

Bestemmingsplan

Afronding Bunderse Hoek

Gemeente Meierijstad



Bestemmingsplan

Afronding Bunderse Hoek

Gemeente Meierijstad

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

4 juli 2019

Projectgegevens:

TOE03-0452666-01A

REG03-0452666-01A

TEK03-0452666-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1948.VHL005BP0012019P-VG01

Datum vrijgave

04-07-2019

Opsteller(s)

TP

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis	3
2.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	6
2.3	Functionele hoofdstructuur	6
3	Visie op het plangebied	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Integrale ruimtelijke visie	9
3.3	Visie op de belangrijkste ruimtelijke en functionele onderdelen	10
3.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	12
4	Beeldkwaliteitplan	13
5	Beleidskader	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Nationaal	15
5.3	Provinciaal	24
5.4	Lokaal en regionaal	28
6	Cultuurhistorie en archeologie	31
6.1	Monumenten en waardevolle gebouwen	31
6.2	Cultuurhistorische structuren	31
6.3	Archeologie	31
7	Groen en ecologie	35
7.1	Groenstructuur	35
7.2	Flora en fauna	35
8	Water	37
8.1	Inleiding	37
8.2	Watertoets	37
8.3	Conclusie plangebied	42
9	Fysieke belemmeringen	43
9.1	Kabels en leidingen	43
9.2	Radarverstoringsgebied	43

10	Milieuaspecten	45
10.1	Bodem	45
10.2	Geluid	46
10.3	Luchtkwaliteit	49
10.4	Geur	52
10.5	Externe veiligheid	54
10.6	Duurzaamheid en energie	55
10.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	56
11	Wonen	59
11.1	Beleid en randvoorwaarden	59
11.2	Woonbehoefte Meierijstad	59
11.3	Plan capaciteit	59
11.4	Woonmilieus	59
12	Verkeer en parkeren	61
12.1	Verkeer	61
12.2	Parkeren	64
12.3	Conclusie	65
13	Sociale veiligheid	67
13.1	Beleid	67
13.2	Sociale veiligheid	67
14	Planopzet	69
14.1	Inleiding	69
14.2	De regels	69
14.3	Beschrijving per bestemming	69
15	Economische uitvoerbaarheid	71
15.1	Uitvoerbaarheid	71
15.2	Kostenverhaal	71
16	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73

Bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan Bunderse Hoek te Veghel, CroonenBuro5, september 2016
- Bijlage 2: Lijst woningbouwplannen voormalig gemeente Veghel, 1 januari 2019
- Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek, BILAN, 20 november 2006
- Bijlage 4: Inventariserend archeologisch veldonderzoek, ADC ArcheoProjecten, 10 september 2013
- Bijlage 5: Waterhuishoudkundig plan, Geofox-Lexmond, 11 oktober 2012.
- Bijlage 6: Actualiserend Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, 18 augustus 2010.
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek Bunderse Hoek te Veghel, CroonenBuro5, 21 mei 2014.
- Bijlage 8: Verkeertoets Woningbouwlocatie Bunderse Hoek te Veghel, Antea Group, 19 mei 2016
- Bijlage 9: Verkeerstelling Egelweide, juni 2016
- Bijlage 10: Notitie beantwoording zienswijzen
- Bijlage 11: Natuurtoets Afronding Bunderse Hoek, Antea Group, 25 april 2019
- Bijlage 12: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, CroonenBuro5, 3 mei 2019
- Bijlage 13: Bovengrondse situatie parkeervakken, Grasveld Civiele Techniek, 17 mei 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten oosten van het bebouwd gebied van Veghel ligt een onbebouwd gebied, ingeklemd tussen de bestaande woonwijk 'Bunders' en de Udenseweg. De initiatiefnemer is voornemens een gedeelte van het plangebied in te richten als woningbouwlocatie.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

De plannen voor deze ontwikkeling lopen sinds 2004. Op 20 oktober 2016 is het bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek 2016' vastgesteld door de toenmalige gemeente Veghel. Tegen het plan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). De AbRvS heeft het bestemmingsplan op 2 augustus 2017 vernietigd.

Met het voorliggend bestemmingplan wordt het bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek 2016' opnieuw ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. In het bestemmingsplan worden de gebreken die de Afdeling in haar uitspraak van 2 augustus 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:2072) heeft geconstateerd gerepareerd. Zie hierover paragraaf 5.2.2 van deze toelichting. Daarnaast zijn de toelichting en de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeksrapporten waar dat nodig was, geactualiseerd.

1.2 Doel

Door de onzekere situatie ten aanzien van de gewenste woningtypologieën in de komende jaren is het doel van dit bestemmingsplan met een passende juridische regeling flexibiliteit in woningbouwtypen te bieden terwijl richting de omgeving bepaalde zekerheden worden geboden. De belangrijke ruimtelijke structuur is vastgelegd en in grote woonvlekken kunnen de verschillende woningbouwtypologieën een plek krijgen.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Veghel. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door woningen van de wijk 'Bunders'. De oostelijke en zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Udenseweg. De Udenseweg maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur door Veghel. Via deze weg staat het plangebied ook in verbinding met het Rijkswegennet de A50. Naar de westzijde gaat de Udenseweg over in de Rembrandtlaan en de Corridor. Uiteindelijk sluit deze verbinding aan op de N279. Dit is de ontsluitingsweg naar 's-Hertogenbosch en Helmond. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Wethouder Donkersweg. Het plangebied betreft in de bestaande situatie een landbouwperceel. Op figuur 1 en 2 zijn de globale ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'BP Buitengebied (Veghel)'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel op 22 november 1984 en goedgekeurd door GS van Noord-Brabant op 14 januari 1986. De voorgenomen ontwikkeling van woningbouw en de parkzone binnen het plangebied is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de visie op het plangebied beschreven. Het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld wordt in hoofdstuk 4 kort beschreven. Het beleidskader met relevant beleid is opgenomen in hoofdstuk 5. In de hoofdstukken 6 t/m 14 worden de verschillende planologische en milieuhygiënische aspecten beschreven. Waarna in hoofdstuk 14 de planopzet is uitgelegd. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid staan in hoofdstuk 15 en 16 opgenomen.



Figuur 1. Globale ligging plangebied (Globespotter, luchtfoto 2018)



Figuur 2. Begrenzing van plangebied (Globespotter, luchtfoto 2018)

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Veghel, dat deel uitmaakt van de zogenaamde Midden-Meijerij, is een zeer oude nederzetting. De oudste sporen van bewoning in het gebied stammen uit de Romeinse tijd. Rond 1806 trof men tijdens graafwerkzaamheden in de bedding van de Aa enige oude Romeinse munten aan. Later werden Romeinse tumuli en Gallo-Romeinse urnen aangetroffen. Tijdens de Middeleeuwen behoorde het gebied lange tijd tot het domein van de hertogen van Brabant. Later werd Veghel met Erp verheven tot heerlijkheid.

De kom van Veghel is ontstaan op een kruispunt van vijf wegen. Dit is onder andere het gevolg van het feit dat de Aa op deze plaats relatief gemakkelijk kon worden overgestoken. De plaats lag op een punt aan de Aa waar de hoger gelegen gronden praktisch tot aan de rivierbedding reikten en waar het Aa-dal relatief smal was.

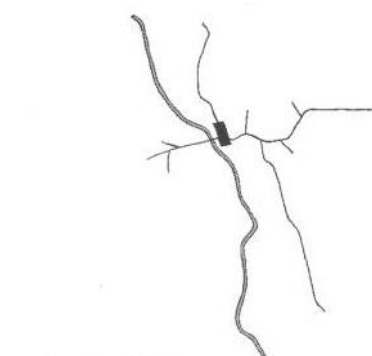
Door de ligging ontstond er ook een belangrijke markt in Veghel. Het marktplein was lange tijd niet meer dan het verbrede wegdek van de Hoofdstraat die de verbinding vormde tussen Erp en Uden enerzijds en Schijndel en Sint-Oedenrode anderzijds.

Tot circa 1850 werd de historische stedenbouwkundige structuur van de kom van Veghel bepaald door het in oorsprong middeleeuwse wegenpatroon. Het wegenpatroon werd gevormd door lintbebouwing langs uitvalswegen met een verdichting op het knooppunt van deze wegen bij het gemeentehuis, de kerk en de markt. In de loop van de 19^e eeuw zouden twee belangrijke ontwikkelingen in de stedenbouwkundige structuur plaatsvinden. De eerste ontwikkeling betreft de aanleg van de verbindingshaven naar de Zuid-Willemsvaart. De tweede ontwikkeling betreft de ontwikkeling van de bebouwing in noordelijke richting, naar de spoorlijn. Bij de haven vestigden zich uiteenlopende bedrijven. Door de ontwikkeling van verschillende industrieën kreeg de kom van Veghel een tegenhanger op de westelijke oever van de Aa.

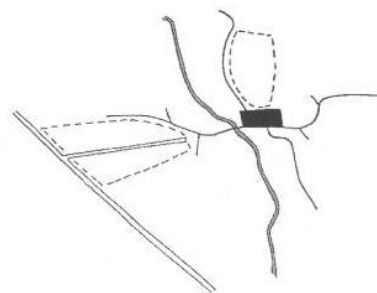
Een bepalend element voor de vorming van de kom van Veghel was de aanleg van de spoorlijn Bortel-Wesel met bijbehorend station, rond 1875. Het baanvak bij Veghel, dat al sinds langere tijd uitsluitend beperkt voor goederenvervoer werd gebruikt, is vanaf Veghel nu in oostelijke richting naar Uden opengebrouwen, maar nog zeer nadrukkelijk in het landschap aanwezig.

In de eerste decennia van de 20^e eeuw vonden geen planmatige uitbreidingen plaats. De ontwikkeling beperkte zich tot een verlenging en verdichting van de lintbebouwing. Na de oorlog vonden de eerste planmatige uitbreidingen plaats. Tussen de N.C.B. laan en de Aa verrees in 1947 de eerste grootschalige uitbreiding. Elders werd geprobeerd de open ruimten tussen de diverse straten met lintbebouwing op te vullen. Aan het eind van de jaren 60 van de vorige eeuw vonden zeer grote uitbreidingen plaats ten zuiden van de kom.

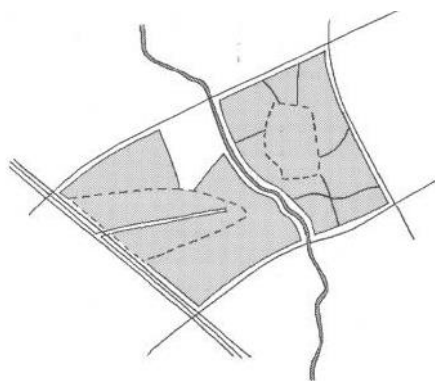
In circa 1980 startte men met de uitvoering van het plan voor de wijk de 'Bunders'. De wijk op de voormalige oude akkerbodems kenmerkt zich door het zeer onregelmatige stratenpatroon, waardoor veel woonerven gevormd worden. Het plangebied ligt net ten oosten van de uitbreidingswijk de 'Bunders' en heeft hier ruimtelijke een relatie mee.



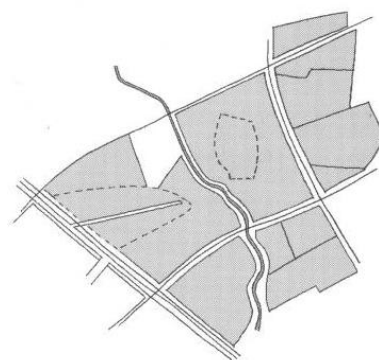
marktplaats bij de Aa



ruimtelijke tweedeling tussen wonen en werken



duidelijke kaders



onbegrensde uitbreidingsmogelijkheden

Figuur 3. Ontstaansgeschiedenis van Veghel



Figuur 4. Zicht op het plangebied vanaf de Udenseweg (Globespotter, 2018)



Figuur 5. Zicht op het plangebied vanaf de Wethouder Donkersweg (Globespotter, 2018)

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de Udenseweg. De Udenseweg is, mede door het ruime wegprofiel en het aantal verkeersbewegingen, beeldbepalend voor Veghel. De Udenseweg loopt in westelijke richting over in de Rembrandtlaan en de Corridor. Uiteindelijk sluit deze weg aan op de N279 richting 's-Hertogenbosch en Helmond. Aan de oostzijde sluit de Udenseweg aan op de Rijksweg A50. Deze verbinding vormt samen met de N.C.B. laan de hoofdinfrastructuur van Veghel.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door uitbreidingswijk de 'Bunders'. Deze woonwijk is in de jaren '80 van de vorige eeuw gerealiseerd. Deze wijk kenmerkt zich door het zeer onregelmatige stratenpatroon, waardoor veel woonerven gevormd worden. Aan de randen staan veel vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen. In het centrale deel van de wijk zijn voornamelijk rijwoningen gesitueerd.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en vormt een open ruimte tussen de Udenseweg en uitbreidingswijk de 'Bunders'. Grenzend aan het plangebied staan grotere vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen. Het nieuwe stedenbouwkundig plan moet ingepast worden in de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek van deze wijk.

Ten oosten van de Udenseweg ligt het buitengebied van de gemeente Meierijstad. Dit gebied is veelal in gebruik ten behoeve van de akkerbouw en de veeteelt. Een directe relatie ontbreekt omdat de Udenseweg het landschap doorkruist. Wel zijn er enkele zichtrelaties tussen het bebouwd gebied en het buitengebied.

2.3 Functionele hoofdstructuur

In de omgeving van het plangebied is de woonfunctie bepalend. Aan de westzijde ligt de uitbreidingswijk de 'Bunders'. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het buitengebied. Het buitengebied heeft vooral een functie ten behoeve van de landbouw. Tevens liggen hier enkele grootschalige bedrijven. Ook kassenbouw is hier gevestigd.



Figuur 6. Stedenbouwkundige impressie woningbouw met aanduiding van het plangebied (CroonenBuro5, 2016)

3 Visie op het plangebied

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een globaal bestemmingsplan. Dit betekent bijvoorbeeld dat er nog geen bouwvlakken, voortuinen en erven zijn opgenomen ter plaatse van de in de impressie opgenomen woningen. Ook zijn nog niet alle wegen als bestemming in het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn twee grote woonvlekken opgenomen en de belangrijkste ontsluitingsweg is ook op de gewenste locatie gelegd. Op deze wijze kan ingespeeld worden op de op dit moment steeds wisselende woonvraag. Op dit moment zijn misschien vrijstaande en halfvrijstaande woningen gewenst, maar ten tijde van de werkelijke uitvoering van het plan zijn rijtjeswoningen wellicht beter verkoopbaar. Om leegstand (en verloedering) in de toekomst te proberen te voorkomen is dit bestemmingsplan heel flexibel. Alle woningtypen zijn binnen de woonvlekken nog mogelijk en binnen de woonvlekken kan nog met de ontsluitingswegen geschoven worden.

Toch ligt er een stedenbouwkundig plan als basis onder de woonvlekken en de ontsluitingswegen. Indien maar enigszins mogelijk zal dit plan worden gerealiseerd.

Hierna is daarom een beschrijving van de visie op het onderliggende stedenbouwkundig plan opgenomen.

3.2 Integrale ruimtelijke visie

Voor het ontwerp hebben een aantal uitgangspunten centraal gestaan, die uiteindelijk zijn vertaald in het stedenbouwkundig plan.

