

Bestemmingsplan “De Scheifelaar II”

Documentatiepagina

Opdrachtgever: Bouwbedrijf Van de Ven

Titel rapport: Bestemmingsplan De Scheifelaar II

Ontwerp: 05 september 2007

Vaststelling: 16 juli 2009

Rapportnummer: 209x00082.029987_1

Datum: 19 maart 2010

Contactpersoon
gemeente Veghel: de heer C. Boode

Projectteam BRO: Hester Dijkman, Jochem Rietbergen

Trefwoorden: bestemmingsplan, De Scheifelaar II

Beknopte inhoud: -

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	7
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Een kenschets van het dorp Veghel	9
2.2 Een typering van De Scheifelaar en het gebied rondom Havelt	9
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET	11
3.1 Visie op de context	11
3.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige planopzet	12
3.3 Functionele planopzet	14
4. BELEIDSINKADERING	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Bovenlokaal beleid	17
4.3 Regionaal en lokaal beleid	20
4.4 Externe ontwikkelingen in nabijheid plangebied	22
5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	25
5.1 Monumenten en waardevolle gebouwen	25
5.2 Cultuurhistorische structuren	25
5.3 Archeologie	26
6. GROEN EN ECOLOGIE	31
6.1 Groenstructuur	31
6.2 Flora en fauna	31
7. WATERTOETS	35
7.1 Beleidskader en samenwerking met de waterbeheerder	35
7.2 Kenmerken watersysteem	37
7.3 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen	39

7.4 Vertaling naar plankaart en voorschriften	44
8. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR	45
9. MILIEUASPECTEN	47
9.1 Bodemonderzoek	47
9.2 Geluid	47
9.3 Externe veiligheid	48
9.4 Luchtkwaliteit	49
9.5 Geurhinder	51
9.6 Niet gesprongen explosieven	53
9.7 Energie / duurzaamheid	55
10. WONEN	57
10.1 Beleid en randvoorwaarden	57
10.2 Plancapaciteit	60
11. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	63
11.1 Beleid en randvoorwaarden	63
11.2 Plancapaciteit	63
11.3 Bedrijven en milieuzonering	63
12. VERKEER	65
12.1 Verkeersstructuur	65
12.2 Beleid	73
12.3 Parkeren	74
13. PLANOPZET	77
13.1 Inleiding	77
13.2 De voorschriften	77
13.3 Beschrijving per bestemming	80

14. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	85
14.1 Exploitatie	85
14.2 Handhaving	86

15. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	89
15.1 Inleiding	89
15.2 Inspraak	89
15.3 Wettelijk vooroverleg	90
15.4 Vaststellingsprocedure	90

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bewijsstukken Ruimte-voor-Ruimteregeling
 - Mest- en sloopnummers
 - Overeenkomst overdracht bouwtitels
- Bijlage 2: Notitie inspraak en vooroverleg



Afbeelding: ligging plangebied

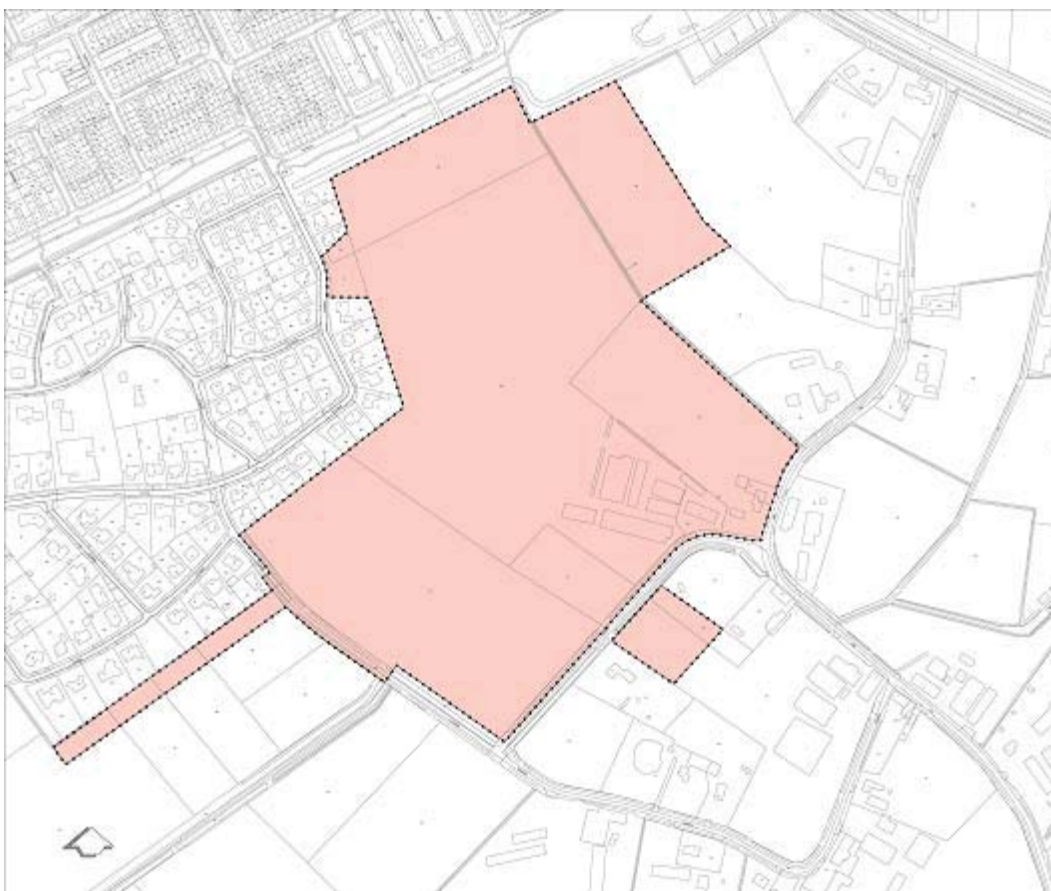
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente en de ontwikkelaar, bouwbedrijf van de Ven, willen het gebied De Scheifelaar II ontwikkelen. Het gebied is door zowel de provincie en de gemeente aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie voor woningbouw. De gemeente heeft ervoor gekozen om dit gebied te bebouwen met woningen op ruime percelen, zoals in de huidige wijk Scheifelaar. De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Daarnaast is er vanuit de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte behoefte aan gebieden waar ruimte voor ruimte-kavels uitgegeven kunnen worden. De gemeente ziet kansen om dit vorm te geven in het gebied De Scheifelaar II.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie De Scheifelaar II ligt aan de zuidkant van Veghel en reikt tot aan het buurtschap Havelt. Het gebied is momenteel agrarisch in gebruik. Het plangebied grens direct aan de bebouwde kom van Veghel en staat in directe relatie met de villawijk Scheifelaar ten westen. Richting het noorden vormt een robuuste groen zone de begrenzing van het plangebied. Aan de zuid- en oostzijde is de plangrens rafelig, overeenkomstig de blokverkaveling van de akkers. Het plangebied grenst tot aan, deels over, de wegen Kruigenstraat en Havelt, zo wordt de overgang met het buurtschap onderdeel van de ontwikkeling.



Afbeelding: ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' is een gedeeltelijke herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	Landelijk gebied	12-03-2002	23-10-2002
2.	Landelijk gebied, aanvulling	28-04-2004	03-08-2004

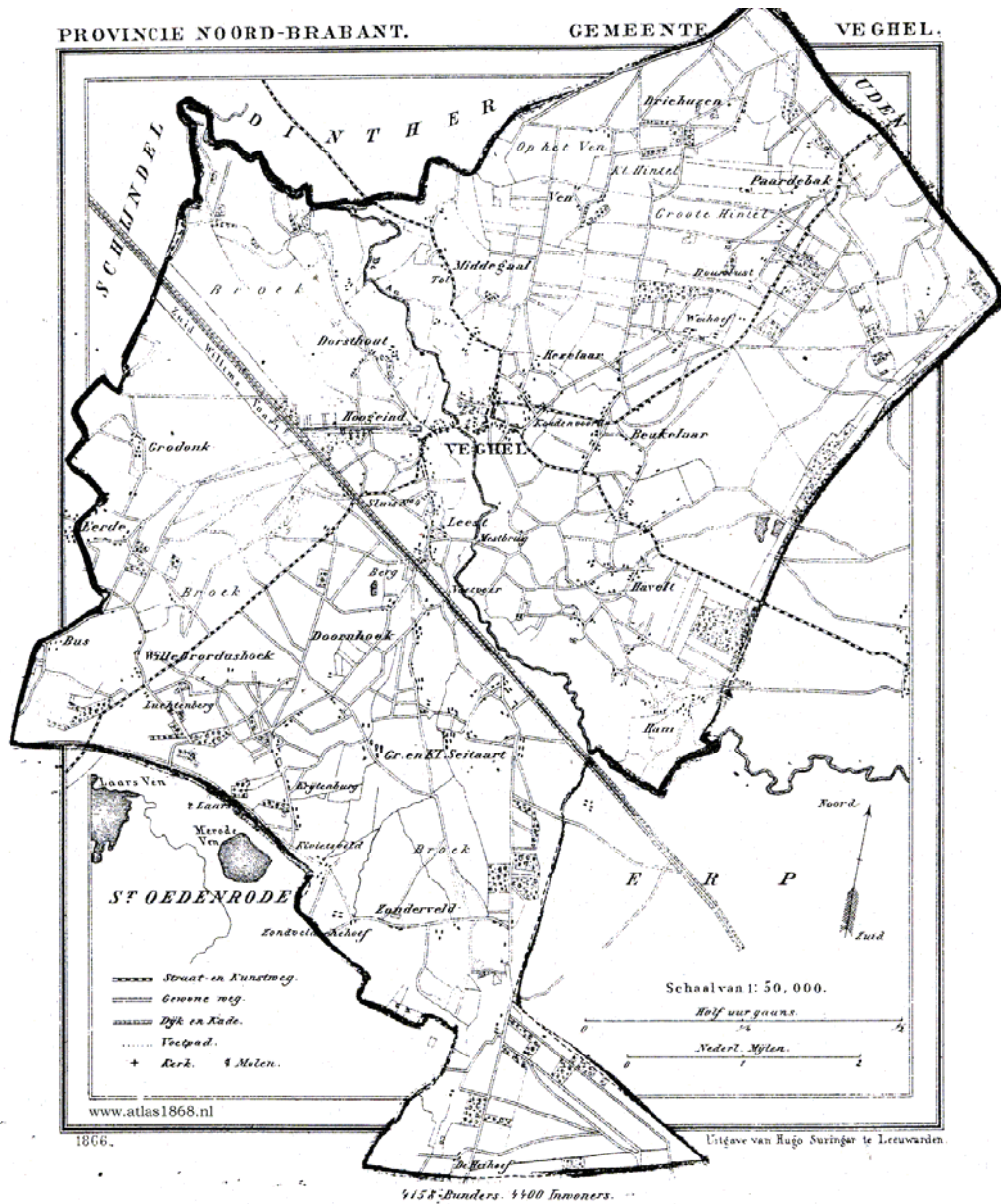
Op grond van deze bestemmingsplannen is de realisatie van het woningbouwproject niet mogelijk, omdat op een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden' het project niet gerealiseerd kan worden. Om de gewenste woningbouw juridisch-planologisch te verankeren, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

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

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

Een bijzondere status heeft het Kwaliteitshandboek voor De Scheifelaar II. Samen met onderhavig bestemmingsplan geeft het Kwaliteitshandboek richtlijnen om tot een kwalitatief hoogwaardig plan voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte te komen. Daar waar in het bestemmingsplan ruimtelijk relevante zaken zoals gebruik van gronden, perceelsoppervlakte, maximale goot- en bouwhoogte en woningtype geregeld worden, zijn in het Kwaliteitshandboek kaders gegeven waarbinnen architecten en inrichters van openbare ruimte hun ontwerpen kunnen vormgeven om zo tot het gewenste kwalitatieve beeld te komen. Het gaat hierbij om kaders en randvoorwaarden op het gebied van: beeldkwaliteit, inrichting van de openbare ruimte, verkeer, ecologie, groen en beheer, water, energie en veiligheid, water, ecologie, energie, sociale veiligheid en cultuurhistorie. De belangrijkste en ruimtelijk relevante kwaliteitsafspraken uit het kwaliteitshandboek zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In een bijlage bij het Kwaliteitshandboek is een lijst van ontwerp- en materiaaleisen opgenomen. Ook de voor het plan relevante dwarsprofielen zijn hierin opgenomen. Het Kwaliteitshandboek is evenals onderhavig bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en heeft de status van een beleidsnota. Het onderdeel 'beeldkwaliteitplan' is als welstandsnota voor het gebied De Scheifelaar II vastgesteld en vormt daarmee het wettelijk kader voor de welstandstoetsing. Daarnaast zijn de voorwaarden uit het Kwaliteitshandboek overgenomen in zogenaamde 'kavelpaspoorten' die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van koopovereenkomsten tussen de CV/BV De Scheifelaar en ontwikkelaars c.q. particuliere bouwers.



2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van het dorp Veghel

Geschiedenis van Veghel

Veghel is een dorp met een lange geschiedenis. Al in de 12^e eeuw werd er melding gemaakt van een aantal nederzetting langs het riviertje de Aa. Deze rivier loopt ook nu nog dwars over het grondgebied van de gemeente Veghel. In het verleden was de Aa belangrijk voor de handel en industrie in Veghel. Grondstoffen werden aangevoerd en eindproducten of halffabrikaten afgevoerd. Met de komst van de Zuid-Willemsvaart en een één kilometer lange haven aan dit kanaal in 1825, werd het economisch belang van de Aa tenietgedaan.

Veghel nu: leren en werken

De ligging van Veghel en haar goede verbindingen via weg, water en spoor heeft een grote rol gespeeld in de ontwikkeling van het dorp. Veghel is uitgegroeid tot een dorp met een buitenproportioneel aanbod aan industrieterrein. Er is momenteel circa 450 hectare ontwikkeld. De nieuwste plannen voorzien in nog eens ruim 100 hectare uitbreiding. Vooral de vestiging van een aantal transportbedrijven en groothandelsbedrijven hebben een grote invloed gehad op de omvang van de bedrijventerreinen. Ook hebben zich een aantal multinationals (zoals Mars, Campina en Melk-unie) zich in Veghel gevestigd. Deze industriecapaciteit is bijna volledig aan de westkant van Veghel gelegen. Totaal biedt Veghel circa 22.700 arbeidsplaatsen, waarvan meer dan de helft wordt bezet door werknemers van buiten Veghel.

Veghel biedt tevens een groot scala aan onderwijsmogelijkheden. Vooral het Regionaal Opleidingscentrum en de vestiging van Fontys PABO trekken veel leerlingen uit Veghel en omgeving. Verder heeft het dorp een uitgebreid aanbod aan basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs.

2.2 Een typering van De Scheifelaar en het gebied rondom Havelt

De locatie en omgeving vormen in de huidige situatie een rafelige en rommelige dorpsrand. Behalve de veeteeltboerderij en haar bijgebouwen is binnen de plangrens geen bebouwing aanwezig. De overgang naar het buitengebied, waar een patroon van buurtschappen en oude akkers het landschap vormt, is diffuus. Richting het zuiden liggen de lager gelegen delen van het beekdal van de Aa.

Het landschap rondom het buurtschap Havelt bestaat uit een open, akkerlandschap, waar wegen, paden en clusters worden begeleid door (boom)beplanting. In Havelt staan verspreid ensembles van bebouwing. Karakteristiek zijn de langsgevelboerderijen die in

Havelt veelvuldig voorkomen. De bebouwing heeft doorgaans een agrarisch karakter en bestaat uit boerderijen en verschillende bijgebouwen. Tussen de bebouwing door is steeds sprake van open en/of groene ruimten, waardoor de ensembles bebouwing worden opgenomen in het landschap en hier deel van uitmaken.

Ten noordoosten grenst het plangebied aan een rommelige uitloopgebied, waarin een dierenparkje en een woonwagenkamp zijn gelegen. Even verderop ligt de Erpseweg, een doorgaande ontsluitingsweg tussen Erp en Veghel.

Aan de noordzijde richting de Piet Heinstraat grenst de locatie aan een vrij dicht beboste parkzone die parallel loopt aan de Piet Heinstraat. Deze vormt anno 2007 een robuuste en contrastrijke dorpsrand. Het schelpenpad dat hier tussen de beboste zones heen loopt is een mooie fietsroute naar Havelt over het open veld.

In de buitenrand van de bestaande villawijk de Scheifelaar, ten westen van de 'De oude Akker', is op twee plaatsen een ruimte opengelaten. De open ruimten maken een verbinding met de nieuwe woonbuurt mogelijk. Verder richt de bestaande villawijk Scheifelaar zich met achtertuinen naar het open landschap, het plangebied, toe. In de villawijk de Scheifelaar staan vrijstaande woningen op ruime kavels van circa 500 tot circa 1.500 m². De historische weg Scheifelaar vormt de ruggengraat van de wijk. Aan deze lintweg staan enkele historische panden en in het profiel is de weg nog duidelijk te onderscheiden. In de bebouwingsrand bevinden zich op enkele plaatsen groene wiggen, alwaar het landschap tot in de wijk kan doordringen.

3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET

3.1 Visie op de context

Een nieuwe woonwijk vormt geen autonoom geheel, maar heeft talloze relaties met zijn omgeving. Door over de grenzen van het plangebied heen te kijken kan een nieuwe woonwijk integraal onderdeel uit gaan maken van haar omgeving.

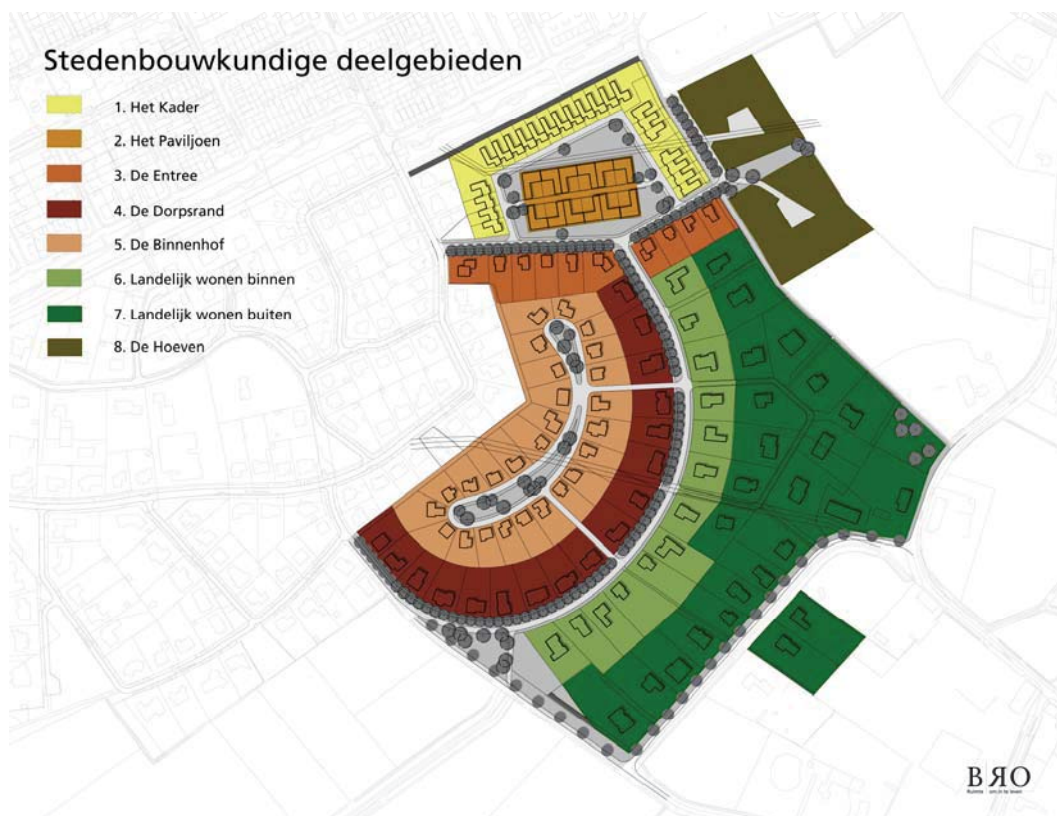
Typerend voor het plangebied van De Scheifelaar II en haar omgeving is de landelijke uitstraling. Havelst is vanuit de historie gezien al lange tijd een agrarische gemeenschap. Kenmerkend zijn zowel de openheid als de opgaande groenstructuren. Juist de manier waarop de bebouwing zich in de huidige situatie in het buitengebied manifesteert leent zich er uitstekend voor om in de toekomst nieuwe woningen in het buitengebied te kunnen bouwen die goed zijn ingepast in hun omgeving. Essentieel daarbij is dat de landelijke uitstraling van het gebied gehandhaafd blijft of versterkt wordt. Dit betekent dat een zekere mate van openheid behouden moet blijven en dat een groen raamwerk uitgangspunt is voor verdere ontwikkeling. Het huidige raamwerk wordt als het ware verder ingevuld.

Het plangebied De Scheifelaar II in enge zin kenmerkt zich door de landelijke uitstraling én de begrenzing van het dorp. Het ontwerp voor de nieuwe wijk is geïntegreerd op een manier die recht doet aan deze omgevingskenmerken. Om aan te sluiten op de Veghelse bebouwingsrand is ervoor gekozen om een nieuwe dorpsrand te maken. Hiertoe wordt het oude lint 'De Scheifelaar' opgepakt. Op de historische kaarten van omstreeks 1850 en 1900 is dit lint al te zien (zie afbeelding in hoofdstuk 2). De woningen aan de binnenzijde van dit lint maken qua bebouwingsfeer betreft nog onderdeel uit van het dorp, terwijl de woningen aan de buitenzijde ervan onderdeel uitmaken van het landelijk gebied.

De overgang tussen dorp en landelijk gebied wordt in het ontwerp volledig benut. Dit betekent dat de kenmerken van het omliggende landelijke gebied tot aan de dorpsrand zijn doorgezet. Dit geldt voor de groenstructuur, maar ook voor de wijze van bouwen. De vrijheden die kenmerkend zijn voor bouwen in het buitengebied zijn doorvertaald naar het nieuwe woongebied aan de buitenzijde van het lint.

De dorpszijde kenmerkt zich juist door een meer besloten karakter. De woningen vormen in tegenstelling tot de woningen in het buitengebied meer een eenheid. Wat hun oriëntatie en hun positionering betreft zijn de woningen zorgvuldig op elkaar afgestemd. Voor het landelijk wonen geldt een schijnbare 'willekeur'.

De entree vormt het visitekaartje van de wijk. Hier is bewust gekozen voor bijzondere woonvormen.



3.2 Ruimtelijk-stedenbouwkundige planopzet

De ontwikkeling van De Scheifelaar II benut de kansen om aan deze zijde van Veghel een aantrekkelijke en passende dorpsbegrenzing te maken. Het oude lint 'De Scheifelaar', dat reeds op de historische kaart van 1850 (zie hoofdstuk 2) te zien is, wordt omgevormd tot de centrale as van de nieuwe wijk. Tegelijkertijd vormt dit lint de scheiding tussen het dorp en het landelijke gebied.

Het landelijk gebied kenmerkt zich door openheid enerzijds en de boerenerven met houtsingels en andere lijnvormige beplanting anderzijds. De gebiedskenmerken van het landelijk gebied vormen de leidraad voor het ontwerp van De Scheifelaar II aan de buitenzijde van het lint. De kavels zijn hier groot en gevarieerd. De bebouwing lijkt op toevallige wijze te zijn verspreid. De gekozen structuur in dit gedeelte van de nieuwe wijk bestaat uit een kamstructuur van houtwallen die de wijk aan de kant van het landelijke gebied omarmt.

Ook richting het noorden wordt gezocht naar een in het landschap passende configuratie van bebouwing en erfinrichting. De kenmerkende boerenerven met bijbehorende beplanting krijgen een moderne tegenhanger in het nog nader uit te werken deelgebied 'De Hoeven', waarbij onderzocht zal worden of de woningen onder Collectief Particulier Opdrachtgever ontwikkeld kunnen worden. De geclusterde positionering van de woningen

refereert aan een boerenerf, evenals de groene (erf-) begrenzing, de beplanting en een open, groene ruimte centraal tussen de clusters, bijvoorbeeld een dierenweide.

De dorpsrand zelf wordt, behalve door het historisch lint, gevormd door de woningen die aan de binnenzijde van de nieuwe laan komen te staan. Deze woningen staan allemaal op één lijn. Tussen de bestaande wijk Scheifelaar I en de nieuwe dorpsrand bevindt zich een besloten hof. De woningen staan hier allemaal rondom een gezamenlijk groen gebied, waar naast ruimte voor waterberging in de vorm van wadi's, de gelegenheid is om te spelen. De entree vanuit Scheifelaar I naar de nieuwe wijk De Scheifelaar II wordt gevormd door een ruim opgezet entreegebied met geschakelde woningen en patiowoningen. De centraal gelegen patiowoningen vormen een blok dat geheel wordt omringd door gras. Het entreegebied krijgt zijn eigen kenmerkende sfeer en zal projectmatig worden ontwikkeld.

Stedenbouwkundige deelgebieden

De Scheifelaar II wordt een gevarieerde villawijk. Deze variatie komt o.a. tot uiting in de vijf van elkaar verschillende stedenbouwkundige hoofdsferen, nl.: het Entreegebied, de Binnenhof, de Dorpsrand en het Landelijk Wonen en de Hoeven. Deze hoofdsferen zijn nog eens verfijnd, waardoor acht verschillende sfeergebieden ontstaan, ieder met zijn eigen spelregels. De acht deelgebieden zijn weergegeven in nevenstaande figuur.

Deelgebied De Dorpsrand markeert de grens van het dorp. Binnen deze 'rand' is sprake van een iets hogere woondichtheid en vormen de woningen qua sfeerbeeld een samenhangend geheel. In 't Binnenhof vormen de woningen een eenheid, wat betreft positionering op de kavel, kaprichting en oriëntatie, kleur- en materiaalgebruik. Aan de buitenzijde van de dorpsrand overheerst de landelijke sfeer. Zowel de woningen, de kavels als de positie van de woningen zijn afwisselend. De kavels zijn hier nog ruimer dan binnen de dorpsrand en hebben landelijke afmetingen. Op de kavelgrenzen aan de buitenzijde van het plan worden houtwallen aangelegd die de sfeer van het buitengebied uitademen. Ook dringen er enkele houtwallen het plangebied binnen. Deze liggen op de zijdelingse perceelsgrenzen tussen twee kavels in. Het nog nader uit te werken sfeergebied 'De Hoeven' is geïnspireerd op een veelvoorkomend ruimtelijk principe op de zandgronden in het agrarische buitengebied. Het leidende principe in dit deelgebied is dat de woningen min of meer geclusterd bijeen liggen, in een schijnbaar ordeloze configuratie. Toch liggen er ordeningsprincipes ten grondslag aan het stedenbouwkundig ontwerp voor dit gedeelte van de wijk. Zo staan de woningen orthogonaal gerangschikt ten opzichte van elkaar en wordt het cluster omgeven door een stevige groene rand. In de afzonderlijke clusters mogen maximaal 6 zelfstandige bouwmassa's worden opgericht, waarbinnen in totaal maximaal 8 woningen mogen worden gevestigd. Dit betekent dat naast vrijstaande ook aaneengebouwde woningen in dit cluster kunnen worden ondergebracht. Om accenten in bouwmassa mogelijk te kunnen maken, mag in dit deelgebied in twee lagen met kap worden gebouwd. Het entreegebied is een bijzonder gebied dat vrij sterk afwijkt van de rest van de wijk. Het heeft een meer stedelijke uitstraling en een hogere dichtheid. Ook

de typologie, de rangschikking en de architectuur zijn afwijkend. Aanleiding voor de 'hoeve' vormt de groen omzoomde clusters bebouwing in Havelt en specifiek de Franciscushoeve.

Randen en accenten

De 'dorpse zijde' van de centrale laan wordt relatief hard begrensd door bebouwing in een strakke, zij het licht verspringende, voorgevelrooilijn begeleid door een robuuste bomenrij. In de huidige situatie bestaat de overgang naar de woonwijk Veghel-Zuid uit een dichte groenrand. Deze wordt in tact gelaten. De overgang naar de woonpercelen in de bestaande Scheifelaar bestaat uit aan elkaar grenzende achtertuinten. De mogelijkheid is opgenomen dat, bij een eventuele (toekomstige) aankoop van een (gedeelte van) de als achtertuin bedoelde perceelsgedeelten, door bewoners van de huidige Scheifelaar, als tuin in gebruik genomen kunnen worden, zodat de afstanden tot belendende geprojecteerde woningen vergroot kunnen worden.

In de deelgebieden Landelijk Wonen binnen en buiten, wordt een groene aanhechting met het landschap gevormd door de aanleg van doorlopende houtwallen. Tussen en rond enkele kavels worden op strategische plekken houtwallen opgericht, zodat het landschap hierdoor 'tot aan de dorpsrand' doordringt. Aan de noordzijde vormen zij een gesloten rand richting fietsroute en achtergelegen landschap. Aan de zuid(oost)zijde is de rand minder gesloten. Hier prikken de houtsingels in het woongebied. Een enkele diffuse bomenrij verzorgt hier de transparante overgang. Het (woon)landschap van het buurtschap Havelt gaat hier soepel over in de nieuwe woonwijk. De bebouwingsensembles in de Hoeven worden omzoomd door een stevige groene rand (zie voorgaande subparagraaf). Op belangrijke zichtpunten, bij binnenkomst in de wijk en aan het einde van de centrale laan, versterken bebouwingsaccenten de ruimtelijke structuur. Dit aspect wordt in het Kwaliteitshandboek nader omschreven.

