertransportleiding

In het bestemmingsplan “De Scheifelaar II” is een planologische regeling opgenomen ter borging van de destijds in het plangebied aanwezige watertransportleiding. Deze leiding is verlegd vanwege de bouw van de wijk Scheifelaar naar variant A op onderstaand kaartbeeld. De leiding en de zone ter bescherming van deze leiding vallen net binnen het plangebied en zijn middels een dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ geborgd.



Afbeelding 4.2: Reservering watertransportleidingtracé

Riolering

De gehele woonwijk De Scheifelaar II heeft een gescheiden rioolstelsel. In De Scheifelaar II zijn in totaal ongeveer 130 woningen gepland. Bij een woningbezetting van 2,5 komen 325 bewoners in de wijk met een waterverbruik van 10 l/uur. De droog weer afvoer (dwa) bedraagt daarmee 3,25 m³/uur. Dit zal met een rioolgemaal verpompt worden naar Zuid en van daaruit verpompt worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Dinther.

Water in relatie tot planregels en verbeelding

Binnen de bestemming ‘Woongebied’ zijn ‘waterlopen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen’ algemeen mogelijk gemaakt. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van het realiseren van hemelwatervoorzieningen in het plangebied.

Aan de verlegde waterleiding met beschermingszone is de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ toegekend. Voor bepaalde werken en werkzaamheden binnen de beschermingszone geldt een omgevingsvergunningplicht.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.5 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.

Het plangebied is in het kader van het bestemmingsplan “De Scheifelaar II” onderzocht. Het plan omvat uitsluitend het vergroten van het aantal woningen. Op grond daarvan wordt verwacht dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de woningen in principe geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. In 2011 heeft een actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden¹² (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek is gebleken dat er op onderdelen aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de streefwaarden (grondwater) geconstateerd zijn.

Voor de bovengrond betreft dit plaatselijke bijmengingen met baksteen alsmede een algemene lichte verontreiniging met kobalt en plaatselijk licht verontreinigd met cadmium. Hierbij is de verontreiniging met kobalt vermoedelijk van nature licht verhoogd en is voor het verhoogde gehalte cadmium geen directe oorzaak aan te wijzen.

Voor de ondergrond gaat het om plaatselijke bijmengingen met baksteen.

In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium, cadmium, koper, nikkel en zink waargenomen. Hierbij is de verontreiniging met barium, koper, nikkel en zink naar alle waarschijnlijkheid van nature verhoogd en is voor het verhoogde gehalte cadmium geen directe oorzaak aan te wijzen.

De gemeten waarden zijn echter dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem niet noodzakelijk wordt geacht. Indien op de locatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde invulling met woningen.

¹² Verkennend bodemonderzoek Scheifelaar fase 2, IDDS, 9 maart 2011 (kenmerk 1102C794/GGE_DBE/rap1)

4.6 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'.¹³

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).

Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving bevinden zich geen bedrijfsactiviteiten die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavige plangebied. De met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling veroorzaakt geen onevenredig negatief effect op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