Aansluiten op bestaande wegenstructuur in de omgeving

Woonstraten in de omgeving leiden naar het plangebied. Het gaat om de Egelweide, de Vosseweide en de Buitenweide. Deze wegen dienen doorgetrokken te worden in het plangebied om optimaal aan te sluiten bij de omliggende wegenstructuur.

Aansluiten op bestaande karakteristiek van de bebouwing in de omgeving

Ten westen van het plangebied ligt de wijk 'Bunders'. De nieuwe uitbreiding moet aansluiten bij het karakter van de woonbebouwing in de omgeving. Dit betekent een differentiatie in woningtypen en prijsklassen en eenduidigheid in architectuur.

Differentiatie in woningbouwtypologieën

In het bouwplan dient een woningbouwdifferentiatie aangehouden te worden. De bouw voor specifieke doelgroepen, zoals senioren en starters heeft prioriteit. In het plan dienen zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap als rijwoningen opgenomen te worden. Gestapelde bouw is niet gewenst.

Behouden waardevolle bomen in het plangebied

Waardevolle bomen in het plangebied dienen zoveel mogelijk te worden geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan. Indien dit niet mogelijk is, moet een andere duurzame oplossing worden gezocht.

Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein

Het parkeren gebeurt bij voorkeur op eigen terrein, waarbij de gemeentelijk parkeernorm wordt aangehouden. De vrijstaande, twee-onder-één-kap en patio-woningen hebben minimaal de beschikking over één parkeerplaats op eigen terrein. Voor de rijwoningen worden ook langspaarkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. Het is uitgangspunt om geparkeerde auto's het straatbeeld niet te laten domineren. Bij het ontwerp van de woningen dient rekening gehouden te worden met voldoende parkeerruimte voor de woningen.

Afscherming van de Udenseweg

De Udenseweg loopt langs de zuid en oostzijde van het plangebied. Om woningbouw mogelijk te maken dienen afschermende maatregelen genomen te worden. In het stedenbouwkundig plan zijn geschakelde woningen gesitueerd aan de rand van het plangebied. De achterzijde van de woningen zijn gericht op het geluidscherm, dat ter afscherming dient van de Udenseweg.

3.3 Visie op de belangrijkste ruimtelijke en functionele onderdelen

3.3.1 Woningbouw

Het woongebied wordt begrensd door de Bisamweide/Buitenweide en de Vosseweide aan de westzijde. De oostelijke en zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Udenseweg. Aan de noordzijde wordt dit deelgebied begrensd door de Wethouder Donkersweg. De oppervlakte van het nieuwe woongebied bedraagt circa 3,5 hectare.

Het plangebied vormt een logische afronding van de bebouwingskern. Het tussengebied tussen de 'Bunders' en de Udenseweg krijgt op deze manier een kwalitatief hoogwaardige invulling. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met bestaande structuren in de omgeving. Zo zijn aansluitende woonstraten doorgetrokken in het plangebied.

De Egelweide en de Buitenweide zijn in het ontwerp doorgetrokken om een optimale relatie te verkrijgen met de omgeving. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 97 woningen.

In het plan zijn verschillende woningtypologieën opgenomen. In het beeldkwaliteitplan zal nader aandacht worden besteed aan de architectonische uitwerking van de woningen.



Figuur 7. Noordelijk, centraal en oostelijk deel woningbouw (CroonenBuro5)

Noordelijk deel

In het noordelijk deel wordt een apart bouwblok gecreëerd dat wordt ingesloten door de Vosseweide en het verlengde van de Egelweide.

Het zuidelijk deel van dit bouwblok wordt gevormd door rijwoningen. Deze woningen zijn allen georiënteerd op het verlengde van de Egelweide en bestaan uit één à twee bouwlagen met een kap. De parkeerplaatsen voor deze woningen zijn gesitueerd langs de woonstraat in langsparkeerplaatsen en op de kop van het bouwblok aan de parkzone.

Aan de noordzijde van dit bouwblok worden acht patiowoningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag en zijn georiënteerd op de Vosseweide. Gedeeltelijk zijn deze woningen voorzien van een dakopbouw. De patiowoningen zijn allen voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein.

Centraal deel

Het centrale deel wordt gevormd door zowel vrijstaande, twee-onder-één-kap als rijwoningen. Alle woningen zijn georiënteerd op de woonstraten. De woonstraten worden gevormd door het verlengde van de Egelweide en de Buitenweide. Het wegprofiel van de bestaande woonstraten is zoveel mogelijk doorgetrokken in het plan.

Aan het verlengde van de Buitenweide zijn twee-onder-één-kap woningen gesitueerd. Deze woningen bestaan uit één à twee bouwlagen met een kap en oriënteren zich op de Udenseweg. Deze woningen zijn allen voorzien van minimaal één parkeerplaats op eigen terrein.

Aan het verlengde van de Egelweide zijn rijwoningen voorzien, net als de hier tegenover gelegen woningen in het noordelijk deel. De parkeerplaatsen voor deze woningen zijn gesitueerd langs de woonstraat in langsparkeerplaatsen.

In het gebied dat wordt ingesloten door het verlengde van de Buitenweide en de rijwoningen zijn zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen voorzien. Deze woningen sluiten aan bij het karakter van de wijk. Deze woningen zijn allen voorzien van minimaal één parkeerplaats op eigen terrein.



Figuur 8. Impressie gevelbeelden vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in het zuidelijke deel (Leenders Architecten, 2010)

Oostelijk deel

In het oosten van het gebied, in het verlengde van de Buitenweide met de nieuwe straatnaam Eekhoornweide, zijn vooral geschakelde woningen gesitueerd. Deze woningen zijn georiënteerd op de interne ontsluiting. De achterzijde van de woningen is gericht op het geluidsscherp langs de Udenseweg. De woningen fungeren zelf als een soort 'geluidsscherp' voor de ten westen gelegen woningen. Elke woning heeft de beschikking over minimaal één parkeerplaats op eigen terrein.

Zone tussen oostelijk deel en Udenseweg

Tegen de Udenseweg aan wordt in deze zone een geluidscherm, waterloop en waterberging gerealiseerd. Parallel aan de geplande waterloop zal een geluidwerende voorziening met een hoogte van 3 meter worden gebouwd ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat voor de direct aan de Udenseweg geplande woningen.

3.3.2 Parkeren

Het parkeren wordt hoofdzakelijk opgelost op eigen terrein. Elke vrijstaande, twee-onder-één-kap en patiowoning heeft de beschikking over minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Enkele hoekwoningen zijn tevens uitgerust met een parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast zijn langspaarkeerplaatsen opgenomen in de openbare ruimte. In hoofdstuk 12 wordt het parkeren nader beschreven.

3.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

De hoofdontsluitingsweg, in het verlengde van de Egelweide, vormt met de verkeersbestemming het hart van het plan. Ten noorden en ten zuiden van de verkeersbestemming zijn twee gebieden met de woonbestemming opgenomen. Binnen de woonbestemmingen zijn geen bouwvlakken opgenomen, zodat maximale flexibiliteit in woningbouwtypologieën en plaatsing van de woningen mogelijk is. Omdat binnen voorliggende bestemming nog geen concrete bouwvlakken zijn opgenomen zou het mogelijk zijn om ook woningen met de voorzijde naar de Bisamweide en Buitenweide te richten. Dit is echter niet wenselijk voor de aanliggende woningen. Om dit te voorkomen is in de regels opgenomen dat er ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' alleen zijgevels gericht mogen worden op de Bisamweide en Buitenweide en is een zone met de bestemming 'Groen' opgenomen.

Ten westen van de Udenseweg is een groenstrook voorzien die in het noorden verbreed ten behoeve van de benodigde waterberging. Binnen de groenstrook is het ook mogelijk een geluidscherm op te richten. Indien dit geluidscherm pas in een later stadium gebouwd gaat worden is er één zone waar zonder geluidbeperkende maatregelen aan de gevels van de woningen gebouwd kan worden, één zone waarbinnen met geluidbeperkende maatregelen (dove gevels) gebouwd kan worden en één zone waar nog niet gebouwd kan worden. In de laatste zone kan (met geluidbeperkende maatregelen) pas gebouwd worden als het geluidscherm is gerealiseerd of gelijktijdig geïntegreerd met de meest oostelijke woningen wordt gebouwd. Deze zones zijn op de verbeelding aangeduid.

4 Beeldkwaliteitplan

Om een goede beeldkwaliteit te bereiken bij de realisatie van het plan, is tegelijkertijd met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen in de bijlage 1 bij deze toelichting.

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik maar gaat ook in op typologie, positionering van woningen, bouwhoogten, oriëntatie en de ontsluiting en parkeren. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. De verschillende beeldkwaliteitscriteria worden benoemd en beschreven voor de bebouwing (architectuur) en de buitenruimte. In tegenstelling tot wat voor het aspect parkeren is opgenomen in het beeldkwaliteitplan, is voor deze ontwikkeling de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' van toepassing. De uitgangspunten van deze nota komen in hoofdstuk 12 aan bod.

Concreet dient het beeldkwaliteitplan als:

- inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van de openbare ruimte;
- toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.

5 Beleidskader

5.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

5.2 Nationaal

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. Onderstaand zijn de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

5.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Inleiding

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: *'de Ladder'*) verankerd. De Ladder beoogt zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De Ladder luidt, voor zover van belang, als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

De huidige wettekst is op 1 juli 2017 in werking getreden. Evenals in de vervallen wettekst, worden in de huidige wettelijke regeling de begrippen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gebezigd. De betekenis van deze begrippen is als gevolg van de wetswijziging niet gewijzigd. Evenmin heeft de wetswijziging ertoe geleid dat de toepassing van de Ladder is veranderd. De rechtspraak die vóór 1 juli 2017 is gewezen, heeft zijn betekenis behouden.

Uit het hiervoor aangehaalde artikel volgt dat voor ontwikkelingen die binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, volstaan kan worden met een beschrijving van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Buiten bestaand stedelijk gebied geldt een verzwaarde motiveringsplicht: gemotiveerd moet worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Behoefte

De wettelijke regeling bevat geen definitie van het begrip 'behoefte'. Uit de rechtspraak en ook uit de Nota van Toelichting bij de nieuwe Ladder volgt dat in het kader van de beantwoording van de vraag of een ontwikkeling voorziet in een behoefte, bepaald moet worden wat het relevante verzorgingsgebied is. Daarnaast moet een vraag- en aanbodanalyse worden opgesteld. Aan de vraagkant moet in beeld gebracht worden wat de behoefte is. Van die behoefte moet de bestaande harde plancapaciteit afgetrokken worden. Bij het bepalen van de behoefte gaat het niet alleen om de kwantitatieve aspecten van de behoefte, ook kwalitatieve aspecten spelen een rol.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Volgens artikel 1.1.1, onder i, van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woningbouwlocatie mogelijk. Dar betekent dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Vervolgens moet beoordeeld worden of het bestemmingsplan een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Volgens vaste rechtspraak moet bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, in onderlinge samenhang beoordeeld worden in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in nieuw ruimtebeslag.

Dat betekent dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de stappen van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro doorlopen moeten worden.

Bestaand stedelijk gebied

Volgens artikel 1.1.1, onder h, van het Bro wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan een:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

De beantwoording van de vraag of een plangebied als bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van Toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Volgens vaste rechtspraak dient beoordeeld te worden of het voorgaande bestemmingsplan binnen het plangebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de uitspraak van 29 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1340) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: *'de Afdeling'*) geoordeeld dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen. Dit betekent de plantoelichting een motivering moet bevatten waarom niet binnen een stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Toepassing

Op 2 augustus 2017 heeft de Afdeling het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Veghel van 20 oktober 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek 2016' vernietigd wegens strijd met art. 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro. Volgens de Afdeling had de gemeenteraad onvoldoende gemotiveerd in hoeverre verwezenlijking van de in het bestemmingsplan voorziene woningen mogelijk is op één of meerdere locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Naar aanleiding van deze uitspraak zijn de ontwikkelingsmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (opnieuw) in beeld gebracht en is afgewogen in hoeverre binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. De conclusie is dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte kan worden voorzien. Hieronder zal dat nader toegelicht worden.

Regionale woningbehoefte

Ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek 2016' waren de regionale woningbouwafspraken gebaseerd op de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose 2014. In 2017 heeft de provincie Noord-Brabant de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. In de gehele gemeente Meierijstad zal de woningvoorraad volgens de nieuwe prognose tot 2028 toenemen met 3.941 woningen (zie bijlage 1, figuur 1, bij de Woonvisie). Het betreft de prognose volgens het 'scenario hoog' dat volgens het gemeentelijk beleid moet worden gehanteerd.

In het eerder vastgestelde bestemmingsplan is de marktregio voor de woningbouwlocatie Bunderse Hoek afgebakend. De Afdeling heeft geoordeeld dat de gemeenteraad de marktregio juist heeft vastgesteld. De marktregio voor Bunderse Hoek bestaat uit de voormalige gemeente Veghel. Die bestond naast Veghel uit de kernen Boerdonk, Eerde, Erp, Keldonk, Mariaheide en Zijtaart. Volgens de gemeentelijke woonvisie bedraagt, uitgaande van de nieuwe bevolkingsprognose, de

woningbehoefte voor de voormalige gemeente Veghel 2351 woningen voor de komende 9 jaar (tot 1 januari 2028) (zie bijlage 1, figuur 1, bij de Woonvisie):

Tabel 1. Kwantitatieve woningbehoefte Meierijstad totaal en verdeeld over de 3 voormalige gemeenten (Woonvisie Meierijstad 2018)

Benodigd aantal woningen	2018	toename	2028	toename	2030	toename	2040
Sint Oedenrode	7.498	556	8.054	71	8.125	174	8.299
Sint Oedenrode h	7.498	699	8.197	97	8.294	174	8.468
Schijndel laag	10.036	653	10.689	85	10.774	-75	10.699
Schijndel hoog	10.036	893	10.929	129	11.058	-75	10.983
Veghel laag	15.940	1.925	17.865	239	18.104	839	18.943
Veghel hoog	15.940	2.351	18.291	317	18.608	839	19.447
Meierijstad laag	33.474	3.136	36.610	395	37.005	935	37.940
Meierijstad hoog	33.474	3.941	37.415	545	37.960	935	38.895

Per kern resulteert dat volgens de Woonvisie (bijlage 2 bij de Woonvisie) in de volgende aantallen te bouwen wonen per kern:

Tabel 2. Kwantitatieve woningbehoefteprognose per kern (Woonvisie Meierijstad 2018)

KERNEN VAN MEIERIJSTAD	AANTAL WONINGEN	WONINGBEHOEFTE
Boerdonk	290	28
Boskant	579	52
Eerde	552	49
Erp	1980	179
Keldonk	439	40
Mariaheide	530	49
Nijnsel	974	88
Olland	414	37
Schijndel	9633	876
Sint-Oedenrode	5565	505
Veghel	11375	1034
Wijbosch	481	44
Zijtaart	637	59
Totaal Meierijstad	33449	3040
Verstedelijkingsopave Veghel		900
Totale woningbouwprogramma		3940

Beschikbare (harde en zachte) plancapaciteit binnen bestaand stedelijk gebied

Uitgaande van de harde plancapaciteit en de zachte plannen voor binnenstedelijke locaties die geschikt en beschikbaar zijn, is voldoende marktruimte aanwezig om de 97 woningen die voorzien zijn in het bestemmingsplan te realiseren.