3.3 Functionele planopzet

De functionele planopzet is een afgeleide van de ruimtelijke. Het plangebied wordt in zijn geheel ontwikkeld als woningbouwlocatie. Het gaat daarbij om de bouw van hoofdzakelijk vrijstaande en voor een klein deel geschakelde woningen. Een aantal woningen wordt in een centraal gelegen patioblok aangegebouwd.

In het deelgebied Binnenhof, dat direct aan de bestaande wijk Scheifelaar I grenst, worden vrijstaande villa's op kavels van 600 tot 1000 m² gebouwd rondom een groen ingerichte ruimte. In een schil daaromheen wordt op iets grotere kavels (800 tot 1200 m²) een aantrekkelijke dorpsrand gecreëerd.

Op de overgang tussen het toekomstige villamilieu en de relatief hoge dichtheid van de rijenbouw in Veghel-Zuid, is een hogere dichtheid op zijn plaats. Dit wordt gerealiseerd in

de vorm van het deelgebied Kader. Hier komen levensloopbestendige, geschakelde woningen met een volwaardig woonprogramma op de begane grond en een relatief kleine tuin. Deze woningen worden geschakeld, direct aan elkaar gebouwd of middels een muur verbonden.

Richting de bebouwingsconcentratie Havelt worden de kavels ruimer. Hier ligt het deelgebied Landelijk wonen. De ruime kavels van 1000 tot 1500 m² aan de binnenzijde van dit deelgebied gaan richting het buurtschap over in kavels met een oppervlakte van meer dan 1500 m². Er is hier geen maximum verbonden aan de kavelgrootte. Door de lage bebouwingsdichtheid wordt hiermee een soepele overgang naar en een ruimtelijke relatie met Havelt aangegaan.

In het noordoostelijk deel van het plangebied zijn aan ensembles van bebouwing geprojecteerd. Samen met een groene schil vormen deze ensembles een ruimtelijke eenheid. De kavels hebben hier een grootte tussen 600 en 1500 m². De gezamenlijke groenstructuren staan hier op uitgegeven grond.

Spelen

In de groen ingerichte openbare ruimte is alle ruimte om (vrij) te spelen. Datzelfde geldt, voor de wat oudere jeugd, alsmede voor bewoners in de omgeving van het beekdal en mensen uit het agrarische (woon)landschap. Voor de peuters en de kleuters worden op verschillende plekken in de wijk speeltoestellen geplaatst. Deze zullen naast de bestaande speelplek in de Scheifelaar I hun plek vinden in de groene ruimten in 'De Binnenhof' en rondom het patioblok. Daarnaast is er, gezien de grootte van de percelen aan de buitenrand van het plan, voldoende mogelijkheid om speelgelegenheid op eigen terrein te kunnen aanleggen.

4. BELEIDSINKADERING

4.1 Inleiding

Het ruimtelijk beleid dat voor het plangebied wordt opgesteld, en in voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd, dient aan te sluiten op het bestaande beleid. In dit hoofdstuk zijn de beleidskaders op het gebied van ruimtelijke ordening en de externe ontwikkelingen, die van belang zijn voor de ontwikkeling van De Scheifelaar II, aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen van deze beleidskaders en ontwikkelingen. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het relevante bovenregionale en regionale en lokaal ruimtelijke beleid. Sectorale beleidskaders worden behandeld in de hoofdstukken 5 tot en met 11. Paragraaf 4.4 omschrijft de externe ontwikkelingen die een sterke samenhang vertonen met of van invloed zijn op de totstandkoming van onderhavig plan.

4.2 Bovenlokaal beleid

Nota Ruimte¹

De algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerk-samenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans

¹ Nota Ruimte: "Ruimte voor ontwikkeling", aangenomen door de Eerste Kamer d.d. 17 januari 2006.

kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Doorwerking plangebied

Het plangebied betreft een uitbreidingslocatie, die zowel door de provincie als de gemeente in haar beleidsstukken als zodanig is aangewezen. Door het toewijzen van bepaalde locaties voor uitbreiding wordt de verhouding tussen bouwen in stedelijk en het landelijk gebied in balans gehouden. De woningen in het plangebied krijgen veel ruimte in en om de woning. Op deze manier vormt het een goede overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied. De initiatieven passen hiermee binnen het Rijksbeleid.

Streekplan Noord-Brabant en uitwerkingsplan

Het streekplan 'Brabant in Balans'² heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheid tussen stedelijk en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geaccommodeerd in de stedelijke regio's. In de landelijke regio's mag gebouwd worden volgens migratiesaldo nul. Veghel is gelegen in de stedelijke regio Uden-Veghel, waarvoor een uitwerkingsplan is opgesteld.

Het uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.³ beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken tot 2015 voor de regio. Om te kunnen bepalen waar in de toekomst nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen mogelijk zijn, is gekeken naar het beleid van de verschillende overheden voor bodem en water, natuur, cultuurhistorie

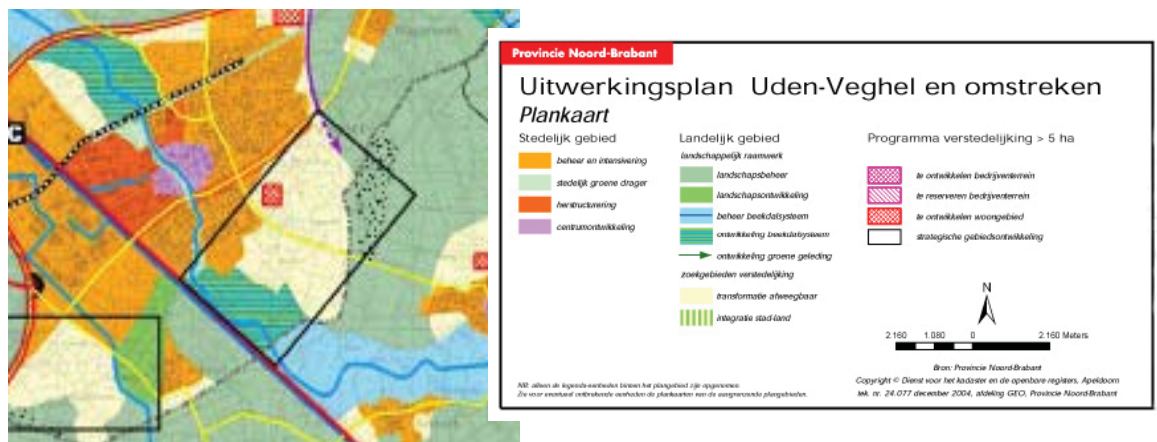
² Brabant in Balans, Streekplan Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 22 februari 2002.

³ Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o., 's-Hertogenbosch, 21 december 2004.

en landschap. In het uitwerkingsplan is een woningbouwprogrammering opgenomen voor de periode tot 2015. De kernen Uden en Veghel hebben tot 2015 een aanzienlijke bouwopgave van in totaal circa 4.500 woningen. Daarvan kunnen ongeveer 2.700 woningen middels benutting van bestaande restcapaciteiten en van inbreidingslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. Voor de overige woningen zal gezocht moeten worden naar uitleglocaties aan de randen van bestaande kernen.

In het stedelijke regiodeel van Veghel kunnen tot 2015 nog ongeveer 2.060 woningen gebouwd worden. Ongeveer 1.330 van deze woningen kunnen gebouwd worden binnen de bestaande restcapaciteit en het bestaand stedelijk gebied. Strategische herstructureeringslocaties voor Veghel zijn het CCLB-terrein en het gebied Sluisstraat. 425 woningen worden gebouwd in 't Ven, de uitbreidingswijk in de noordoosthoek van Veghel, direct ten zuiden van de A-50. Voor ruim 300 woningen moet nog ruimte gevonden worden op uitbreidingslocaties. De grote verstedelijkingsrichting voor Veghel na 't Ven wordt het gebied Veghel-Zuid. Dit is een omvangrijke nieuwe verstedelijkingslocatie. Het is belang om de ontwikkeling van het transformatiegebied aan de zuidoostzijde van Veghel te bezien in samenhang met het landschappelijk raamwerk dat er aan grenst zoals de bossen van het waterwingebied en het dal van de Aa, maar ook de relaties met de bestaande kern Veghel zijn belangrijk. Bij ontwikkeling van de verstedelijkingslocatie Veghel-Zuidoost zal ook de aanleg van een nieuwe stedelijke hoofdweg nader bezien worden: een dergelijk randweg dient zorg te dragen voor een goede ontsluiting van de stedelijke ontwikkelingen aan de zuidoostzijde van Veghel en voor een directe aansluiting van deze kant van Veghel op de A-50.

Het plangebied De Scheifelaar II ligt in een kernrand waar transformatie naar woningbouw afweegbaar is (zie onderstaande afbeelding). In dergelijke gebieden kan gezocht worden naar mogelijkheden om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De plannen moeten daarbij aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern (Veghel), de infrastructuur en tevens rekening houden met de kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. Daarnaast is het gebied Veghel-Zuidoost aangewezen als stedelijk ontwikkelingsgebied. Het is van belang om de ontwikkeling van dit gebied te bezien in de samenhang met het landschappelijke raamwerk dat er aan grenst zoals de bossen van het waterwingebied en het dal van de Aa, maar ook de relaties met de bestaande kern Veghel zijn belangrijk zoals De Scheifelaar I.



Afbeelding: Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o. (Bron: Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.)

Doorwerking plangebied

In het uitwerkingsplan wordt het plangebied aangewezen als mogelijke uitbreidingslocatie. Echter, dit plan is niet juridisch bindend en op basis van het uitwerkingsplan kan geen project gestart worden. Het bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' voorziet in de stedenbouwkundige uitwerking en zorgt voor de benodigde planologisch-juridische verankering om de gewenste inrichting te realiseren. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de genoemde voorwaarden, zoals de aansluiting bij zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Naast een feitelijke verweving tussen groene en rode structuren vindt er ook rood-met-groenkoppeling plaats in financiële zin (zie verder hoofdstuk 13).

Als voorwaarde voor het ontwikkelen van stedelijke functies in het gebied Veghel-Zuidoost is in het uitwerkingsplan aangegeven dat ontwikkelingen ingekaderd dienen te worden in een strategische visie voor het gehele gebied (zie paragraaf 4.3).

4.3 Regionaal en lokaal beleid

StructuurvisiePlus 'Uden-Veghel'

De StructuurvisiePlus is een intergemeentelijke structuurvisie, die tevens diende als bouwsteen voor het provinciale Streekplan. De StructuurvisiePlus bestaat uit een programma voor de korte en middellange termijn en een duurzame component, het ruimtelijk structuurbeeld. Het ruimtelijk structuurbeeld vormt het skelet, het afwegingskader, van de StructuurvisiePlus: de voorgestelde concrete maatregelen uit het programma passen binnen dit kader. Het programma is gericht op een periode van 10 tot 15 jaar en wordt zowel kwalitatief als kwantitatief benaderd.

In de StructuurvisiePlus is een aantal aandachtspunten en programmatische uitgangspunten voor de toekomst gedefinieerd. Onderstaand wordt op de voor het plangebied relevante punten ingegaan.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van Veghel en daarom wordt er in het plan aandacht besteed aan de dooradering van rood en groen. Door middel van het doortrekken van groene structuren in het plangebied, zoals houtwallen en laanbeplantingen kan er binnen de plangrenzen een bijdrage aan natuurontwikkeling geleverd worden. Daarbij wordt in het ontwerp aangesloten op het karakter van zowel het landelijk als het stedelijk gebied. Door in het plangebied verscheidene woonsferen te creëren worden de verschillen binnen het plangebied versterkt. Aan de rand van de kern worden de stedelijke kenmerken benadrukt en op de grens met het open landschap worden de kavels groter, zodat daar een open sfeer gecreëerd wordt.

De nadruk van het ontwerp van het plangebied ligt op de inpassing in de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Hierdoor past het plan minder goed binnen het programmatische uitgangspunt “bouwen van woningen voor kleine huishoudens, starters en ouderen”. Echter, in Veghel zijn veel initiatieven opgestart en reeds voltooide projecten gerealiseerd, die gericht zijn op deze doelgroepen. Om een complementair woningaanbod te kunnen bieden, is het nodig om ook andere type woningen te blijven bouwen. Daarin voorziet het plan De Scheifelaar II. In het plangebied worden vooral vrijstaande woningen gebouwd op ruime percelen. Daarnaast worden er ook een aantal geschakelde levensloopbestendige woningen en patiowoningen gebouwd, die mede bedoeld zijn voor de doelgroep ouderen. Hier sluit het plan dus wel aan op de volkshuisvestelijke opgaven zoals geformuleerd in de structuurvisie. Verder is er in het plan een regeling opgenomen dat bedrijven aan huis zijn toegestaan en zijn er mogelijkheden voor mantelzorg gecreëerd.

Strategische Visie Veghel-Zuidoost

Als voorwaarde voor het ontwikkelen van stedelijke functies in het gebied Veghel-Zuidoost is in het uitwerkingsplan aangegeven dat ontwikkelingen ingekaderd dienen te worden in een strategische visie voor het gehele gebied. Onderstaand is deze visie weergegeven.

Typerend voor het gehele gebied Veghel-Zuidoost is de landelijke uitstraling. Kenmerkend zijn zowel de openheid als de opgaande groenstructuren. Juist de manier waarop de bebouwing zich in de huidige situatie in het buitengebied manifesteert leent zich er uitstekend voor om in de toekomst nieuwe woningen in het buitengebied te kunnen bouwen die goed zijn ingepast in hun omgeving. Essentieel daarbij is dat de landelijke uitstraling van het gebied gehandhaafd blijft of versterkt wordt. Dit betekent dat een zekere mate van openheid behouden moet blijven en dat een groen raamwerk uitgangspunt is voor verdere ontwikkeling. Het huidige raamwerk wordt als het ware verder ingevuld.

In het noorden en noordoosten van het gebied Veghel-Zuidoost zal een complementair woonmilieu worden ontwikkeld. In het westen van dit gebied wordt de overgang van stad naar land geaccentueerd met een uitbreiding van de bestaande villawijk (onderhavig plan voor De Scheifelaar II). Wonen in een groene omgeving, inclusief waterberging door middel van wadi's is hier uitgangspunt. In het zuiden van het gebied (Masterplan Aa) wordt ingezet op de realisering van een versterking van water, natuur en landschapsontwikkeling.

Bestaande groenstructuren worden, met name noord-zuid, met elkaar verbonden. Binnen het gebied is ruimte om het huidige agrarische grondgebruik te kunnen blijven accommoderen. Dit zorgt tevens voor een bufferwerking en vloeiende overgang tussen rood en groen. Impulsen ten behoeve van de recreatieve functie van het gebied (stedelijk uitlooptgebied) zijn hier gewenst.

De ontsluiting van het gebied gebeurt over de bestaande hoofdverbindingswegen N616 (Veghel – Erp) en de Udenseweg (met aansluitingen op de A50). Nieuwe ontwikkelingen worden via buurtontsluitingswegen op de hoofdverbindingswegen aangesloten. In de planontwikkeling wordt rekening gehouden met een eventueel toekomstig tracé van een randweg rond de kern Erp.

4.4 Externe ontwikkelingen in nabijheid plangebied

Structuurplan voor Veghel Zuidoost⁴

De gemeente Veghel is gestart met de planontwikkeling in het gebied Veghel Zuidoost. Dit gebied wordt begrensd door de N265, de bestaande woongebieden De Leest en Zuid, het waterwingebied en het open gebied tussen de kernen van Veghel en Erp. Dit gebied zal in de periode na 2010 worden getransformeerd tot een woningbouwgebied met bijbehorende voorzieningen en een natuurgebied in het beekdal van de Aa. De gemeente heeft een structuurplan opgesteld waarin de hoofdlijnen zijn geschetst van de toekomstige uitbreiding van Veghel met circa 2.000 woningen. Het gebied De Scheifelaar II maakt onderdeel uit van het gebied Veghel Zuidoost. Omdat met de planvorming voor de ontwikkeling van De Scheifelaar II reeds in een eerder stadium is begonnen en het de wens is om De Scheifelaar II eerder te realiseren dan de rest van Veghel Zuidoost, is het planvormingstraject voor De Scheifelaar II losgekoppeld van de planvorming voor de rest van Veghel Zuidoost. Bij de ontwikkeling van Veghel Zuidoost zal het vastgestelde bestemmingsplan "De Scheifelaar II" en daaraan ten grondslagliggende stedenbouwkundige opzet een randvoorwaarde voor het nog op te stellen integrale plan voor Veghel Zuidoost. Het plan voor De Scheifelaar II voorziet in overwegende mate in een voortzetting van de bebouwingskarakteristiek van De Scheifelaar I. het plan past binnen de (boven)gemeentelijke beleidskaders zoals het Masterplan de Aa (2004) en de Structuurvi-

⁴ Tekst is gebaseerd op voorontwerp-structuurplan Veghel Zuidoost, Gemeente Veghel, Arcadis 10 mei 2007

siePlus Uden-Veghel (2001) en in het plan wordt uitwerking gegeven aan aspecten als 'natuur- en landschapsontwikkeling' in dit deel van het beekdal de Aa zoals in het Uitwerkingsplan Uden-Veghel (2004) aangegeven.

Masterplan Aa Veghel ⁵

Het Masterplan Aa is opgesteld in opdracht van de gemeente Veghel, het Waterschap Aa en Maas en ZLTO en is vooral bedoel als koers voor ontwikkelingen in het beekdal van de Aa. Het plan is een instrument waaraan initiatieven van toekomstige beheerders, recreatieondernemers, boeren en particulieren getoetst kunnen worden.

Vroeger was de Aa een meanderende beek omgeven door een dicht netwerk van beplanting die de grens van de kavels vormt. Het beekdal was nat, open en niet erg toegankelijk. Het is niet de bedoeling om de oude situatie volledig te herstellen. Het is de bedoeling de herkenbaarheid van het beekdal te vergroten en de grenzen van het dal duidelijker te bepalen en zichtbaar te maken.

In het Masterplan wordt het plangebied aangewezen als uitbreiding van het stedelijk gebied. Het plangebied ligt in de buitenflank van het beekdal. De betrokken partijen willen in dit gebied de beplantingsstructuur verdichten door lanen, houtwallen en singels aan te planten. Daarnaast is het de bedoeling op plekken langs de wegen op de flanken waar de laanbeplanting ontbreekt, nieuwe laanbomen aan te planten.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze visie. Onder ander zijn laanbeplantingen voorzien die zijn vastgelegd in groenstructuren. Daarnaast is bij de opzet van de wijk rekening gehouden met het kleinschalige karakter van gebieden op de grens van de natte en drogere gronden.

⁵ Een nieuw perspectief voor het Aa dal, H+N+S Landschapsarchitecten, 2004

5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1 Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Veghel hecht grote waarde aan enkele karakteristieke Brabantse boerderijenlinten in het algemeen en in het gebied Ham-Havelt zoals aan de Kruigenstraat en het Havelt. Deze linten dragen bij aan een positieve belevingswaarde van het gebied en de karakteristieke bebouwing, met name langgevelboerderijen, dient behouden te blijven.

In het plangebied zelf bevinden zich geen Rijks-, noch gemeentelijke monumenten.

Om de karakteristiek in het landschap te versterken wordt op accentpunten in de nieuwe wijk in het kader van de beeldkwaliteit verwezen naar karakteristieke langgevelboerderijen en als gewenste verschijningsvorm op deze belangrijke punten.

5.2 Cultuurhistorische structuren

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

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

wing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;

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

In en om de wijk De Scheifelaar II zijn nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen aanwezig.

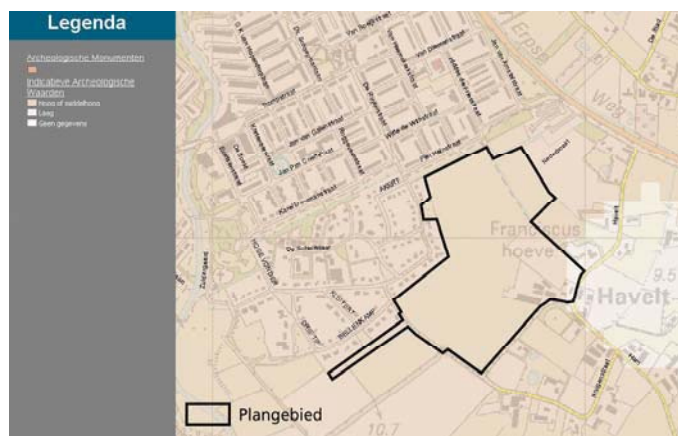
Bebouwingslinten

In het ontwerp voor De Scheifelaar II wordt het oorspronkelijke lint de Scheifelaar doorgetrokken de nieuwe wijk in. Dit lint vormt de drager van zowel de Scheifelaar I als de nieuwe wijk De Scheifelaar II en is als zodanig het verbindende element tussen beide wijken. Het bebouwingslint Kruigenstraat maakt onderdeel uit van het plangebied en aan dit lint zijn enkele woningen geprojecteerd, die zodoende de lintstructuur versterken.

Akkers en landschapsstructuur

Uitgangspunt voor het ontwerp is de configuratie van boerenerven (hoeve), dat wil zeggen dat clusters van bebouwing schijnbaar willekeurig in het landschap gesitueerd zijn en dat deze met groen omlijst zijn door middel van erfbeplanting. Verder refereren de zeer ruime kavels (met een groene uitstraling) in het lint, in het buurtschap, met houtsingels aan de karakteristieke landschappelijke dragers.

5.3 Archeologie⁶



Het plangebied 'De Scheifelaar II' heeft op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart, zie hiernaast) van de provincie Noord-Brabant de kwalificatie 'hoog of middelhoog'.

Afbeelding: CHW-kaart, provincie Noord-Brabant (Bron: www.brabant.nl)

⁶ De tekst van deze paragraaf is mede tot stand gekomen door inbreng van Crevasse Advies, mei 2009

Op de op 28 april 2004 vastgestelde 'Archeologische Verwachtingskaart gemeente Veghel' ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Als gevolg van de aan deze verwachting gekoppelde in Nederland algemene beleidsregel is in 2006 in Veghel-Zuidoost door de firma Bilan een bureauonderzoek uitgevoerd.⁷ Op dit bureauonderzoek volgde in 2007 een verkennend en karterend archeologisch booronderzoek⁸. De conclusie van dit laatste onderzoek gaf aanleiding om op bepaalde kansrijke plekken proefsleuven te graven ter waardering van de in het voorgaande onderzoek verwachte vindplaatsen. In samenspraak met de provincie Noord-Brabant is een Plan van Aanpak geschreven waarin de te volgen strategie is uitgewerkt, resulterend in een door haar goedgekeurd Programma van Eisen. In juni 2008 is door Bilan het archeologisch proefsleuvenonderzoek⁹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkelingslocatie, gelegen op een dekzandrug, enkele honderden meter ten noorden van het beekdal van de Aa, een nederzetting uit de Late IJzertijd - Romeinse Tijd en een nederzetting uit de Late Middeleeuwen herbergt. De verwachte bodemverstoring lijkt minder breed verbreid dan aanvankelijk was gedacht.

Nederzettingssporen bevinden zich vooral in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Ze behoren toe aan twee vindplaatsen; een nederzetting uit de Late IJzertijd - Romeinse Tijd en een nederzetting uit de Late Middeleeuwen. In het noordelijke deel zijn de sporen vooral greppels uit de Nieuwe Tijd, maar ook een solitair crematiegraf uit de Romeinse Tijd. De twee nederzettingsterreinen met een totaal oppervlak van ca 3,45 ha worden door Bilan als behoudenswaardig aangemerkt. Een akkercomplex (esdek) en de landinrichting uit de Nieuwe tijd is als derde vindplaats aangemerkt, echter niet door Bilan als behoudenswaardig voorgedragen.

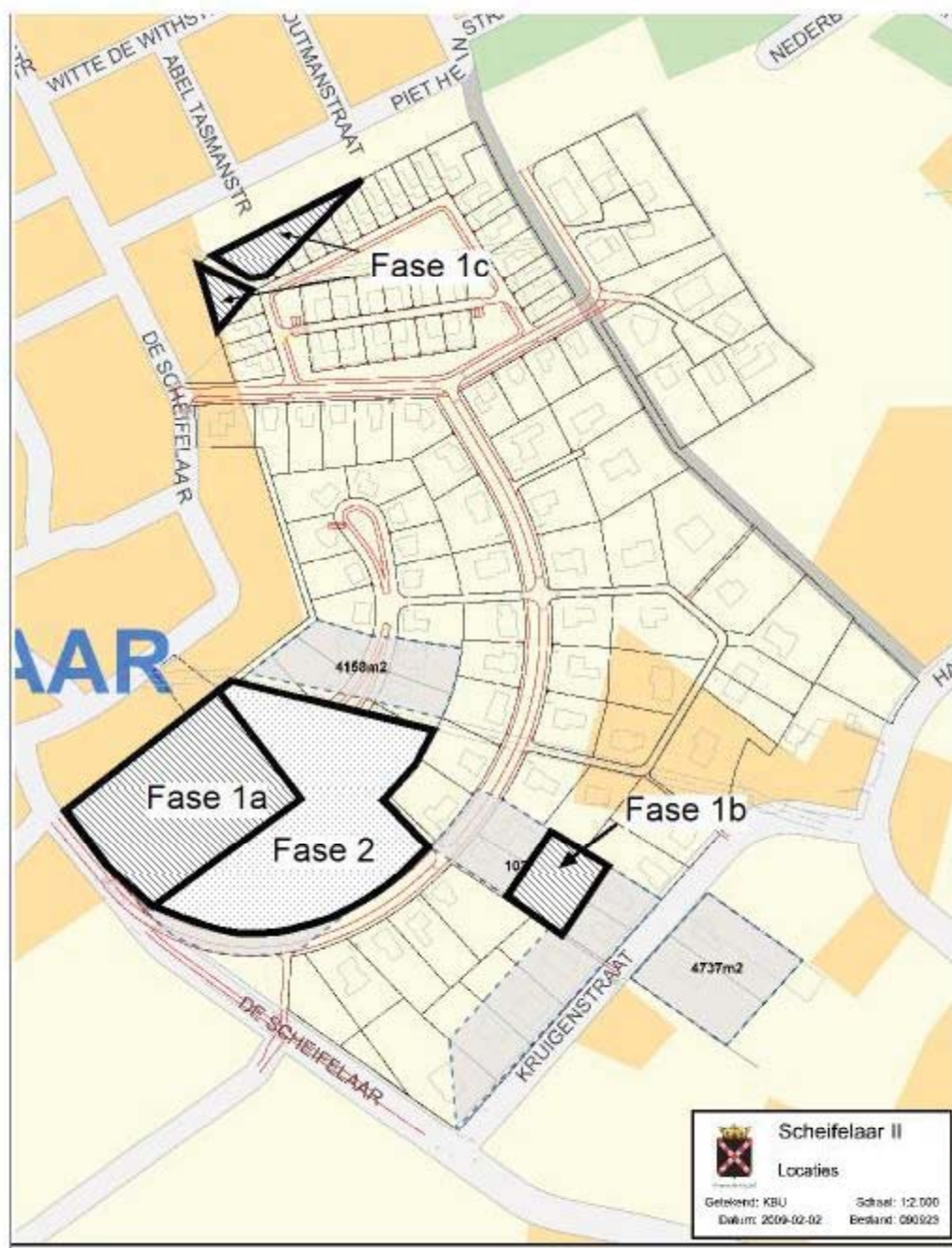
Selectieadvies gemeente Veghel

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

⁷ Van Dijk, Van der Loo en Devos, 2006.

⁸ De Boer, 2007

⁹ Proefsleuvenonderzoek Veghel (NB) – Scheifelaar II, Bilan (auteurs: M. Mostert en C. Verbeek), Tilburg, 10 oktober 2008.



Afbeelding: Overzicht archeologisch waardevolle gebieden

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

De behoudenswaardig verklaarde archeologie is gelegen op drie locaties in het plangebied (zie plankaart en nevenstaande afbeelding). Het gaat primair om een ca. 9.100 m² groot terreindeel (fase 1a), gelegen in het zuidwestelijk deel van het plangebied en kleiner gedeelte (ca. 2.200 m², fase 1b) in het zuiden van het plangebied. Daarnaast is er een zone 2, met een omvang van ca. 12.760 m², direct zuidoostelijk van zone 1. Als laatste is er een met zone 1c aangeduid noordelijk terreindeel met een grootte van 2.090 m².

Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta en hieruit voortvloeiende nationale wet- en regelgeving waaronder de Wet op de archeologische Monumentenzorg en nieuwe WRO te waarborgen, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op de desbetreffende zones de dubbelbestemming 'archeologisch onderzoeksgebied' gelegd. Binnen deze bestemming is het bouwen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een vrijstelling gebonden en geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden. In de belangenafweging die aan het verlenen van de vrijstelling respectievelijk aanlegvergunning ten grondslag zal liggen wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen. De dubbelbestemming kan middels een wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd, wanneer de waardevolle archeologie is opgegraven en gedocumenteerd conform de in de archeologische beroepsgroep geldende procesnormen (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) versie 3.1) en een door een senior KNA archeoloog goedgekeurd programma van eisen.

6. GROEN EN ECOLOGIE

6.1 Groenstructuur

In de uitstraling van de wijk De Scheifelaar II speelt groen in de relatie met het landschap een prominente rol. Naast de groene inrichting en het gebruik van landschappelijke elementen in de wijk dragen ook zeker de ruime privé-tuinen hieraan bij.