¹³ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

4.7 Geurhinder

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

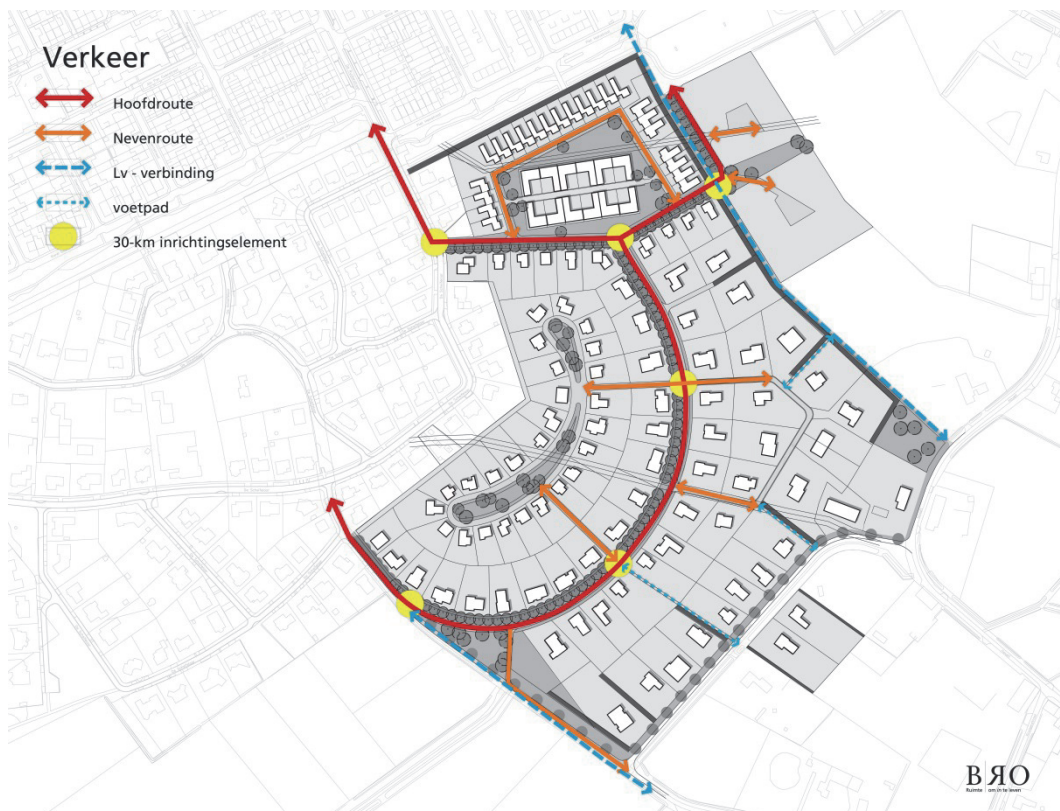
Conclusie

De woningen zijn geurgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen veehouderij waarvan de invloed reikt tot in het plangebied. . 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.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Scheifelaar II wordt ontsloten via de Erpseweg. In onderstaande figuur is de verkeersstructuur van de Scheifelaar II opgenomen. Het plangebied wordt ontsloten door een erftoegangsweg (ETW-30). Deze weg is ingericht als 30 km/uur weg.



Afbeelding 4.3.: verkeersstructuur de Scheifelaar II

Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. De gemeente Veghel heeft 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.

Voor de parkeernormering zijn een aantal gebieden aangewezen waaraan parkeernormen zijn toegewezen. Scheifelaar II valt in gebied 3: 'overig gebied Veghel/landelijk gebied'. De parkeernormen voor woningen zijn opgedeeld naar grootte van de woning en prijsklasse. Deze parkeernormen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers.

In de toekomstige situatie is het bij nieuwbouw of verbouw een basiseis dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare ruimte niet toegestaan, tenzij aantoonbaar is dat er nu en in de toekomst op de openbare weg in de directe omgeving van de functie (max 150 meter) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om in de parkeervraag te kunnen voorzien.

Het aanwezig parkeeraanbod op eigen terrein (garage, oprit) wordt in deze nota als volgt omschreven:

Woning met garage en oprit:	berekeningsaantal 1,0 (theoretisch 2)
Woning met garage, zonder oprit:	berekeningsaantal 0,0 (theoretisch 1)
Woning met/zonder garage met lange oprit:	berekeningsaantal 1,3 (theoretisch 2)
Woning met/zonder garage met brede oprit:	berekeningsaantal 1,7 (theoretisch 2)

Alle woningen in het plan vallen volgens de nota onder 'eengezinswoning (vanaf 80m²) middeldure of dure sector'. De parkeernorm hiervoor is 1,8 respectievelijk 2,0 parkeerplaatsen per woning (dit is inclusief bezoek).

Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee op:
Maximaal 16 woningen x 2 parkeerplaatsen = maximaal 32 parkeerplaatsen.