Ten tijde van de uitspraak van de Afdeling was de behoefte gebaseerd op een overzicht van de harde en zachte plancapaciteit van 23 april 2017. Sinds 23 april 2017 heeft de woningbouwontwikkeling in de beschouwde marktregio niet stilgestaan. Er zijn woningen opgeleverd, harde plannen zijn zacht geworden, zachte plannen zijn hard geworden en er zijn ook zachte plannen gewijzigd. In bijlage 2 bij deze toelichting is een overzicht gegeven van de harde en zachte plancapaciteit binnen de marktregio.

Volgens dit overzicht bedraagt de harde plancapaciteit binnen de relevante marktregio **1410** woningen. Dit betekent dat er meer dan voldoende marktruimte is om de 97 woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt te realiseren, namelijk: $2351 - 941 = 1410$ woningen.

Vervolgens is beoordeeld welke zachte plannen en potentiële locaties in bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de criteria die daarvoor in de overzichtsuitspraak geformuleerd zijn (AbRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:..., r.o.). Aan de hand van deze criteria zijn de volgende locaties binnen bestaand stedelijk gebied gelegen:

- Eerde: 'Herontwikkeling Driesprong Kapelstraat' (7 woningen);
- Erp: 'Molenteind 39' (2 woningen) en 'Kerkstraat 23' (15 woningen);
- Veghel: 'Ontwikkeling Rembrandtboulevard', 'Sportschool Van Dijk', 'Jan van Galenstraat', 'Evertsestraat', 'Parallelweg Zuid', 'Spoorlaan (tegenover oude LTS)', 'Frisselsteinstraat', 'Klooster Franciscanessen', 'Heilig Hartplein', 'Beatrixsingel', 'Kolonel Johnsonstraat', 'Iepenlaan', 'De Markt 14-18', 'Markt 8-13';
- Zijtaart: 'Past. Clercxstraat 31-35' (5 woningen).

In de volgende paragraaf zullen de binnen bestaand gebied gelegen (potentiële) ontwikkellocaties onder de loep genomen worden. Beoordeeld zal worden of deze in de periode tot en met 2029 voor ontwikkeling geschikt en beschikbaar is. Alleen de Veghelse locaties zijn beoordeeld.

Analyse locaties binnen bestaand stedelijk gebiedLocatie Rembrandtboulevard

Voor deze locatie is eerder een bestemmingsplan vastgesteld. Dat bestemmingsplan is op 5 september 2018 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Het voorplan bestaat om het aan het bestemmingsplan klevende gebrek te herstellen. Of en wanneer dat zal gebeuren, is op dit moment nog onzeker. Het vernietigde bestemmingsplan voorzag in de bouw van 224 woningen. Het vernietigde bestemmingsplan had een globaal karakter. Naast woning in een vergelijkbaar woonmilieu als dat van het onderhavige bestemmingsplan, maakte het bestemmingsplan ook gestapelde woningbouw mogelijk.

Sportschool Van Dijk (Dr. Abraham Kuyperlaan)

De oppervlakte van deze locatie bedraagt 2.717 m². De sportschool is nog steeds in gebruik en er zijn geen aanwijzingen dat het gebruik op korte termijn gestaakt zal worden en dat de locatie voor (her)ontwikkeling beschikbaar zal komen. De locatie hoeft daarom niet in de afweging betrokken te worden. Voor de volledigheid is hieronder niettemin een luchtfoto weergegeven. De luchtfoto toont aan dat de locatie bebouwd is.

Jan van Galenstraat (Basisschool Vijfmaster)

Op deze locatie worden 28 sociale woningen gerealiseerd door Area Wonen. Het bestemmingsplan is op 4 januari 2018 onherroepelijk geworden. Area Wonen is voornemens dit jaar met de bouw van de woningen te starten. De betreffende woningen zullen al gerealiseerd zijn op het moment dat de locatie Bunderse Hoek in ontwikkeling wordt genomen. De locatie aan de Jan van Galenstraat biedt daarom geen alternatief voor de woningbehoefte op de wat langere termijn waarvoor de woningen in het bestemmingsplan Bunderse Hoek ontwikkeld worden.

Evertsestraat (Basisschool Het Anker)

De oppervlakte van deze locatie bedraagt 2.266 m². Hier worden 6 sociale woningen door Area Wonen gerealiseerd. Het bestemmingsplan 'Veghel-Zuid, herziening Evertsenstraat' is vastgesteld op 26 april 2018. Area Wonen is voornemens dit jaar met de bouw te starten. Deze locatie biedt daarom geen alternatief voor de woningbehoefte op de wat langere termijn waarvoor de woningen in het bestemmingsplan Bunderse Hoek ontwikkeld worden.

Parallelweg Zuid (Achter oude LTS)

De oppervlakte van deze locatie bedraagt 16.165 m². Hier worden 15 sociale rijwoningen gerealiseerd door Area Wonen. Area Wonen is met de planvorming gestart. De verwachting is dat in 2020 met de bouw gestart zal worden. Doordat uitsluitend sociale rijwoningen gerealiseerd zullen worden, is geen sprake van een met Bunderse Hoek vergelijkbaar woon- en leefmilieu.

Spoorlaan (tegenover oude LTS)

Dit betreft de Stadshobbywerkplaats. Op deze locatie zullen op korte termijn maximaal 15 koopwoningen en 6 huurwoningen ontwikkeld worden. Er is sprake van een met Bunderse Hoek vergelijkbaar woon- en leefmilieu. De ontwikkeling van de betreffende woningen wordt op korte termijn ter hand genomen. Er wordt daarom voorzien in de behoefte op de korte termijn. De woningen zullen in aanbouw zijn op het moment dat de woningen die in Bunderse Hoek gerealiseerd zullen worden, op de markt komen. Daarom voorziet dit plan in een andere behoefte.

Frisselsteinstraat 4 en 6

De locatie Frisselsteinstraat 4 betreft de herontwikkeling van een voormalig bedrijfspand. Ter plaatse zullen 41 sociale en midden huur appartementen gerealiseerd worden. Er is daardoor geen sprake van een vergelijkbaar woon- en leefmilieu.

De locatie Frisselsteinstraat 6 betreft de herontwikkeling van het postsorteerbedrijf. Ook op deze locatie zullen uitsluitend appartementen gebouwd worden. Er komen 20 dure appartementen. Er is daardoor geen sprake van een vergelijkbaar woon- en leefmilieu.

Klooster Franciscanessen (Deken van Miertstraat)

Er zijn nog geen concreet uitgewerkte plannen voor de herontwikkeling van deze locatie. Duidelijk is dat de bestaande monumenten niet gesloopt zullen worden. Het klooster zal worden herontwikkeld voor een overwegend maatschappelijke woonfunctie. Denkbaar is dat er daarnaast een beperkt aantal reguliere appartementen ontwikkeld zal worden. Er zal derhalve geen woonmilieu ontstaan dat vergelijkbaar is met dat van Bunderse Hoek. Hieronder is een afbeelding weergegeven van de bestaande (te handhaven) bebouwing.



Figuur 9. Bestaande bebouwing locatie Klooster Franciscanessen

Heilig Hartplein

Deze locatie zal herontwikkeld worden voor 12 patiowoningen en 18 appartementen. Het betreft een binnenstedelijke locatie. Hieronder is een luchtfoto weergegeven waarop de locatie zichtbaar is.



Figuur 10. Locatie Heilig Hartplein

Door de ligging van de locatie en de combinatie van patiowoningen en appartementen zal er geen vergelijkbaar woon- en leefmilieu ontstaan. De ontwikkeling aan het Heilig Hartplan is vooral gericht op ouderen, terwijl in Bunderse Hoek een woonmilieu ontwikkeld zal worden dat vooral (jonge) gezinnen aanspreekt.

Beatrixsingel (Don Boscoschool)

De oppervlakte van deze locatie bedraagt 3.965 m². Het voormalig schoolgebouw is verkocht. Area Wonen is voornemens 20 sociale huurappartementen op deze locatie te realiseren. De planvorming is gestart. De verwachting is dat de appartementen in 2020 in aanbouw genomen zullen kunnen worden. Het woonmilieu dat op deze locatie wordt gerealiseerd is niet vergelijkbaar met dat van Bunderse Hoek. In het project Bunderse Hoek zullen geen appartementen ontwikkeld worden.

Kolonel Johsonstraat

Op deze locatie zijn 4 woningen in aanbouw. De woningen zijn inmiddels opgeleverd. De betreffende woningen behoeven daarom niet in de afweging betrokken te worden.

Iepenlaan

Deze locatie zal worden herontwikkeld voor 16 sociale huurwoningen. In Bunderse Hoek worden een beperkt aantal sociale huurwoningen ontwikkeld. Er is daardoor geen sprake van een vergelijkbaar woonmilieu.

Markt 8-13

Het pand wordt (her)ontwikkeld voor 8 appartementen. Er is daardoor geen sprake van een woonmilieu dat vergelijkbaar is met dat van Bunderse Hoek. In de Bunderse Hoek zullen immers geen appartementen ontwikkeld worden.

Markt 14-18

Op deze locatie worden 18 gelijkvloerse appartementen in de (middel)dure koopsector en 8 appartementen in de goedkope koopsector gerealiseerd. Ook deze ontwikkeling voorziet derhalve in een ander woonmilieu; appartementen in plaats van rijwoningen en tweekappers.

Herontwikkeling Driesprong - Kapelstraat Eerde

Er wordt een inbreidingsplan met 7 appartementen voor deze locatie voorbereid. Er zal derhalve geen woonmilieu ontstaan dat vergelijkbaar is met dat van Bunderse Hoek.

Molentiend 39 Erp

Dit plan is inmiddels vastgesteld (31 januari 2019). Het zal gereed zijn voordat met de verwezenlijking van de woningen die het bestemmingplan mogelijk maakt, zal worden gestart.

Kerkstraat 23 Erp

Op deze locatie in de kern Erp wordt een plan voorbereid voor de bouw van 15 woningen. Dit zijn grondgebonden, goedkope huurwoningen. Er zal derhalve geen woonmilieu ontstaan dat vergelijkbaar is met dat van Bunderse Hoek.

Pastoor Clercxstraat 31-33 Zijtaart

Op deze locatie in de kern Zijtaart wordt een plan ontwikkeld voor de bouw van 5 woningen. Het ontwerpbestemmingsplan is op 1 november 2018 ter inzage gelegd. Ter plaatse worden appartementen of kleine wooneenheden gerealiseerd. Er zal derhalve geen woonmilieu ontstaan dat vergelijkbaar is met dat van Bunderse Hoek.

Conclusie

Uit voorgaande beoordeling blijkt dat, behoudens de locatie Rembrandtboulevard, er eigenlijk geen locaties zijn waar een vergelijkbaar woonmilieu gerealiseerd kan worden bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen in een groenstedelijk woonmilieu. De binnenstedelijk gelegen locaties worden hoofdzakelijk ingezet om te voorzien in de behoefte aan appartementen. Verder kunnen er binnen bestaand stedelijk gebied (naast de Rembrandtboulevard) nog 86 woningen worden toegevoegd. Het betreft in hoofdzaak plannen die voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen. Het betreft plannen die op korte termijn ontwikkeld zullen worden en

niet overlappen met de periode waarin de woningen die in Bunderse Hoek worden gebouwd, op de markt komen. Bovendien is het gemengde woonmilieu dat in Bunderse Hoek wordt ontwikkeld niet vergelijkbaar met de toevoeging van enkele sociale huurwoningen in bestaand stedelijk gebied. Er is voldoende marktruimte om naast de locatie Rembrandtboulevard ook Bunderse Hoek te ontwikkelen. Bij de verdere planvorming voor de locatie Rembrandtboulevard zal uiteraard rekening worden gehouden met de woningen die in Bunderse Hoek aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

Gelet op de woonbehoefte die tot 2028 die 941 woningen bedraagt, is er ruimschoots voldoende behoefte aan de woningen die het bestemmingsplan Bunderse Hoek mogelijk maakt. De locaties binnen bestaand stedelijk gebied die geschikt en beschikbaar zijn, zijn geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er geen mogelijkheden bestaat om de woningbouwprogramma voor de Bunderse Hoek binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen.

5.3 Provinciaal

5.3.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingsvisie staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevings-kwaliteit centraal. De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie kwam in de afgelopen jaren, in samenwerking met een groot aantal partijen en inwoners, tot stand.

Brabantse energietransitie

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om de reductie van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden.

De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren.

Klimaatproof Brabant

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. In 2030 dienen de eerste grote klimaatbestendige en waterrobuuste gebiedsopgaven gerealiseerd te zijn.

De provincie stelt samen met andere partijen (gemeenten, waterschappen, bedrijven en maatschappelijke organisaties) een strategie op om het water beheer op te vangen. Grondeigenaren zoals agrariërs en natuurterreinbeheerders spelen een belangrijke rol bij deze strategie.

Slimme netwerkstad

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

De verantwoordelijkheid voor de aanpak van de integrale verstedelijkingsopgave is een samenspel tussen gemeenten, marktpartijen, burgers en de provincie. De provincie wilt een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave door onder andere regionale afspraken, zoals over zorgvuldig ruimtegebruik en prognoses woningbehoefte, te bevorderen en het mogelijk maken van participatie in gebiedsgerichte stedelijke opgaven.

Concurrerende, duurzame economie

De provincie Noord-Brabant wilt een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt.

De transitie is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Om deze transitie te ondersteunen zet de provincie ook haar regulerende bevoegdheden in. Regels moeten geen belemmering vormen voor innovaties, duurzame, concurrerende en circulaire economie.

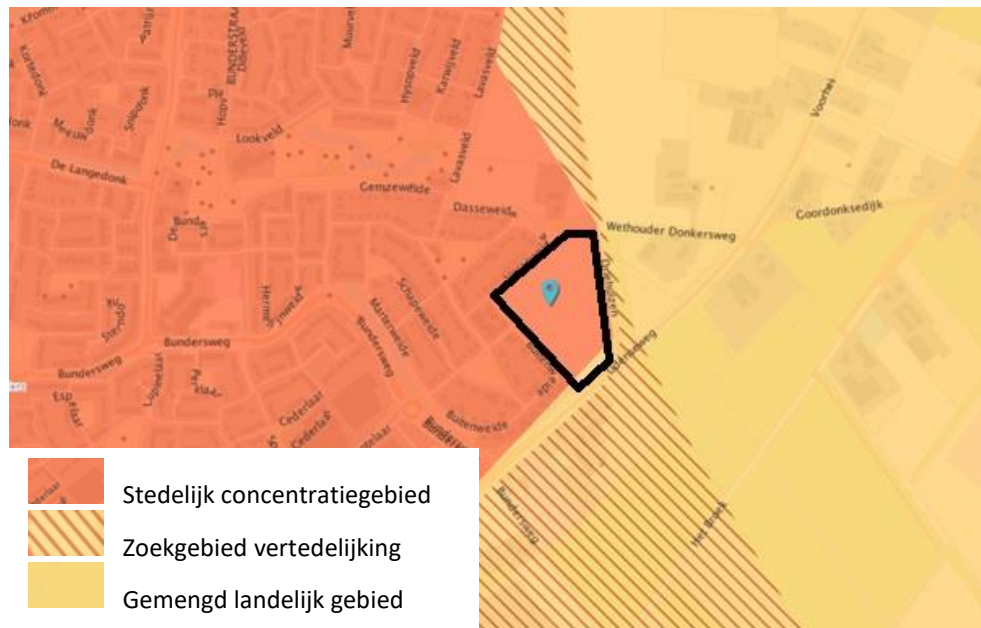
Na het vaststellen van de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant zal een doorvertaling gemaakt moeten worden in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

5.3.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. In dit stedelijk gebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De gebieden die zijn aangewezen als stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op.