Het gecontinueerde lint Scheifelaar vormt de scheiding tussen het dorp en het landelijk gebied en krijgt een asymmetrisch profiel. Aan de dorpszijde worden laanbomen geplant, bijvoorbeeld eiken of linden. Aan de zijde van het landelijk gebied steken houtwallen vanuit het buitengebied door naar de dorpsrand. Deze houtwallen hebben naast de forse tuinen een groot aandeel in de landelijke uitstraling van dit deel van de wijk.

De Hoeven wordt omringd door een houtsingel zoals deze in de omgeving meer voorkomen. In het entreegebied is bewust gekozen voor wat extra maat aan groen. Dit is immers voor veel mensen toch de eerste indruk. De woningen staan hier in het groen. Ook voor 't Hof geldt dat het openbare groen een centrale positie inneemt. Tezamen wordt een groen raamwerk gecreëerd.

6.2 Flora en fauna

In het kader van de voorbereiding voor onderhavig bestemmingsplan is nagegaan in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving. Hier toe is een ecologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van het ecologische onderzoek samengevat.

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat het plangebied niet binnen of in de nabijheid ligt van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de EU Vogel- of Habitatrichtlijn.

Ecologische waarden van het plangebied

De Scheifelaar II is momenteel geheel in gebruik als agrarisch grasland en is aan verschillende kanten omringd door droge greppels / sloten. De wegen rond het plangebied worden deels begeleid door een laan van bomen.

¹⁰ Verkennend Flora- en faunaonderzoek op uitbreidingslocatie 'Scheifelaar II' te Veghel, BRO Vught, februari/maart 2006 (rapportnummer 209X00082.033405_1)

- In het plangebied hoeft geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlindersoorten, ongewervelde dieren en grondgebonden zoogdieren;
- Binnen met plangebied komen mogelijk zoogdieren voor die vallen onder beschermingsniveau 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen en inrichting een algemene vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. De algehele zorgplicht ex. artikel 2 van de Flora- en faunawet blijft wel van toepassing;
- De bomenlanen langs de buitenranden van het plangebied maken mogelijk onderdeel uit van vaste vliegroutes van vleermuizen;
- Binnen het plangebied zijn diverse vogelsoorten waargenomen. Door ontbreken van geschikte broedplaatsen kan uitgesloten worden dat holenbroeders of watervogels binnen het plangebied broeden. Het plangebied zal voor diverse vogelsoorten fungeren als foerageergebied. Het plangebied is door monotone vegetatie en intensieve landbouw niet erg geschikt als broedlocatie voor vogels;

Samenvattend kan gesteld worden dat er een toetsing van de te verwachten effecten moet worden uitgevoerd voor de soortgroep broedvogels en vleermuizen. De algehele zorgplicht ex Artikel 2 van de Flora- en faunawet is naast de broedvogels ook van toepassing op de aanwezige zoogdieren.

Te verwachten effecten op beschermde soorten

Broedvogels

Het aanwezige agrarisch grasland functioneert hoofdzakelijk als foerageergebied voor vogels. Deze biotoop is echter niet in het bijzonder geschikt voor zeldzame of kwetsbare vogelsoorten en is in ruime mate aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Bij functieverandering van dit gebied blijft vergelijkbaar foerageergebied in ruime mate in de directe omgeving aanwezig. Door realisatie van de voorgenomen plannen zullen leef- en foerageergebieden voor andere zangvogels terugkomen.

Vleermuizen

De in Nederland voorkomende vleermuissoorten hebben een zeer uiteenlopend gedrag, habitat of foerageergebied. Zo zijn er soorten die nestlocaties hebben in woningen en soorten met nesten in bomen; soorten die foerageren in bossen en soorten die foerageren in (half-)open landschap. Afhankelijk van de aanwezige soorten kunnen bij het kappen van oude bomen broedplaatsen verloren gaan, bij verwijderen of onderbreken van bomenlanen of andere lijnvormige landschapselementen worden mogelijke vliegroutes verstoord. Door de afwezigheid van bebouwing en oude bomen binnen het plangebied kunnen geen vaste rust of verblijfsplaatsen van vleermuizen verloren gaan. De functie als foerageergebied zal beperkt zijn en kan eenvoudig worden overgenomen door vergelijkbaar habitat in de directe omgeving van het plangebied. Indien de bomenrijen langs de bestaande wegen rond het plangebied blijven bestaan zullen de voorgenomen ontwikkelingen geen nadelige effecten hebben voor vleermuizen.

Ontheffing Flora- en faunawet

Bij uitvoering van de voorgenomen maatregelen vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats. Het is dan ook niet noodzakelijk een ontheffing ex. art. 75 van Flora- en faunawet aan te vragen. Wel is te allen tijden de algemene zorgplicht ex. artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

7. WATERTOETS

7.1 Beleidskader en samenwerking met de waterbeheerder

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap de Aa, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Waterplan gemeente Veghel

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

- het waterbeleid van het Rijk, de provincie en het waterschap;
- alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.

In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijke omgeving.

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

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt hydrologisch neutraal gebouwd.

Afgekoppeld regenwater moet in eerste instantie geïnfiltreerd worden; indien dit niet mogelijk is worden bergingsvijvers gebruikt. Pas in de laatste plaats wordt het water afgevoerd, het overtollige water dient dan wel uitgebufferd te worden tot een vergelijkbare afvoerfactor als het omliggende gebied;

- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van het Waterschap Aa en Maas

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

Samenwerking met waterbeheerder

Waterschap Aa en Maas is de waterbeheerder in het plangebied. De plannen voor De Scheifelaar II zijn op 17 januari 2006 naar waterschap Aa en Maas gestuurd. Op 2 februari 2006 heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Aa en Maas (Angelique Hendriks) en BRO (Liselore Burgmans en Tamara Kruidhof). Aangegeven is dat de voorkeur uitgaat naar infiltratievoorzieningen in het openbaar groen.

Daarnaast heeft het Waterschap aangegeven dat een deel van het plangebied een kans op inundatie vanuit het oppervlaktewater heeft van eens per 100 jaar of vaker. Het Waterschap heeft aangegeven dat de gemeente hier onderzoek naar moet doen. Een mogelijke consequentie kan zijn dat er extra ruimte voor waterberging gereserveerd moet worden.

De concept waterparagraaf is in mei 2006 door BRO voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas en de gemeente Veghel. De reacties van de gemeente en het vooradvies van het waterschap (mail 15 mei 2006) zijn in de waterparagraaf verwerkt. Het waterschap kan pas een formeel watertoetsadvies geven wanneer het plan door de gemeente wordt voorgelegd.

Op 23 augustus 2006 heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Aa en Maas en de gemeente Veghel. De inundatie c.q. waterberging vanuit de Aa vindt niet plaats in het plangebied van De Scheifelaar II, maar in het "inrichtingsgebied waterberging Masterplan Aa".

Afgesproken is dat volstaan kan worden met de opgave om hydrologisch neutraal te bouwen, waarbij een bui die een keer per 25 jaar voorkomt (T=25) en waarbij in 4 uur tijd

42,9 mm valt, binnen het plangebied wordt geborgen, met een afvoer gelijk aan maximaal de landbouwkundige afvoer. Opgemerkt is dat het plangebied (gemiddeld) voldoende hoog (en droog) is gelegen en dat de GHG (gemiddeld) voldoende hoog is en daarmee voldoende mogelijkheden tot infiltratie zijn.

Om verdere gevolgen en risico's te beperken dient (zoveel mogelijk) gebouwd te worden op de hogere delen en de waterberging plaats te vinden op de lagere delen. Tevens dient (zoveel mogelijk) kruipruimteloos gebouwd te worden.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van de watertoets door de gemeente Veghel naar waterschap Aa en Maas gezonden. Waterschap Aa en Maas heeft op 11 mei 2007 een reactie gegeven (kenmerk 2007/5987). Het waterschap kan nog niet positief adviseren over het voorontwerp bestemmingsplan, omdat ze van mening is dat diverse aspecten onvoldoende zijn uitgewerkt. Zekerheid over voldoende ruimte voor water binnen het plangebied alsmede over de omgang met overstromingsrisico's vanuit oppervlaktewater wordt onvoldoende gegeven.

De opmerkingen en aanbevelingen van het waterschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan. In alle bestemmingen zijn infiltratievoorzieningen en oppervlaktewater toegestaan en de aanduiding Groen is uitgebreid. Het waterschap heeft op verzoek van de gemeente nader gekeken naar het inundatierisico vanuit het oppervlaktewater. Rondom de zuidelijk punt van het plangebied is in zeer extreme situaties inundatie vanuit de leggerwatergang te verwachten. Naar verwachting zal de inundatie niet of nauwelijks binnen De Scheifelaar II optreden en derhalve hoeft er geen extra compensatie plaats te vinden. Een uitgebreide reactie op de opmerkingen en aanbevelingen van het waterschap staat in de reactienota (bijlage).

7.2 Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

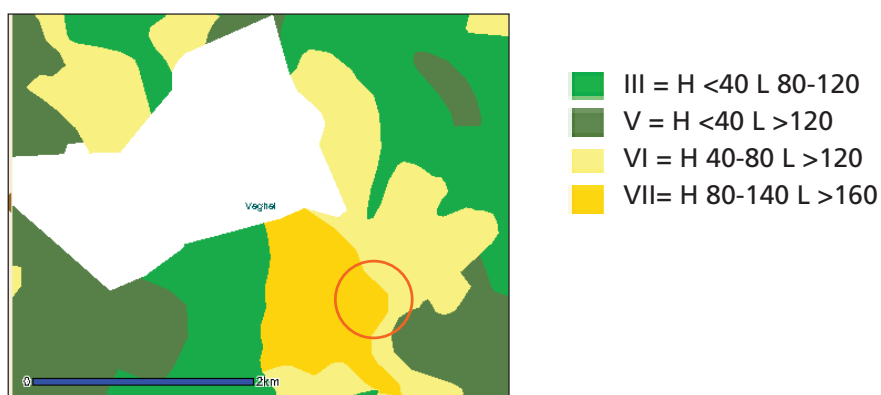
Uit onderzoek van Mos Grondmechanica B.V.¹¹ blijkt dat de maaiveldhoogte in het plangebied op circa 9,8 m +NAP à 10,5 m +NAP ligt. De deklaag is circa 17 m dik en bestaat voornamelijk uit middel fijn tot uiterst fijn zand. De deklaag valt onder de formatie van Nuenen. De formatie van Nuenen heeft over het algemeen een doorlaatfactor (k-waarde) van 5 à 15 m/d (Mos Grondmechanica B.V.). Daaronder, van 17 tot 63 meter beneden maaiveld, bevindt zich het eerste watervoerende pakket bestaande uit grove zanden. Dit pakket behoort tot de formaties van Kreftenheye en Sterksel. De grondwaterstromingsrichting is overwegend noordwestelijk gericht. Vanaf 63 meter tot 115 meter beneden maaiveld bevindt zich een scheidende laag, de formaties van Kedichem en Tegelen¹².

¹¹ Mos Grondmechanica B.V., Analyse van de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater in plan Scheifelaar te Veghel, 22 juni 2005

¹² Van Vleuten Consult bv, Grondwaterstromingsrichting en doorlatendheid grond Scheifelaar II te Veghel, 24-3-2006, kenmerk CV6010HYD-RAP

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

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

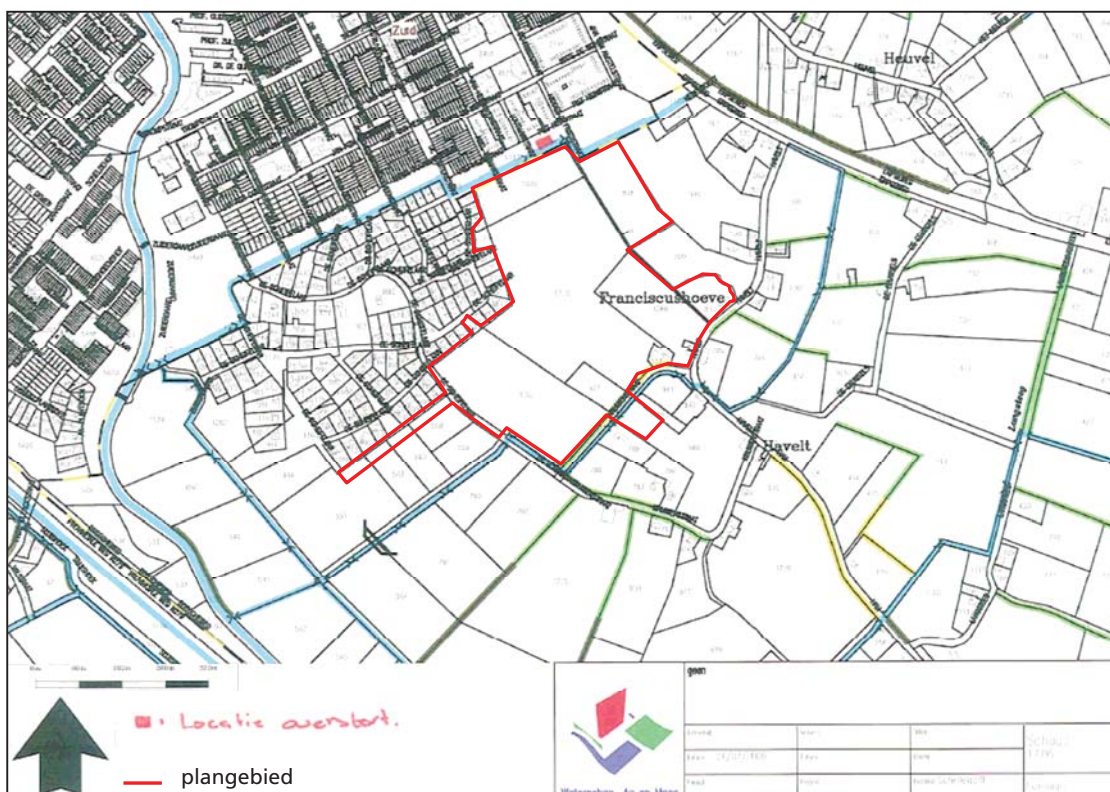


Afbeelding: Grondwatertrappen (bron: www.bodemdata.nl)

Tijdens de veldwerkzaamheden op 10 maart 2006 is een grondwaterstand van circa 1,50 meter beneden maaiveld aangetroffen. De grondwaterstroming is noordwestelijk gericht.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt in het stroomgebied van de Aa. De Aa en Zuid Willemsvaart liggen 500 à 600 meter ten westen van het plangebied. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied loopt een leggerwaterloop. Ook de zuidgrens van het plangebied wordt (deels) gevormd door een leggerwaterloop. Deze waterlopen wateren af op de Aa. De leggerwaterlopen zijn in de figuur op de volgende pagina blauw aangegeven. De schouwsloten zijn geel en groen weergegeven.



Afbeelding: Waterlopen in de omgeving

Riolering

De oudere wijken in Veghel hebben een gemengd rioolstelsel. Ook de nabijgelegen wijken Zuid en de Leest kennen een gemengd stelsel. De nieuwe woonwijken in Veghel, inclusief de naastgelegen wijk Scheifelaar I, zijn aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Op de leggerwatergang aan de noordzijde van het plangebied zit een overstort vanuit het stelsel in Zuid en de regenwateruitlaat van Scheifelaar I komt uit op deze watergang.

In dit gedeelte van het buitengebied van Veghel zijn de woningen aangesloten op een drukriolering. Deze drukriolering ligt langs de Ham, Havelt, Krugenstraat en Scheifelaar.

7.3 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Het plangebied voor De Scheifelaar II heeft een oppervlakte van 17,8 ha. Op dit moment is het plangebied agrarisch gebied en bijna geheel onverhard. De huidige verharding bestaat uit de bebouwing en het erf van de Franciscushoeve en een fietspad van ca. 1,60 m breed en over een lengte van ca. 1 km.

In de volgende afbeelding is het verkavelingsplan voor De Scheifelaar II weergegeven.



Afbeelding: verkavelingsplan

Compensatie

In de nieuwe plannen neemt de verharding ten opzichte van de oude situatie aanzienlijk toe. Voor het verhard oppervlak dient compensatie gevonden te worden. Het hemelwater zal binnen het plangebied geborgen worden.

Waterschap Aa en Maas hanteert voor de compensatieberekeningen een bui die eens in de 25 jaar voorkomt waarbij 42,9 mm valt binnen 4 uur tijd. De landelijk afvoer bedraagt 1 mm. Om de benodigde compensatie vast te stellen wordt de toename van het verhard oppervlak vermenigvuldigd met 0,042 mm ($42,9 - \text{landbouwkundige afvoer}$).

Onderstaande tabel geeft de toename van de verharding als gevolg van de bebouwing (inclusief bijgebouwen) van de verschillende deelgebieden en wegen weer. Voor de bebouwingspercentages van de kavels zijn aannames gemaakt, hierbij is gekeken naar de bebouwingspercentages zoals vermeld in het bestemmingsplan van de Scheifelaar I.

Tabel 1: Compensatie per deelgebied

Deelgebieden	Uitgeefbaar (m ²)	Percentage max. bebouwd per kavel	Verhard oppervlak (m ²)	Compensatie (m ³)
1. Kavels Het Kader	10100	70%	7070	297
2. Kavels Het Paviljoen	5300	80%	4240	178
3. Kavels De Entree	8200	30%	2460	103
Wegen 1, 2 en 3			2775	117
4. Kavels De Dorpsrand	17700	30%	5310	223
Wegen 4			2475	104
5. Kavels De Binnenhof	21400	30%	6420	270
Wegen 5			2175	91
Wegen tussen 4 en 5			900	38
6. Kavels Landelijk wonen binnen	14400	25%	3600	151
7. Kavels Landelijk wonen buiten	42500	20%	8500	357
Wegen 6 en 7			1765	74
8. Kavels De Hoeven	12600	30%	3780	159
Wegen 8			1135	47
Totaal	132.200		52.605	2209

Infiltratie

Van Vleuten BV heeft op drie plaatsen in het plangebied de doorlatendheid van de bodem bepaald.¹³ De doorlatendheid van de bodem is bepaald op 2,8, 5,8 en 6,8 m/dag, waaruit geconcludeerd kan worden dat de bodem goed doorlatend is en de neerslag kan infiltreren. Ook de gemiddeld hoogste grondwaterstand is hoog genoeg voor infiltratie van hemelwater.

Het hemelwater afkomstig van de daken en verharding op de percelen wordt in de deelgebieden 'landelijk wonen binnen', 'landelijk wonen buiten' en 'De Hoeven' op het eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Het hemelwater afkomstig van de openbare verharding (wegen, voetpaden) van de deelgebieden 'landelijk wonen binnen' en 'landelijk wonen buiten' wordt deels naar de infiltratievoorzieningen van deelgebied 4 geleid. In verband met de afstand naar de infiltratievoorzieningen in deelgebied 4 wordt het andere van het hemelwater onder de verharding geborgen en geïnfiltreerd (zie figuur 5). Het hemelwater afkomstig van de weg in het deelgebied 'De Hoeven' infiltreert middels een infiltratievoorziening langs de weg.

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

Het hemelwater van de overige deelgebieden wordt verzameld in wadi's, alwaar het in de bodem kan infiltreren. Het gaat om hemelwater afkomstig van een verhard oppervlak van ca. 36.700 m², wat overeenkomt met een berging van ca. 1542 m³. De wadi's vormen een onderdeel van het openbaar groen. Vanwege de goede bodemdoorlatendheid is de inhoud van de wadi's maatgevend. Uitgaande van een gemiddelde peilstijging van 30 cm en geen infiltratie tijdens de neerslaggebeurtenis dienen de wadi's een oppervlakte van ca. 5150 m², exclusief taluds, te krijgen. In het stedenbouwkundig plan is in totaal 18.000 m² groen aanwezig, ruim voldoende om de wadi's in te passen. Het daadwerkelijke ruimtebeslag is afhankelijk van de inrichting van de wadi's en de openbare ruimte. De infiltratietijd voor 1542 m³ hemelwater in de wadi's bedraagt ca. 3 uur, waarbij uitgegaan is van de gemiddelde bodemdoorlatendheid van 4,8 m/dag.

In onderstaande tabel zijn per deelgebied de benodigde compensatie en het benodigde oppervlak voor de wadi, exclusief taluds, weergegeven.

Tabel 2: Benodigd oppervlak wadi's in de openbare ruimte, exclusief taluds

Deelgebieden	Verhard oppervlak (m ²)	Compensatie (m ³)	Wadi's, exclusief taluds (m ²)
1.Kavels Het Kader	7070	297	990
2.Kavels Het Paviljoen	4240	178	594
3. Kavels De Entree	2460	103	342
Wegen 1, 2 en 3	2775	117	390
4. Kavels De Dorpsrand	5310	223	743
Wegen 4	2475	104	347
Wegen tussen 4 en 5	900	38	126
5. Kavels De Binnenhof	6420	270	900
Wegen 5	2175	91	305
Wegen 6 en 7	1765	74	247*
Wegen 8	1135	47	157
Totaal	36.725	1542	5141

- Een deel van het hemelwater afkomstig van de wegen in deelgebieden 6 en 7 wordt onder de verharding geborgen

In onderstaande afbeelding zijn de afwateringsrichtingen en de ruimte voor wadi's weer-gegeven.



Afbeelding: Afwatering en infiltratievoorzieningen

Inundatiegebied

In januari 2006 heeft waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat het zuidelijke deel van het plangebied een kans van meer dan eens per 100 jaar heeft op inundatie vanuit het oppervlaktewater.

Uit het overleg van 23 augustus 2006 tussen waterschap Aa en Maas en de gemeente Veghel blijkt dat de inundatie c.q. waterberging vanuit de Aa plaats vindt in het zuidelijker gelegen "inrichtingsgebied waterberging masterplan Aa".

Naar aanleiding van het wateradvies van 11 mei 2007 heeft het waterschap nader gekeken naar het inundatierisico. Bij een situatie die statistisch één keer per 100 jaar voorkomt, rekening houdend met het klimaat dat in 2050 optreedt, blijkt dat er rondom de zuidelijke punt van het plangebied (Kruigenstraat) inundatie te verwachten is. Dit betreft inundatie vanuit de leggerwatergang en niet vanuit de Aa. Naar verwachting zal de inundatie niet of nauwelijks binnen De Scheifelaar II optreden. Er hoeft daarom geen compensatie plaats te vinden voor een afname van de ruimte voor waterberging als gevolg van de realisatie van De Scheifelaar II. Het is wel verstandig om er bij de verdere planvorming voor te zorgen dat als de betreffende watergang buiten haar oevers treedt, dat dit op plekken gebeurt waar het geen of weinig kwaad kan. Verder gelden natuurlijk de

gebruikelijke eisen aan hydrologisch neutraal bouwen (mail d.d. 31 juli 2007 van mevr. Daemen, Waterschap Aa en Maas aan dhr. Boode, gemeente Veghel).

De noordoostkant en de zuidoostkant zijn iets lager gelegen. Gedeeltelijk zijn hier groenvoorzieningen gepland.

Riolering

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

7.4 Vertaling naar plankaart en voorschriften

Op de plankaart is de bestemming Groen en de aanduiding Groen aangegeven. In de voorschriften is geregeld dat in alle bestemmingen oppervlaktewater in de vorm van waterlopen en waterpartijen en infiltratievoorzieningen zijn toegelaten. Daarnaast zijn in het kwaliteitshandboek de profielen van de wegen met infiltratievoorzieningen weergegeven.

8. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

In het plangebied is een gastransportleiding gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 100 mm (of 4") met een druk van 4 Bar. De leiding loopt aan de oostzijde door de wijk De Scheifelaar. Voor deze leiding geldt een obstakelvrije zone van 2 x 4 meter. In dit bestemmingsplan is derhalve een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van deze leiding opgenomen in het belang van de gasleiding. Tevens loopt er door het plangebied een watertransportleiding. Deze leiding heeft een diameter van 300 mm, waarvoor een obstakelvrije zone van 2 x 3 meter geldt. Ter bescherming is in onderhavig bestemmingsplan een beschermingszone van 3 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen.

Binnen deze stroken dienen alle handelingen achterwege te blijven die een veilig en bedrijfszeker gas/watertransport in gevaar kunnen brengen.

Hierbij valt te denken aan:

- het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het aanbrengen van een gesloten wegdek (in overleg kan hiervan worden afgeweken);
- het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het permanent opslaan van goederen;
- het oprichten van enig bouwwerk.

Binnen het plangebied zijn verder geen van belang zijnde kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling.



Afbeelding: Belemmeringen leidingen

9. MILIEUASPECTEN

9.1 Bodemonderzoek

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Op 2, 3 en 6 maart 2006 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het plangebied van De Scheifelaar II door Van Vleuten Consult BV, BIS bv.¹⁴

Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt echter dat de grond licht verontreinigd is met totaal olie C10-C40. Daarnaast is het grondwater licht verontreinigd met koper, zink, chroom, cadmium, arseen, benzeen, tetrachlooretheen.

De aangetroffen verhogingen geven conform de Wet Bodembescherming geen aanleiding tot aanvullende werkzaamheden. Binnen het plangebied bevinden zich daarnaast een aantal sloten, wegen en bebouwde locaties. Deze zijn tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek niet onderzocht. Deze locaties zullen in een aanvullend onderzoek alsnog worden onderzocht. Het gaat hierbij vooral om het onderzoeken van twee bovengrondse tanks op De Havelt 12 en het fietspad door het plangebied.

9.2 Geluid

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat vaststelling of herziening van bestemmingsplan van een akoestisch onderzoek gepaard dient te gaan. De Wet geluidhinder maakt evenwel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. Voor de bestaande situaties bestaat sinds maart 1986 een procedure, die geheel buiten het bestemmingsplan om verloopt.

De geprojecteerde woningen in het plangebied zijn gesitueerd binnen de wettelijke onderzoekszone van de Erpseweg, de Havelt en de Kruigenstraat. Als uitgangspunt zijn de bestaande snelheidsregimes en de toekomstige intensiteiten en voertuigverdeling ge-

¹⁴ Zie voor het gehele rapport de separate bijlage

hanteerd. Hierbij is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in Veghel-Zuidoost. Voor de nieuwe wegen in het plangebied zal een 30 km/uur-regime gaan gelden, waardoor deze wegen niet zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek. Uit het gehouden akoestisch onderzoek¹⁵ blijkt dat er voor de geprojecteerde woningen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).¹⁶ Met behulp van Standaardrekenmethode II is de geluidsbelasting aan de gevels ten gevolge van de Erpseweg, Havelt en Kruigenstraat berekend. De rekenpunten en de bijbehorende waardes staan in het als separate bijlage bijgevoegd akoestisch onderzoek.

9.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende transportroutes over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Het vigerende beleid is vastgelegd in Besluit Externe Veiligheid van Inrichtingen (BEVI). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS¹⁷). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Leidingen

In het plangebied is een gastransportleiding gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 100 mm (of 4") met een druk van 40 Bar. De leiding loopt aan de oostzijde door de wijk De Scheifelaar. Voor deze leiding geldt een obstakelvrije zone van 2 x 4 meter.

Er is door de Gasunie een plaatsgebondenrisico (PR) en groepsrisicoberekening (GR) uitgevoerd.¹⁸ Uit deze berekeningen volgt dat er vanwege het PR geen afstandszone in acht hoeft te worden genomen. Uit de GR-berekening blijkt dat er geen FN-curve kan worden weergegeven omdat het berekende, maximale aantal slachtoffers voor die situatie kleiner is dan 10.

¹⁵ Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' te Veghel, BRO Vught, 7 september 2006 (rapportnummer: 209X00082.033425_1)

¹⁶ Deze waarde komt ongeveer overeen met een waarde van 48dB waarmee ingevolge de nieuwe Wet geluidhinder (WGH), per 1 januari 2007 in werking getreden, gerekend dient te worden. Omdat uit het gevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, wordt er gevoeglijk van uitgegaan dat ook met de nieuwe rekenmethodiek voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Het woon- en leefklimaat van de woningen in De Scheifelaar II zal ook met in acht name van de nieuwe WGH op een acceptabel niveau liggen.

¹⁷ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

¹⁸ Risicoberekening gastransportleidingen Z-542-01-KR-011 t/m 012, Z-542-02-KR-001 t/m 003 en Z-542-19-KR-001 t/m 003, NV Nederlandse Gasunie (kenmerk DET 2008.M.0386).

Binnen het plangebied zijn verder geen van belang zijnde kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling.

Wegtransport

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

Inrichtingen

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

9.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens kantoorlocaties:

1% criterium: $\leq 33.333 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en $\leq 66.667 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: $\leq 100.000 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en $\leq 200.000 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Er worden circa 130 woningen toegevoegd. Het effect op de luchtkwaliteit bij het toevoegen van circa 130 woningen is kleiner dan het effect bij realisatie van een woonwijk met maximaal 500 woningen. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook zondermeer doorgang vinden.