In het plan is gedeeltelijk voorzien in parkeren op eigen terrein (bij de vrijstaande en half-vrijstaande woningen). Indien er aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd, is aan de noordzijde een ruimte beschikbaar voor een parkeercoffer met een capaciteit van circa 16 parkeerplaatsen. Aandachtspunt is dat er uitsluitend op de daarvoor bestemde plaatsen geparkeerd gaat worden.

4.9 Akoestiek

De geprojecteerde woningen in De Hoeven liggen binnen de geluidszone van de wegen Erpseweg en Havelst waardoor uit akoestisch onderzoek moet blijken of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Dit onderzoek is uitgevoerd¹⁴, 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 wegverkeerslawaaai geen restricties aan het bouwplan opgelegd.

4.10 Luchtkwaliteit

Hoofddijnen 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 16 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.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

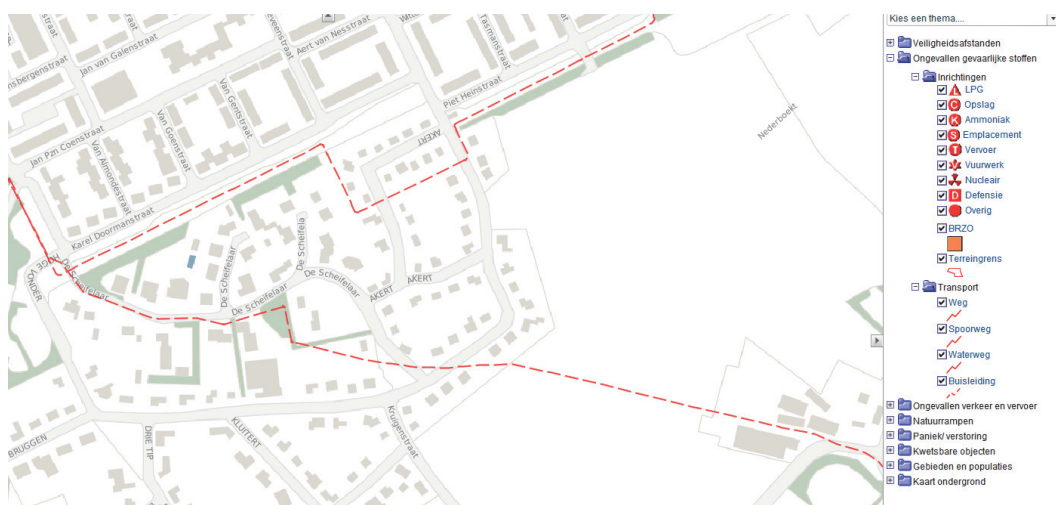
¹⁴ Verkennend onderzoek verkeerslawaaai, De Hoeven, K+ Adviesgroep, Echt, 12 mei 2015 (kenmerk: M15 179.801.1)

4.11 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.



Afbeelding 4.4: uitsnede risicokaart (Bron: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=noord-brabant>)

Leidingen

Ten noorden van het plangebied is een gastransportleiding gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 100 mm (of 4") met een druk van 40 Bar. Voor deze leiding geldt een obstakelvrije zone van 2 x 4 meter.

Er is door de Gasunie een plaatsgebondenrisico (PR) en groepsrisicoberekening (GR)¹⁵ uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan ‘De Scheifelaar II’. Uit deze berekeningen volgt dat er vanwege het PR geen afstandszone in acht hoeft te worden genomen. Uit de GR-berekening blijkt dat er geen FN-curve kan worden weergegeven omdat het berekende, maximale aantal slachtoffers voor die situatie kleiner is dan 10. De toevoeging van personen doordat er in het plangebied meer woningen (in totaal maximaal 16) mogelijk gemaakt gaan worden heeft hier slechts een zeer beperkte invloed op. Binnen het plangebied zijn verder geen van belang zijnde kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling. De tot 2014 aanwezige en in het bestemmingsplan “De Scheifelaar II” nog als zodanig bestemde en op de provinciale risicokaart nog als zodanig weergegeven, gasleiding (Z-542-02) door het plangebied De Scheifelaar II is door de Gasunie verwijderd, waardoor vanuit deze leiding geen risico’s vanwege externe veiligheid uitgaan (zie brief Gasunie, bijlage 6).