Figuur 11. Uitsnede van de structurenkaart (ruimtelijkeplannen.nl)

5.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie 1 januari 2019)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek geactualiseerd. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte in werking getreden en op 10 juli 2015 in zijn geheel opnieuw vastgesteld (in werking 15 juli 2015). Op 1 januari 2019 is de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden.

De regels in de Verordening ruimte zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

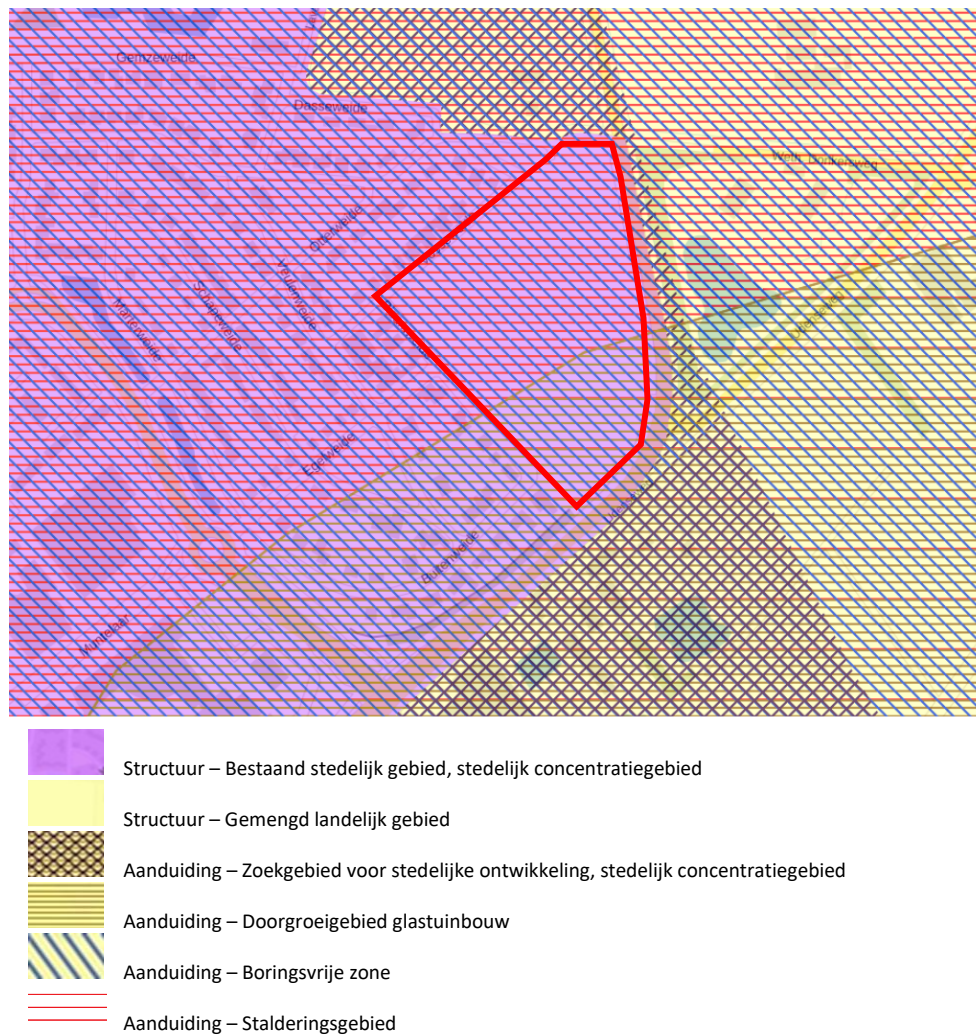
Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In artikel 3.1 is een aantal algemene regels opgenomen waaraan alle bestemmingsplannen, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied, moeten voldoen. De regels hebben betrekking op het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In artikel 3.2 is een regeling opgenomen die bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap of een financiële bijdrage in een landschapsfonds.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur

Netwerk Brabant', de 'groenblauwe mantel' en het 'gemengd landelijk gebied'. De regels voor de vier structuren zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de verordening en de regels voor de aanduidingen in hoofdstuk 4.

Het plangebied ligt volgens de kaarten van de Verordening ruimte Noord-Brabant binnen het 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied', met de aanduidingen stalteringsgebied, doorgroeigebied glastuinbouw en boringsvrije zone.



Figuur 12. Uitsnede kaart Verordening ruimte Noord-Brabant (ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestaand stedelijk gebied is primair begrensd op grond van de feitelijk bestaande situatie en de aanwezige stedenbouwkundige structuur. Hierdoor zijn soms ook gronden aangeduid als bestaand stedelijk gebied terwijl die (nu) nog onbebouwd zijn.

De aanduiding boringsvrije zone is opgenomen ten behoeve van het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem de bijbehorende regeling is overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan. In de regels en de verbeelding is de boringsvrije zone juridisch-planologisch vastgelegd.

5.4 Lokaal en regionaal

5.4.1 Woonvisie Meierijstad 2018

Na het samengaan van de gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode in de gemeente Meierijstad is de Woonvisie Meierijstad opgesteld. Deze geldt voor de gehele, nieuwe, gemeente Meierijstad.

Meierijstad wil een gemeente zijn met een aantrekkelijk woonklimaat en een woningaanbod voor iedereen. Gestreefd wordt, naast vitale wijken en kernen, naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke, leefbare buurten om ruimte en kansen te bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen.

De aandacht gaat uit naar de vergrijzing, gezinsverdunding en de inclusieve samenleving, waar iedereen meedoet en tot zijn recht komt. Daarnaast wil de gemeente duurzaam en zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en het bestaande vastgoed.

Om te voorzien in de diversiteit van woningbehoeften en wensen van eigen inwoners en van hen die zich in Meierijstad al dan niet tijdelijk willen vestigen, geeft de gemeente ruimte aan woningbouwplannen. Voor de woningbehoefte wordt niet alleen gekeken naar de korte maar ook naar de lange termijn. De kwaliteiten van het landelijk wonen dienen te worden behouden en de meer stedelijke kern wordt aantrekkelijker en versterkt. Daarnaast werkt de gemeente samen met plaatselijke partners, inwoners en de regio.

De gemeente focust de aandacht op vier thema's en de realisatiekracht van deze visie:

1. de dynamiek van de woningmarkt: een continue afstemming van de vraag naar passende woningen en het aanbod (bestaand en nieuw) in relatie tot de behoefte op de langere termijn onder wisselende omstandigheden;
2. wonen, welzijn en zorg: de samenhang tussen demografische ontwikkelingen (de vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens), de transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. duurzaamheid: aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. leefbaarheid: een juiste balans tussen enerzijds de specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Door de demografische ontwikkelingen is er tot 2030 in Meierijstad nog een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte (jaarlijks ongeveer 1% toevoeging aan de bestaande woningvoorraad), daarna vlakt die behoefte aan extra woningen af.

Het bestaande woningbouwprogramma bestaat uit een divers woningaanbod, met een balans in woonkwaliteiten. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een flexibele woonbestemming waardoor de exacte invulling van het woningbouwprogramma kan voldoen aan de actuele behoefte die op het moment van de bouwaanvraag speelt. Tevens voorziet het bestemmingsplan in gasloze en levensloopbestendige woningen. Daardoor past de voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de woonvisie Meierijstad 2018.

5.4.2 Visie 2030 Smaakmakend Veghel (2008)

De visie 2030 Smaakmakend Veghel is een leidraad geweest voor het opstellen van beleidsnota's. De beleidsnota's moeten passen binnen de drie strategische programma's, te weten:

- Stedelijk centrum Veghel;
- Bedrijvig Veghel;
- Goed Leven.

De voormalig gemeente Veghel wenst in de toekomst onderscheidend en daarmee complementair te zijn ten opzichte van de omliggende gemeenten. Het imago van Veghel is vooral dat van een 'werkstad'. Veghel is geen typische Bourgondische Brabantse gemeente. Het Veghel van vandaag is een welvarende gemeente. De materiële welvaart is de laatste 50 jaar verdrievoudigd. Bedrijvig Veghel is sterk in de voedings- en agribusiness. Speerpunten zijn industrie, logistiek en dienstverlening. Veghel huisvest een aantal toppers van ondernemend Nederland. De gemeente biedt een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Veghel is daarmee ook een banenmotor, een echte werkstad. Met ruim 22.860 banen verschaft Veghel aan de wijde regio werk. De openstelling van rijksweg A50 heeft de positie van Veghel in de provincie versterkt. In potentie aanwezige ruimtelijke kwaliteiten als de haven, de markt en de Aa die dwars door het centrum stroomt, zouden beter benut kunnen worden.

Wonen (Goed Leven)

Het is de ambitie om verschillende woonmilieus te creëren binnen de voormalig gemeente Veghel zodat er keuze is in het woonaanbod in Veghel. Door het zoeken naar een goede balans tussen huur en koopwoningen zal Veghel voor alle inkomensgroepen een aantrekkelijk woongebied blijven en worden. De bouw van levensloopbestendige woningen wordt gestimuleerd zodat bewoners in hun woningen kunnen blijven wonen wanneer zij dit willen.

Op fysiek gebied zal er worden gelet op de netheid van omgeving, goede straatverlichting en het toepassen van verkeersmaatregelen.

Ambities hierbij zijn:

- Het voorkomen van segregatie en cumulatie van stedelijke problematiek in wijken en creëren van meer differentiatie in woonmilieus.
- Kwetsbare groepen blijven langer wonen in hun eigen huis.

Onderhavig plan voorziet in een mix aan woningtypen en binnen het plan bestaan mogelijkheden levensloopbestendig te bouwen. Alle woningen worden zodanig gebouwd dat ze met minimale aanpassingen 'geschikt' zijn om langer zelfstandig te wonen.

5.4.3 Structuurvisie Veghel 2030

De voormalig gemeente Veghel heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Veghel vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Veghel doet dat voor de periode tot 2030 en voor het hele grondgebied van de gemeente.

Een structuurvisie op basis van bestaand beleid

Dat Veghel een nieuwe structuurvisie maakt betekent nadrukkelijk niet dat alles wat in bestaande plannen met elkaar is afgesproken ineens weg is. Bestaand beleid vormt daarom het uitgangspunt bij het opstellen van de structuurvisie Veghel. Daarbinnen worden soms wel wat andere accenten gelegd.

Recente ontwikkelingen maken dat vooral bij wat ouder beleid noodzakelijk. Lagere economische groei, minder bevolkingsgroei, vergrijzing, ontgroening en toenemend internetgebruik zijn voorbeelden van ontwikkelingen die leiden tot behoorlijk minder behoefte aan ruimte voor bijvoorbeeld wonen en werken dan we de afgelopen decennia gewend waren.

Veghelse kwaliteit staat centraal

De structuurvisie richt zich daarom niet op het vinden van nieuwe ruimte voor ontwikkelingen. Sterker nog, aangeven is dat Veghel tot 2030 gemakkelijk toe kan met de ruimte die al in de planning zit. In de structuurvisie is daarom vooral op zoek gegaan naar manieren om die ruimte zo goed mogelijk te benutten.

Daarbij wordt er nadrukkelijk voor gekozen om voort te bouwen op de kwaliteiten die Veghel bijzonder maken. Dat betekent voortbouwen op de uitgekende mix van stedelijkheid en dorpse waarden die Veghel in de aanbieding heeft. Voortbouwen ook, op de grote economische kracht van Veghel, de aanwezige stedelijke voorzieningen en de grote variatie aan dorpse woonmilieus.

5.4.4 Duurzame woonomgeving

De gemeente Meierijstad hecht aan duurzame woningen in een duurzame woonomgeving. Deze duurzaamheid kan gekwantificeerd worden in een groot aantal elementen, zoals ondermeer toekomstwaarde en gebruikswaarde. Het is een wens dat de woningen en woonomgeving voldoen aan de Woonkeur en een eis dat voldaan wordt aan de GPR-norm, om zodoende een duurzame woonomgeving en woning te realiseren.

De woningen zullen voldoen aan de gestelde EPC-normen en de normen uit het Bouwbesluit. In navolging van de Wet Voortgang Energietransitie (VET) worden de woningen gasloos gerealiseerd.

Deze gronden worden gekenmerkt door een humus dek van meer dan 50 cm dik dat het oorspronkelijke bodemprofiel, en dus van mogelijk onderliggende archeologie, tegen diepe grondverstoringen heeft beschermd.

Tot op heden zijn er geen archeologische waarnemingen bekend in het plangebied zelf. In de omgeving van het plangebied zijn echter wel enkele archeologische waarnemingen bekend, die dateren uit het Neolithicum en de periode vanaf de late Middeleeuwen.

Het plangebied is altijd onbebouwd geweest en in gebruik als landbouwgebied. De verwachting is daarom dat de bodem in het plangebied, en dus de mogelijk aanwezige archeologie, onverstoorde zal zijn.

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft.

6.3.2 Inventariserend veldonderzoek

ADC ArcheoProjecten heeft in augustus 2013 een Inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd op de locatie Bunderse Hoek te Veghel (gemeente Veghel). De rapportage is als bijlage 4 opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Volgens het reeds uitgevoerde bureauonderzoek maakt het plangebied deel uit van een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden, waarin beekerdgronden zijn ontstaan. Deze gronden waren vanwege de natte omstandigheden lange tijd ongeschikt voor bewoning en kennen in principe een lage archeologische verwachting. In een zone rondom dekzandruggen moet echter wel rekening worden gehouden met archeologische resten vanaf in potentie het Laat Paleolithicum.

Eventuele archeologische resten manifesteren zich in de vorm van zowel puntlocaties (zoals constructies die verband houden met de infrastructuur, plaatsen van rituele deposities, tijdelijke verblijfsplaatsen etcetera) als lijnelementen (zoals perceleringssystemen en stortzones van (nederzettingen)afval etcetera). Over het algemeen moet rekening worden gehouden met vondststrooiingen.

Teneinde de archeologische verwachting te toetsen en aan te vullen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is gebleken dat in het plangebied intacte beekerdgronden aanwezig zijn. Ondanks dat deze gronden kenmerkend zijn voor relatief natte gebieden, kunnen vanwege de nabijheid van een dekzandrug archeologische sporen en vondsten niet worden uitgesloten.

Aanbevolen wordt door ADC ArcheoProjecten om in het plangebied vervolgonderzoek uit te laten voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) ten einde de aan- of afwezigheid van archeologische sporen en/of vondsten vast te stellen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek wordt vanwege de lage vondstdichtheid niet zinvol geacht.

Selectieadvies

De resultaten van het onderzoek zijn voorgelegd aan archeologische monumentenzorg op basis waarvan de gemeente zich een oordeel heeft gevormd.

De gemeente Veghel is van oordeel dat op basis van het onderhavige rapport de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld en nader onderzoek niet noodzakelijk is. Zij baseert zich op het selectieadvies van de archeologische monumentenzorg.

Conclusie

Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt de wettelijke meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten en wordt geadviseerd de amateurvereniging de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden om eventueel aanwezige off-site sporen te laten vastleggen.

7 Groen en ecologie

7.1 Groenstructuur

Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Veghel. Het gebied wordt door de Udenseweg gescheiden van het buitengebied en vormt hierdoor een geïsoleerd gebied. Het gebied wordt veelal gekenmerkt door waterlopen en agrarische gronden. Landschapselementen zijn beperkt aanwezig en bestaan vooral uit een enkele solitaire boom en een bomenrij.