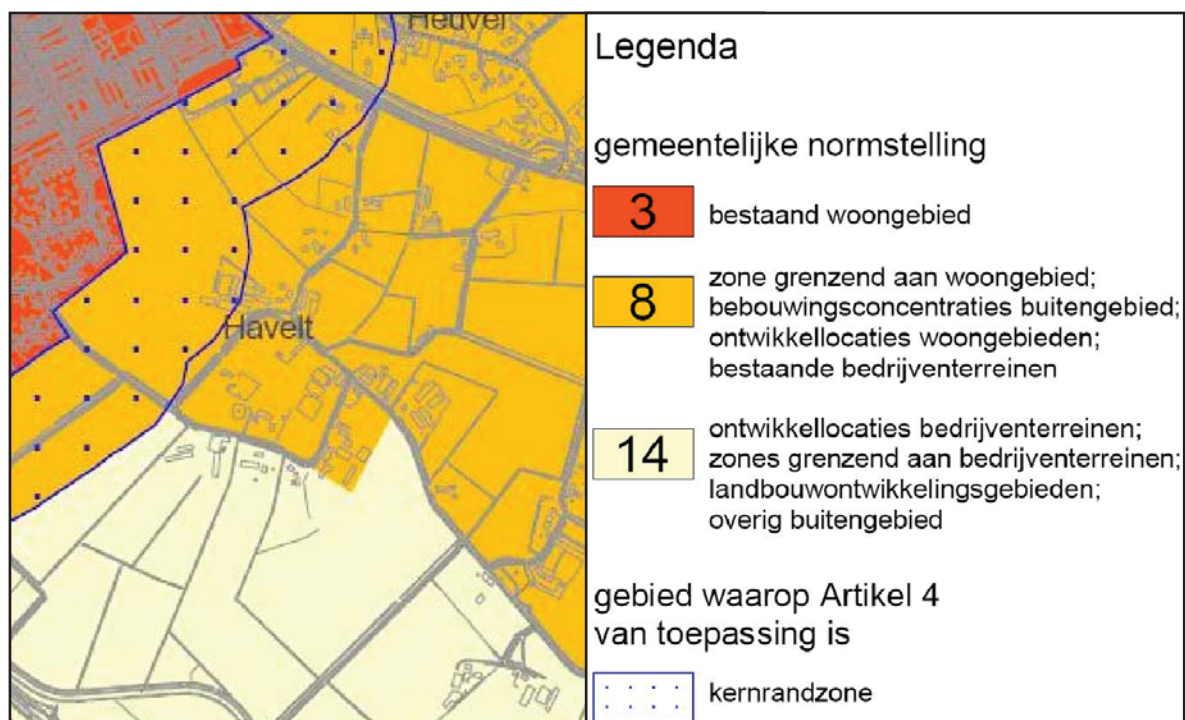
Daarnaast is een luchtkwaliteitonderzoek¹⁹ uitgevoerd op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005 waarin de luchtkwaliteit is getoetst. Uit de berekeningen is gebleken dat er geen overschrijdingen van de grenswaarden van de onderzochte stoffen in het jaar 2006, 2010, 2015 en 2020 zijn te verwachten. Geconcludeerd kan worden dat het voorgestane

¹⁹ Luchtkwaliteitonderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' te Veghel, BRO Vught, 14 juli 2006 (rapportnummer 209X00082.030679_1)

initiatief dusdanig van aard en omvang is dat er slechts een marginale toename van verkeer op het onderzochte wegvak zal plaatsvinden. Deze marginale toename heeft niet tot gevolg dat de grenswaarden van de onderzochte stoffen overschreden worden. Het initiatief heeft geen negatief effect op de luchtkwaliteit en kan uitgaande van het Besluit luchtkwaliteit 2005 doorgang vinden. Het luchtkwaliteitonderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

9.5 Geurhinder

In de omgeving van het plangebied zijn vier agrarische bedrijven, aan de Kruigenstraat 1, 5 en 7 en aan de Ham 3, met een geurhindercirkel aanwezig. Op basis van de wet Wet geurhinder en veehouderij (verder genoemd Wgv)²⁰ heeft de gemeente Veghel gebiedsgericht geurbeleid²¹ opgesteld en vastgelegd in de 'gebiedsvisie geurverordening'.



Afbeelding: uitsnede gebiedsvisie 'Geurverordening'

²⁰ Voor het buitengebied geldt een standaardnorm van 14 Ou/m³ of een vaste afstand van 50 meter voor bedrijven met vaste afstandsdieren; voor een bebouwde kom geldt een standaardnorm 3 Ou/m³ en een vaste afstand van 100 meter.

²¹ De Wgv geeft gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht beleid vast te stellen middels een verordening. De standaardnormen zoals opgenomen in de Wgv mogen binnen een bandbreedte naar boven en beneden worden bijgesteld. Hierdoor kan maatwerk worden geleverd voor de plaatselijke situatie en kunnen knelpunten worden opgelost. De vraag of en zo ja op welke wijze de normen aangepast moeten worden, volgt uit een quickscan gevolgd door een gebiedsvisie. De geurverordening is vastgesteld op 21 februari 2008.

De Scheifelaar II is in deze verordening aangeduid als 'ontwikkelingslocatie woningbouw' (zie bovenstaand kaartbeeld) en derhalve mag gerekend worden met een norm van 8 Ou/m³. De geurhindercontouren van de bedrijven Kruigenstraat 5, 7 en Ham 3 niet over het plangebied liggen. Er gaat derhalve geen belemmerende werking uit van deze bedrijven op de geprojecteerde woningbouw in De Scheifelaar II.



Afbeelding: Geurcontour

De hindercontour van het bedrijf aan de Kruigenstraat 1 ligt over de achtertuinen van de geprojecteerde woningen ten zuiden van de Kruigenstraat. De hindercontour vanwege het agrarisch bedrijf aan de Kruigenstraat 1 is op de plankaart aangegeven en in de voorschriften is opgenomen dat woningbouw (verblijfsruimten) binnen de stankhindercontour niet mogelijk is.

9.6 Niet gesprongen explosieven

Aangezien er in de Tweede Wereldoorlog is gevochten rondom Veghel is er een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven (NGE's) in het bestemmingsplangebied. In eerste instantie heeft de gemeente Veghel een probleem-analyse²² uit laten voeren naar achtergebleven Conventionele Explosieven (CE'n). Uit dit onderzoek is gebleken dat er een verhoogd risico aanwezig is binnen het onderzoeksgebied op het aantreffen van CE'n tijdens eventuele (grond)werkzaamheden. Als vervolg op de inventarisatie heeft een probleemanalyse²³ plaatsgevonden. Hieruit komt naar voren dat op basis van de literatuurgegevens en informatie uit de archieven kan worden geconcludeerd dat er in Veghel en omgeving en daarmee ook binnen het onderzoeksgebied intensieve gevechtshandelingen hebben plaatsgevonden gedurende de Tweede Wereldoorlog. Er hebben voornamelijk grondgevechten plaatsgevonden, waarbij ook mortier- en artilleriebeschietingen hebben plaatsgevonden. Er is geen concrete informatie aange troffen betreffende vliegtuigbombardementen binnen het onderzoeksgebied Veghel Zuid-oost.

Op de geraadpleegde luchtfoto's d.d. 18 september 1944 (de meest relevante luchtfoto's uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig in het Engelse luchtfotoarchief van Keele University die de onderzoekslocatie dekken) en de geallieerde stafkaarten (1943) zijn geen sporen van oorlogshandelingen binnen het onderzoeksgebied zichtbaar. De reden hiervoor is dat ten eerste de luchtfoto's van zeer slechte kwaliteit zijn en van grote hoogte zijn genomen. Ten tweede hebben de meeste gevechten na 18 september 1944 (datum van de luchtfoto's) plaatsgevonden in Veghel en de directe omgeving waaronder het onderzoeksgebied.

Ook de Melding Opdracht Ruimrapportage Afdoeningen (MORA) en Werkopdrachten-inventarisatie (WO) van het Explosieven Opruimings Commando Koninklijke Landmacht (EOCKL) is opgevraagd. Hieruit blijkt dat er 56 meldingen zijn geweest binnen of in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Hiermee worden de bevindingen van het literatuuronderzoek bevestigd, namelijk dat er intensieve gevechtshandelingen hebben plaatsgevonden o.a. binnen het onderzoeksgebied. Van de 56 MORA's en WO's bestaat het grootste gedeelte uit artillerie- en mortiergranaten alsmede kkm. Daarnaast zijn de mijnenveldkaarten bij het EOCKL opgevraagd en ingezien. Hieruit blijkt dat er één mijnenveld heeft gelegen in de buurt van het onderzoeksgebied. Deze lag ten zuidwesten van de onderzoekslocatie, tussen Keldonk en Ham bij de (noord-) oostelijk oever van de Zuid-Willemsvaart. Net na de Tweede Wereldoorlog is er door een mijnopruimingsploeg gezocht naar de mijnen. Er zijn toen geen mijnen aangetroffen in het gebied en is de zoekactie afgesloten.

²² Probleeminventarisatie achtergebleven Conventionele Explosieven, REASeuro, Riel, 24 februari 2006 (rapportnummer RO-060022)

²³ Probleeminventarisatie opsporen Conventionele Explosieven, REASeuro, Riel, 18 mei 2006 (rapportnummer RO-060067)

Concluderend is gesteld dat het onderzoeksgebied Veghel Zuidoost (waar het plangebied De Scheifelaar II onderdeel van uitmaakt) als verdacht aangemerkt dient te worden ten aanzien van zowel Duitse als Geallieerde munitie tot een explosieve inhoud van maximaal 25 kg. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het aantreffen van resten en/of delen van (Geallieerde) vliegtuig(en) binnen het onderzoeksgebied. Het volledig afbakenen, zowel horizontaal als verticaal, van het gebied waar een verhoogd risico bestaat met betrekking tot het aantreffen van CE'n, is niet mogelijk. Het is aannemelijk dat in het gehele onderzoeksgebied een verhoogd risico bestaat op het aantreffen van CE'n. Wel kan worden aangenomen dat binnen het onderzoeksgebied voornamelijk granaten en mortieren en mogelijk (vliegtuig-) raketten zijn gebruikt. Deze CE'n zullen de bodem tot op een diepte vanaf het maaiveld tot en met 1,5 meter minus maaiveld penetreren.

Omdat verwacht werd dat er tijdens toekomstige werkzaamheden Conventionele Explosieven aangetroffen kunnen worden en er daarmee sprake is van een verhoogd risico tijdens de toekomstige werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied, is besloten om voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden de eventuele CE'n preventief opgespoord en verwijderd.

Opsporen en verwijderen van CE'n²⁴

Het opsporen en verwijderen van CE'n is door AVG Milieutechniek Heijen BV in het voorjaar van 2008 onder toezicht van de gemeente Veghel uitgevoerd. Door dit bedrijf is begonnen met het uitzetten van de verdachte locaties. Hierna is begonnen om de uitgezette punten handmatig te benaderen. De punten die een diepere ligging hadden dan 0,60 meter minus maaiveld zijn met een beveiligde graafmachine onder toezicht van een Senior OCE-deskundige ontgraven.

In overleg met de opdrachtgever en de gebruiker van de grond is afgesproken om alle verdachte locaties zorgvuldig gescheiden te ontgraven en na identificatie en verwijdering van het object, de grond weer terug te brengen in oorspronkelijke staat. Een deel binnen het gedetecteerde gebied is niet vrijgegeven doordat rondom de boerderij van familie van de Steen een strook van 10 meter aangetroffen werd die ernstig vervuild was met puin. In overleg met de opdrachtgever is besloten om niet de gehele strook te ontgraven maar daarmee te wachten totdat de boerderij gesloopt wordt. Hierdoor kan de gebruiker zijn land nog optimaal blijven gebruiken. Ook ter plekke van de bestaande aardgastransportleiding is pas na contact en locatiebezoek van gasunie besloten om de verdachte locaties te benaderen. Het betrof hier ondiepe verstoringen zodat er niet dicht bij de leiding is gegraven met de beveiligde graafmachine. Er zijn tijdens het benaderen diverse munitieartikelen aangetroffen.

Tevens hebben zich tijdens het onderzoek een tweetal buurtbewoners contact gezocht met de Senior OCEE-deskundige om een viertal munitieartikelen aan hem te overhandi-

²⁴ Veghel, De Scheifelaar II, 'Een onderzoek naar conventionele explosieven, vrijgave onderzoeksgebied 286213', AVG Milieutechniek Heijen BV, Heijen, 23 juni 2008 (projectnummer: 286213).

gen ter vernietiging door het EOCKL. Het betrof hier een drietal pantserbrandgranaten M96 van 20 mm en een rookgranaat van een 2 inch mortier. Deze artikelen zijn door het EOCKL op 5 juni 2008 vernietigd, samen met de door AVG Milieutechniek Heijen BV aangetroffen munitieartikelen. Op 5 juni 2008 is het explosievenonderzoek afgerond.

Vrijgave onderzoeksgebied

AVG Milieutechniek Heijen BV verklaart dat het onderzoeksgebied zoals aangegeven in deze rapportage voor 99% vrij is van conventionele explosieven zoals bedoeld in de BRL-OCE. Het gebied is daarmee geschikt voor verdere ontwikkeling.

9.7 Energie / duurzaamheid

Algemeen

Voor nieuwbouwwoningen geldt dat deze aan de energieprestatienormering moeten voldoen, zoals is vastgelegd in het Bouwbesluit. Sinds 1 januari 2006 geldt een maximaal toelaatbare 'Energieprestatiecoëfficiënt' (EPC) van 0,8. De EPC is te beïnvloeden door onder meer:

1. de bouwkundige uitvoering van de woning;
2. het rendement van de woninggebonden installaties;
3. duurzame energie op of in het gebouw.

EPL (voor de gehele locatie): 6

Naast de EPC wordt voor een locatie de EPL ofwel 'Energie Prestatie op Locatie' gehanteerd. De EPL is een maat voor de brandstofbesparing van een nieuwbouwlocatie inclusief de energievoorziening die voor en/of in deze locatie is aangelegd. Het is een maat voor het vooraf berekende gebruik van fossiele brandstoffen (aardgas, olie, kolen) en daarmee voor de CO₂-uitstoot. Er geldt: hoe hoger het getal, hoe lager het gebruik. De EPC maakt onderdeel uit van de EPL. Bij de aanleg van aardgas- en elektriciteitsnet op een nieuwbouwlocatie, waar de woningen voldoen aan de EPC=1.0, en zijn voorzien van een CV-ketel, is de EPL 6,0. De waarde kent een range van 0 tot 10 waarbij 10 staat voor de ideale situatie waarin er geen fossiele brandstoffen meer worden gebruikt. De toename van 1 EPL -punt komt, bij een gelijk blijvende infrastructuur, overeen met de daling van de EPC van 25%.

Met het OEI (Optimale Energie Infrastructuur) rekenmodel van NOVEM is het mogelijk te laten zien welke EPL haalbaar is tegen ruwweg welke kosten. De EPL kan worden verhoogd (verbeterd) door de EPC te verlagen. Daarnaast kan de EPL worden verbeterd door onder meer:

1. aanleg van netten met lage netverliezen;
2. efficiencyverbetering van installaties buiten de gebouwen;
3. duurzame energie buiten het gebouw.

Toepassing op het plan De Scheifelaar II

Bij de architectonische planvorming van de woningen voor het plangebied De Scheifelaar II is de maximale EPC vastgesteld op 0,8, die geldt voor alle woningtypen en alle individuele woningen. Daarnaast heeft gemeente voor de EPL een grotere ambitie, namelijk geen 6 maar 7,2. Indien alle woningen goed geïsoleerd zijn, en voorzien zijn van een zonnecollector en een warmte-terugwinsysteem, bedraagt de EPC 0,75 en de EPL 7,0.

Om voor De Scheifelaar II de EPL-waarde te realiseren, zullen daarnaast echter aanvullende maatregelen nodig zijn. Deze aanvullende maatregelen dienen te worden verwerkt in het ontwerp.

De ruimtelijke maatregelen op basis van 'energie' zijn:

1. streven naar passieve zonne-energie (oriëntatie op de zon), waar de stedenbouwkundige opzet dit toelaat;
2. gebruik maken van actieve zonne-energie, vooral waar passieve zonne-energie niet inzetbaar is (eisen dakoppervlak en richting / helling dak);
3. toepassing van turby's, op bebouwing (geen extra ruimteclaim);
4. toepassing van één centraal gelegen ketelhuis voor iedere 15 a 20 woningen (bijv. een grote schuur in deelgebied De Hoeven).

10. WONEN

10.1 Beleid en randvoorwaarden

De Veghelse bevolking neemt de komende jaren toe. De huishoudensamenstelling zal sterk wijzigen. Er is een toename te verwachten van het aantal kleinere huishoudens en het aantal ouderen. Daarnaast treedt er een lichte ontgroening op. De woningvoorraad van de kern Veghel is redelijk eenzijdig opgebouwd en bestaat met name uit eengezinswoningen. Om in de toekomst in te spelen op de veranderingen aan de vraagzijde zal het aanbod vooral in kwalitatieve zin aangepast moeten worden.

In de Nota Wonen²⁵ komt naar voren dat het accent verschuift van uitbreiding en nieuwbouw naar beheer van en kwaliteitsimpulsen geven aan de huidige voorraad. Hiertoe zullen de volgende (beleids)maatregelen ingezet worden:

- aanpassing bestaande woningvoorraad: levert een bijdrage aan de mogelijkheden voor ouderen langer zelfstandig in zijn of haar huidige woning te wonen (project 'Blijvend thuis in eigen huis'²⁶);
- woningsplitsing, ombouw stallen, omzetten niet-woonbebouwing en boerderijsplitsing stimuleren. Deze vormen van aanpassing dragen bij tot een kwalitatieve (en kwantitatieve) toevoeging van de bestaande voorraad²⁷;
- slopen en vervangen.

De gemeente Veghel is voornemens soepel om te gaan met bouwvoorschriften en bestemmingsplannen inzake woon-werkpanden, waardoor de mogelijkheden voor aan huis gebonden beroepen verruimd worden. In de notitie 'Aan huis gebonden beroepen' staat opgenomen dat indien een ondergeschikt deel van de woning voor een aan huis gebonden beroep gewenst is, is dit mogelijk indoen aan bepaalde randvoorwaarden voldaan wordt. Zo dient de woonfunctie behouden te blijven en mag geen milieu en/of verkeersoverlast door de woon-werkcombinatie veroorzaakt worden.

In het bestemmingsplan "De Scheifelaar II" is rekening gehouden met de mogelijkheden van de combinatie wonen en werken.

²⁵ Nota Wonen Gemeente Veghel, Laagland' advies, Amersfoort, april 2000

²⁶ Aan het pilotproject 'Blijvend thuis in eigen huis' wordt door de gemeente Veghel deelgenomen. Binnen dit project wordt geïnventariseerd aan welk pakket zorg- en dienstverlening ouderen behoefte hebben. Omzetten van het pilotproject in een structureel aanbod van een dergelijk pakket kan een belangrijke bijdrage leveren aan het langer zelfstandig wonen van ouderen.

²⁷ De gemeente Veghel bekijkt van geval tot geval de mogelijkheden tot splitsing van woningen. Met de provincie wordt overleg gevoerd over de ruimere mogelijkheden van woningsplitsing zonder dat dit gevolgen heeft voor de bouwprogrammering.

Nota Inwoning²⁸

Met de beleidsnota Inwoning stelt de gemeente Veghel kaders waarbinnen zorgbehoevenden bij mantelzorgers gehuisvest kunnen worden. De nota heeft betrekking op bewoning in een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw. Doel van het inwoningsbeleid is te voorzien in mogelijkheden waarbinnen jongeren zorgbehoevende ouderen kunnen verzorgen of bijvoorbeeld onder andere hulpbehoevende kinderen door hun ouders verzorgd kunnen worden. Door woonruimte voor deze vormen van mantelzorg mogelijk te maken in aan- en bijgebouwen, kan de druk op de reguliere gezondheidszorg worden vermindert. Als ander belangrijk voordeel is dat door de mantelzorg de verzorgde in zijn vertrouwde omgeving kan blijven.

Inwoning in een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw wordt alleen toegestaan indien er sprake is van een zorgbehoefte waarin geheel of voor een belangrijk deel wordt voldaan door de mantelzorger(s) die inwoning aanbieden. De zorgbehoefte wordt geconcretiseerd door middels een medische indicering te bepalen aan welke zorg- en ondersteuningsfuncties in een concreet geval behoefte is. Nadat vast is komen te staan dat een aanvrager zorgbehoefstig is, zal aangetoond moeten worden dat de zorgbehoefstige op de locatie waar hij een afhankelijke woonruimte wil betrekken (wil gaan inwonen) ook die zorg ontvangt die hij nodig heeft. Bij inwoning ten behoeve van mantelzorg betreft de zorgbehoefstige een afhankelijke woonruimte in of bij de woning van de mantelzorger.

In de nota inwoning worden eisen gesteld aan het gebruiken van een aangebouwd bijgebouw, een gedeelte van bedrijfsgebouw c.q. hoofdgebouw of een vrijstaand bijgebouw voor inwoning:

- de inwoning is noodzakelijk uit een oogpunt van mantelzorg;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- door de bewoners verklaard wordt dat zij de zorgbehoefstige de zorg verstrekken die nodig is.
- inwoning dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de (bedrijfs)woning. Daartoe mag maximaal 60 m² aangewend worden. In uitzonderlijke situaties kan hiervan worden afgeweken, hiertoe wordt een hardheidsclausule ontwikkeld.

Alle aangebouwde bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan:

- per woning kan maar één vrijstelling ten behoeve van inwoning van kracht zijn;
- een eigen voordeur, hetzij aan de voorgevel hetzij aan een zijgevel, is niet toegestaan
- een eigen huisnummer is niet toegestaan
- alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bestemmingsplan, bouwbesluit, bouwverordening, etc, etc.

²⁸ Nota Inwoning, gemeente Veghel, 7 oktober 2004.

- ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande aansluiting.
- het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend dient direct aan te sluiten aan de woning, een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.
- het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend dient aan te sluiten bij de zorgbehoefte van de zorgbehoefte en hier eventueel op te worden aangepast.

Inwoning in vrijstaande bijgebouwen is alleen toegestaan indien realisering van de inwoning voor de inwoner of (een) andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is. Van zwaarwegende belemmeringen of onredelijk bezwarende omstandigheden kan bijvoorbeeld sprake zijn indien voor de inwoning in de hoofdmassa dermate grote investeringen gedaan moeten worden dat deze in redelijkheid niet van de aanvrager zijn te verwachten, terwijl een vrijstaand alternatief voorhanden is.

De vrijstaande bijgebouwen dienen te voldoen aan:

- Per woning kan maar één vrijstelling ten behoeve van inwoning van kracht zijn;
- Alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bestemmingsplan, bouwbesluit, bouwverordening, etc., etc.
- Aan het vrijstaande bijgebouw mag geen eigen huisnummer worden toegekend.
- Voor de afhankelijke woonruimte in het vrijstaande bijgebouw mag geen eigen in-/uitrit worden gebruikt of aangelegd.

In onderhavig bestemmingsplan is een vrijstellingsbepaling voor inwoning opgenomen. De ruimtelijke relevante voorwaarden voor inwoning zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan.

Woonkeur

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Door toename van de criminaliteit is het algemene gevoel van veiligheid onder druk komen staan. Om deze onveiligheid aan te pakken is voor een nieuwe aanpak gekozen in de vorm van de Woonkeur. Dit keurmerk heeft als kern: een veilig gevoel begint bij een thuis en een veilige woonomgeving. De gemeente Veghel hecht veel waarde aan het creëren van een veilige woon- en leefomgeving. Bij nieuwbouwprojecten, maar ook bij aanpassingen in bestaande omgevingen zal aandacht besteedt moeten worden aan het aspect veilig wonen. Sociale veiligheid is zoals aangegeven een belangrijk item voor het beheer en de ontwikkeling van woongebieden. Dit zal met name op het detailleringniveau een belangrijke rol spelen. Op structuurniveau wordt hiermee echter al een begin gemaakt.

Bij de inrichting van de openbare ruimte speelt de verlichting een belangrijke rol. De openbare verlichting moet duidelijk en helder zijn, waarbij het verlichtingsplan en de straatbomen op elkaar afgestemd zijn. Het parkeren gebeurt op eigen erf of in de par-

keerkelder, zodat de auto veilig geparkeerd kan worden. Voor parkeren op maaiveld geldt dat in ieder geval vanuit de woningen zicht is op de parkeervoorziening. Het straatmeubilair zal spaarzaam worden toegepast op goed gemotiveerde en zichtbare plaatsen; het mag geenszins aanleiding vormen tot vandalisme en/of overlast. Op het niveau van het individuele pand is het belangrijk dat er geen dode hoeken ontstaan in de rooilijn als gevolg van de architectonische/stedenbouwkundige vormgeving. Aan de overzichtelijkheid mag derhalve geen afbreuk worden gedaan.

In het plangebied worden duidelijke en overzichtelijke structuren aangelegd. Daarnaast zal er veel zicht op de openbare ruimte gecreëerd worden. Op deze manier wordt de sociale cohesie vergroot. Er zal worden voorkomen dat er besloten 'achterompaadjes' worden aangelegd. Daarom is het altijd mogelijk om langs de voorzijde van woningen de plaats van bestemming te bereiken.

Bij de inrichting van de openbare ruimte speelt de verlichting een belangrijke rol. De openbare verlichting in De Scheifelaar II in het algemeen en in de parken en het centrumgebied in het bijzonder moet duidelijk en helder zijn, waarbij het verlichtingsplan en de straatbomen op elkaar afgestemd zijn. Het parkeren op eigen erf, zodat controle vanuit de woning mogelijk is, is (indien de stedenbouwkundige structuur dit mogelijk maakt) het meest wenselijk. Het straatmeubilair moet spaarzaam worden toegepast op goed gemotiveerde en zichtbare plaatsen; het mag geenszins aanleiding vormen tot vandalisme en/of overlast.

Op het niveau van het individuele pand is het belangrijk dat er geen dode hoeken ontstaan in de rooilijn als gevolg van de architectonische/stedenbouwkundige vormgeving. Aan de overzichtelijkheid mag derhalve geen afbreuk worden gedaan. Daarnaast dient er rekening met de situering van aan- en bijgebouwen gehouden worden. Deze dienen niet aan de voorzijde van individuele panden geplaatst te worden. Hierdoor kunnen namelijk onoverzichtelijke situaties ontstaan.

10.2 Plancapaciteit

De plancapaciteit bestaat circa 130 luxe woningen. Het uiteindelijk aantal gerealiseerde woningen kan hier van licht afwijken door de daadwerkelijk gekozen en te realiseren kavelgrootte. De kavelgroten zijn per deelgebied binnen marges bepaald en in het bestemmingsplan vastgelegd.

Het programma volgens het stedenbouwkundige plan is als volgt:

Stedenbouwkundig deelgebied	Woningtype	Aantal woningen	Kavelgrootte
Het Kader	Geschakeld	Circa 23	-
Het Paviljoen	Patio	Circa 12	-
De Entree	Vrijstaand	Circa 10	600-1.000 m ²
De Dorpsrand	Vrijstaand	Circa 17	800-1.200 m ²
De Binnenhof	Vrijstaand	Circa 26	550-1.000 m ²
Landelijk wonen binnen	Vrijstaand	Circa 13	>1.000 m ²
Landelijk wonen buiten	Vrijstaand	Circa 18*	>1.500 m ²
De Hoeven	Vrijstaand/Twee-aaneen	Circa 16	600-1.000 m ²

* Daarnaast worden er nog woningen gebouwd in deze sfeer door particulieren. In onderstaande afbeelding is deze verdeling per stedenbouwkundig deelgebied weergegeven.



Afbeelding: woningtypen

Woningbouwprogramma

De woningen worden ingepast in het nieuwbouwprogramma voor de kern Veghel. Binnen het volkshuisvestingsbeleid heeft inbreiding voorkeur boven woningbouw op uitbreidingslocaties. De locatie De Scheifelaar II is in de Structuurvisie Plus (vastgesteld d.d. 31 mei 2001) reeds aangegeven als extensief stedelijk ontwikkelingsgebied met behoud van de landschappelijke structuur. Inpassing van de plannen in het woningbouwprogramma vindt derhalve plaats.

Binnen de circa 130 nieuw te bouwen woningen zijn 30 “Ruimte-voor-Ruimte woningen” opgenomen. Deze 30 woningen vallen conform provinciaal beleid buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma. In ruil voor de sloop van stallen die voor de intensieve veehouderij in gebruik waren en daarnaast het onttrekken van mestproductierechten uit de markt mogen deze woningen gebouwd worden. In bijlage 1 is een overzicht van de mest- en sloopnummers als bewijsstukken dat voldaan wordt aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

De 100 woningen welke ten laste komen van het gemeentelijk woningbouwprogramma, worden gerealiseerd in de periode 2009 tot en met 2016. Volgens de afspraken in het vigerend woningbouwprogramma worden er in de kern Veghel 87 woningen per jaar gerealiseerd. Door de bouw van de woningen van het plan De Scheifelaar II te spreiden over een periode van 8 jaar wordt er ruimte gecreëerd voor overige woningbouwinitiatieven in de kern Veghel.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Programma De Scheifelaar II	35	10	10	10	10	10	10	5
Overige initiatieven	52	77	77	77	77	77	77	82
Totaal	87	87	87	87	87	87	87	87

Fasering realisatieprogramma De Scheifelaar II

De 100 woningen die binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen zijn allen grondgebonden en als volgt gedifferentieerd: 35 patiowoningen en de uitgifte van 65 particuliere bouw kavels. De patiowoningen worden allen als nultrede woningen gerealiseerd.

Het gedifferentieerde woningaanbod dat wordt gerealiseerd middels dit woningbouwprogramma sluit aan bij het doel een gedifferentieerd woningbouwaanbod te realiseren zoals dit is gesteld in de Woonvisie 2020 Uden-Veghel, Gastvrij wonen in een Groene Regio (vastgesteld d.d. 8 februari 2007).

11. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

11.1 Beleid en randvoorwaarden

De winkels zijn in Veghel overwegend gesitueerd in het kernwinkelgebied. Het behoud en het verbeteren van de aanwezige centrumvoorzieningen hebben in Veghel de hoogste prioriteit. Ook de meeste voorzieningen voor de gezondheidszorg zijn geconcentreerd in het centrum van Veghel.

In de structuurvisie wordt de ambitie uitgesproken om het niveau van de verschillende winkelcentra in de buurten en kleine kernen op pijl te houden. Daarnaast moet er een samenhangend netwerk met andere voorzieningen op wijk- of buurniveau ontstaan. Daarbij moet men denken aan ondersteunende zorgvoorzieningen en zorgmanagement.

11.2 Plancapaciteit

Er zijn geen voorzieningen gepland of aanwezig in het plangebied, omdat de wijk op relatief korte afstand gesitueerd is van het buurtcentrum De Boekt en het centrum van Veghel. Doordat er woningen worden toegevoegd in De Scheifelaar II vergroot het draagvlak voor (winkel- en maatschappelijke) voorzieningen in de wijk Veghel-Zuid.

Voor winkelvoorzieningen zijn de toekomstige bewoners van De Scheifelaar II aangewezen op het centrum van Veghel dat op circa 1,5 kilometer van het plangebied ligt. In winkelcentrum De Boekt (op circa 1 kilometer) zijn een supermarkt en enkele detaillisten aanwezig.

Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen zijn de toekomstige bewoners eveneens aangewezen op de bestaande voorzieningen in Veghel-Zuid en Veghel-Centrum. In Veghel-Zuid zijn enkele basisscholen aanwezig. Deze beschikken over voldoende capaciteit om kinderen uit De Scheifelaar II onderwijs te kunnen geven.

11.3 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied worden geen bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavige bestemmingsplan. Immers worden alle bedrijven in het plangebied uitgekocht. Ook de in de omgeving gelegen bedrijven hebben geen negatieve effecten op de ontwikkeling en andersom vormt de realisatie van de wijk De Scheifelaar II geen belemmering voor de omliggende (niet-)agrarische bedrijven.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven. In onderhavig plan is een regeling opgenomen voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven om de combinatie wonen-werken mogelijk te maken.

12. VERKEER

12.1 Verkeersstructuur

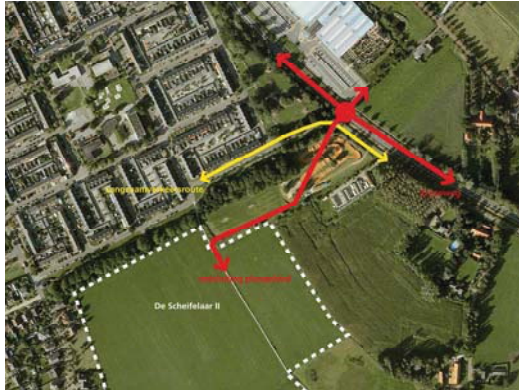
Verkeersstructuur – eindbeeld

In het stedenbouwkundige plan De Scheifelaar II (het eindbeeld) wordt uitgegaan van een eigen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de Scheifelaar (I en II) op de Erpseweg. Daarbij worden de twee huidige aansluitingen met Zuid – Evertsenstraat en De Ruijterstraat – alleen toegankelijk gemaakt voor langzaam verkeer. Dit heeft te maken met de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de woonstraten in Zuid in combinatie met de grootte van de (huidige en toekomstige) verblijfsgebieden.

De wijken De Leest, Zuid en Scheifelaar I vormen samen één verblijfsgebied. De oppervlakte van dit verblijfsgebied is ongeveer 120 ha welke ontsloten worden door slechts 3 toegangen (De Leest, Dr. Schaepmanlaan en de Van Speijkstraat). Dit komt neer op gemiddeld 1 toegang per 40 ha. Volgens de SWOV (Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid) is het echter wenselijk om minimaal 1 toegang per 20 ha te creëren en om verblijfsgebieden niet groter te maken van 100 ha. Bovendien is het vanuit leefbaarheid (geluid, veiligheid, oversteekbaarheid en luchtkwaliteit) niet verantwoord, om meer dan 5.000 motorvoertuigen/etmaal door een verblijfsgebied te laten rijden. In de huidige situatie zijn er al leefbaarheidproblemen zoals oversteekbaarheid en veiligheid. Nu de ontwikkelingen duidelijk in kaart zijn gebracht wil de gemeente de verkeersveiligheid en leefbaarheid van het hele gebied verbeteren. De ontwikkeling van De Scheifelaar II is een goed moment om de verkeersontsluiting en de verbetering aan te passen.

De nieuwe wijkontsluitingsweg zal aansluiten op de Scheifelaar I. Aan de oostkant is een ontsluiting van de wijk voorzien tussen de Hoeven en het bestaande schelpenpad, dat (buiten het plangebied) via de groenstrook aan de Piet Heinstraat aansluit op de Erpseweg. Hiermee krijgt De Scheifelaar II een rechtstreekse aanhaking op het hoofdverkeerswegennet van de gemeente Veghel. Als mogelijk alternatief voor deze oostelijke ontsluiting wordt nog bekeken of in de toekomst een doorsteek via de groenstrook tussen de beide Hoeven door een reële en bruikbare oplossing zou kunnen zijn. Daarmee zou dan tevens over de aan de Hoeven grenzende percelen een aansluiting gemaakt kunnen worden gemaakt op de Erpseweg.

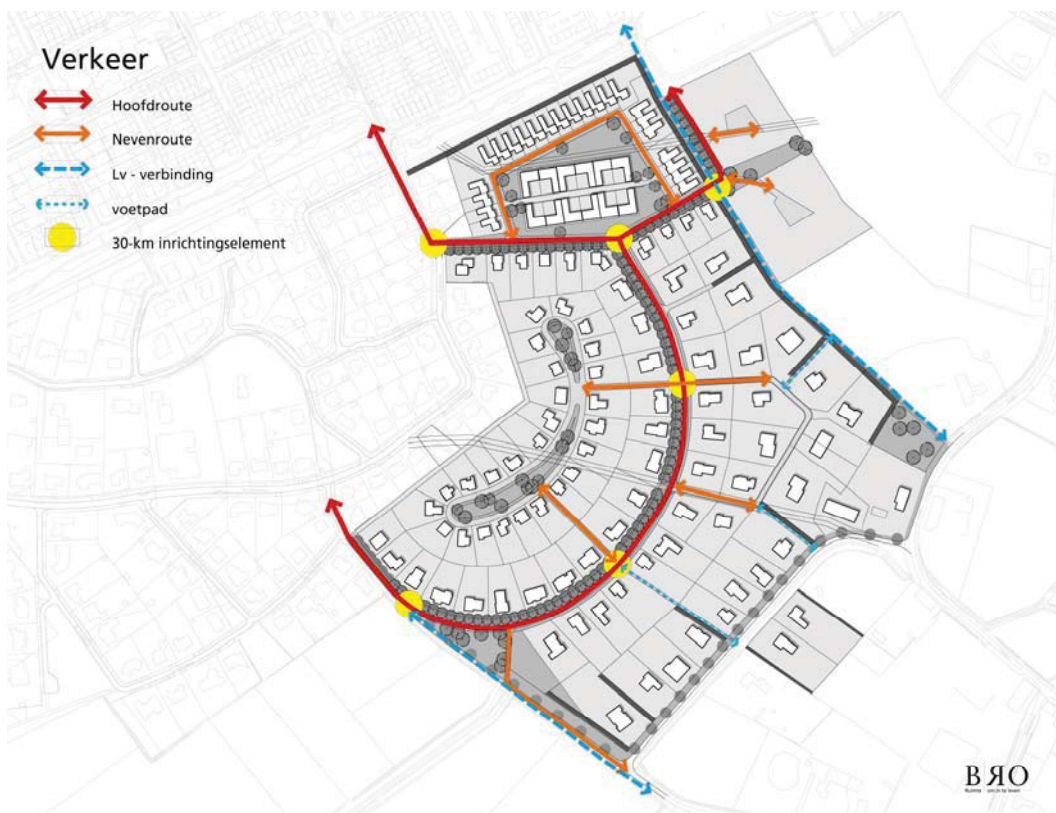
De planvorming voor de nieuw aan te leggen ontsluiting (zie hierna volgend schetsmodel) dient zo snel mogelijk te worden gestart. Dat wil zeggen binnen de bestemmingsplanprocedure in plan De Scheifelaar II en plan Zuid en daarnaast met de voorbereiding van de nieuwe verkeersontsluiting zelf (verkeerskundig, juridisch, civieltechnisch, e.d.). Het zal naar verwachting circa vier jaar duren voordat de nieuwe verkeersontsluiting is gerealiseerd.



Afbeelding: studievariant nieuwe ontsluiting De Scheifelaar (Bron: gemeente Veghel, ondergrond: Image ©2009 Aerodata International Surveys ©2007Google™)

Aandachtspunten bij verdere planontwikkeling toekomstige verkeersstructuur

- Het inpassen van de nieuwe ontsluiting aan de oostzijde moet op korte termijn juridisch-planologisch verankerd worden in een bestemmingsplan.
- Op de grens van het plangebied De Scheifelaar II is ter hoogte van de nieuwe ontsluiting rekening gehouden met het inpassen van een bocht, zodat het tracé van een nieuwe ontsluiting zo dicht mogelijk parallel aan noordzijde plangebied kan lopen in verband met minimale weerslag op de watergang en het trapveldje in de groenstrook aan de Piet Heinstraat.
- De aansluiting van het nieuwe tracé op Erpseweg kan het beste door middel van een rotonde worden vormgegeven. Dat past binnen de functie van de Erpseweg als gebiedsontsluitingsweg en het verschuiven van de komgrens naar zuidzijde nieuwe rotonde. Hoogstwaarschijnlijk verbetert de luchtkwaliteit door de snelheidsverlaging naar 50 km/uur binnen de (nieuwe) bebouwde kom tussen de twee aansluitingen.
- De aanleg van een rotonde (in plaats van een koude aansluiting) op deze locatie biedt ook een kans om de Intratuin direct aan te sluiten op de Erpseweg, zodat het gemotoriseerde verkeer niet meer over de Heuvel hoeft te rijden. Daar rijden momenteel ook veel fietsers en deze weg zal binnen ontwikkeling Veghel Zuidoost ook onderdeel uit gaan maken van het nieuwe woongebied. Een rotonde past het beste binnen het principe 'duurzaam veilig' op deze locatie.
- De parallelweg langs Erpseweg met aansluiting op hoek Piet Heinstraat wordt ingericht voor uitsluitend langzaam verkeer: (brom)fietsers. Hierdoor kan een veilige oversteek voor (brom)fietsers worden gerealiseerd ter hoogte van de aansluiting van het tracé op de nieuwe rotonde. De afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer van/naar Nederboek via zuidzijde (langs Havelt) naar Erpseweg.



Afbeelding: Verkeersstructuur, voorlopige situatie

Verkeersstructuur – voorlopige situatie

De nieuwe wijkontsluitingsweg zal op twee punten aan de westzijde aansluiten op de Scheifelaar I (zie bovenstaande afbeelding). Verkeer van en naar De Scheifelaar II zal moeten rijden over bestaande infrastructuur door de wijken Zuid en De Leest.

12.2 Verkeersafwikkeling²⁹

Het woningbouwprogramma voorziet in ongeveer 142 koopwoningen die allen in het duurdere koopsegment zitten. Deze woningen genereren een hoeveelheid verkeer. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van het bouwprogramma en kencijfers van het CROW³⁰. Het CROW hanteert een aantal type woonmilieus voor het bepalen van de verkeersgeneratie. Scheifelaar II valt in woonmilieutype 'Landelijk wonen'. Daarnaast worden nog een aantal woningtypes onderscheiden. In onderstaande tabel staat voor elk woningtype de daarbij horende aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

²⁹ Tekst gebaseerd op 'Mobiliteitstoets verkeersafwikkeling & parkeren Scheifelaar II te Veghel', BRO Boxtel, 30 maart 2009.

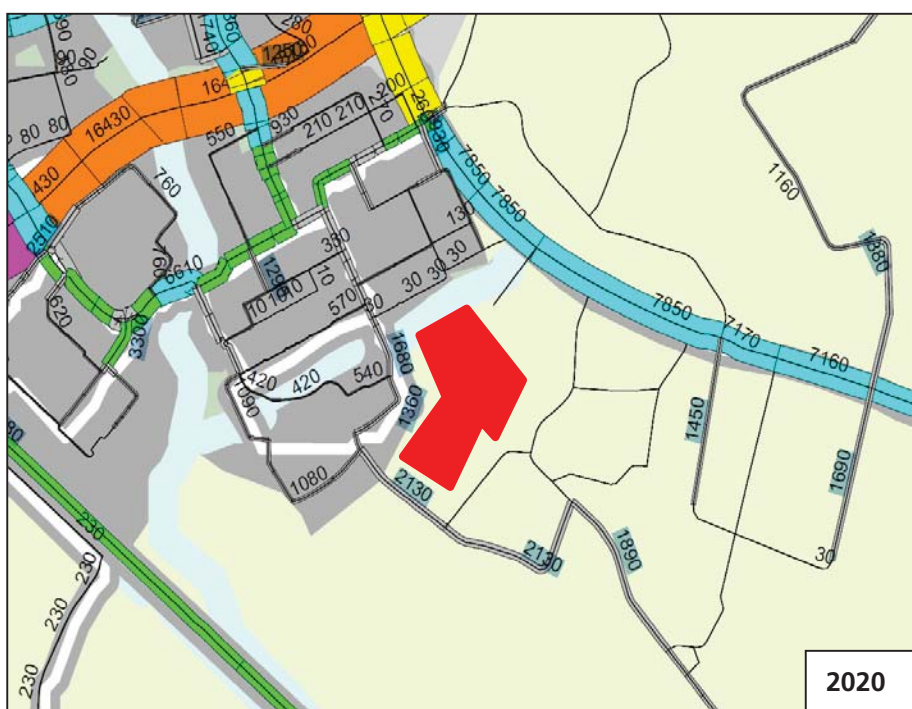
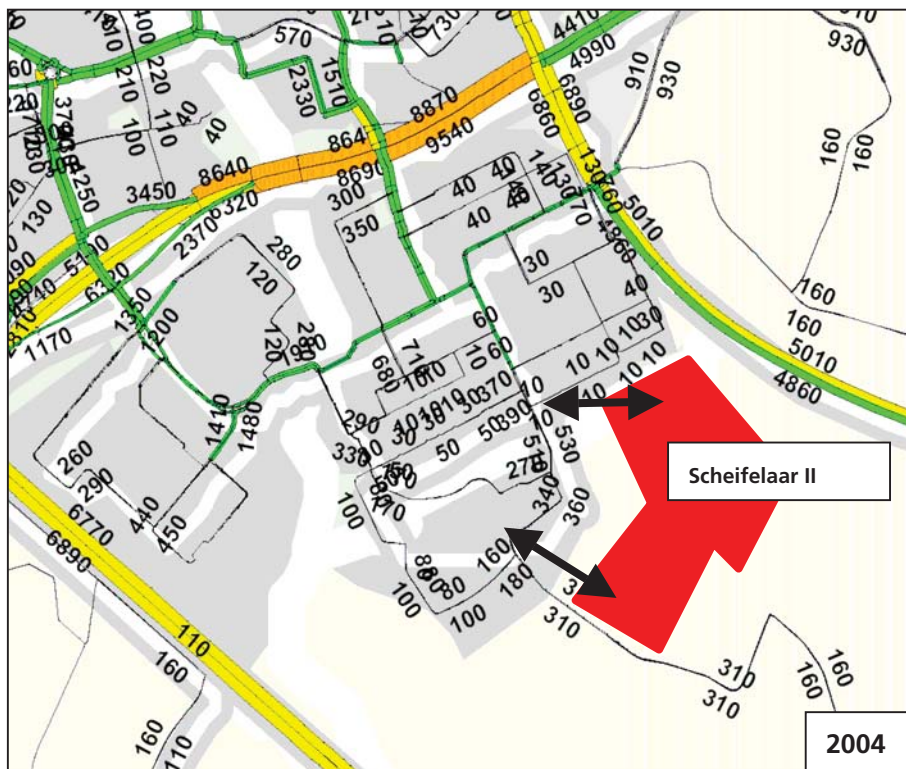
³⁰ CROW-publicatie 256: verkeersgeneratie woon- wen werkgebieden

Woningtype	Verkeersgeneratie ³¹
Koop, vrijstaand	9,1
Koop, 2-onder-1-kap	8,7
Koop, tussen/hoek	8,2

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

In onderstaande figuren staan de intensiteiten weergegeven van het omliggende wegennet met als basisjaar 2004 en prognosejaar 2020 (Verkeersmodel GGA Noordoost-Brabant, modeljaar 2004, Goudappel Coffeng variant 4).

³¹ Gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woningtype en woonmilieutype, per werkdagemaal



Effecten Scheifelaar II op het omliggend wegennet

De intensiteiten uit bovenstaande figuren zijn verkeersmodelmatig berekend. Dit betekent dat ze op bepaalde niveaus (bijvoorbeeld erftoegangswegen) relatief onnauwkeurig zijn. Daarentegen geven ze wel een goed beeld voor de verschillen in intensiteiten rondom het plangebied en welk effect Scheifelaar II heeft op het omliggend wegennet. De gemeente heeft op een aantal wegvakken in de omgeving ook tellingen beschikbaar gesteld. De tellingen zijn voor een aantal wegvakken beschikbaar. Uit het verkeersmodel zijn niet voor alle wegvakken de intensiteiten (nauwkeurig) te halen. In onderstaand tabel zijn daarom voor de benodigde wegvakken bovenstaande gegevens gecombineerd (verkeersmodel en tellingen). De tellingen zijn in verschillende jaren uitgevoerd, terwijl het verkeersmodel uit 2004 is. Aangezien niet meer gegevens ter beschikking zijn worden deze gegevens wel als 'huidige situatie' aangemerkt. De toekomstige situatie is daarentegen wel volledig uit het verkeersmodel gehaald. Hierbij moet wel een kantekening geplaatst worden. Verkeersmodellen kunnen op dit soort schaalniveaus binnen het gehele model onnauwkeurigheden laten zien. Voorbeeld: het verschil bij de straat Scheifelaar tussen 2004 en 2020 is erg groot (180 mvt/etmaal in 2004, 1080 mvt/etmaal in 2020). Het kan zo zijn dat het verkeersmodel meer voertuigen toedeelt op de wegvakken dan dat er in werkelijkheid zijn. Dit kan verschillende factoren en oorzaken hebben. Aangezien niet meer gegevens ter beschikking zijn, is wel met deze gegevens gerekend. De toekomstige situatie met ontwikkeling van Scheifelaar II kan er problematisch uitzien, maar dat is vooral toe te schrijven aan de verhoogde autonome intensiteiten op de wegvakken die uit het verkeersmodel komen en zijn daarmee niet direct toe te schrijven zijn aan de verkeersgeneratie van de nieuwe wijk.

Wegvak	Huidige (HS)	situatie Toekomstige situatie (TS) (2020)
Van Speijkstraat	3500*	4000
Trompstraat (tussen Dr. Schaepmanlaan en Hogendorplaan)	3775**	4275
De Leest (tussen De Dintel en De Demer)	3285***	6600
De Leest (tussen De Demer en Zaanstraat)	3538*	6600
De Leest (tussen Zaanstraat en Scheldehof)	3813*	6600
Kruigenstraat (tussen Scheifelaar en Kruigenstraat)	482****	2130
De Ruyterstraat	1500*****	1680
De Scheifelaar	180*	1080

* = Verkeersmodel Goudappel Coffeng 2004

** = Teljaar: 2004

*** = Teljaar: 2009

**** = Teljaar: 2008

***** = Schatting: Bron gemeente Veghel

Intensiteiten in motorvoertuigen per etmaal

In onderstaande figuren is de verwachte verdeling te zien van de verkeersgeneratie Scheifelaar II op het omliggend wegennet.



Aan de hand van de huidige en toekomstige intensiteiten en de verwachte verdeling van de verkeersgeneratie op het omliggend wegennet, is een inschatting gemaakt van de nieuwe intensiteiten op deze wegvakken. In bovenstaand figuur zijn de nieuwe en huidige intensiteiten te zien. Voor beide situaties is de verkeersgeneratie van Scheifelaar II toegevoegd.

Alle waarden van de wegen blijven onder de 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Er bestaat geen norm waaraan de intensiteiten op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting. Binnen een 30-km/h-zone wordt door het ASVV 2004 een indicatie aangegeven dat een intensiteit van 5.000 á 6.000 mvt/etmaal (met een spitsuurpercentage van 10%) acceptabel is. In een erf is een intensiteit van 1.000 mvt/etmaal acceptabel. Er kan dus niet gesproken worden van een echt intensiteitscriterium. Van belang zijn meer de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en vormgeving van het gebied en de wegen.

De verkeersgeneratie van Scheifelaar II vormt geen probleem ten aanzien van de verkeersafwikkeling op het omliggend wegennet, nu en in de toekomstige situatie.

Interne verkeersstructuur De Scheifelaar II

De Scheifelaar (ter hoogte van het plangebied) en Kruigenstraat zijn nu beide nog 80-km/h wegen en liggen buiten de bebouwde kom. De snelheid zou hier ten behoeve van de leefbaarheid sterk verlaagd moeten worden. Niet alleen binnen het plangebied tot 30 km/uur-zone gebied, maar ook aan de randen (Kruigenstraat) is een verlaging van de maximale snelheid vereist (instellen 60 km/uur-zone).

De gehele nieuwe woonbuurt wordt 30 km/uur-zone gebied. Het merendeel van de straten bestaat uit korte insteekjes en bochtige straatjes. In het tracé van de meer doorgaande wegen zullen, naast de geparkeerde auto's op de rijbaan, snelheidsbeperkende voorzieningen getroffen worden op de kruisingen van wegen.

Het gecontinueerde lint Scheifelaar vormt de stedenbouwkundige hoofddrager van het plan, maar is geen hoofdverkeersader van het te ontwikkelen gebied. Wel zijn vanaf dit lint de verschillende buurtjes of clusters ontsloten en wordt een verbinding met het buitengebied voorzien. Daarbij is aandacht vereist voor eventueel sluipverkeer. In toekomstige situatie zal een knip gemaakt worden, waarbij het gemotoriseerde verkeer tussen wijken Zuid en Scheifelaar (I en II) wordt aangebracht (zie verder onder het kopje 'verkeersstructuur – eindbeeld').

Voor de voetganger en fietser wordt vanuit de villawijk veelvuldig contact gezocht met de omgeving richting Havelt, buitengebied en beekdal. Hierbij wordt aangesloten op (regionale) recreatieve netwerken. Het bestaande schelpenpad langs de Franciscushoeve blijft bestaan in de huidige vorm. Aan de zuidzijde wordt het bestaande tracé van de lintweg

gebruikt als fietsroute. Het wordt voor doorgaand autoverkeer onaantrekkelijk gemaakt om deze route te nemen. De nieuwe autoroute is gekoppeld aan de historische onderlegger waarin de lintweg(en) veel bochtiger waren.

Aanbeveling routes bouwverkeer

Het verdient de aanbeveling om het bouwverkeer voor De Scheifelaar II niet via de Evertsenstraat te laten rijden in verband met ligging van een basisschool en het winkelcentrum De Boekt, maar via De Scheifelaar en De Ruijterstraat. Als alternatief kan ook de route via Havelt-Kruigenstraat als route voor bouwverkeer worden ingesteld. De gemeente bekijkt te zijner tijd welke route(s) de aanbeveling verdienen.

12.3 Beleid

In het door Haskoning opgestelde concept Verkeersveiligheidsplan 2001³² worden de beleidskaders ten aanzien van verkeer en vervoer beschreven. In dit document wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën wegen voor gemotoriseerd verkeer. Discussiepunten zijn die wegen die afhankelijk van de invalshoek een verkeersfunctie of een verblijfsfunctie toegewezen krijgen.

Woonstraten worden in De Scheifelaar I als verblijfsgebied gezien. In De Scheifelaar II wordt hierop voortborduurd door de interne wegen als 30 km gebied vorm te geven. Smalle en veelal ongelede profielen, gecombineerd met groenelementen, geven het gebied een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Bochtige tracés korte rechtstanden en geparkeerde auto's op de rijbaan beperken de snelheid van het verkeer. In de uitwerking kan het verblijfsklimaat worden ondersteund in materiaal gebruik en ook kunnen desgewenst 30 km-inrichtingselementen worden toegevoegd.

De gemeenteraad heeft de Notitie "hoofdwegenstructuur Veghel 2020; visie op hoofdlijnen"³³ vastgesteld. Dit document de belangrijkste visie van de gemeente op haar hoofdinfrastructuur. In deze visie is een keuze gemaakt voor een zuidelijke ontsluitingsweg voor Erp en de omlegging N279 ter hoogte van Veghel aan de zuidwest zijde. De consequenties voor het plangebied Scheifelaar II zijn dat de Erpseweg afgewaardeerd zal worden van gebiedsontsluitingsweg naar erftoegangsweg en binnen de bebouwde kom zal worden gebracht.. De ontsluiting van het bedrijventerrein Molenakker zal in de toekomst via de N279 en niet meer via Erpseweg lopen. Dit leidt tot een reductie van verkeersintensiteiten op de Erpseweg en een verbetering van het woon- en leefklimaat in het gebied. In samenhang met de ontwikkelingen in het gebied Veghels Buiten zal planvorming plaatsvinden over gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom met hierin opgenomen de directe ontsluiting van de Scheifelaar II op de Erpseweg.

³² Concept Verkeersveiligheidsplan 2001, Haskoning Ingenieurs- en architectenbureau, Nijmegen, juni 2001
³³ Hoofdwegenstructuur Veghel 2020; visie op hoofdlijnen, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20-11-2008

Openbaar vervoer

Beleid ten aanzien van het openbaar vervoer is met name gericht op een betere doorstroming van de streekbussen over de bestaande infrastructuur. Algemeen kan worden gesteld dat door het gebied De Scheifelaar geen openbaar vervoersroutes lopen dan wel gepland zijn.

Fietsverkeer

Ten aanzien van het fietsbeleid gaat speciale aandacht uit naar veiligheid van fietsroutes van en naar de scholen. Aandacht gaat zowel uit naar de snelheid van het gemotoriseerde verkeer als het verkeersgedrag van de scholieren. Het wensbeeld fietsverkeer van de gemeente Veghel is gericht op:

- *veiligheid*: het fietsnetwerk waarborgt de verkeersveiligheid van fietsers en andere weggebruikers;
- *samenhang*: het fietsnetwerk vormt een samenhangend geheel en sluit aan op alle herkomsten en bestemmingen;
- *directheid*: het fietsnetwerk biedt steeds een zo direct mogelijke route;
- *aantrekkelijkheid*: het fietsnetwerk is zodanig vormgegeven en in de omgeving gezet dat fietsen aantrekkelijk is;
- *comfort*: het fietsnetwerk maakt een vlotte en comfortabele doorstroming van het fietsverkeer mogelijk.

12.4 Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen.

De gemeente Veghel heeft sinds oktober 2006 een nieuwe nota 'parkeernormen' waarin het beleid en uitvoering daarvan op het gebied van parkeren beschreven staat. Het doel van deze nota is:

Het in onderling overleg vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden te waarborgen.

Uitgangspunten

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

- Elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;

- Vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik niet uit het oog verloren mag worden.

Daarbij is het van belang dat:

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

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

In de toekomstige situatie is het bij nieuwbouw of verbouw een basiseis dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

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

Rekenfactoren³⁴

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

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

Indien er in het bestemmingsplan parkeernormen zijn opgenomen, gelden de wettelijke parkeernormen uit dit plan. Indien in een bestemmingsplan geen parkeernormen zijn opgenomen, is de bouwverordening van toepassing. In de bouwverordening wordt verwezen naar de nota 'parkeernormen'.

³⁴ Voor de volledige lijst van parkeevoorzieningen, zie tabel 3.1 nota parkeernormen

Parkeernormen Scheifelaar II

Voor de nieuwe woonwijk Scheifelaar II zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

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

Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee op:

142 woningen x 2 parkeerplaatsen = 284 parkeerplaatsen.

Hierbij moet dus rekening worden gehouden met de rekenfactoren voor parkeervoorzieningen op eigen terrein. In deze studie wordt uitgegaan dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Uiteraard moet dit in een verder gedetailleerd plan getoetst worden. In dit stadium zijn geen problemen te voorzien wat parkeren betreft.

Binnen de bestemming 'Verkeer -Verblijf' is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk.