Wegtransport

Door en langs De Scheifelaar II 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.

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.

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.

Voorliggend plan maakt enkel de ontwikkeling van woningen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

¹⁵ Risicoberekening gastransportleidingen Z-542-01-KR-011 t/m 012, Z-542-02-KR-001 t/m 003 en Z-542-19-KR-001 t/m 003, NV Nederlandse Gasunie (kenmerk DET 2008.M.0386).

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan voor de bouw van een nieuwe woonwijk. De regeling in dit bestemmingsplan legt de functie van de gronden vast door middel van een specifieke bestemming.

Het juridische deel bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels (voorschriften). 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. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 De regels

Opbouw van de regels

De indeling van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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. Daarnaast is hierin bepaald dat voor bepaalde werken en bouwwerken de op de verbeelding opgenomen bouwgrems (met maximaal 1,5 meter) mag worden overschreden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- Bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden binnen de bestemming.

- **Bouwregels:** in deze bepaling zijn regels opgenomen omtrent de maximale goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede de bebouwingsdichtheid van de percelen.
- **Nadere eisen.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van situering en afmeting van gebouwen. Deze bevoegdheid is opgenomen om bij nieuwbouw en vernieuwbouw de stedenbouwkundige opzet van het plan alsmede de afstemming c.q. inpassing in de omgeving te waarborgen.
- **Afwijken m.b.t. bouwen:** eventueel kunnen afwijkingsbevoegdheden van de bouwvoorschriften zijn opgenomen.
- **Strijdig gebruik:** in deze bepaling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Het is dus een aanvulling op de doeleindenomschrijving. Vormen van gebruik waarvan op voorhand niet (geheel) duidelijk is of er sprake is van strijdig gebruik, worden in deze bepaling opgesomd.
- **Afwijken m.b.t. gebruik:** Bevoegd gezag is bevoegd om van bepaalde vormen van strijdig gebruik af te wijken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- **Anti-dubbeltelbepaling:** deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.
- **Ondergrondse bouwwerken:** deze bepaling geeft de maximale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken aan.
- **Algemene gebruiksregels.** Deze bepaling 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.
- **Algemene wijzigingsregels.** Hierin is onder andere een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in het zuidelijke bebouwingscluster maximaal 20 woningen op te richten.
- **Overige regels.** Hierin is de strafbepaling opgenomen. Overtreding van de gebruiksregels wordt aangemerkt als een economisch delict.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

- *Overgangsbepalingen.* Dit artikel bevat het voor alle bestemmingsplannen 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.
- *Slotbepaling.* Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan: 'De Scheifelaar II, 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 (ingevolge de vroegere Kroonjurisprudentie) te allen tijde is toegestaan, dit omdat in de praktijk blijkt dat het gemeentebestuur een vrijstelling niet snel zal weigeren. Als beroepsmatige activiteit kunnen 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 vrijstelling 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 zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg en voor 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, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen
- situeringeisen voorgevel hoofdgebouw: 2 meter tot de voorste bouwperceelsgrens en oriëntatie op de buurtontsluitingsweg en of de centrale groene ruimte (indien van toepassing);
- maximale bouwdieptediepte hoofdgebouw: 15 meter;
- minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens: 3 meter aan één zijde, 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 hoofdgebouw. Deze bouwregeling is zoveel mogelijk afgestemd op de in de gemeente Veghel gebruikelijke regeling, zoals opgenomen in het Handboek van de gemeente Veghel.

Leiding – Water

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van de waterleiding aan de noordoostzijde van het plangebied. Naast de dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming 'Woongebied'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. Er is in de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de functie van de leiding.

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/uitwerkingsplan 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. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant, zijn in kennis gesteld van dit plan. De provincie heeft gereageerd en aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan (zie bijlage 7).

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. Een ieder kan zijn/haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken op het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 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

Voor 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 woonrijpmaken 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 patiooningen).

Haalbaarheid

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

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

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: Reactie vooroverleg Provincie

Bijlage 8: Beeldkwaliteitsplan

Regels