Aan de oostzijde net buiten het plangebied ligt een historisch waardevolle groenstructuur. Het betreft een laanstructuur die de Udenseweg begeleidt.

In het plangebied komen enkele waardevolle bomen voor. Uitgangspunt is om deze waardevolle elementen op te nemen in de stedenbouwkundige structuur. Indien dit niet mogelijk is worden andere duurzame maatregelen getroffen.

7.2 Flora en fauna

7.2.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Antea Group in april 2019 een natuurtoets uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage Natuurtoets Afronding Bunderse Hoek d.d. 25 april 2019. De rapportage is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

7.2.2 Onderzoek

Beschermde gebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Er komen ook geen beschermde gebieden (NNN of Natura 2000-gebieden) voor binnen de invloedsfeer van het plangebied. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000-gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied.

- *Algemene broedvogels (nestplaatsen);*
- *Vleermuizen (mogelijk foerageergebied en vliegroute).*

In de volgende tabel is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggende plan. Aangegeven is of er sprake is van een overtreding van de Wet Natuurbescherming en onder welke voorwaarden het plan uitvoerbaar is.

Tabel 3. Overzicht conclusies en vervolgstappen soortenbescherming

Soort (groep)	Algemene Broedvogels	Vleermuizen
Essentieel leefgebied in plangebied?	Mogelijk, tijdens het broedseizoen naar verwachting nesten aanwezig.	Nee
Is er sprake van een overtreding?	Nee, mits er wordt gewerkt buiten het broedseizoen of maatregelen worden genomen om aantasting van broedgevallen te voorkomen	Nee
Is een ontheffing noodzakelijk	Nee	Nee
Is het plan uitvoerbaar?	Ja	Ja

Beschermde houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom Wet natuurbescherming van de gemeente Meierijstad. De bescherming van houtopstanden uit de Wnb is hiermee niet van toepassing. Mogelijk vallen de bomen onder de bescherming van de lokale APV.

7.2.3 Conclusie

Rekening houdend met het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen of maatregelen om aantasting van broedgevallen te voorkomen vormt het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling

8 Water

8.1 Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

8.2 Watertoets

In 2010 is er een waterhuishoudkundig plan opgesteld door Geofox-Lexmond. In 2012 is dit waterhuishoudkundig plan geactualiseerd. Dit waterhuishoudkundig plan d.d. 11 oktober 2012 is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. In de onderstaande watertoets zijn de resultaten van dit waterhuishoudkundig plan samen met het recentste waterbeleid opgenomen.

8.2.1 Beleid en regelgeving

Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Aa en Maas

Voor de planperiode 2016-2021 heeft het Waterschap Aa en Maas een waterbeheerplan (WBP) opgesteld. In dit plan geeft het waterschap aan wat zijn doelen voor de komende planperiode zijn. In het waterbeheerplan kiest het waterschap ervoor om het waterbeheer van de afgelopen jaren voort te zetten. Het plan bevat geen grote koerswijzigingen. Maar ontwikkelingen zoals de klimaatverandering vragen wel om nieuwe accenten. Met name waterveiligheid en waterkwaliteit zijn de komende jaren een punt van aandacht. Kenmerkend voor het waterbeheerplan is de samenwerking met partners en inwoners van het beheergebied. Het waterschap gaat niet zomaar aan de slag in een gebied. Bij voorkeur gaat het waterschap aan de slag waar andere partijen ook opgaven hebben liggen. Dit kan een groep agrariërs zijn, maar ook een groter gebied waar opgaven van bijvoorbeeld gemeenten, provincie, natuurorganisaties en landbouw samen komen. Door gebiedsgericht samen te werken worden opgaven efficiënter uitgevoerd.

De Keur is een juridisch document (verordening) van de waterbeheerder. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels. Dit zijn wettelijke regels voor watergangen, waterkeringen en andere waterstaatswerken (o.a. duikers, stuwen en gemalen). De toekomstige inrichting van het watersysteem in het plangebied dient te voldoen aan de eisen die gesteld worden in de Keur en beleids- en algemene regels van het waterschap Aa en Maas.

Waterplan gemeenten Deurne, Gemert-Bakel, Veghel en Waterschap Aa en Maas

De gemeenten Deurne, Gemert-Bakel en Veghel (deze laatste gemeente is per 1 januari 2017 gefuseerd en onderdeel van de gemeente Meierijstad) en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeeld(en) op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringsstelsel).
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater.
- Waterlopen als ecologische verbindingzone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingzone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.

- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners van Veghel zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2022 gemeente Meierijstad

In september 2017 is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld voor Meierijstad. In dit beleidsplan zijn de zorgplichten voor zowel de waterhuishouding als riolering verwoord. Het plan is samen met de waterschappen Aa en Maas en De Dommel tot stand gekomen. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen heeft Meierijstad duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen onder de 2.000 m² is het noodzakelijk om waterbergende voorzieningen te realiseren. Wanneer sprake is van een toename in verhard oppervlak worden als bergende eis de normen uit de Keur van Waterschap Aa en Maas aangehouden.

Relevantie plangebied

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 97 nieuwbouw woningen. De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap en de gemeente. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Gezocht moet worden naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-)water wordt niet wenselijk geacht.

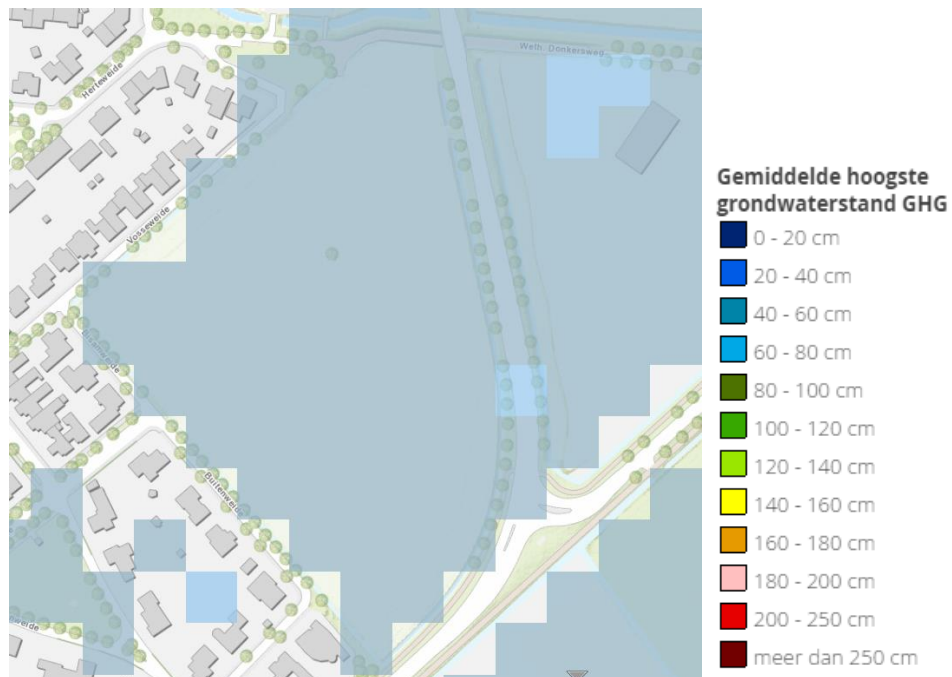
8.2.2 Waterhuishoudkundige situatie

Regionale bodemopbouw

Het maaiveld binnen het plangebied ligt op een hoogte van circa 9,2 meter +NAP. De woonwijk aan de westzijde van het plangebied (de Buitenweide) is gelegen op een hoogte van circa 9,3 meter +NAP.

Grondwater

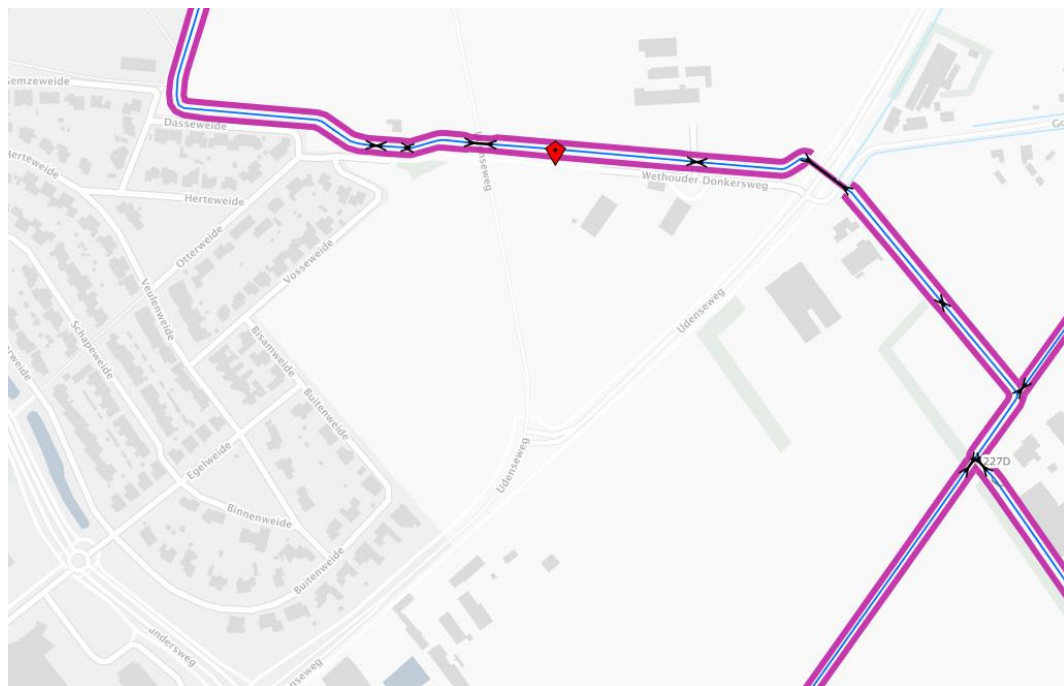
De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is geschat op 8,8 meter +NAP. De Bodematlas van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de GHG 40-60 cm onder het maaiveld ligt.



Figuur 14. De GHG in het plangebied (Bodematlas provincie Noord-Brabant)

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen watergangen of kunstwerken aanwezig in het beheer van Waterschap Aa en Maas, zoals te zien is in figuur 15. Ten noorden van het plangebied ligt wel een A-watergang met beschermingszone en verschillende duikers. Langs de Buitenweide, Bisamweide en Vosseweide zijn enkele kavelsloten aanwezig.



Figuur 15. Legger Waterschap Aa en Maas

8.2.3 Waterkwantiteit

Toename verharding en wateropgave

Als gevolg van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen van 0 m² naar circa 21.680 m². De oppervlakteverdeling is gespecificeerd weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4. Berekening toename verhard oppervlakte

Beschrijving	Oppervlakte	
	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Verhard oppervlak		
woonkavels (dakoppervlak, terreinverharding) ¹⁾	--	13.960 m ² (36%)
openbaar gebied (wegen, parkeervoorzieningen)	--	7.720 m ² (20%)
subtotaal	0 m² (0%)	21.680 m² (56%)
Onverhard oppervlak		
woonkavels (tuin) ¹⁾	--	9.310 m ² (24%)
openbaar gebied (groenvoorzieningen)	--	4.800 m ² (12%)
openbaar gebied (oppervlaktewater)	--	3.240 m ² (8%)
agrarisch gebied	39.030 m ² (100%)	--
subtotaal	39.030 m² (100%)	17.350 m² (44%)
TOTAAL	39.030 m² (100%)	39.030 m² (100%)

¹⁾ Op basis van een aanname van 60% toekomstig verhard oppervlak en 40% onverhard.

De conform het beleid benodigde wateropgave is berekend met behulp van de tool hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO-tool) van waterschap Aa en Maas. Er is hierbij uitgegaan van een landbouwkundige afvoer maximaal 0,67 l/s/ha op basis van de afvoercoëfficiëntenkaart en een gemiddelde infiltratiecapaciteit van de bodem (k-waarde) van 2,0 m/d (helpt van de tijdens de veldwerkzaamheden bepaalde k-waarde).

De berging is bepaald voor het totale plan. Onder maatgevende omstandigheden (bui T= 10+ 10%) is een berging benodigd van 511 m³. Daarbij mag een hoeveelheid van 801 m³ (bui T= 100+ 10%) niet tot wateroverlast binnen het plangebied of bij derden leiden.

Beschikbare berging

De waterpartij bestaat uit een vijver en aansluitende (te verbreden) watergang (droogvallende infiltratiegreppel). Navolgend is de beschikbare berging indicatief berekend. Er wordt uitgegaan van een peilstijging van 0,35 m bij een neerslagsituatie met herhalingstijd van T= 10+ 10% en een peilstijging van 0,5 m bij een extreme neerslagsituatie van T= 100+ 10%. Er wordt een talud gehanteerd van 1:2 bij zowel de vijver als de watergang.

Het betreft een permanent watervoerende vijver. Er is namelijk voldoende ruimte beschikbaar om genoeg diepgang te creëren zodat de vijver ook in droge perioden watervoerend is. Op basis van de actuele plantekening bedraagt het bovenoppervlak van de vijver circa 1.240 m². Bij genoemd talud bedraagt het bodemoppervlak circa 970 m². De beschikbare berging in de vijver bedraagt dan ruim 340 m³ bij T= 10+ 10% en 485 m³ bij T= 100+ 10%.

De verbrede watergang betreft in feite een droogvallende infiltratiegreppel. De watergang is namelijk niet breed genoeg om op een goede (natuurlijke) manier een zodanige diepgang te creëren dat de watergang ook in droge perioden watervoerend is. De lengte van de te verbreden watergang bedraagt circa 280 m. Er is een strook van circa 7 m beschikbaar vanaf de oostelijk insteek van de bestaande bermsloot tot aan het te realiseren geluidscherm ten oosten van de geplande woningen aan de Randweide. De bovenbreedte van de bestaande bermsloot varieert van circa 3

tot 4 m. Direct ten oosten van het geluidscherm wordt een onderhoudspad aangelegd met een breedte van circa 1 m. Rekening houdend met de noodzakelijke taluds bedraagt de netto ruimte voor verbreding circa 2 tot 2,5 m. De beschikbare berging in (het te verbreden deel van) de watergang bedraagt dan afgerond circa 220 m³ bij T= 10+ 10% en 315 m³ bij T= 100+ 10% .

De totale berging bedraagt hiermee circa 560 m³ bij T= 10+ 10% en 800 m³ bij T= 100+ 10% .

Geconcludeerd wordt dat de eerder voorgestelde hemelwatervoorziening (oppervlaktewater) over voldoende capaciteit beschikt om het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak van het plangebied, op basis van het huidige plan, te kunnen bergen. Met het voorgestelde hemelwatersysteem wordt de locatie volledig hydrologisch neutraal ontwikkeld. Deze voorgestelde maatregel ten behoeve van de waterberging is in de regels van het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Maaiveldophoging

Er wordt een ontwateringsdiepte aangehouden van 0,8 meter ten opzichte van het straatpeil. Gelet op de voor de ontwikkel locatie geschatte GHG (8,8 m +NAP) en maaiveldhoogte (9,2 m +NAP) wordt het maaiveld met circa 0,4 meter opgehoogd.

Demping bestaande kavelsloten

De bestaande kavelsloten langs de Buitenweide, Bisamweide en Vosseweide komen als gevolg van de ontwikkeling te vervallen. Het betreffen echter slechts sloten ter ontwatering van de huidige agrarische gronden. De omliggende wegen wateren niet af op deze sloten. Derhalve is het niet noodzakelijk om deze sloten te compenseren. Wel dient voor het dempen van deze sloten een watervergunning aangevraagd te worden. Deze vergunning wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd.