13. PLANOPZET

13.1 Inleiding

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

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de voorschriften het de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

13.2 De voorschriften

Opbouw van de voorschriften

De indeling van de planvoorschriften is als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk omvat drie artikelen:

- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend. Daarnaast is hierin bepaald dat voor bepaalde werken en bouwwerken de op de plankaart opgenomen bouwgrens (met maximaal 1,5 meter) mag worden overschreden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

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

- *Anti-dubbeltelbepaling:* deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'meegenomen' bij de beoordeling van een bouw-aanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouw-aanvraag.
- *ondergrondse (bouw)werken:* deze bepaling geeft regels voor het uitvoeren van ondergrondse werken, alsmede voor het ondergronds bouwen met bijbehorende maatvoering.
- *Bescherming van het plan.* Dit artikel bepaalt dat bebouwing niet mag worden opgericht, indien daardoor een andere bebouwing met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.
- *Overeenstemming met het plan.* Dit artikel bepaalt dat bebouwing, die bestond ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, of wordt gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die qua maatvoeringseisen afwijkt van het plan, maar in overeenstemming is met de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming, geacht wordt in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan.
- *Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening.* Dit artikel bevat een nadere regeling ten aanzien van de verhouding tussen de voorschriften bij dit bestemmingsplan en de voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening. Gebruik is gemaakt van de mogelijkheid die artikel 9, lid 2, van de Woningwet biedt om in het bestemmingsplan de aanvullende werking van een aantal voorschriften van stedenbouwkundige aard

uit te sluiten. De bepaling is zó geredigeerd dat een limitatieve opsomming is gegeven van de bepalingen die wel van toepassing zijn. Hierdoor ontstaat bij bouw aanvragen geen twijfel over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

- *Algemene gebruiksbepalingen.* Deze bepaling verbiedt alle gebruik van gronden en opstellen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming. In samenhang met de strafrechtelijke bepaling is bij overtreding, strafrechtelijke vervolging mogelijk. In deze bepaling wordt tevens aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Het is dus een aanvulling op de doeleindenomschrijving in de verschillende bestemmingen. Vormen van gebruik waarvan op voorhand niet (geheel) duidelijk is of er sprake is van strijdig gebruik, worden in deze bepaling opgesomd. Er is een vrijstellingsbepaling opgenomen, de zogenaamde toverformule. Vrijstelling moet worden verleend indien strikte toepassing van het algemene gebruiksverbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Bij de toverformule gaat het om vrijstelling van een gebruiksvoorschrift in enge zin. Toepassing van de toverformule kan niet leiden tot afgifte van een bouwvergunning. Daarnaast gaat het om een verplichting om vrijstelling te verlenen, niet om een bevoegdheid. De bij het bestemmingsplan gegeven bestemming moet worden beschouwd als het meest doelmatige gebruik. Vrijstelling op grond van de toverformule is uitsluitend mogelijk indien een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Vrijstelling moet dan worden verleend tenzij dringende redenen zich tegen het voorgenomen gebruik verzetten. Die dringende redenen zijn er in ieder geval wanneer vrijstelling zou leiden tot een gebruik dat in feite zou neerkomen op een onomkeerbare situatie. Dit geldt overigens voor alle binnenplanse vrijstellingen. Een 'zwaardere' procedure (bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19-procedure) is dan op zijn plaats.
- *Algemene vrijstellingsbepalingen.* Algemene vrijstelling voor alle bestemmingen. Hierbij gaat het o.a. om het afwijken met ten hoogste 10% van de in de voorschriften opgenomen maten en normen. Ook kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van een geringe wijziging in de bouwgrenzen e.d.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

- *Strafbepaling.* Deze bepaling stelt overtreding van de in de voorschriften opgenomen bepalingen, strafbaar als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten;
- *Overgangsbepalingen.* Dit artikel bepaalt dat bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik, dat afwijkt van de voorschriften op het moment, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Een uitbreiding van 10% is toegestaan, behalve als een onteigening aanstaande is. In dat geval zou het toestaan van de uitbreiding betekenen dat de

onteigenende instantie hogere kosten zou krijgen bij de verwerving en de bedoeling van dit voorschrift is dat te voorkomen.

- *Slotbepaling*. Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan: "De Scheifelaar II"

13.3 Beschrijving per bestemming

Groen

Gebruik

Grotere groengebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen alsmede fiets- en voetpaden. Ook zijn voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken, met een maximale hoogte van 3 meter, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor verlichtingsarmaturen wordt een uitzondering gemaakt. De hoogte van lantaarnpalen e.d. mag namelijk maximaal 8 meter bedragen. De oppervlakte van een voorziening van algemeen nut mag ten hoogste 10 m² bedragen.

Verkeer - Verblijf

Gebruik

De hoofdstructuur van de wijkontsluitingswegen in het plangebied is bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'. Deze wijkontsluitingswegen zijn gericht op een goede ontsluiting c.q. doorgang van het (auto)verkeer van en naar het woongebied 'Veghel-Zuid'. Het gaat om wegen met een verblijfsfunctie en de ontsluiting van de individuele percelen.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn tevens groenvoorzieningen alsmede voor de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. toegestaan.

Bouwen

Kleine bouwwerken, met een maximale hoogte van 3 meter, zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor verlichtingsarmaturen wordt een uitzondering gemaakt. De hoogte van lantaarnpalen e.d. mag namelijk maximaal 8 meter bedragen. De oppervlakte van een voorziening van openbaar nut mag ten hoogste 10 m² bedragen.

Wonen 1

De bestemming 'Wonen 1' is bedoeld voor de delen van de gronden die worden toegevoegd aan de achtertuinen van een aantal percelen, die zijn gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan Veghel-Zuid. In deze bestemming zijn uitsluitend de bouwvoorschriften voor bijgebouwen opgenomen, aangezien hoofdgebouwen niet zijn toegelaten op de gronden met de aanduiding 'achtertuin of bebouwd erf'.

Het is de bedoeling dat deze voorschriften in samenhang met de voorschriften van bestemmingsplan Veghel-Zuid worden gelezen. Aangezien de bouwvoorschriften gerelateerd zijn aan het begrip 'bouwperceel', dat kan zijn gelegen binnen het plangebied van twee bestemmingsplannen, dient bij de toetsing rekening te worden gehouden met het gehele bouwperceel, verdeeld over de twee plangebieden.

Woongebied

Gebruik

De Scheifelaar II betreft een nieuwe woonwijk. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft derhalve de (globale) bestemming 'Woongebied'. Een klein deel heeft een uit te werken bestemming gekregen: 'Woongebied – Uit te werken'.

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

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

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

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

Seksinrichtingen zijn in het geheel niet toegelaten.

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

Bouwen

Binnen deze globale woonbestemming wordt op de plankaart door middel van aanduidingen aangegeven welke bouwvoorschriften van toepassing zijn. Het stedenbouwkundig plan heeft hieraan ten grondslag gelegen.

De woongebieden 1 tot en met 7 corresponderen met de volgende indeling uit het stedenbouwkundig plan. Woongebied De Hoeven is nog nader uit te werken:

Indeling bestemmingsplan	Indeling stedenbouwkundig plan
Woongebied 1	Het kader
Woongebied 2	Het paviljoen
Woongebied 3	De Entree
Woongebied 4	De Dorprand
Woongebied 5	De Binnenhof
Woongebied 6	Landelijk Wonen Binnen
Woongebied 7	Landelijk Wonen Buiten
Woongebied Uit te werken	De Hoeven

Voor de betreffende woongebieden 1 tot en met 7, alsmede voor het nader uit te werken woongebied De Hoeven gelden verschillende regels ten aanzien van:

- minimale en maximale oppervlakte bouwperceel
- toegestane woningtype
- situeringeisen voorgevel hoofdgebouw
- maximale diepte hoofdgebouw
- minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens
- maximale goothoogte en bouwhoogte hoofdgebouw
- minimale en maximale dakhelling van de kap

Er zijn binnen de gebiedsbestemming 'Woongebied' geen zones op de plankaart opgenomen waaraan de situeringeisen zijn gekoppeld. De regeling voor hoofdgebouwen is in tabelvorm geregeld met vaste of minimale en maximale maatvoering vanaf de weg gerekend.

De bijgebouwenregeling is gekoppeld aan de ligging van het feitelijke hoofdgebouw. Deze bouwregeling van bijgebouwen is zoveel mogelijk afgestemd op de in de gemeente Veghel gebruikelijke regeling, zoals opgenomen in de Dummy van de gemeente Veghel. Voor een aantal gebieden zijn er echter afwijkende situerings- en/of maatvoeringseisen opgenomen die samenhangen met de aard en de grootte van de gebieden en die voortvloeien uit het stedenbouwkundig plan. Zo geldt er een uitzondering op de standaardregeling ten aanzien van de situering ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens voor de woongebieden die ruim van opzet dienen te zijn (Landelijk Wonen Binnen en Landelijk Wonen Buiten).

Bij de regeling van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt gebruik gemaakt van de volgende zonering:

- I. zone vóór de voorgevelrooilijn;
- II. zone achter de voorgevelrooilijn waarbinnen de bouw van het hoofdgebouw (woning) en bijgebouwen mogelijk is (bouwde erfzone)

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming heeft tot doel aangetroffen archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van ver- en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, alsmede van kleinere gebouwen bij / uitbreidingen van bestaande gebouwen. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting. In dat geval dient uit een door een senior KNA Archeoloog goedgekeurd programma van eisen voor in situ behoud (fysieke bescherming, archeologiesparend bouwen) dan wel ex situ behoud (opgraving, archeologische begeleiding) aangetoond te zijn dat op een goede wijze met de archeologische waarde wordt omgegaan of omgegaan zal worden.

Leidingzone (dubbelbestemming)

Voor het veiligstellen van de in het plangebied gelegen gasleiding en waterleiding zijn stroken ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven gas- en waterleiding aangewezen als beschermingszone. In de voorschriften is bepaald, dat op deze gronden slechts gebouwd mag worden na vrijstelling, met uitzondering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding. Voorts is er een aanlegvergunningstelsel van kracht voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde danwel werkzaamheden. De vrijstelling respectievelijk de aanlegvergunning wordt verleend indien de belangen van de leiding niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

Verhouding hoofdbestemming/dubbelbestemming

De gronden binnen het plangebied hebben een hoofdbestemming maar kunnen tevens een dubbelbestemming hebben. In dat geval gelden in eerste instantie de bepalingen ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn slechts van toepassing voorzover zij niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

14. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

14.1 Exploitatie

Uitgangspunten voor de exploitatieberekening

Voor De Scheifelaar II is een exploitatieberekening opgesteld. De exploitatieberekening toont aan dat het plan economisch uitvoerbaar is. De berekening is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten.

Kosten

De kosten om te komen tot ontwikkeling van De Scheifelaar II worden bepaald door onderstaande posten:

- verwervingskosten gronden
- aan- en verkoopkosten
- Ruimte voor Ruimte woningen
- bouw- en woonrijpmaken gronden
- maken aansluiting omliggende wegen
- aanleg riolering
- aanleg groen
- bijdrage "rood-met-groen koppeling"³⁵
- aanleggen openbare voorzieningen
- straatmeubilair / verlichting
- advieskosten totstandkoming planvorming

Inkomsten

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

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

Haalbaarheid

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

³⁵ zijnde circa € 13,- per m² uit te geven grond (peiljaar 2005). Deze afspraak tussen de gemeente Veghel en de provincie over de wijze waarop de gemeente Veghel de zogenaamde 'rood-met-groen koppeling' zoals beschreven in het Streekplan 2002 (Brabant in Balans) en in het Uitwerkingsplan wil vormgeven, is als bestuurlijke afspraak bij brief van 10 oktober 2005 (kenmerk 1104313/113520) onderling vastgelegd.

14.2 Handhaving

In het kader van de herziening van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de IRO een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Deze handhavingsparagraaf bestaat uit een samenvatting van de, op 19 oktober 2004 door het college van burgemeester en wethouders, vastgestelde “Handhavingsnotitie Bestemmingsplannen” en voor het overgrote gedeelte uit de te handhaven zaken in het betreffende bestemmingsplan. Voor elk plan ligt dat anders; elk plan heeft zo zijn eigen bijzonderheden van bestemmingen en gebruik.

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning nodig is.

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: *elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.*

Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Veghel dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplan-

nen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een ruimtelijk-stedenbouwkundig plan gemaakt van de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied, teneinde deze jurisidisch-planologisch te kunnen verankeren in een bestemmingsplan. Daarnaast vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtsstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet". In onderhavig bestemmingsplan is gekeken naar de bestaande situatie en zijn geen illegale activiteiten aangetroffen. De thans opgenomen bestemmingsregeling vormt een goede vertaling van de ruimtelijke-functionele visie van de gemeente ten aanzien van het gebied De Scheifelaar II.

15. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

15.1 Inleiding

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

15.2 Inspraak

In de periode van 8 februari 2007 tot en met 8 maart 2007 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' en het kwaliteitshandboek Scheifelaar II, in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn 12 inspraakreactie bij de gemeente ingediend.

De inspraakreacties gaven op de volgende punten aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

- Nadere motivering van de (voorlopige) afwenteling van verkeer afkomstig uit De Scheifelaar II via Veghel-Zuid;
- Het opnemen van een dubbelbestemming 'Archeologisch aandachtsgebied' ter plaatse van het gehele plangebied zodat er een planologisch-juridische bescherming wordt geboden voor archeologie. De dubbelbestemming kan pas worden gewijzigd in een rechtstreekse bestemming voor woningbouw wanneer uit onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het gebied wordt bijgesteld;
- De achtergevelrooilijn van de geprojecteerde woningen in 'het Kader' daar waar deze grenst aan de percelen De Scheifelaar 119, 120 en 121 is verlegd tot minimaal 10 meter van de achterste perceelsgrenzen van voormelde woningen;
- De langzaamverkeersroute ter hoogte van Kruigenstraat 8 is verlegd zodat deze niet pal tegenover voormeld pand uitkomt op de Kruigenstraat;
- De regeling voor verplichte dakhellingen zoals voorgeschreven is versoepeld.

Als bijlage 2 is het verslag van inspraak en vooroverleg opgenomen

15.3 Wettelijk vooroverleg

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan en het kwaliteitshandboek zijn in het kader van artikel 10 Bro voor advisering voorgelegd aan:

- Provincie Noord-Brabant;
- Inspectie VROM, regio Zuid;
- Waterschap Aa en Maas;
- Welstandszorg Noord-Brabant.

De VROM-inspectie heeft niet gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan.

De reacties van de provincie en het waterschap zijn in de bijlage 2 samengevat en voorzien van een standpunt van de gemeente Veghel. Voor de wijzigingen die voortvloeien uit het wettelijk vooroverleg wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 2.

15.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 23 t/m 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan gedeputeerde staten van Noord-Brabant.

BIJLAGEN

behorende bij de toelichting

Bijlage 1:

**Bewijsstukken Ruimte-voor-Ruimteregeling
Mest- en sloopnummers
Overeenkomst overdracht bouwtitels**

Van de Ven Scheffelaar BV
Postbus 184
5460 AD VEGHEL

Datum
9-1-2006
Onderwerp
Mest- en sloopnummers

Referentie
HD/LE/6013
Bijlagen
1

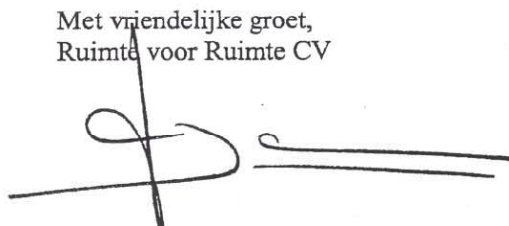
Geachte Heer van de Ven,

In december jl. heeft u van ons een twintigtal bouwtitels in het kader van Ruimte voor Ruimte gekocht. De betaling daarvan hebben wij op 29 december 2005 ontvangen, waarvoor onze dank.

Met het oog op uw zekerheid hebben wij bij de provincie gevraagd welke mest – en sloopnummers aan deze 20 bouwtitels ten grondslag liggen. Deze opgave is verstrekt en deze bieden wij u hierbij aan.

Wij adviseren u deze brief goed te bewaren en te zijner tijd bij de aanvraag van de verklaring van geen bezwaar of het bestemmingsplan bij het dossier aan de provincie te voegen.

Met vriendelijke groet,
Ruimte voor Ruimte CV



Dr. J.C. Dona
Directeur

RBV-DOSSIERTOOKENNING

LOCATIEONTWIKKELING: gemeente Veghel project Scheiffelaar

AANTAL RUIMTE VOOR RUIMTEKAVELS: 20

BENODIGDE M² SLOOP: 20.000 M²

AANVRAAGNUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M ²	TOEGEKENDE SLOOP M ²
4767000	115039465	815	622
4767016	114026351	1.638	638
4767097	113031289	978	978
4767119	111066832	2.679	2.679
4767181	112071210	512	512
4767488	113009690	1.347	1.347
4767489	11109168	1.962	1.962
4767490	113084609	2.237	2.237
4767731	111017300	656	656
4767833	113083823	572	572
4768089	111002737	2.307	2.307
4768106	115024271	1.977	1.977
4768107	114055351	1.247	1.247
4770154	111001919	1.288	1.288
4770163	115008098	2.246	978
Totaal ingebrachte m ² sloop			20.000

OVERDRACHT BOUWTITEL

De ondergetekenden:

1. DE COMMANTITAIRE VENNOOTSCHAP RUIMTE VOOR RUIMTE C.V., te dezer zake vertegenwoordigd door haar beherend vennoot, DE BESLOTEN VENNOOTSCHAP RUIMTE VOOR RUIMTE BEHEER B.V., welke te dezer zake vertegenwoordigd wordt door DE HEER J.C. DONA EN DE HEER H.W. SINKE, hierna ook te noemen "de verkoper"

en

2. SCHEIFFELAAR II CV, ten deze vertegenwoordigd door SCHEIFFELAAR II BEHEER BV die op haart beurt wordt vertegenwoordigd door IR. P. DIJKSTRA EN B.A.C.M. VAN DE MEERAKKER, hierna ook te noemen "de verkrijger".

Komen als volgt overeen:

1. De verkrijger is eigenaar van gronden gelegen in het uitbreidingsplan Scheifelaar II in de gemeente Veghel
2. De gemeente Veghel heeft met de verkrijger afgesproken dat in dit uitbreidingsplan 30 kavels zullen worden ontwikkeld ter uitvoering van de zogeheten "Ruimte-voor-Ruimteregeling" als omschreven in paragraaf 3.6.2 van het Streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in Balans" vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Brabant bij besluit van 22 februari 2002 en partieel herzien bij besluit van 3 december 2004.
3. Verkrijger heeft reeds in december 2005 daartoe 20 bouwtitels in het kader van de eerste tranche van de Ruimte voor Ruimteregeling van de vennootschap Ruimte voor Ruimte cv gekocht. Deze bouwtitels zijn gekocht voor een bedrag van € 125.000 per stuk ex. Btw, met als extra bepaling een bijbetaling van *een bedrag van € 5.000 per verkochte kavel. Betaaldatum binnen een maand na verkoop van betreffende kavel.*
4. Verkrijger wenst thans over te gaan tot aankoop van de resterende 10 Ruimte voor Ruimte bouwtitels, afkomstig uit de tweede tranche van de Ruimte voor Ruimteregeling.
5. Partijen zijn ten aanzien van de voorwaarden voor de aankoop van deze 10 bouwtitels op 16 oktober 2005 het volgende overeengekomen:

Voorwaarden bouwtitels tweede tranche

- *Startdatum 1 juli 2004 aanschafprijs € 100.000,-*
- *Betaling: op het moment dat de betreffende kavel wordt verkocht, doch uiterlijk twee jaar nadat de locatie planologisch is goedgekeurd.*

- *Rente: driemaands euribor + 0,5%*
- *Forfaitaire opslag per bouwtitel € 11.000*

*VDV vergoedt aan ORR een bedrag van € 5.000 per verkochte kavel.
betaaldatum binnen een maand na verkoop van betreffende kavel*

- 6 Partijen wensen thans in afwijking van de eerder gemaakte afspraken te komen tot een definitieve regeling. Deze houdt in:

Verkrijger koopt van Ruimte voor Ruimte de resterende 10 bouwtitels voor een prijs van € 130.000 per stuk ex btw. Verkrijger zal deze titels betalen per 01-07-2007. Verkoper ziet daarbij af van de eerder overeengekomen nabetaling van € 5000 per titel. Dit laatste geldt zowel voor de thans te verkopen 10 bouwtitels als voor de eerder verkochte 20 bouwtitels, die vermeld zijn in punt 3 van deze overeenkomst.

- 7 De overdracht van de 10 te verkopen bouwtitels door RvR aan de verkrijger vindt plaats door middel van een daartoe strekkende verklaring (het Certificaat Bouwtitel) van RvR dat zij haar aanspraken op de onderhavige 10 bouwtitels aan de verkrijger heeft overgedragen. In de desbetreffende verklaring doet RvR opgave van het mestnummers respectievelijk het aantal in het kader van de "Ruimte-voor-Ruimteregeling" toegekende vierkante meters gesloopte bedrijfsruimte van de locatie(s) waaraan de bouwtitel is ontleend. De verkregen bouwtitels mogen uitsluitend worden aangewend voor het plan Scheifelaar II en niet worden doorverkocht voor een andere locatie.
- 8 RvR is jegens de verkrijger tot geen verdere verplichting gehouden dan tot overdracht van de bouwtitel. Het risico met betrekking tot en de kosten voor het verkrijgen van planologische medewerking van de zijde van de gemeente en de provincie, alsmede het risico en de kosten ten aanzien van het verkrijgen van bouwvergunning en alle overige voor de realisatie van de door de verkrijger beoogde woning(en) noodzakelijke besluiten, berust volledig bij de verkrijger.
- 9 Indien zich een van de navolgende situaties voordoet:
- a. door het terzake bevoegde gezag geen vrijstelling c.q. goedkeuring wordt verleend voor de door de verkrijger beoogde ontwikkeling van de locatie Scheifelaar II
 - b. de door het terzake bevoegde gezag verleende vrijstelling en/of de door de verkrijger aangevraagde bouwvergunning naar aanleiding van een daartoe door derden aanhangig gemaakte procedure wordt herroepen, zulks echter uitsluitend in het geval het desbetreffende besluit zijn oorzaak vindt in de overweging dat de in art. 1.1 bedoelde bouwlocatie zich naar het oordeel van het terzake bevoegd gezag,

B f 7

dan wel de bestuursrechter, niet leent voor een vrijstelling of wijziging van het vigerende bestemmingsplan om te komen tot de bestemming "woondoeleinden",

kan de verkrijger aan RvR verzoeken de op basis van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te maken en de ontvangen bedragen tegen teruglevering van de bouwtitel terug te betalen. Over het alsdan door RvR terug te betalen bedrag is RvR in dat geval geen rente verschuldigd.

Aldus overeengekomen,

's-Hertogenbosch

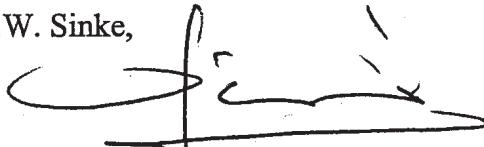
4 juni 2007

Ruimte voor Ruimte Beheer b.v.

de heer J.C. Dona



de heer H.W. Sinke,



Scheifelaar II Beheer BV.

de heer Ir. F. Dijkstra

de heer B.A.C.M. van de Meerakker.



9

RBV-DOSSIERTOOKENNING

LOCATIEONTWIKKELING: gemeente Veghel project Scheffelaar II

AANTAL RUIMTE VOOR RUIMTEKAVELS: 10

BENODIGDE M² SLOOP: 10.000 M²

AANVRAAGNUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M ²	TOEGEKENDE SLOOP M ²
4900531	114021422	2.745	2.000
4903270	116045205	1.044	1.044
4928696	117017450	1.573	573
4928695	111019966	1.637	637
4915421	112072003	6.876	1.092
4959312	114004544	1.478	1.478
4959707	111071862	562	562
4959709	115008756	1.256	1.256
4960275	113032552	10.526	526
4961993	111022720	2.793	832
Totaal ingebracht m ² sloop			10.000

Bijlage 2:

Notitie inspraak en vooroverleg

Notitie inspraak en Overleg voorontwerp-bestemmingsplan De Scheifelaar II en Kwaliteitshandboek Scheifelaar II

In de periode van 8 februari 2007 tot en met 8 maart 2007 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' en het kwaliteitshandboek Scheifelaar II, in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Veghel voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens zijn het voorontwerp bestemmingsplan en het kwaliteitshandboek in het kader van artikel 10 Bro voor advisering voorgelegd aan:

- Provincie Noord-Brabant;
- Inspectie VROM, regio Zuid;
- Waterschap Aa en Maas;
- Welstandszorg Noord-Brabant.

Onderstaand zijn de reacties van inspraak en vooroverleg samengevat en van een standpunt van de gemeente Veghel voorzien.

Inspraakreacties

In bovenvermelde periode zijn de volgende inspraakreacties bij de gemeente ingediend:

1. Dhr. Boeren, P.A.J. p/a De Scheifelaar 108, 5463 HV Veghel (ingekomen d.d. 12 feb. 2007);
2. Archeologische Werkgroep Heemkundekring Vehchele (AWHV); coördinator Sas, G. p/a Vlas en Graan 79, 5461 KL Veghel (ingekomen d.d. 15 feb. 2007);
3. Dhr. Snepscheut, van de P. en Mevr. Bax, T. p/a De Scheifelaar 237, 5463 HX Veghel (ingekomen d.d. 15 feb. 2007);
4. Dhr./Mevr. Schrama, R.J. p/a De Scheifelaar 114, 5463 HV Veghel (ingekomen d.d. 15 feb. 2007);
5. Mevr. Boxmeer, van Y. en Dhr. Boxmeer, van M. p/a De Scheifelaar 119, 5463HV Veghel (ingekomen d.d. 2 mrt. 2007)
6. Mevr. Dijk, van, Hermes, M. en dhr. Rossum, van A. p/a De Scheifelaar 121 5463HV Veghel & Mevr. Liefvoort, van de I. en dhr. Liefvoort, van de R. p/a De Scheifelaar 120, 5463HV Veghel & Mevr. Boxmeer, van Y. en Dhr. Boxmeer, van M. p/a De Scheifelaar 119, 5463HV Veghel (ingekomen d.d. 2 mrt. 2007);
7. SIR-55, contactpersoon: Verouden, K. p/a Busstraat 42, 5466 PJ Veghel (ingekomen d.d. 2 mrt. 2007);
8. Dhr./Mevr. Brok, J.J.M. p/a Kruigenstraat 8, 5463 PC Veghel (ingekomen d.d. 6 mrt. 2007);
9. Mevr. Kox, A. en Dhr. Kox, W. p/a De Scheifelaar 126, 5463 HV Veghel (ingekomen d.d. 6 mrt. 2007);
10. Stichting De Scheifelaar, vertegenwoordigd door de heer M. van der Hoven, referentie: 20030313.IJ.SVL, telnr: 0413-311787 (ingekomen d.d. 6 mrt. 2007);
11. Dhr. Stas, A.T.F.M. namens Woonbelang Veghel p/a Postbus 303, 5460 AH Veghel (ingekomen d.d. 7 mrt. 2007);

12. Dhr. Stas, A.T.F.M. p/a Laarpark 10, 5467 HL Veghel (ingekomen d.d. 8 mrt. 2007).

1. Dhr. Boeren, P.A.J. p/a De Scheifelaar 108, 5463 HV Veghel (ingekomen d.d. 12 feb. 2007);

De heer Boeren heeft de volgende opmerking:

- a. Aldus inspreker lijkt het deel van de Scheifelaar dat als verlengde van de Kruigenstraat aansluit op de asfaltweg door de Scheifelaar niet ingericht voor de huidige verkeersintensiteiten. Volgens inspreker is er met de ontwikkeling van De Scheifelaar II op deze weg een toename te verwachten in het aantal verkeersbewegingen. Gezien de huidige inrichting van dit weggedeelte is dit bezwaarlijk.

2. Archeologische Werkgroep Heemkundekring Vehchele (AWHV); coördinator Sas, G. p/a Vlas en Graan 79, 5461 KL Veghel (ingekomen d.d. 15 feb. 2007)

Namens de Heemkunde Vehchele heeft de heer Sas de volgende opmerking kenbaar gemaakt:

- a. Aldus de bevindingen uit het inventariserende veldonderzoek d.m.v. karterende boringen wordt vervolgonderzoek d.m.v. proefsleuven noodzakelijk geacht voor het opsporen en waarderen van eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen in het plangebied. Ten tijde van presentatie van het plan voor "De Scheifelaar II" was dit vervolgonderzoek nog niet uitgevoerd. De Archeologische Werkgroep Heemkundekring Vehchele (AWHV) acht het denkbaar dat na afronding van het vervolgonderzoek d.m.v. proefsleuven het gepresenteerde plan voor de nieuwbouwwijk "De Scheifelaar II" zal moeten worden aangepast. Dit alles zoals vastgelegd in het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Veghel omtrent archeologie, voortvloeiend uit het Europese verdrag van Valletta (Malta). Een vertaling van de te volgen procedure voor het plangebied heeft de gemeente Veghel vastgesteld in het Definitief Integraal Program van Eisen Veghel Zuidoost van september 2006, hoofdstuk 5.12 Archeologie en Cultuurhistorie. De AWHV stelt voor de voorgeschreven procedure van archeologisch onderzoek tot uitvoer te brengen en overeenkomstig met de wettelijke voorschriften te handelen. D.w.z. dat desnoods het gepresenteerde plan, afhankelijk van de verkregen eindresultaten van het archeologisch onderzoek, alsnog aangepast kan worden. De AWHV verneemt gaarne of het College van Burgemeester en Wethouders of zij de hierboven beschreven vervolgpprocedure van archeologisch onderzoek onderschrijft en tot uitvoer zal brengen.