Verbinding met duiker

Er is een duiker gelegen onder de Udenseweg die het plangebied verbindt met het omliggende watersysteem. De waterloop aan de overzijde van de Udenseweg watert af in zuidelijke richting tot het kruispunt richting Mariaheide en volgt dan deze toegangsweg naar Mariaheide. Ter plaatse van de kruising van de Udenseweg met de Beekgraaf is de waterloop aangesloten op de Beekgraaf.

Indien deze duiker gehandhaafd blijft dient er een constructie gemaakt te worden die voor vertraagde afvoer van het overtollige hemelwater zorgt. De voorkeur van de gemeente en het waterschap is echter om te onderzoeken of de afvoer via het schoonwaterstelsel op de reeds bestaande vijvers in de Bunders geloosd kan worden om daar enige extra doorstroming te creëren.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak

In het kader van de beroepsprocedure van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek 2016' is uitgebreid geprocedeerd inzake de hierboven genoemde waterberging. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft om de uitspraak van 2 augustus 2017 (ECLI:NL:RVS:2016:2072) een uitspraak gedaan. In de uitspraak geeft de Afdeling aan dat de Keur 2015 de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. De waterhuishoudkundige situatie voor het plan is sinds de uitspraak van 2 augustus 2017 ongewijzigd gebleven.

Conclusie

Door middel van de voorgestelde maatregelen wordt voldaan aan de vereiste compensatie.

8.2.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

8.2.5 Afvalwater

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken streeft Waterschap Aa en Maas streeft naar het afkoppelen van afstromend regenwater van schoon verhard oppervlak. Het rioleringsstelsel dient nader uitgewerkt te worden in overleg met het waterschap en de gemeente.

8.3 Conclusie plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Bunderse Hoek.

9 Fysieke belemmeringen

9.1 Kabels en leidingen

Voor het plangebied is een KLIC-melding gedaan. Via de betrokken kabel- en leidingbedrijven is de ligging van de aanwezige kabels inzichtelijk gemaakt.

Uit deze melding blijkt dat er geen kabels en leidingen zijn in en in de omgeving van het plangebied die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Radarverstoringsgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 kilometer geldt, gemeten vanaf de positie van de radar, is vastgelegd ingevolge artikel 2.4 e.v. van de Rarro.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte van bouwwerken wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne.

Binnen het plangebied is geen nieuwbouw hoger dan 49 meter boven NAP mogelijk gemaakt. Het plan vormt dan ook geen belemmering voor het functioneren van de radar.

Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

10 Milieuaspecten

10.1 Bodem

10.1.1 Algemeen

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Geofox-Lexmond is hiertoe een actualiserend verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 18 augustus 2010, is als bijlage 6 opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

10.1.2 Onderzoek

Bunderse Hoek betreft een terrein van circa 3,6 ha. dat in 2005 al eens is onderzocht. Vooraf is met de gemeente Veghel overeengekomen dat volstaan kan worden met het actualiseren van de kwaliteit van de toplaag en het grondwater. De aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen ontwikkeling van de locatie. Het onderzoek heeft tot doel het bepalen van de actuele milieukundige kwaliteit van de bodem.

Navolgend zijn samenvattend de belangrijkste conclusies van het onderzoek weergegeven:

- Bij het veldonderzoek zijn in de bodem geen bodemvreemde materialen waargenomen. Er zijn voor zover zintuiglijk waarneembaar geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. De zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) van de grondwatermonsters wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem. Wel is er enige spreiding in de pH-waarden geconstateerd (5,8 tot 7,7);
- In de bovengrond zijn plaatselijk een lichte verontreiniging met PAK en een lichte verontreiniging met minerale olie waargenomen. Een eenduidige verklaring hiervoor is op basis van de beschikbare veldwaarnemingen en historisch informatie van het terrein niet te geven. De gemeten gehalten zijn dermate laag dat de uitvoering van een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht;
- In het grondwater zijn lichte verontreinigen met barium, cadmium, koper, nikkel en zink aangetoond. Dit beeld komt overeen met de situatie zoals aangetroffen in 2005.

In de periode na uitvoering van het bodemonderzoek is het gebruik van de gronden niet meer gewijzigd. Dat betekent dat de bodemkwaliteit van het plangebied ongewijzigd is en het bodemonderzoek uitgevoerd in 2010 nog actueel is. Tevens dient een nieuw bodemonderzoek overlegd te worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Conclusie

Resumerend wordt geconcludeerd dat de aangetroffen bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

10.2 Geluid

10.2.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie. Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek opgesteld. Dit onderzoek (d.d. 21 mei 2014) is als bijlage 7 gevoegd bij voorliggend bestemmingsplan. Hierna zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van een aantal woningen in de omgeving van de Udenseweg middels het bestemmingsplan 'Bunderse Hoek Veghel'. De te projecteren woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Udenseweg (Udenseweg I: tussen Veghel en de A50 en Udenseweg II: tussen Veghel en Mariahout). De onderzoekszone is 200 meter aan weerszijde van de weg. De overige 50 km wegen liggen buiten het aandachtsgebied of hebben dermate lage intensiteiten in relatie tot de afstand, dat zij geen akoestische invloed op de te projecteren woningen hebben. Voorts zijn in en in de directe omgeving van het plangebied wegen gelegen die opgenomen zijn in een 30 km zone. Het betreft de Marterweide, Vosseweide, Bisamweide, Buitenweide en Egelweide. Omdat in de Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat er sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening, zijn deze 30 km wegen beschouwd.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de Udenseweg te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat op de gevels van de in de omgeving van de weg geprojecteerde geluidgevoelige bebouwing de (voorkeurs)grenswaarde niet wordt overschreden. Indien hieraan niet kan worden voldaan zullen geluidbeperkende maatregelen worden overwogen. Het is niet mogelijk om voor geluidgevoelige bebouwing in een uitleggebied ontheffing te verlenen.

(De gemeente Veghel hanteert het hogere waarde beleid zoals dat voorheen door de provincie Noord Brabant opgesteld is. Een uitleggebied heeft de volgende kenmerken:

- *Het is veelal een uitbreidingsgebied aan de rand van de bebouwde kom van stad en/of dorp,*
- *Het betreft veelal voornamelijk braakliggende gebieden van een zekere omvang waar nagenoeg geen bebouwing aanwezig is. In de fase van planvorming van nieuwe woningen in een nieuw te ontwikkelen gebied, zijn in het beginsel alle mogelijkheden aanwezig om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Dat wil zeggen dat in een uitleggebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden mag worden.)*

Derhalve dient in voorliggend plan te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De gevels die desondanks niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen zullen als 'dove gevel' worden uitgevoerd. Omdat de exacte locatie, het aantal woningen en de soort woningen nog niet bekend zijn, zijn de 48 dB contouren op een hoogte van 1,5 / 4,5 / 7,5 berekend met Standaard Rekenmethode II (SRM II). De 53 dB contour (exclusief afronding en aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder) correspondeert met de 48 dB (inclusief art 110g).

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Udenseweg I (tussen Veghel en de A50) vele woningen zowel op de begane grond als de verdiepingen (4,5 / 7,5 meter hoogte) niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve zijn geluidbeperkende maatregelen overwogen. Op de Udenseweg is voor een groot deel, vooruitlopend op het plan, reeds eerder een geluidreducerende dunne deklaag aangebracht. De overige wegvakken hebben een DAB verharding. Deze wegverhardingen zijn, met de bijbehorende geluidreducerende werking, reeds in de berekeningen opgenomen. Het veranderen van de intensiteiten, soorten verkeer en snelheid op deze weg past

niet in het verkeersbeleid van de gemeente. Het betreft hier namelijk een doorgaande weg die, vanwege de 30 km wegen in de woongebieden, een verzamel- en ontsluitingsfunctie heeft. Voor de toekomstige woningen zijn derhalve geluidbeperkende maatregelen in de overdracht overwogen. Afstandvergroting is vanwege de afmeting en begrenzing van de locatie in relatie tot het woningbouwprogramma niet mogelijk. Het oprichten van afschermdende aaneengesloten niet geluidgevoelige bebouwing is geen optie. Derhalve is bezien of met een 3 meter hoog scherm het plangebied dat aan de voorkeursgrenswaarde voldoet kan worden vergroot.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat woningbouw in 3 lagen (2 lagen plus kap) mogelijk is in het gebied achter de meest westelijke contour (hoogte 7,5 meter). Tussen de 4,5 meter en 7,5 meter contour kunnen verschillende typen woningen worden gerealiseerd. Het gaat daarbij om onder anderen woningen in 2 lagen (1 laag plus kap), in 3 lagen (twee lagen plus kap die ten minste aan de wegzijde doof wordt uitgevoerd) of twee lagen zonder kap. Tussen de meest oostelijke contour (1,5 meter) en de 4,5 meter contour is woningbouw in 1 laag mogelijk of in 2 lagen waarvan ten minste de gevel aan de zijde van de Udenseweg op de verdieping als dove gevel wordt uitgevoerd. Dit zou ook een dove kap kunnen zijn.

De contouren worden in de verbeelding opgenomen. Afhankelijk van de in de verbeelding opgenomen maximale bouwhoogten en aantal woonlagen zal worden bepaald of het realiseren van een dove gevel noodzakelijk is. De ligging van de contouren kan, afhankelijk van de volgorde van het realiseren van de woningen in het plangebied, wijzigen indien de woningen dicht bij de weg eerder worden gerealiseerd dan de woningen in het verder van de weg gelegen deel van het plangebied. Deze woningen zouden dan afschermdend kunnen werken voor de daarachter te situeren woningen waardoor de geluidbelasting kan verminderen en derhalve dove gevels wellicht niet meer noodzakelijk zijn.

Ook zouden de berekende contouren dicht bij de weg kunnen komen te liggen waardoor er een uitbreiding van de bouw mogelijkheden ontstaat. Een akoestische toetsing aan de voorkeursgrenswaarde kan daaromtrent in een later stadium uitsluitsel geven.

Omdat alle toekomstige woningen vanwege alle wegen aan de voorkeursgrenswaarde voldoen hebben zij allemaal een geluidluwe gevel en buitenruimte, worden alle geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels gesitueerd en wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB. Er is dus, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake van een goed woon- en leefklimaat. Indien er gevels (zoals delen van kappen) als dove gevel worden uitgevoerd dient middels een berekening aangetoond te worden dat de woning aan de binnenwaarde voldoet.

Woon- en leefklimaat bestaande woningen.

Door de nieuwe bouw mogelijkheden zal er een verkeerstoename zijn op de bestaande wegen en kan dit resulteren in een verhoging van de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen. Derhalve is vanwege de bestaande 30 km wegen de geluidbelasting berekend in de toekomstige situatie (jaar 2023) zonder plan en verkeerstoename en de situatie met de verkeerstoename vanwege het plan. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat op de Buitenweide, de dwarsverbinding Buitenweide, de Egelweide en de Vosseweide een toename is tot maximaal 7 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt echter nergens overschreden. Vanwege de Bisamweide en Marterweide is er geen toename. Ook de waarneempunten die op zij- en achtergevels zijn gesitueerd voldoen allen aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de resultaten van de cumulatieve berekeningen (30 km wegen en de Udenseweg) blijkt dat er op enkele gevels een toename is van maximaal 1 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Deze toename wordt echter teniet gedaan door het scherm dat wordt opgericht indien het woongebied wordt gerealiseerd. Eerder nog zullen de geluidafschermende woningen worden gerealiseerd.

Gesteld kan worden dat er zowel voor de toekomstige als voor de bestaande woningen sprake is van een zeer acceptabel geluidniveau en daarmee een goed woon- en leefklimaat.

10.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied aan de Udenseweg 16 ligt Van Mensfoort B.V. (Aannemersbedrijf/opslag/puinbrekerij). Voor dit bedrijf geldt een grootste indicatieve planologische hinderafstand voor het aspect geluid. In de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Veghels Buiten - Noordoost' is de geluidzone waarbuiten de geluidsbelasting niet meer dan 45dB(A) etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau mag bedragen op de verbeelding vastgelegd. Deze contour ligt buiten onderhavig plangebied en het bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

Aan de Udenseweg is een hondenpension aanwezig, waarvan de hindercontour over het plangebied ligt. Uitgaan de van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' valt de inrichting in te delen in de categorie 'Fokken en houden van huisdieren'. Voor deze inrichting wordt een indicatieve afstand vermeld van 50 meter op het aspect geluid. Deze geluidscontour ligt gedeeltelijk over het plangebied.

Adviesburo Van der Boom heeft hiervoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportage d.d. 9 december 2005). Tijdens dit onderzoek is de geluidemissie van het hondenpension berekend.

Uit de berekening blijkt dat de honden in de buitenren in de avond en nacht een te hoge geluidbelasting (gemiddeld en piekniveau) op de omgeving veroorzaken. De honden dienen dan, volgens de gemodelleerde opzet, binnen te zijn.

Indien deze maatregel gemodelleerd wordt (honden alleen overdag buiten), kan op de naastgelegen woning aan de waarde van 53 dB(A) worden voldaan. Dit is in principe vergunbaar maar ligt boven de voorkeursgrenswaarde en de vergunningswaarde. Desondanks wordt er vanuit gegaan dat dit praktisch de maximale situatie zal zijn met een $L_{A,r,LT}$ van 53 dB(A) en een maximaal geluidniveau overdag van 74 dB(A).

Op basis van deze gegevens is de geluidbelasting op het bouwplan doorgerekend. Dan blijkt dat de geluidbelasting in de zuidzijde van het plangebied 40 dB(A) bedraagt (45 dB(A) inclusief Kt). De bijdrage van de andere bedrijven is hier maximaal 49 dB(A). Inclusief correctie ligt de geluidbelasting daarmee op maximaal 50 dB(A) overdag.

De geluidemissie van het bedrijf lijkt –ook in een worstcasesituatie– geen belemmering voor het bouwplan.

10.2.3 Conclusie

In en in de omgeving van het plangebied bevindt zich derhalve geen hinderlijke bedrijvigheid dat een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

10.3 Luchtkwaliteit

10.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekenende mate' geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgings-tehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een samenwerkingsprogramma van de Rijksoverheid en lokale overheden. NSL heeft als doel de luchtkwaliteit te bevorderen ten behoeve van de volksgezondheid. Het NSL bevat maatregelen waarmee wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan Europese grenswaarden, waarbij rekening wordt gehouden met de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarover binnen de looptijd van het NSL (sinds 2009) een besluit wordt genomen. Om overheden inzicht te geven in de actuele luchtkwaliteit is de NSL-monitoringstool ontwikkeld.

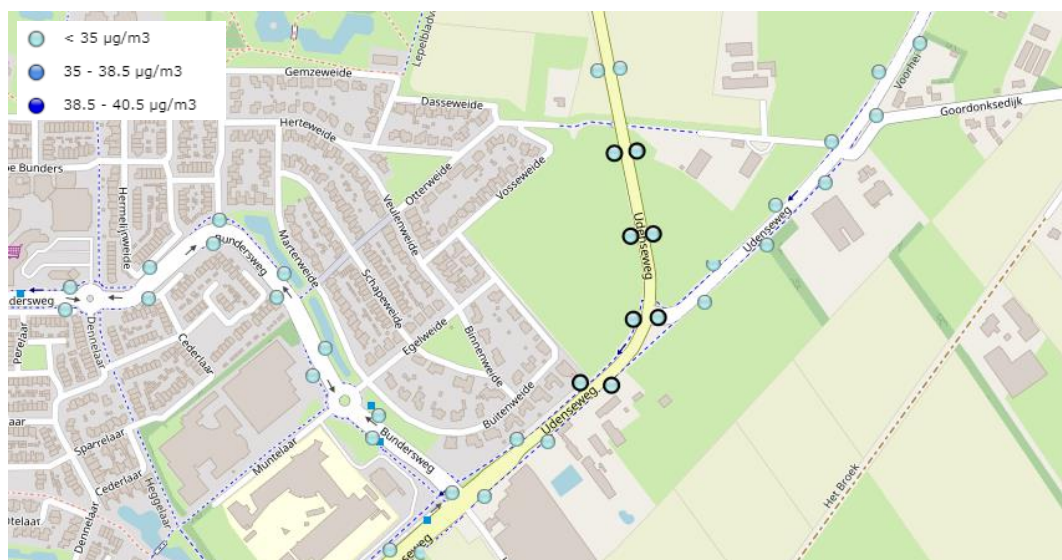
10.3.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 97 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Hiermee kan de beoogde ontwikkeling als 'niet in betekende mate' worden aange-merkt. Op grond van deze constatering kan zonder luchtonderzoek worden vastgesteld dat het bestemmingsplan voldoet aan de in de Wet milieubeheer vastgelegde luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Hierbij vormen fijnstof en stikstofdioxide de belangrijkste verontreinigende stoffen. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Udenseweg.

Stikstofdioxide (NO₂)

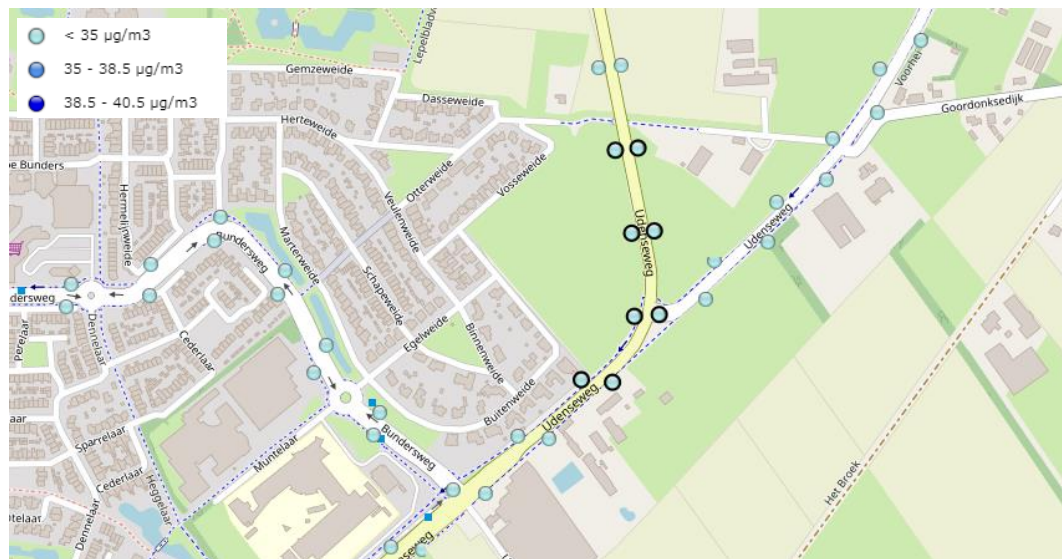
In de onderstaande afbeelding zijn de rekenpunten langs de Udenseweg zichtbaar gemaakt. Voor stikstofdioxide geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. De berekende concentraties ter plaats van de rekenpunten langs de Udenseweg bevinden zich onder de 27 µg/m³.



Figuur 16. Concentraties stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van het plangebied (NSL-monitoringstool)

Fijnstof (PM₁₀)

In de onderstaande afbeelding zijn de rekenpunten langs de Udenseweg zichtbaar gemaakt. Voor fijnstof geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Voor fijnstof geldt een advieswaarde van 20 µg/m³. De berekende concentraties ter plaats van de rekenpunten langs de Udenseweg bevinden zich rond de 20 µg/m³.



Figuur 17. Concentraties fijnstof (PM10) ter plaatse van het plangebied (NSL-monitoringstool)

Voor zowel stikstofdioxide als fijnstof bevinden de concentraties zich ruim onder de grenswaarden.

10.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

10.4 Geur

10.4.1 Algemeen

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv bood een aantal standaardnormen voor de beoordeling van milieuvergunningen. Daarnaast maakte de wet het mogelijk binnen marges van deze standaardnormen af te wijken.

De gemeenteraad van Veghel besloot in 2008 om af te wijken van de wettelijke standaardnormen. Het ging daarbij zowel om een afwijking van zogenoemde 'vaste afstanden' als van de standaard geurnormen.

In 2010 heeft een evaluatie plaatsgevonden van dit beleid. Deze evaluatie is vastgelegd in 'Evaluatie verordening wet geurhinder en veehouderij'. Daar zijn 3 beleidsopties naar voren gekomen. Uit deze evaluatie is blijkt dat beleidsoptie 1 de meeste balans kent enerzijds tussen ruimte voor ontwikkeling (zoals wonen en landbouw) en anderzijds het streven om de geurhinder te beperken en te voorkomen dat het woon- en leefmilieu verslechtert. Wel stellen deze toetswaarden randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen, daar waar de achtergrondbelasting nu al hoger is dan de toetswaarde. Die randvoorwaarde betreft dan geen verdere verslechtering van het woon- en leefklimaat, tenzij dit om andere redenen is te motiveren. Dat geldt ook voor de ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten in die delen van de kernrandzones en bebouwingsconcentraties waar de toetswaarde wordt overschreden. Voor die ontwikkelingen geldt dan ook een nee, tenzij principe.

Als de achtergrondbelasting niet hoger is dan de toetswaarde, zijn er vanuit het deelaspect 'achtergrondbelasting geurhinder voor veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijk initiatief. Is de achtergrondbelasting wel hoger dan de toetswaarde, dan is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

In oktober 2010 is de aanpassing van de geurverordening zoals voorgesteld in de evaluatie vastgesteld door de gemeenteraad.

10.4.2 Onderzoek

Kaartbijlage 3 bij de evaluatie laat zien dat binnen de bestaande woongebieden in de diverse kernen wordt voldaan aan de toetswaarde. Ook Bunderse Hoek voldoet aan de toetswaarde



Figuur 18. Uitsnede kaartbijleg 3 van de Evaluatie verordening wet geurhinder en veehouderij (Arcadis, 2010)

In en in de omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig, welke een geurcontour heeft tot over het plangebied.

10.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zijn geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijk initiatief.

10.5 Externe veiligheid

10.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

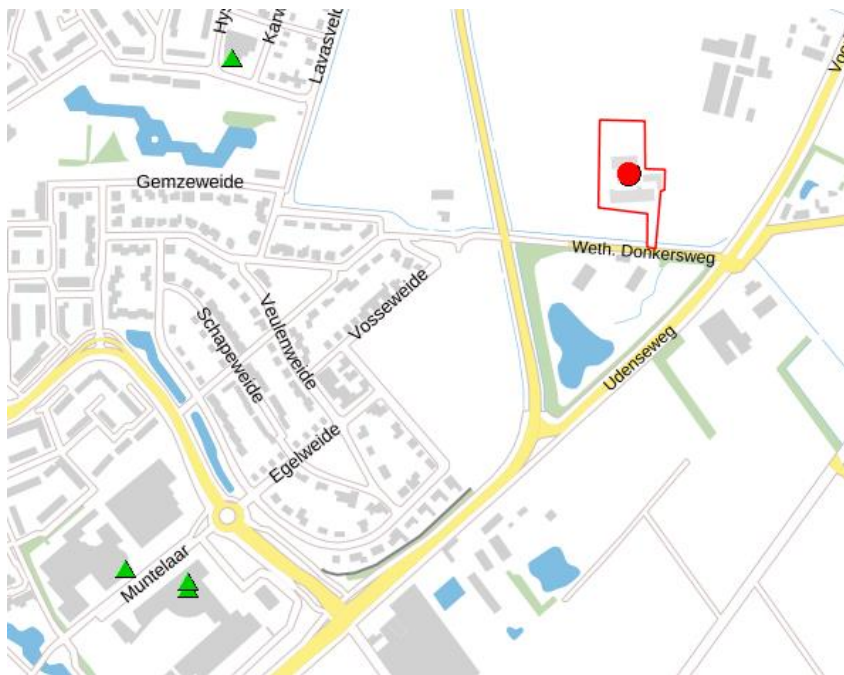
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid is onder andere gebruik gemaakt van de nationale risicokaart.

10.5.2 Onderzoek

Uit de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Aan de Wethouder Donkersweg is een bovengrondse tank gelegen. Deze ligt echter op voldoende afstand van het plangebied.



Figuur 19. Uitsnede van de nationale risicokaart (Nederland.risicokaart.nl)

10.5.3 Conclusie

Er zijn derhalve vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavige locatie.

10.6 Duurzaamheid en energie

10.6.1 Algemeen

De gemeente Veghel stimuleert al jaren duurzaam bouwen. Vanwege de stijgende energielasten stelt de gemeente eisen aan de energieprestaties van gebouwen. Met ingang van 1 januari 2011 werken wordt er als regio Brabant-Noordoost met een nieuw softwareprogramma (GPR-gebouw©) om nieuwe en bestaande gebouwen te toetsen op duurzaamheid.

Dit programma toetst gebouwen op vijf thema's: energie, gezondheid, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en kent op basis daarvan per thema een prestatiewaardering toe. Om te voldoen aan de gestelde eisen, moet het gemiddelde van de vijf thema's minimaal een 6,5 zijn. Het thema energie heeft een vaste minimale waarde van 7,0. Dit is vanwege de technische mogelijkheden en stijgende energielasten.

Daarnaast is op 1 juli 2018 de Wet voortgang energietransitie (Wet VET) in werking getreden. Met deze wijzigingswet worden de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet gewijzigd. Het gevolg hiervan is dat netbeheerders niet langer wettelijk verplicht zijn om nieuwbouw voor kleinverbruikers (verbruikers met een doorlaatwaarde van ten hoogste 40 m³ per uur) aan te sluiten op het gasnet. Omdat netbeheerders slechts wettelijke taken mogen uitvoeren, komt dit in de praktijk neer op een verbod: netbeheerders mogen nieuwbouw voor kleinverbruikers vanaf 1 juli 2018 niet meer van een gasaansluiting voorzien. Via een wijziging is ook het Bouwbesluit 2012 in overeenstemming gebracht met de wijziging van Gaswet. Voor woningen en kleine bedrijven betekent dit dat vanaf 1 juli 2018 moet worden gekozen voor een andere vorm van verwarming dan aardgas.

Bij de realisatie van de woningen is duurzaam bouwen een belangrijk aspect waarbij voldaan zal worden aan de normen van het Bouwbesluit. In navolging van de Wet Voortgang Energietransitie (VET) worden de woningen gasloos gerealiseerd.

10.6.2 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

10.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

10.7.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

10.7.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 97 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 3,5 hectare. De voorgenenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in zowel kolom 3 als 4 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

10.7.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

10.7.4 Onderzoek

De toetsing van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de hierboven benoemde criteria is opgenomen in de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. De notitie d.d. 3 april 2019 is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting. In de notitie is gemotiveerd een beslissing genomen om het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage. Hieronder is de conclusie van de notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen.

In het kader van de notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van de woningbouwontwikkeling Afronding Bunderse Hoek. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

10.7.5 Conclusie

Het project leidt niet tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt ingediend bij het bevoegd gezag. In de notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt voorgesteld om te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport voor de ontwikkeling van het plan 'Afronding Bunderse Hoek'.

11 Wonen

11.1 Beleid en randvoorwaarden

11.1.1 Volkshuisvesting

De provincie Noord-Brabant stelt samen met de verschillende gemeenten in de regio Noordoost-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg jaarlijks per gemeente de gemeentelijke opgaven voor de komende 10 jaar vast. Het onderliggende plan past binnen de gemeentelijke opgave die daarbij aan voormalig gemeente Veghel is toebedeeld en is daardoor regionaal afgestemd.

11.1.2 Woonvisie Meierijstad 2018

De woonvisie Meierijstad is reeds in paragraaf 5.4.1 beschreven.

11.2 Woonbehoefte Meierijstad

De behoefte is reeds in paragraaf 5.2.2 beschreven.

11.3 Plancapaciteit

Het plan betreft de bouw van woningen en de realisatie van het landschapspark. In totaal biedt het plan ruimte aan 97 woningen. In het plan worden vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde, geschakelde en patiowoningen opgenomen.

11.4 Woonmilieus

Het woongebied kan worden gekarakteriseerd als (buiten) stedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu heeft een eigen karakter en een duidelijke oriëntatie op de binnenstad en het stedelijk centrum. In het stedenbouwkundig beeld worden de woningen gebouwd in relatief hogere dichtheden met relatief veel groene ruimten tussen de bouwblokken. Kenmerkend is dat de wijken veelal planmatig zijn ontworpen als uitbreiding van de stad. In deze wijken zijn hoofdzakelijk eengezinswoningen aanwezig, afgewisseld met hoogbouwaccenten. Dit woonmilieu trekt verschillende bevolkingsgroepen aan. De gebieden variëren naar leeftijd, huishoudentypen en inkomen.

Er wordt derhalve gestreefd naar een gebied dat gekarakteriseerd wordt door een grote variatie in bevolkingssamenstelling. Het gebied heeft een stedelijk karakter, maar ademt tevens de dorps sfeer uit, door de groenplekken in de openbare ruimte.

De verbeelding van het bestemmingsplan toont de groene uitstraling niet door de globale bestemmingen, maar het onderliggende stedenbouwkundig plan laat dit streefbeeld wel zien.

12 Verkeer en parkeren

12.1 Verkeer

Verkeerstructuur

De gebiedsontsluiting van Veghel wordt gevormd door de Udenseweg/Rembrandtlaan/Corridor. Deze doorgaande route loopt als een rondweg langs Veghel. Zowel aan het begin- als het eindpunt sluit deze weg aan op het Rijkswegennet, de A50.

Deze ontsluiting kruist tevens een tweede belangrijke ontsluitingsweg voor Veghel. Ter hoogte van het bedrijventerrein sluit de Rembrandtlaan aan op de N279. Dit is de provinciale weg naar 's-Hertogenbosch en Helmond.

Deze wegen vormen gezamenlijk de hoofdontsluitingsstructuur van Veghel. Veghel is op deze manier verbonden met de omliggende kernen en het Rijkswegennet.

De nieuwbouwlocatie wordt voor het gemotoriseerde verkeer via de (verlengde) Egelweide, Vosseweide en Buitenweide ontsloten op de Bundersweg. De verbinding tussen de verlengde Egelweide en de Vosseweide aan de noordzijde van het plangebied is niet voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk. Dit betekent dat de Vosseweide alleen door bewoners (en bezoekers) van de woningen type A (woningtype weergegeven op de verbeelding op navolgende pagina) en door de bewoners en bezoekers van de al bestaande woningen zal worden gebruikt. Aangenomen is dat verkeer van en naar de woningtypen B en C rechtstreeks via de Egelweide rijdt en dat verkeer van en naar de woningtypen E (voor zover gelegen aan de Randweide), F en G via de Buitenweide rijdt. Verder is aangenomen dat de helft van het gemotoriseerde verkeer van en naar de woningen aan de Hofweide (woningtypen D en E) via de Egelweide rijdt en dat de andere helft via de Buitenweide zal rijden. In figuur 20 is de routing op hoofdlijnen weergegeven.