3. Dhr. Snepscheut, van de P. en Mevr. Bax, T. p/a De Scheifelaar 237, 5463 HX Veghel (ingekomen d.d. 15 feb. 2007)

De heer Van de Snepscheut en Mevrouw Bax hebben de volgende opmerking kenbaar gemaakt:

- a. De plannen voor De Scheifelaar II hebben gevolgen voor de situering van de woning en het erf aan De Scheifelaar 237. In de huidige situatie grenst dit erf gedeeltelijk aan agrarisch grondgebied. De woning is georiënteerd op deze erfafscheiding, om op de-

ze wijze het huidige panorama van het landschap optimaal te kunnen benutten. Ingevolge de voorgestane ontwikkelingen van De Scheifelaar II zal het grondgebied toebehorende aan De Scheifelaar 237 niet langer gesitueerd zijn aan grondgebied met de bestemming agrarische doeleinden maar aan grondgebied waarop de bestemming woondoeleinden gevestigd zal zijn. Het huidige panorama, waarop de woning qua ligging en bouwstijl georiënteerd is, zal hierdoor verdwijnen. Door de beperkte afstand tussen de woning aan De Scheifelaar 237 en de tuinafscheiding komt de woning aan De Scheifelaar 237 'klem te zitten' tussen twee huizen. Volgens insprekers betekent de voorgestane ontwikkeling hierdoor een belemmering van hun privacy. Insprekers verzoeken daarom om een strook grond aangrenzend aan het perceel De Scheifelaar 237 aan te kopen. Het huidige perceel De Scheifelaar 237 bedraagt 600m² en zou bij een aankoop van een breedtestrook van 5 meter toenemen tot 750 m². De overgang naar het aangrenzende perceel zou in dit geval ongeveer 7,50 meter gaan bedragen.

4. Dhr./Mevr. Schrama, R.J. p/a De Scheifelaar 114, 5463 HV Veghel (ingekomen d.d. 15 feb. 2007)

De heer/ Mevrouw Schrama heeft de volgende opmerking kenbaar gemaakt:

- a. Volgens inspreker zijn in de voorgestelde planopzet van De Scheifelaar II de harde randvoorwaarden, zoals vermeld in het Integraal Programma van Eisen (Ipe), (met name de groenstructuren) niet zichtbaar. Inspreker verzoekt het college terdege rekening te houden met de visie zoals vastgesteld in de Structuurvisie Plus, het Masterplan Aa en de harde randvoorwaarden zoals vermeld in het Integraal Programma van Eisen. Hierbij dient een forse groenbuffer direct grenzend aan de bestaande achtertuinen van de woningen aan de zuid- en oostrand van De Scheifelaar I het uitgangspunt te zijn. Door het ontbreken van diverse groenstroken in de thans voorgestelde planopzet en in het bijzonder de groenstrook grenzend aan de achtertuinen van de bestaande woningen wordt een infiltratie in openbaar gebied onmogelijk. In de Structuurvisie Plus is het gebied ten oosten van De Scheifelaar als 'zoekgebied stedelijk gebied' aangemerkt. Het gebied ten zuiden van De Scheifelaar is aangewezen voor de ontwikkeling tot extensief stedelijk gebied met behoud van de landschappelijke structuur. Het Masterplan Aa Veghel 2004 is vastgesteld door de gemeente Veghel en het Waterschap Aa en Maas. Het plan is te zien als een intentieverklaring waarbij met de verdere uitwerking van het gebied rekening dient te worden gehouden. In dit masterplan wordt direct grenzend aan de achtertuinen de aanleg van een buffer in de vorm van een houtwal voorgestaan. Insprekers zien deze buffer niet terug in het bestemmingsplan.

5. Mevr. Boxmeer, van Y. en Dhr. Boxmeer, van M. p/a De Scheifelaar 119, 5463HV Veghel (ingekomen d.d. 2 mrt. 2007)

De heer en mevrouw Van Boxmeer hebben, in aanvulling op de brief van de bewoners van De Scheifelaar 119, 120 en 121 (d.d. 27 feb. 2007), de volgende opmerking kenbaar gemaakt:

- a. Insprekers verzoeken om het gedeelte tussen de nieuwe weg langs De Entree en de zuidkant van het perceel De Scheifelaar 119 bij de tuin van De Scheifelaar 119 mee te nemen in het bestemmingplan. Dit als compensatie voor het wegvallen van het vrije uitzicht aan de achter- en zijkant van het huis aan De Scheifelaar 119, de toenemende geluidsoverlast door De Entree en de verminderde privacy ter plaatse.
6. **Mevr. Dijk, van, Hermes, M. en dhr. Rossum, van A. p/a De Scheifelaar 121 5463HV Veghel & Mevr. Liefvoort, van de I. en dhr. Liefvoort, van de R. p/a De Scheifelaar 120, 5463HV Veghel & Mevr. Boxmeer, van Y. en Dhr. Boxmeer, van M. p/a De Scheifelaar 119, 5463HV Veghel (ingekomen d.d. 2 mrt. 2007)**

Bewoners van De Scheifelaar 119, 120 en 121 hebben de volgende opmerkingen kenbaar gemaakt:

- a. Met betrekking tot de privacy vermelden insprekers dat de bebouwing voor hun toekomstige achterburen dichterbij komt dan in de meeste wijken van Veghel het geval is. In vergelijking tot de ruime opzet van de rest van het plan De Scheifelaar II is dit een schril contrast. Zij verzoeken de geplande patiowoningen van De Scheifelaar II aan de westkant op een aanzienlijk ruimere afstand dan nu bepaald in het plan te situeren.
- b. De kleinere kavels, het grote bebouwingspercentage, de mogelijkheid om tot aan 5 meter van de achtergrens te bouwen, het feit dat de kavels direct grenzen aan die van de bewoners van De Scheifelaar 119, 120 en 121 en de maximale bouwhoogte van 8 meter, maakt het dat het vrije uitzicht verdwijnt en dat de huidige bewoners geconfronteerd worden met een beeld van steen, glas of dakpan wat relatief maar ook in absolute zin, heel erg dichtbij komt, aldus bewoners van De Scheifelaar 119, 120 en 121. Insprekers verzoeken een houtwal te creëren zoals gedaan is ter hoogte van de oost- en noordzijde van 'Het Kader' en deze te betrekken bij de tuinen van de bewoners van De Scheifelaar 119, 120 en 121 én verzoeken tevens de woningen aan de westkant, maximaal één bouwlaag hoog te maken.
- c. De verkeersontsluiting van De Scheifelaar II is momenteel gepland via de huidige weg van De Scheifelaar en vervolgens via De Ruijterstraat verder door Veghel Zuid. Dit geeft, aldus insprekers, voor aanwonenden van de genoemde straten een behoorlijke verkeersoverlast. Insprekers verzoeken daarom de ontsluiting van De Scheifelaar II van begin af aan via de oostkant te regelen. Deze weg kan dan dienst doen totdat het plan Veghel Zuidoost in een definitieve ontsluiting van De Scheifelaar aan deze zijde voorziet.

7. **SIR-55, contactpersoon: Verouden, K. p/a Busstraat 42, 5466 PJ Veghel (ingekomen d.d. 2 mrt. 2007)**

SIR-55 verzoekt de volgende opmerkingen mee te nemen in het plan De Scheifelaar II:

- a. In het plan De Scheifelaar II wordt vermeld dat er gedifferentieerd gebouwd gaat worden ondermeer voor ouderen. Ik wil het college met klem vragen om voor deze steeds groter wordende bevolkingsgroep in dit plan ruimte te bieden, want er komen in dit plan ook voorzieningen voor ouderen. Situering van SIR-55 patiowoningen in het gedeelte 'Paviljoen', voor grondgebonden woningen, zou zeer goed kunnen, te meer omdat deze locatie op loopafstand van de voorzieningen in Veghel-Zuid ligt. Bouwen voor senioren brengt doorstroming op gang. SIR-55 woningen met verdieping leveren daarnaast een bijdrage aan de strategische woningvoorraad; hierin kan immers ook een gezin wonen.

8. Dhr./Mevr. Brok, J.J.M. p/a Kruigenstraat 8, 5463 PC Veghel (ingekomen d.d. 6 mrt. 2007)

De heer/ mevrouw Brok hebben de volgende opmerkingen kenbaar gemaakt:

- a. Inspreker verzoekt om een milieuvergunning te verlenen voor het houden van parkvogels op het perceel Kruigenstraat 8.
- b. Inspreker verzoekt om een schriftelijke bevestiging waarin wordt gesteld dat (kandidaat) kopers van kavels nabijgelegen aan het perceel Kruigenstraat 8 zullen worden geïnformeerd over mogelijke geluidsoverlast van de door inspreker gehouden parkvogels.
- c. Inspreker verzoekt om het uiteinde van het fiets/wandelpad dat in het voorontwerp van het bestemmingsplan "De Scheifelaar II" ontsluit op de Kruigenstraat tegenover het perceel Kruigenstraat 8 te verleggen, zodat het niet recht tegenover de woning de woning aan de Kruigenstraat 8 uitkomt.
- d. Inspreker verzoekt, met het oog op de studie Veghel Zuidoost, het uitzicht vanuit de woning aan de Kruigenstraat 8 naar het westen toe (richting Aadal en Zijtaart) vrij te houden van bebouwing.

9. Mevr. Kox, A. en Dhr. Kox, W. p/a De Scheifelaar 126, 5463 HV Veghel (ingekomen d.d. 6 mrt. 2007)

De heer en mevrouw Kox hebben de volgende opmerkingen kenbaar gemaakt:

- a. Realisatie van het plan De Scheifelaar II leidt tot het verlies van het huidige uitzicht vanaf het perceel De Scheifelaar 126. De geplande extra woning (1121) op de huidige open strook tegenover het perceel De Scheifelaar 126 is geen verrijking van het plan De Scheifelaar II aldus insprekers. Het zou daarentegen om op deze locatie voor enige transparantie te zorgen.
- b. Volgens insprekers is de geplande ontsluitingsweg tegenover het perceel De Scheifelaar 126 eveneens geen verrijking voor het plan De Scheifelaar II. Door de ligging van deze weg direct tegenover oprit van het perceel aan De Scheifelaar 126 wordt aan het perceel De Scheifelaar 126 de huidige rust ontnomen. Er ontstaat ter plaatse overlast in de vorm van geluid en veiligheid.
- c. Insprekers verzoeken om bij de realisatie van De Scheifelaar II rekening te houden met overlast van bouwverkeer, in de zin dat deze naar de huidige Scheifelaar tot een minimum beperkt zal worden.

- d. Door bovengenoemde factoren zal er sprake zijn van een waardevermindering van de woning aan De Scheifelaar 126. Insprekers verzoeken hier in een later stadium op terug te komen.

10. Stichting De Scheifelaar, vertegenwoordigd door de heer M. van der Hoven, referentie: 20030313.IJ.SVL, telnr: 0413-311787 (ingekomen d.d. 6 mrt. 2007)

Stichting De Scheifelaar zelf, op basis van haar statuten en de Stichting de Scheifelaar namens haar bewoners hebben de volgende opmerkingen kenbaar gemaakt:

- a. Inkijk in de woningen en tuinen van de bewoners van De Scheifelaar I staat vast in geval van realisatie van De Scheifelaar II, aangezien in het voorontwerp voor De Scheifelaar II tussen de percelen van de Scheifelaar I en Het Kader, De Entree, Het Binnenhof en De Dorpsrand niet is voorzien in houtwallen én de maximale bouwhoogte varieert van 8m tot 12m, met een goothoogte van doorgaans 3,5m. Dit leidt tot aantasting van het woongenot en privacyverlies voor de bewoners van De Scheifelaar I aldus inspreker.
- b. Volgens inspreker gaat, doordat een minimale afstand van 3 tot 10 meter (Het Kader respectievelijk Het Binnenhof) van het hoofdgebouw tot achterste perceelsgrens is toegestaan, het oorspronkelijke open bebouwingskarakter van De Scheifelaar I volledig teniet.
- c. Door de geplande ontsluiting van De Scheifelaar II via de huidige groenvoorziening zal deze volledig verdwijnen. Dit betekent volgens inspreker voor een aantal bewoners van De Scheifelaar I afbreuk van het woongenot.
- d. Een gedeelte van de bewoners van De Scheifelaar I zal hinder ondervinden van de verkeersaantrekkende werking die de realisatie van een nieuwe woonwijk met zich meebrengt, aldus inspreker. Voor alle bewoners van De Scheifelaar I zal er sprake zijn van meer geluidhinder als gevolg van de realisatie van De Scheifelaar II.
- e. Volgens inspreker moet er in voldoende mate in groene waarden in het plangebied worden voorzien om het landelijke karakter te behouden.
- f. Hoewel in de toelichting bij het voorontwerp van het bestemmingsplan “De Scheifelaar II” gesteld wordt dat de beplantingsstructuur van de buitenflank van het Beekdal wordt verdicht, wordt dit principe blijkens de plankaart bij het bestemmingsplan volledig losgelaten voor de strook grond die de begrenzing vormt tussen De Scheifelaar I en De Scheifelaar II. Hiermee wordt volgens inspreker in strijd met het vastgestelde Masterplan Aa Veghel 2004 gehandeld. Volgens inspreker zijn de randvoorwaarden, die zijn opgesteld in het Masterplan Aa Veghel (het Masterplan Aa Veghel is wettelijk en beleidsmatig vastgesteld aldus gesteld in het Integraal Programma van Eisen), in het voorontwerp van De Scheifelaar II –met name de groenstructuren- niet zichtbaar. Deze randvoorwaarden zijn, aldus gesteld in het Integraal Programma van Eisen, hard bij de uitwerking.
- g. Inspreker is van mening dat realisatie van een forse groenzone tussen De Scheifelaar I en De Scheifelaar II –naast bescherming van natuurwaarden- zeker ook bijdraagt aan behoud van het woongenot en bescherming van de privacy van de huidige bewoners.

- h. Aldus inspreker is een beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan voor De Scheifelaar II ex art. 9 Bro niet mogelijk omdat het verkennend flora en faunaonderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek niet ter inzage zijn gelegd.

11. Dhr. Stas, A.T.F.M. namens Woonbelang Veghel p/a Postbus 303, 5460 AH Veghel (ingekomen d.d. 7 mrt. 2007)

Woonbelang Veghel heeft de volgende opmerkingen kenbaar gemaakt:

- a. Inspreker betreurt het dat in het plan gekozen is voor een ontsluiting via de noordzijde (Veghel-Zuid). Het College van Burgemeester en Wethouders heeft samen met woningcorporatie Woonbelang geconstateerd dat er in de wijk Veghel Zuid de nodige aandachtspunten zijn voor wat betreft de infrastructuur. Met name het verkeer, de verkeersveiligheid e.d. zijn zorgpunten aldus Woonbelang Veghel. Uitbreiding van de Scheifelaar betekent nog meer overlast van bestemmingsverkeer, wat afbreuk zal doen aan de leefkwaliteit van de wijk Veghel Zuid. Woonbelang Veghel pleit daarom voor een directe ontsluiting van De Scheifelaar II en daarmee ook De Scheifelaar I op de Erpseweg. De buurtontsluitingweg van De Scheifelaar II zou hier precies op aan kunnen sluiten. Namens de huurders verzoekt Woonbelang Veghel dan ook om de keuze van een hoofdomleiding op de Erpseweg niet 'open' te laten, maar hier in het kader van dit bestemmingsplan, direct serieus werk van te maken.

12. Dhr. Stas, A.T.F.M. p/a Laarpark 10, 5467 HL Veghel (ingekomen d.d. 8 mrt. 2007)

Dhr. Stas heeft de volgende opmerking kenbaar gemaakt:

- a. Inspreker vindt het te betreuren dat er volgens de plankaartvoorschriften (artikel 6 lid 3f) uitsluitend dakhellingen zijn toegestaan van 15° tot 30° en 60° tot maximaal 75° in de deelgebieden III, IV en V respectievelijk Entree, Dorpsrand en Binnenhof. Hiermee wordt het de toekomstige eigenaren bijna onmogelijk gemaakt om op een efficiënte wijze de kapverdieping (1^e etage) te benutten. Hiervoor zou een dakhelling tot ca. 45° waarschijnlijk erg gewenst zijn. Inspreker pleit er daarom voor dat de doelgroep, bijvoorbeeld ouderen, die de 1^e verdieping van bijvoorbeeld een bungalow weliswaar beperkt maar efficiënt willen gebruiken, niet geconfronteerd worden met de beperkingen in dakhelling.

Vooroverleg

Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn adviezen ontvangen, die eveneens in deze notitie zijn meegenomen:

- I. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH), provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
- II. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch;
- III. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
- IV. Welstandszorg Noord-Brabant, Koningsweg 60, 5211 BN 's Hertogenbosch.

De VROM-inspectie heeft niet gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan.

I. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH), provincie Noord-Brabant (ingekomen d.d. 1 mei 2007)

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft een aantal opmerkingen geplaatst:

- a. Relatie Streekplan en Uitwerkingsplan: Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied dat in het uitwerkingsplan is aangewezen als "strategische gebiedsontwikkeling". Voor dit gebied dient een integrale gebiedsvisie te worden opgesteld, waarin uitwerking wordt gegeven aan aspecten als de "natuur- en landschapsontwikkeling in dit deel van het beekdal van de Aa en de stedelijke ontwikkeling van het gebied "De Stad" en "De Scheifelaar". In voorliggend ontwerp-bestemmingsplan wordt niet duidelijk gemaakt hoe de relatie is met de integrale gebiedsvisie. Gevraagd wordt om hier bij de vaststelling van het bestemmingsplan aandacht aan te besteden.
- b. Woningbouwopgave: Binnen de gemeente Veghel worden momenteel verschillende pannen in procedure gebracht. Vanuit de provinciale optiek is het van belang dat het totaal aantal te bouwen woningen past binnen het uitwerkingsplan en in de pas blijft met de provinciale woningbehoefteprognose 2005. Daarnaast dient in het plan aangegeven te worden hoe de woningbouw op deze uitbreidingslocatie zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie en de te realiseren inbreidingslocaties. De Directie adviseert in de plantoelichting dergelijke verwijzingen op te nemen.
- c. Beleidsregeling "Ruimte voor ruimte": De Directie constateert dat de te realiseren 30 ruimte-voor-ruimte-woningen enkel in de aanbiedingsbrief en in de inleidende paragraaf 1.1 vermeld worden. Voor het overige zijn deze niet in het bestemmingsplan toegelicht. De Directie adviseert het plan op dit punt aan te vullen. Bij de regeling ruimte voor ruimte wordt onder voorwaarden op passende locaties de bouw van woningen toegestaan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om aan te tonen dat er 1000m² stallen gesloopt zijn, dienen de bewijsstukken hiervoor in het vastgestelde plan te zijn opgenomen.
- d. Inrichting: Aanbevolen wordt de visie met betrekking tot de beeldkwaliteit via de beschrijving in hoofdlijnen in de planvoorschriften op te nemen.

- e. Rood met groen: Uw gemeente heeft een bestuurlijke afspraak gemaakt met Gedeputeerde Staten over de “rood-met-groen-koppeling”. Volledigheidshalve wordt gevraagd een en ander over deze afspraak in de plantoelichting te vermelden.
- f. Archeologie: Op basis van het BILAN RAPPORT Veghel (NB) – Zuidoost, Archeologische onderzoek, d.d. 3 januari 2007, adviseren wij alle delen van het plangebied die in figuur 14 “Archeologische verwachting op basis van het vooronderzoek” van het rapport de verwachting hoog of middelhoog hebben, evenals de nog niet onderzochte uiterst zuidwestelijk gelegen strook, door middel van een waarderend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven in kaart te laten brengen. De resultaten van het waarderend archeologisch onderzoek dienen op passende wijze in het bestemmingsplan te worden geïmplementeerd.
- g. Milieuaspect geurhinder: Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij in werking getreden. De geurhinder van de vier betreffende bedrijven in het plangebied dienen conform de nieuwe systematiek te worden bepaald en de consequenties voor de ontwikkelingen binnen het plangebied in beeld te worden gebracht.
- h. Milieuaspect externe veiligheid: De provincie vraagt om in de bestemmingsplantoelichting de leidingensoort en de bijbehorende toetsingsafstand nader te motiveren.
- i. Milieuaspect bedrijven en milieuzonering: In de nabijheid van het plangebied ligt de fietscrossbaan Wheels. U wordt verzocht aan te geven of dat het door de ontwikkelingen in het plangebied noodzakelijk is, afgezien van de aangegeven uitbreidingsbehoefte van de fietscrossbaan, de huidige milieuvergunning van de crossbaan aan te passen.
- j. Milieuaspect wegverkeerslawaaai: Het zone-besluit, betreffende het instellen van een 30 km-zone voor de nieuwe wegen in het plangebied die niet in het akoestisch onderzoek zijn betrokken, dient te worden opgenomen voordat het bestemmingsplan in de gemeenteraad wordt vastgesteld.
- k. Milieuaspect openbaar vervoer: In het plan wordt onvoldoende aangegeven op welke wijze het plangebied door het openbaar vervoer ontsloten wordt. Niet duidelijk is waar de dichtstbijzijnde bushaltes liggen en of dit voor de toekomstige bewoners op een redelijke loopafstand is gelegen. Wij vragen aandacht voor deze aspecten in de onderbouwing.
- l. Economische uitvoerbaarheid: Inzicht in de financiële uitvoerbaarheid ontbreekt in dit plan. De toelichting van het plan dient ter zake te worden aangevuld.
- m. Juridische aspecten: toelichting.
 - 1. Hoofdstuk 12 geeft een uitleg van de voorschriften van het plan. Het hoofdstuk sluit op onderdelen niet goed aan op de voorschriften, zoals benaming van artikelen, volledigheid van gebruikte bestemmingen en genoemde maatvoeringen. Zo wordt bijvoorbeeld een toelichting op de bestemming ‘Wonen’ gemist. Gevraagd wordt om dit beter op elkaar af te stemmen (Cat.III).
 - 2. Paragraaf 14.4 beschrijft de vrijstellingsprocedure. Gevraagd wordt om de termijn van terinzagelegging af te stemmen op de recente wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Cat.III).

n. Juridische aspecten: voorschriften.

1. In artikel 1 zijn de in het plan opgenomen begrippen uitgelegd. Gevraagd wordt om de begrippen welke niet in het plan worden gebruikt te verwijderen, zoals bouwvlak, bouwgrens (Cat III).
2. De bestemming “Wonen” staat “aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten” toe. Gevraagd wordt om de benaming af te stemmen met “aan-huis-verbonden-beroep” in de begripsbepalingen (Cat III).
3. In de beide woonbestemmingen worden bedrijven aan huis toegestaan. Volgens de begripsbepalingen worden hier uitsluitend activiteiten onder verstaan welke geheel of overwegend door middel van handwerk plaatsvinden. Gevraagd wordt om de begripsbepaling te verruimen waardoor ook andere activiteiten vallend onder categorie 1 en 2 mogelijk zijn, welke passen in een woonomgeving (Cat III).
4. Artikel 5:
 - 4.1 In artikel 5 lid 3 is bepaald dat bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak en/of binnen achtertuin of bebouwd erf mogen worden bebouwd. Op de plankaart zijn geen bouwvlakken aangeduid. Gevraagd wordt om het plan hierop aan te passen (Cat III).
 - 4.2 In artikel 5 lid 3 sub f wordt verwezen naar gronden met de aanduiding “afwijkende bouwregeling”. De plankaart mist een dergelijke aanduiding. Wel voorziet de legenda in een “afwijkende bijgebouwenregeling”, doch deze is op de plankaart niet aangeduid. Gevraagd wordt om het plan hierop aan te passen (Cat III).
 - 4.3 Artikel 6 lid 4 sub n verwijst naar de aanduiding “afwijkende bijgebouwenregeling”. Deze ontbreekt echter op de plankaart. Gevraagd wordt dit aan te passen (Cat III).
 - 4.4 In de toelichting is bepaald dat parkeren in principe op eigen terrein dient plaats te vinden. Gevraagd wordt om dit in de voorschriften vast te leggen (Cat II).
 - 4.5 In de algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 14) worden voorzieningen van openbaar nut toegestaan. Deze voorzieningen zijn in de bestemmingen bij recht toegestaan, waarbij in enkele bestemmingen een beperking van het oppervlak geldt. Gevraagd wordt om de vrijstelling hierop aan te passen (Cat III).
 - 4.6 In de procedurebepalingen (artikel 15) wordt ingegaan op het verlenen van een aanlegvergunning. Het plan kent echter geen aanlegvergunningstelsel. Gevraagd wordt om de procedurebepaling daarop aan te passen. (Cat III).

o. Juridische aspecten: plankaart.

Een deel van de gronden zijn uitsluitend aangeduid als “WG”(woongebied), zonder een specifieke aanduiding met een type woongebied. Hierdoor zijn diverse bepalingen in de voorschriften niet van toepassing. Gevraagd wordt om dit aan te passen ofwel om dit te verklaren in de toelichting van het bestemmingsplan. (Cat III).

II. Waterschap Aa en Maas (ingekomen d.d. 11 mei 2007)

Het Waterschap Aa en Maas heeft een aantal opmerkingen geplaatst:

- a. Overstromingsrisico de Aa.

Het plangebied De Scheifelaar is op basis van een T=100 overstromingsrisico gedeeltelijk gelegen binnen het inundatiegebied van de Aa. In de waterparagraaf onderbreekt een kwantitatieve onderbouwing van de stelling dat inundatie in het plangebied wordt uitgesloten. Wij adviseren u zowel inhoudelijk als procesmatig nadere stappen te ondernemen.

b. Opbouw tekst bestemmingsplan en bijlage watertoets

In de toelichting en de bijlage 'Watertoets' wordt beschreven op welke wijze er moet worden omgegaan met water. Als gevolg hiervan is het onduidelijk waar welke informatie te vinden is. Wij adviseren u water in het bestemmingsplan een volwaardige plaats te geven in de vorm van een hoofdstuk of een waterparagraaf. Alle wateraspecten moeten daarin inzichtelijk aan de orde komen. Voor specifieke informatie kan een verwijzing naar een bijlage nuttig zijn.

c. Verankering water en watervoorzieningen op plankaart en voorschriften

In de tekst gaat de voorkeur uit naar opvang en infiltratie van neerslag op eigen terrein en in het openbaar groen. Wij vinden de vertaling van de tekst naar de plankaart en de voorschriften nog onvoldoende. Er is weinig zekerheid of er ook daadwerkelijk voldoende (openbaar) groen wordt gerealiseerd waarin infiltratie mogelijk is. Dit uit zich met name in de volgende punten:

1. Het benodigde oppervlak voor wadi's in relatie tot het beschikbare oppervlak openbaar groen wordt niet vermeld in de waterparagraaf. Ten behoeve van infiltratie van regenwater is het belangrijk om voldoende ruimte aan openbaar groen te reserveren/bestemmen.
2. Wij adviseren om bij de bestemmingen een duidelijk onderscheid te maken tussen oppervlaktewater in de vorm van waterpartijen en waterlopen en infiltratievoorzieningen in de vorm van wadi's of zaksloten.
3. Leggerwaterlopen lopen buiten om het plangebied. Indien betreffend bestemmingsplan herzien wordt, adviseren wij deze waterlopen de bestemming water te geven.
4. In de bestemmingsomschrijving voor bestemming Groen worden geen wadi's of infiltratievoorzieningen genoemd. Terwijl deze voorzieningen juist belangrijk zijn om aan de wateropgave van het plangebied te voldoen.
5. Op de plankaart is de bestemming Groen beperkt. Deze komt niet overeen met figuur 5 van de watertoets waar een groter gebied als openbaar gebied met infiltratie is aangegeven.

III. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant (ingekomen d.d. 7 juni 2007)

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen, een subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie, heeft een aantal opmerkingen geplaatst:

- a. De commissie sluit zich op hoofdlijnen aan bij het advies van de directie (d.d. 19 april 2007).

- b. In afwijking van hetgeen in het directieadvies staat vermeld wijst de commissie er op dat de Vrijstelling artikel 19, lid 2, WRO niet kan plaatsvinden zolang de watertoets niet is afgerond. (Cat II).

IV. Welstandszorg Noord-Brabant

- a. De commissie voldoet graag aan het verzoek van het College van Burgemeester en Wethouders om een reactie te geven op het beeldkwaliteitplan Scheifelaar II.
- b. De commissie heeft bij haar bestudering van het beeldkwaliteitplan Scheifelaar II met name gelet op de praktische bruikbaarheid van de criteria bij de welstandstoets. De commissie conformeert zich aan de uitgangspunten (Hoofdstructuur). De commissie vindt de inleiding van het beeldkwaliteitplan veelbelovend.
- c. De uitwerking per gebied van het beeldkwaliteitplan Scheifelaar II vertoont helaas niet de consistentie en duidelijkheid die je, aldus de commissie, van een beeldkwaliteitplan mag verwachten. De commissie betreurt dat de uitgangspunten van de algemene inleiding niet terug te vinden zijn in de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitplan. Bij de beschrijving van de openbare ruimte zijn wel duidelijke verschillen aangebracht per gebied. Ook noodzakelijk voor een goede herkenbaarheid van deze deelgebieden binnen de gemeente Veghel. De commissie betreurt het dat deze differentiatie niet ook is aangebracht bij de bouwvormen per deelgebied. Dit zou een meerwaarde voor dit bestemmingsplan betekenen. Ook zou een duidelijke visie, hoe de overgang naar het buitengebied gemaakt moet worden, niet mogen ontbreken.