Omdat door de nieuwe woningen een verhoging van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegen plaatsvindt is door Antea Group in mei 2016 onderzocht of de bestaande wegen de nieuwe verkeersintensiteiten kunnen verwerken. De verkeerstoets is al bijlage 8 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Hierin zijn de bestaande wegprofielen vergeleken met de aanbevelingen ASVV.

Egelweide

Het dwarsprofiel van de Egelweide bestaat uit een rijbaan voor gemengd verkeer, groene bermen, een tweezijdig trottoir en diverse uitritten van woonpercelen. Uit een meting vanaf de GBKN blijkt dat de weg een breedte heeft van circa 5,90 tot 6,00 meter.

Buitenweide

Het dwarsprofiel van de Buitenweide bestaat uit een rijbaan voor gemengd verkeer. Uit een meting blijkt dat de weg een breedte heeft van 4,00 meter en de naastliggende rabatstroken een breedte van 1,90 meter.

Vosseweide

Het dwarsprofiel van de Vossenweide bestaat uit een rijbaan voor gemengd verkeer en uitritten van woonpercelen. De wegbreedte bedraagt circa 4,00 meter met hieraan grenzend een rabatstrook van 1,90 meter. In de nieuwe situatie ligt ook aan de zuidoostzijde een rabatstrook en bevinden zich daar uitritten van en naar woonpercelen.

In de situatie met nieuwbouwlocatie bedraagt de verkeersintensiteit op de Egelweide in 2026 maximaal ongeveer 1.700 motorvoertuigen per etmaal. De intensiteit in de spits is ongeveer 10% van de etmaalintensiteit (algemene vuistregel), dus ongeveer 170 motorvoertuigen per spitsuur. Aangezien het gaat om een woongebied, mag worden verwacht dat er in de ochtendspits vooral een uitgaande stroom zal zijn en in de avondspits vooral een ingaande stroom. Het profiel van de Egelweide is voldoende om dit verkeer te kunnen verwerken. Gelet op lage intensiteiten op de Buitenweide en de Marterweide worden op het kruispunt van deze straten met de Egelweide geen afwikkelingsproblemen verwacht.

Op de Buitenweide en Vosseweide ligt de verkeersintensiteit in 2026 respectievelijk op ongeveer 350 en 320 motorvoertuigen per etmaal. Tijdens de spits bedraagt de intensiteit op deze wegen ongeveer 30 motorvoertuigen per spitsuur. Aangezien het gaat om een woongebied zal er in de ochtendspits vooral een uitgaande en in de avondspits vooral een ingaande stroom zijn. Er zullen tijdens de spitsen relatief weinig ontmoetingen plaatsvinden tussen elkaar tegemoetkomende voertuigen. Het is acceptabel om op dit type wegen dit te laten plaatsvinden met een zeer lage snelheid. Zeker omdat de aanwezige rabatstroken voldoende mogelijkheden bieden om uit te wijken zodat veilig passeren mogelijk blijft. De breedte van de Buitenweide en de Vossenweide is dan ook voldoende om het verkeersaanbod na voltooiing van de nieuwbouwlocatie te kunnen verwerken.



Figuur 20. Routing verkeer van en naar nieuwbouwlocatie

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak

In het kader van de beroepsprocedure van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek 2016' is uitgebreid geprocedeerd inzake de hierboven genoemde verkeersaspecten. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft om de uitspraak van 2 augustus 2017 (ECLI:NL:RVS:2016:2072) een uitspraak gedaan. In de uitspraak geeft de Afdeling aan dat het verwezenlijken van het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare verkeershinder dan wel verkeers- onveilige situaties buiten het plangebied. De verkeerskundige situatie voor het plan is sinds de uitspraak van 2 augustus 2017 ongewijzigd gebleven.

Verkeerstellingen

Bij het opstellen van de verkeerstoets waren geen verkeersintensiteiten van de bestaande wegen bekend. De intensiteit op de Egelweide, Buitenweide en Vossenweide is bepaald aan de hand van de verkeersgeneratie van de bestaande woningen. Daartoe zijn kencijfers van het CROW gehanteerd.

Na het opstellen van de verkeerstoets zijn in 2016 verkeertellingen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op een werkdag circa 400 motorvoertuigen de wijk in rijden en ook circa 400 motorvoertuigen de wijk uit rijden. Hiermee is het aantal verkeerbewegingen in de bestaande situatie aanzienlijk lager dan waarmee in de verkeerstoets is gerekend. Dit betekent dat er geen problemen ten aanzien van het verkeer zijn te verwachten. De resultaten van de verkeerstellingen zijn opgenomen in bijlage 9 van de toelichting.

Aanleg N279

Provinciale Staten hebben op 7 december 2018 het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) N279 Veghel-Asten vastgesteld. Met het PIP wordt de voorgestelde maatregel om de woon- en werklocaties tussen Veghel en Asten te verbinden. De weg vormt een belangrijke rol in het bereikbaar en leefbaar houden van de regio Zuidoost-Brabant.

Om de gevolgen van de weg in kaart te brengen zijn in het kader van het PIP nieuwe verkeersberekeningen uitgevoerd. Voor de beoogde ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt zijn twee locaties, ter hoogte van de Udenseweg, van belang. Het gaat om de punten 20 en 21, zoals te zien in de figuur 21.



Figuur 21. Telpunten 20 en 21 langs de Udenseweg (PIP N279 Veghel-Asten)

Ter plaatse van deze twee telpunten is een berekening uitgevoerd naar de verwachte verkeersintensiteiten in 2030 in de autonome situatie en een berekening naar de verwachte verkeersintensiteiten in 2030 in de situatie waarin de N279 is aangelegd. De resultaten van deze berekening is opgenomen in de volgende tabel.

Tabel 5. Berekening naar de verwachte verkeersintensiteiten in 2030

	Autonome situatie 2030	Met opwaardering N279 in 2030
Telpunt 20	13.100 mvt/etmaal	12.400 mvt/etmaal
Telpunt 21	15.600 mvt/etmaal	14.700 mvt/etmaal

Geconcludeerd kan worden dat de aanleg van de N279 een positief effect heeft op de verkeersdrukke op de Udenseweg. Dit resultaat bevestigt dat er met de ontwikkeling van de Bunderse Hoek geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van het verkeer.

12.2 Parkeren

Beleid

De gemeente Meierijstad heeft op 31 januari 2019 het 'paraplubestemmingsplan parkeren' vastgesteld. Hierin is opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn of gerealiseerd te worden. De normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' dienen in acht genomen te worden.

De parkeernormering is afhankelijk van de mate van stedelijkheid van de kernen. Uitgaande van de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek is Veghel in te delen in de klasse 'matig stedelijk'.

Ook de locatie van het plangebied is van belang bij de bepaling van de parkeercijfers. Naarmate een locatie verder van het centrum is gelegen neemt het aanbod en kwaliteit van alternatieven voor de auto af, en neemt de behoefte aan parkeerplaatsen toe. Voor de parkeercijfers is een onderscheid gemaakt in 'centrum', 'schil/overloopgebied', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'.

Onder "buitengebied" wordt verstaan het gebied dat buiten de verkeerskundige bebouwde kom ligt. In Meierijstad wordt dan onderscheid gemaakt in centrum (met normering volgens schil/overloopgebied centrum), rest bebouwde kom en buitengebied. Het plangebied behoort bij het deelgebied 'rest bebouwde kom en buitengebied'.

Parkeerbehoefte

Op 18 december 2018 is de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' vastgesteld. De parkeernormen die gelden voor Veghel zijn opgenomen in tabel 6.

Tabel 6. Parkeernormen die gelden voor Veghel en Schijndel (Nota Parkeernormen Meierijstad 2018)

Veghel en Schijndel				
	Centrum	Rest bebouwde kom en Buitengebied	Eenheid per	Aandeel bezoekers
Koop/huur, vrijstaand	2,1	2,4	woning	0,3
Koop/huur, 2 onder 1 kap	2,0	2,3	woning	
Koop/huur, tussen/hoek	1,9	2,1	woning	
Koop/huur, etage duur	1,9	2,2	woning	
Koop/huur, etage midden	1,8	2,0	woning	
Koop/huur, etage goedkoop	1,6	1,8	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	1,2	1,3	woning	
Kamerverhuur, niet zelfstandig	0,4	0,4	kamer	0,2

Het woningbouwprogramma bestaat uit 97 woningen, waaronder 8 vrijstaande woningen, 44 2 onder 1 kapwoningen en/of geschakelde vrijstaande woningen en 45 rijwoningen. Op grond van de geldende parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' is een berekening naar de parkeerbehoefte, rekening houdend met het dubbelgebruik van bezoekers en bewoners, uitgevoerd. Deze berekening is in tabel 7 opgenomen.

Tabel 7. Berekening parkeerbehoefte

Dubbelgebruik				Werkdag				Koopavond	Zaterdag	Zondag	
		Totaal		ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
woningen bewoners		zonder		50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bezoekers		dubbel		10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
8 Koop/huur Vrijstaand	bewoners	2,1	16,8	8,4	8,4	15,12	16,8	13,44	10,08	13,44	11,76
8	bezoekers	0,3	2,4	0,24	0,48	1,92	0	1,68	1,44	2,4	1,68
44 Koop/huur 2 onder 1	bewoners	2	88	44	44	79,2	88	70,4	52,8	70,4	61,6
44 kap	bezoekers	0,3	13,2	1,32	2,64	10,56	0	9,24	7,92	13,2	9,24
45 Koop/huur	bewoners	1,8	81	40,5	40,5	72,9	81	64,8	48,6	64,8	56,7
45 Tussen/hoek	bezoekers	0,3	13,5	1,35	2,7	10,8	0	9,45	8,1	13,5	9,45
			214,9	95,81	98,72	190,5	185,8	169,01	128,94	177,74	150,43
97 Woningen						191					

Voor de beoogde ontwikkeling zijn op het drukste moment 191 parkeerplaatsen nodig.

Parkeerplaatsen

In het plan zijn zowel parkeergelegenheden in de openbare ruimte, als op eigen terrein opgenomen. In totaal biedt het plan ruimte aan 63 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de openbare ruimte is zijn 128 parkeerplaatsen gesitueerd. Deze parkeerplaatsen zijn opgenomen in het straatprofiel, hoofdzakelijk in de vorm van langspaarplaatsen. In totaal biedt het plan ruimte voor 191 parkeerplaatsen. Dit aantal komt overeen met de parkeerbehoefte. Grasveld Civiele Techniek heeft de toekomstige situatie van het parkeren weergegeven in een tekening. Deze tekening van de parkeersituatie is opgenomen als bijlage 13 van deze toelichting.

De toetsing van het aantal parkeerplaatsen aan de geldende parkeernormen vindt plaats bij het indienen van de definitieve bouw aanvraag. In de regels van dit bestemmingsplan is dan ook opgenomen dat bij het indienen van een definitieve bouw aanvraag voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'.

12.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

13 Sociale veiligheid

13.1 Beleid

Voormalig gemeente Veghel heeft geen specifiek beleid geformuleerd op het gebied van sociale veiligheid. Met betrekking tot sociale veiligheid dient er bij nieuwbouwprojecten te worden aangesloten bij de richtlijnen van 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'. In deze richtlijnen wordt aandacht besteed aan de veiligheid van de woningen, op het gebied van bijvoorbeeld hang- en sluitwerk. Bij de individuele uitwerking van de woningen is deze richtlijn aangehouden.

13.2 Sociale veiligheid

Het woongebied krijgt een heldere, overzichtelijke structuur. Alle woningen in het plangebied zijn met de voorzijde gericht naar de openbare ruimte, waardoor sprake is sprake van voldoende sociale controle. Vooral de oriëntatie op de centrale groenzone is hierbij van belang. In het hart van het plan is een doodlopende weg ingetekend. De woningen zijn echter georiënteerd op deze woonstraat, waardoor een sociaal onveilige situatie ook hier wordt voorkomen.

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

14 Planopzet

14.1 Inleiding

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

14.2 De regels

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

14.3 Beschrijving per bestemming

Binnen dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: Groen, Verkeer en Wonen.

Artikel 3 Groen

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, gazons, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterberging, waterlopen en waterpartijen.

Binnen deze bestemming mogen, naast een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', uitsluitend gebouwen worden gebouwd voor voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mogen twee ontsluitingswegen ten behoeve van het aangrenzende woongebied worden gerealiseerd.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming ligt op alle bestaande wegen binnen het plangebied. De gronden zijn onder andere bestemd voor woonstraten, paden en parkeervoorzieningen.

De bouwregels binnen deze bestemming regelen, dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd voor voorzieningen van algemeen nut en geven verder bepalingen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Wonen

De op de plankaart met 'wonen' aangegeven gronden zijn onder andere bestemd voor wonen in woningen. Onder voorwaarden is de uitoefening van een aan huis gebonden toegestaan. Door de globale bestemming van de gronden zijn de gronden ook bestemd voor verschillende functies voor

de inrichting van openbaar gebied, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevel op maximaal 5 m afstand achter de voorste perceelsgrens dient te worden gebouwd. Op de verbeelding is aangeduid welke bebouwingstype zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn ook op de verbeelding aangegeven.

Op de verbeelding zijn zones aangegeven waar met of zonder geluidbeperkende maatregelen gebouwd mag worden. Er is één zone waar nog niet gebouwd kan worden zonder geluidscherm. Voor deze zone is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om er onder voorwaarden toch te kunnen bouwen. In deze zone kan (met geluidbeperkende maatregelen) pas gebouwd worden als het geluidscherm is gerealiseerd.

De overige bebouwingsregels zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen.

Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor een bedrijf aan huis of voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte in het kader van het verlenen van mantelzorg.

15 Economische uitvoerbaarheid

15.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

15.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Er is tussen de initiatiefnemer en de voormalig gemeente Veghel op 17 december 2013 een anterieure overeenkomst gesloten. Aldus worden alle kosten op de ontwikkelaars zijn afgewenteld. Voorliggende ontwikkeling wordt geheel bekostigd door de initiatiefnemers, waaronder ook eventuele planschadeclaims. De verouderde anterieure overeenkomst die in 2013 is afgesloten is aangevuld met een allonge. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee voldoende verzekerd en er kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

16 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek 2016' is op 29 juni 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en het gemeenteblad. In de periode 30 juni 2016 tot en met 10 augustus 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek 2016' conform artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de voormalig gemeente Veghel.

Tijdens deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Notitie beantwoording zienswijzen', die als bijlage 10 is opgenomen. In de nota is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Op 20 oktober 2016 is het bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek 2016' vastgesteld door de toenmalige gemeente Veghel. Tegen het plan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State (AbRvS). De AbRvS heeft op het bestemmingsplan op 2 augustus 2017 vernietigd.

Met het voorliggend bestemmingplan is het bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek 2016' opnieuw ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. In de raadsvergadering op 27 juni 2019 is een amendement aangenomen om in artikel 5 'Wonen' van de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen die het verplicht stelt de planopzet voor de te ontwikkelen woningen, groene inpassing en ontsluiting binnen op een adequate wijze te bespreken met belanghebbenden voordat een omgevingsvergunning voor nieuwe bouwactiviteiten wordt verleend.

Op 27 juni 2019 heeft de raad van de gemeente Meierijstad het bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek' gewijzigd vastgesteld.