Standpuntbepaling gemeente op reacties inspraak

1. Dhr. Boeren, P.A.J. p/a De Scheifelaar 108, 5463 HV Veghel (ingekomen d.d. 12 feb. 2007)

De Scheifelaar II krijgt op termijn eigen ontsluiting op de Erpseweg aan de noordzijde van het plangebied. Gelijktijdig met het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsroute zullen er maatregelen getroffen worden om sluipverkeer dat nu via de route Kruijgenstraat-De Scheifelaar-Veghel-Zuid rijdt tegen te gaan. Tot die tijd zal verkeer via de bestaande infrastructuur door de wijk Veghel-Zuid afgewikkeld worden. Er zal dan nog steeds gebruik gemaakt kunnen worden van de route via de Kruijgenstraat en De Scheifelaar. Door inspreker bedoelde ontsluitingsroute naar de Scheifelaar zal ook na realisatie van De Scheifelaar II een relatief geringe intensiteit hebben (circa 1.500 – 1.800 motorvoertuigen/etmaal). De dimensionering van deze weg is afgestemd op dergelijke intensiteiten. De nieuwe ontsluitingsstructuur wordt ingericht conform het principe Duurzaam Veilig (zie Kwaliteitshandboek De Scheifelaar II).

2. Archeologische Werkgroep Heemkundekring Vehchele (AWHV); coördinator Sas, G. p/a Vlas en Graan 79, 5461 KL Veghel (ingekomen d.d. 15 feb. 2007)

- a. De gemeente deelt de mening van de heemkundekring dat archeologisch onderzoek tot uitvoering moet worden gebracht overeenkomstig met de bevindingen uit het inventariserende veldonderzoek door middel van karterende boringen. De gemeente zal in het najaar van 2007 met dit onderzoek starten. Het onderzoek met proefsleuven staat onder begeleiding van de stadsarcheoloog van 's-Hertogenbosch. Om met de bestemmingsplanprocedure door te gaan zal totdat het onderzoek is uitgevoerd, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op de desbetreffende gronden de dubbelbestemming 'archeologisch aandachtsgebied' gelegd. Dit om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta te waarborgen. Binnen deze bestemming is het bouwen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een vrijstelling gebonden en geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden. In de belangenafweging die aan het verlenen van de vrijstelling respectievelijk aanlegvergunning ten grondslag zal liggen wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen.

3. Dhr. Snepscheut, van de P. en Mevr. Bax, T. p/a De Scheifelaar 237, 5463 HX Veghel (ingekomen d.d. 15 feb. 2007)

- a. Voor de afstanden tussen de woningen is een courante maatvoering gehanteerd die aansluit op de karakteristiek van de bestaande wijk De Scheifelaar I. Indien inspreker desalniettemin van mening is dat hij/zij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren, komt hem/haar het recht toe om op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen. De

bedoelde strook grond die insprekers eventueel wensen aan te kopen wordt in het bestemmingsplan De Scheifelaar II meegenomen als woongebied waarbinnen een gebruik als 'tuin' mogelijk is gemaakt. Bij een eventuele (toekomstige) aankoop kan de strook grond derhalve als tuin in gebruik genomen worden, zodat de afstanden tot belendende geprojecteerde woningen nog iets vergroot kunnen worden.

4. Dhr./Mevr. Schrama, R.J. p/a De Scheifelaar 114, 5463 HV Veghel (ingekomen d.d. 15 feb. 2007)

- a. In het plan De Scheifelaar II is rekening gehouden met de principes van het Masterplan Aa en de Structuurvisie Plus. De houtwallenstructuur die kenmerkend is voor dit gedeelte van Veghel blijft gewaarborgd en wordt op enkele plekken zelfs versterkt. De in het Masterplan Aa opgenomen inrichtingsschetsen hebben een indicatief karakter. De daarop ingetekende groenstructuren en houtwallen zijn derhalve niet exact, maar geven een richting voor de inrichting van het gebied. Het plan voor De Scheifelaar II respecteert het inrichtingsprincipe welke in het Masterplan is opgenomen, maar houdt niet de *exacte* begrenzing en locaties van houtwallen en groenstructuren. Overigens is ter plaatse van de begrenzing van de achtertuinen van de bestaande woningen aan de rand van De Scheifelaar I geen houtwal opgenomen vanwege de vermindering van bezonning op de kavels. Bewoners hebben altijd de mogelijkheid om een houtwal op eigen terrein aan te leggen.

5. Mevr. Boxmeer, van Y. en Dhr. Boxmeer, van M. p/a De Scheifelaar 119, 5463HV Veghel (ingekomen d.d. 2 mrt. 2007)

- a. Het bedoelde perceel (kadastraal bekend als VHL, sectie N, nummer 1034) wordt in het bestemmingsplan De Scheifelaar II meegenomen als woongebied waarbinnen een gebruik als 'tuin' mogelijk is gemaakt. Bij een eventuele (toekomstige) aankoop kan de strook grond derhalve als tuin in gebruik genomen worden. In de voorschriften van het plan worden minimaal aan te houden afstanden van bebouwing tot perceelsgrenzen aangegeven zodat privacy en uitzicht in de nieuwe situatie zoveel mogelijk gewaarborgd blijven. Indien inspreker desalniettemin van mening is dat hij/zij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren, komt hem/haar het recht toe om op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen. Met betrekking tot de opmerking over geluidsoverlast kan het volgende worden opgemerkt. De toekomstige geluidssituatie is onderzocht. De gehele Scheifelaar II wordt ingericht als 30 km-zone. Ingevolge de Wet Geluidhinder (artikel 74.2 WGH) is akoestisch onderzoek voor deze zone niet verplicht omdat de geluidbelasting op de gevels in deze gebieden over het algemeen acceptabel geacht wordt. Als er reden is om aan te nemen dat de voorkeursgrenswaarde voor geluid overschreden wordt, bijvoorbeeld als de verkeersintensiteit dusdanig hoog is (meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal, met een voertuigverdeling van 97% lv, 2% mv, 1% zv (dag 8%, avond 2,4%, nacht 0,7%)), een asfaltverharding en een snelheid van 30 km/uur is de 48 dB contour gesitueerd op 12 m1 uit de wegas) dat er reden is aan te nemen dat de geluidsbelasting onacceptabel hoog

is, geldt wel een onderzoeksverplichting. De ontsluitingsroute naar de Scheifelaar zal ook na realisatie van De Scheifelaar II een relatief geringe intensiteit hebben (circa 1.500 – 1.800 motorvoertuigen/etmaal), dat de geluidsbelasting op de gevel en daarmee het woon- en leefklimaat van woning van inspreker(s) acceptabel zal blijven.

6. Mevr. Dijk, van, Hermes, M. en dhr. Rossum, van A. p/a De Scheifelaar 121 5463HV Veghel & Mevr. Liefvoort, van de I. en dhr. Liefvoort, van de R. p/a De Scheifelaar 120, 5463HV Veghel & Mevr. Boxmeer, van Y. en Dhr. Boxmeer, van M. p/a De Scheifelaar 119, 5463HV Veghel (ingekomen d.d. 2 mrt. 2007)

- a. Het plan wordt op dit punt aangepast. De achtergevelrooilijn van de geprojecteerde woningen in 'het Kader' wordt naar voren verplaatst, opdat er een zone van ten minste 10 meter tussen de patiowoningen en de perceelsgrens van de woningen van insprekers gevrijwaard blijft van hoofdbebouwning.
- b. Het plan wordt gedeeltelijk op dit punt aangepast. De mogelijkheid om tot 5 meter van de achtergrens te bouwen komt te vervallen en wordt vergroot tot een afstand van 10 meter. De mogelijkheid om in twee bouwlagen te bouwen is beperkt tot een beperkt gedeelte van de woningen, namelijk de kap. Het bouwvolume wat ter plaatse gerealiseerd mag worden mag een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter hebben. Een bouwmassa in twee volledige bouwlagen is daarbinnen niet mogelijk. Het aanleggen van een (forse) houtwal zou een vermindering van bezonning kunnen betekenen voor insprekers. Insprekers staan vrij om een houtwal op eigen terrein aan te planten. Indien inspreker desalniettemin van mening is dat hij/zij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren, komt hem/haar het recht toe om op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen.
- c. De gemeente bekijkt in het kader van de ontwikkeling van Veghel Zuidoost de verkeerssituatie op hoger schaalniveau. Er bestaan varianten om De Scheifelaar I en II via een eigen aansluiting op de Erpseweg te ontsluiten zodat de verkeersdruk op de wegen in en door Veghel-Zuid zal verminderen. Hoewel een directe ontsluiting van De Scheifelaar I en II op de Erpseweg de voorkeur van de gemeente heeft, wordt deze vooralsnog niet meegenomen in het bestemmingsplan "De Scheifelaar II" vanwege het feit dat de varianten van deze ontsluiting nog niet zijn uitgekristalliseerd. In het stedenbouwkundige plan De Scheifelaar II (het eindbeeld) wordt al uitgegaan van een eigen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de Scheifelaar (I en II) op de Erpseweg. Daarbij worden de twee huidige aansluitingen met Zuid – Evertsenstraat en De Ruijterstraat – alleen toegankelijk gemaakt voor langzaam verkeer. Dit heeft te maken met de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de woonstraten in Zuid in combinatie met de grootte van de (huidige en toekomstige) verblijfsgebieden. Totdat de directe ontsluiting er komt zal het verkeer via de bestaande wegen in Veghel-Zuid worden afgewikkeld. Als gevolg van realisatie van De Scheifelaar II zullen de verkeersintensiteit in Veghel Zuid toenemen. De wegen waarover het verkeer afgewikkeld zal worden (De Ruyterstraat, Dr. Schaepmanlaan, Trompstraat en Van Spe-

ijkstraat) zijn dusdanig ingericht dat deze de toename van verkeer op afdoende wijze kunnen afwikkelen. De planvorming voor de nieuw aan te leggen ontsluiting (zie schetsvoorstel) dient zo snel mogelijk te worden gestart. Dat wil zeggen binnen de bestemmingsplanprocedure in plan Scheifelaar II en plan Zuid en daarnaast met de voorbereiding van de nieuwe verkeersontsluiting zelf (verkeerskundig, juridisch, civieltechnisch, e.d.). Het zal naar verwachting circa vier jaar duren voordat de nieuwe verkeersontsluiting is gerealiseerd. Gelet op het woningbouwprogramma voor De Scheifelaar II – in 2009 circa 35 patio's en van 2010-2015 circa 10 woningen per jaar en tot slot in 2016 circa 18 woningen – is het tot de realisatie van de nieuwe verkeersontsluiting in naar verwachting 2012 nog aanvaardbaar om het verkeer van/naar De Scheifelaar II over de bestaande wegenstructuur (vooral de De Ruijterstraat – Dr. Schaepmanlaan en/of Van Speijkstraat) af te wikkelen. Daarbij gaat het om naar schatting 150 extra motorvoertuigen/etmaal in 2010 en 400 extra motorvoertuigen/etmaal in 2012.

7. SIR-55, contactpersoon: Verouden, K. p/a Busstraat 42, 5466 PJ Veghel (ingekomen d.d. 2 mrt. 2007)

- a. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod. Een aantal woningbouwtypen is bij uitstek zelfs geschikt voor ouderen. Binnen het plan, met name binnen de sferen 'Het Kader' en 'Het Paviljoen', mogen woningbouwtypen gerealiseerd worden met een behoorlijk begane grondoppervlakte, waardoor er op de begane grond één of zelfs meerdere slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. Deze type woningen zijn geschikt voor de doelgroep senioren.

8. Dhr./Mevr. Brok, J.J.M. p/a Kruidenstraat 8, 5463 PC Veghel (ingekomen d.d. 6 mrt. 2007)

- a. De Scheifelaar II beoogt een gepaste overgang tussen stad en land te bewerkstelligen. Toekomstige bewoners die een woning aan de rand van De Scheifelaar II zullen betrekken, zullen dan ook geconfronteerd worden met plattelandskarakteristieken zoals uitzicht, geur en geluiden van het landelijk gebied. Artikel 1.1 lid 1 van de Wet milieubeheer (Wm) bevat een definitie van het begrip inrichting. Een inrichting is "elke door de mens bedrijfsmatige of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht." Behalve aan deze definitie moet de activiteit ook onder een categorie van het Inrichtingen- en Vergunningen Besluit Wet milieubeheer vallen. Voor agrarische bedrijven zijn doorgaans categorie 8, 9 en 1.1 van belang. Pas op het moment dat aan al deze vereisten is voldaan, is sprake van een vergunningplichtige activiteit voor het houden van dieren. Ofwel er moet een vergunning voor worden verleend, ofwel de activiteit valt onder een AmvB op grond van artikel 8.40 Wm. Bij het hobbymatig of kleinschalig houden van dieren ligt het probleem veelal in de bedrijfsmatigheid. Indien op een bedrijf uitsluitend dieren hobbymatig worden gehouden, is de activiteit niet te beschouwen als een bedrijfsmatige activiteit. In onderhavig geval is volgens gegevens

van de gemeente sprake van een hobbymatige activiteit waarvoor in beginsel geen vergunning kan en behoeft te worden afgegeven.

- b. Het is niet mogelijk op voorhand rekening te houden met eventueel geluidsoverlast vanuit de omgeving bij de aankoop van percelen in De Scheifelaar II. Omgevingshinder is geregeld in de APV. Hieraan zal worden getoetst.
- c. Het plan wordt hierop aangepast. Het fiets/wandelpad zal worden verlegd. De verlegging van het fiets/wandelpad zal overigens leiden tot een betere aansluiting op de bestaande houtwal en groenstructuren in het gebied. Het fiets/wandelpad komt door deze wijziging niet meer in het verlengde van de woning van inspreker te liggen en de vermeende overlast zal hierdoor aanzienlijk gereduceerd worden.
- d. Garanties over het behoud van uitzicht kunnen in het kader van de ontwikkeling van De Scheifelaar II niet op voorhand verstrekt worden. Wel kan worden opgemerkt dat op dit moment de gronden tussen de woning van insprekers en de Aa niet zijn meegenomen in onderhavig bestemmingsplan en dat het huidige grondgebruik van betreffende gronden is geregeld in de vigerende bestemmingsplannen "Landelijk Gebied" en "Landelijk Gebied, aanvulling". De gronden zijn ingevolge deze bestemmingsplannen bestemd voor agrarisch gebruik zonder bouwmogelijkheden. Wel zijn de betreffende percelen meegenomen in het Ontwerp Structuurplan Veghel Zuidoost. In de uitwerking van dit plan zal nader bekeken worden hoe invulling wordt gegeven aan de zone tussen de woning van inspreker en het beekdal de Aa.

9. Mevr. Kox, A. en Dhr. Kox, W. p/a De Scheifelaar 126, 5463 HV Veghel (ingekomen d.d. 6 mrt. 2007)

- a. De komst van De Scheifelaar II en onderliggend stedenbouwkundig ontwerp, waarbij op bedoelde locatie een ontsluitingsweg naar De Scheifelaar II is voorzien, geven ruimtelijk-stedenbouwkundig aanleiding om op perceel 1121 één vrijstaande woning te projecteren. Indien inspreker van mening is dat hij/zij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren, komt hem/haar het recht toe om op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen.
- b. De toekomstige geluidssituatie is onderzocht. De gehele Scheifelaar II wordt ingericht als 30 km-zone. Ingevolge de Wet Geluidhinder (artikel 74.2 WGH) is akoestisch onderzoek voor deze zone niet verplicht omdat de geluidbelasting op de gevels in deze gebieden over het algemeen acceptabel geacht wordt. Als er reden is om aan te nemen dat de voorkeursgrenswaarde voor geluid overschreden wordt, bijvoorbeeld als de verkeersintensiteit dusdanig hoog is (meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal, met een voertuigverdeling van 97% lv, 2% mv, 1% zv (dag 8%, avond 2,4%, nacht 0,7%)), een asfaltverharding en een snelheid van 30 km/uur is de 48 dB contour gesitueerd op 12 m1 uit de wegas) dat er reden is aan te nemen dat de geluidsbelasting onacceptabel hoog is, geldt wel een onderzoeksverplichting. De ontsluitingsroute naar de Scheifelaar zal ook na realisatie van De Scheifelaar II een relatief geringe intensiteit hebben (circa 1.500 – 1.800 motorvoertuigen/etmaal), dat de geluidsbelasting op de gevel en daarmee het woon- en leefklimaat van woning van inspreker(s)

acceptabel zal blijven. De wegen worden aangelegd conform het principe Duurzaam Veilig (Kwaliteitshandboek De Scheifelaar II). Op de wegen worden verkeersremmende maatregelen getroffen opdat de veiligheid op afdoende wijze gewaarborgd wordt.

- c. In een bestemmingsplan worden geen regelingen over eventuele overlast van bouwverkeer opgenomen. Tijdens de uitvoeringsfase zullen afspraken gemaakt worden met de uitvoerders over aanrijroutes van bouwverkeer. U wordt hierover afzonderlijk geïnformeerd.
- d. Reactie wordt voor kennisgeving aan genomen.

10. Stichting De Scheifelaar, vertegenwoordigd door de heer M. van der Hoven, referentie: 20030313.IJ.SVL, telnr: 0413-311787 (ingekomen d.d. 6 mrt. 2007);

- a. De Scheifelaar II is qua bebouwingskarakteristiek (bouvvolumes, bouwhoogtes, erfbebouwing e.d.) een doorzetting van De Scheifelaar I. Indien inspreker van mening is dat hij/zij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren, komt hem/haar het recht toe om op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen. Overigens zal de minimaal aan te houden afstandsmaat tussen de achtergevel van de nieuwe woningen (Het Kader) en de achterste perceelsgrens van de panden aan de Scheifelaar 119, 120 en 121 verruimd worden tot 10 meter.
- b. De achterste bouwgrens voor hoofdbebouwing zal ter hoogte van de woningen aan de Scheifelaar 119, 120, 121 worden opgeschoven zodat een reductie van inkijk en privacyaantasting ontstaat en een betere stedenbouwkundige aansluiting tussen De Scheifelaar I en De Scheifelaar II bewerkstelligd wordt. De overige bouwgrenzen voor 'Het Kader' blijven gehandhaafd om hiermee een eigen karakteristiek te beogen van een patioachtige bebouwing. Deze bebouwingstypologie vraagt om een groter oppervlak bebouwing per perceel. Voor de woningen in 'De Binnenhof' geldt dat de minimale aan te houden afstand is ingegeven vanuit de het gegeven dat de percelen in 'De Binnenhof' een wisselende perceelsdiepte kennen. Bij de meest ondiepe percelen is 10 meter een courante maat. Bij diepere percelen zal een groter gedeelte achtertuin gevrijwaard blijven van bebouwing, omdat er naast een minimale afstand tussen achterste bouwgrens en achterste perceelsgrens tevens maximale bouwdieptes en maximale afstanden tot de voorste bouwperceelsgrens zijn geregeld.
- c. De aanhaking van De Scheifelaar II op De Scheifelaar I zal plaatsvinden ter plaatse van de kleine groenstrookjes aan de rand van de huidige Scheifelaar. Deze groenstrookjes zullen echter slechts doorsneden worden met een buurtontsluitingsweg van beperkte breedte. De gebruikswaarde van de huidige groenstrookjes wordt door de gemeente als beperkt gezien. Wel bepalen zij mede het groene en ruim opgezette karakter van de Scheifelaar. Dit ruime en groene karakter zal in De Scheifelaar II worden voortgezet, waardoor aan de exclusieve karakteristiek van de Scheifelaar geen afbreuk wordt gedaan.
- d. De gemeente kijkt in het kader van de ontwikkeling van Veghel Zuidoost de verkeerssituatie op hoger schaalniveau. Er bestaan varianten om De Scheifelaar I en II

via een eigen aansluiting op de Erpseweg te ontsluiten zodat de verkeersdruk op de wegen in en door Veghel-Zuid zal verminderen. Hoewel een directe ontsluiting van De Scheifelaar I en II op de Erpseweg de voorkeur van de gemeente heeft, wordt deze vooralsnog niet meegenomen in het bestemmingsplan "De Scheifelaar II" vanwege het feit dat de varianten van deze ontsluiting nog niet zijn uitgekristalliseerd. In het stedenbouwkundige plan De Scheifelaar II (het eindbeeld) wordt al uitgegaan van een eigen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de Scheifelaar (I en II) op de Erpseweg. Daarbij worden de twee huidige aansluitingen met Zuid – Evertsenstraat en De Ruijterstraat – alleen toegankelijk gemaakt voor langzaam verkeer. Dit heeft te maken met de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de woonstraten in Zuid in combinatie met de grootte van de (huidige en toekomstige) verblijfsgebieden. Totdat de directe ontsluiting er komt zal het verkeer via de bestaande wegen in Veghel-Zuid worden afgewikkeld. Als gevolg van realisatie van De Scheifelaar II zullen de verkeersintensiteit in Veghel Zuid toenemen. De wegen waarover het verkeer afgewikkeld zal worden (De Ruyterstraat, Dr. Schaepmanlaan, Trompstraat en Van Speijkstraat) zijn dusdanig ingericht dat deze de toename van verkeer op afdoende wijze kunnen afwikkelen. De planvorming voor de nieuw aan te leggen ontsluiting (zie schetsvoorstel) dient zo snel mogelijk te worden gestart. Dat wil zeggen binnen de bestemmingsplanprocedure in plan De Scheifelaar II en plan Zuid en daarnaast met de voorbereiding van de nieuwe verkeersontsluiting zelf (verkeerskundig, juridisch, civieltechnisch, e.d.). Het zal naar verwachting circa vier jaar duren voordat de nieuwe verkeersontsluiting is gerealiseerd. Gelet op het woningbouwprogramma voor De Scheifelaar II – in 2009 circa 35 patio's en van 2010-2015 circa 10 woningen per jaar en tot slot in 2016 circa 18 woningen – is het tot de realisatie van de nieuwe verkeersontsluiting in naar verwachting 2012 nog aanvaardbaar om het verkeer van/naar De Scheifelaar II over de bestaande wegenstructuur (vooral de De Ruijterstraat – Dr. Schaepmanlaan en/of Van Speijkstraat) af te wikkelen. Daarbij gaat het om naar schatting 150 extra motorvoertuigen/etmaal in 2010 en 400 extra motorvoertuigen/etmaal in 2012. In de stedenbouwkundige opzet van het plan De Scheifelaar II is aandacht geschonken aan de overgang tussen stad en land. Zo worden laanbeplantingen en houtwallen doorgetrokken tot in het plangebied en zijn aan de randen grotere percelen met een laag bebouwingspercentage voorzien.

- e. In het plan De Scheifelaar II is rekening gehouden met de principes van het Masterplan Aa en de Structuurvisie Plus. De houtwallenstructuur die kenmerkend is voor dit gedeelte van Veghel blijft gewaarborgd en wordt op enkele plekken zelfs versterkt. De in het Masterplan Aa opgenomen inrichtingsschetsen hebben een indicatief karakter. De daarop ingetekende groenstructuren en houtwallen zijn derhalve niet exact, maar geven een richting voor de inrichting van het gebied. Het plan voor De Scheifelaar II respecteert het inrichtingsprincipe welke in het Masterplan is opgenomen, maar houdt niet de *exacte* begrenzing en locaties van houtwallen en groenstructuren. Daarnaast is bij de opzet van de wijk rekening gehouden met het kleinschalige karakter van gebieden op de grens van de natte en drogere gronden. Overigens is ter plaatse van de begrenzing van de achtertuinen van de bestaande

woningen aan de rand van De Scheifelaar I geen houtwal opgenomen vanwege de vermindering van bezonning op de kavels. Bewoners hebben altijd de mogelijkheid om een houtwal op eigen terrein aan te leggen.

- f. Hoewel de gedachte van het aanplanten van een houtwal tussen De Scheifelaar I en De Scheifelaar II in principe niet onlogisch is, is hiervoor niet gekozen vanwege de vermindering van bezonning op de kavels in de Scheifelaar I. Overigens hebben bewoners altijd de mogelijkheid om een houtwal op eigen terrein aan te leggen. Het bestemmingsplan maakt de aanleg hiervan niet onmogelijk.
- g. De gemeente betreurt het dat deze stukken niet ter inzage hebben gelegen en zal ervoor zorgen dat deze onderzoeken in ieder geval tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan in te zien zijn.

11. Dhr. Stas, A.T.F.M. namens Woonbelang Veghel p/a Postbus 303, 5460 AH Veghel (ingekomen d.d. 7 mrt. 2007)

- a. De gemeente bekijkt in het kader van de ontwikkeling van Veghel Zuidoost de verkeerssituatie op hoger schaalniveau. Er bestaan varianten om De Scheifelaar I en II via een eigen aansluiting op de Erpseweg te ontsluiten zodat de verkeersdruk op de wegen in en door Veghel-Zuid zal verminderen. Hoewel een directe ontsluiting van De Scheifelaar I en II op de Erpseweg de voorkeur van de gemeente heeft, wordt deze vooralsnog niet meegenomen in het bestemmingsplan "De Scheifelaar II" vanwege het feit dat de varianten van deze ontsluiting nog niet zijn uitgekristalliseerd. In het stedenbouwkundige plan De Scheifelaar II (het eindbeeld) wordt al uitgegaan van een eigen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de Scheifelaar (I en II) op de Erpseweg. Daarbij worden de twee huidige aansluitingen met Zuid – Evertsenstraat en De Ruijterstraat – alleen toegankelijk gemaakt voor langzaam verkeer. Dit heeft te maken met de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de woonstraten in Zuid in combinatie met de grootte van de (huidige en toekomstige) verblijfsgebieden. Totdat de directe ontsluiting er komt zal het verkeer via de bestaande wegen in Veghel-Zuid worden afgewikkeld. Als gevolg van realisatie van De Scheifelaar II zullen de verkeersintensiteit in Veghel Zuid toenemen. De wegen waarover het verkeer afgewikkeld zal worden (De Ruijterstraat, Dr. Schaepmanlaan, Trompstraat en Van Speijkstraat) zijn dusdanig ingericht dat deze de toename van verkeer op afdoende wijze kunnen afwikkelen. De planvorming voor de nieuw aan te leggen ontsluiting (zie schetsvoorstel) dient zo snel mogelijk te worden gestart. Dat wil zeggen binnen de bestemmingsplanprocedure in plan De Scheifelaar II en plan Zuid en daarnaast met de voorbereiding van de nieuwe verkeersontsluiting zelf (verkeerskundig, juridisch, civieltechnisch, e.d.). Het zal naar verwachting circa vier jaar duren voordat de nieuwe verkeersontsluiting is gerealiseerd. Gelet op het woningbouwprogramma voor De Scheifelaar II – in 2009 circa 35 patio's en van 2010-2015 circa 10 woningen per jaar en tot slot in 2016 circa 18 woningen – is het tot de realisatie van de nieuwe verkeersontsluiting in naar verwachting 2012 nog aanvaardbaar om het verkeer van/naar De Scheifelaar II over de bestaande wegenstructuur (vooral de De Ruijterstraat – Dr. Schaepmanlaan en/of Van Speijkstraat) af te wikkelen. Daarbij gaat het

om naar schatting 150 extra motorvoertuigen/etmaal in 2010 en 400 extra motorvoertuigen/etmaal in 2012.

12. Dhr. Stas, A.T.F.M. p/a Laarpark 10, 5467 HL Veghel (ingekomen d.d. 8 mrt. 2007)

- a. Het gebrek aan de gebruiksmogelijkheden van voornoemde dakhellingen wordt onderkend. De voorschriften zijn daarom aangepast naar beter bruikbare hellingshoeken, mede in verband met het streven naar meer samenhang in de dakvolumes per deelgebied.

Standpuntbepaling gemeente op vooroverlegreacties

I. Dienstadvies Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH)

- a. De gemeente Veghel is gestart met de planontwikkeling in het gebied Veghel Zuid-oost. Dit gebied wordt begrensd door de N265, de bestaande woongebieden De Leest en Zuid, het waterwingebied en het open gebied tussen de kernen van Veghel en Erp. Dit gebied zal in de periode na 2010 worden getransformeerd tot een woningbouwgebied met bijbehorende voorzieningen en een natuurgebied in het beekdal van de Aa. De gemeente heeft een structuurplan opgesteld waarin de hoofdlijnen zijn geschetst van de toekomstige uitbreiding van Veghel met circa 2.000 woningen. Het gebied De Scheifelaar II maakt onderdeel uit van het gebied Veghel Zuidoost. Omdat met de planvorming voor de ontwikkeling van De Scheifelaar II reeds in een eerder stadium is begonnen en het de wens is om De Scheifelaar II eerder te realiseren dan de rest van Veghel Zuidoost, is het planvormingstraject voor De Scheifelaar II losgekoppeld van de planvorming voor de rest van Veghel Zuidoost. Bij de ontwikkeling van Veghel Zuidoost zal het vastgestelde bestemmingsplan en daaraan ten grondslagliggende stedenbouwkundige opzet een randvoorwaarde voor het nog op te stellen integrale plan voor Veghel Zuidoost. Het plan voor De Scheifelaar II voorziet in overwegende mate in een voortzetting van de bebouwingskarakteristiek van De Scheifelaar I. het plan past binnen de (boven)gemeentelijke beleidskaders zoals het Masterplan de Aa (2004) en de StructuurvisiePlus Uden-Veghel (2001) en in het plan wordt uitwerking gegeven aan aspecten als 'natuur- en landschapsontwikkeling' in dit deel van het beekdal de Aa zoals in het Uitwerkingsplan Uden-Veghel (2004) aangegeven. In het bestemmingsplan zal aandacht besteedt worden aan de afstemming tussen het gebied De Scheifelaar II en Veghel Zuidoost.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een volkshuisvestingparagraaf opgenomen waarin wordt aangegeven hoe de woningbouw zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie en de provinciale woningbehoefteprognose 2005.
- c. In de toelichting van het bestemmingplan zal worden ingegaan op de ruimte-voor-ruimteregeling en de bewijsstukken zullen als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen.
- d. De inrichting van de openbare ruimte kan uitsluitend worden geregeld in een bestemmingsplan, voor zover ruimtelijk relevant. Binnen de verschillende bestemmingen zijn verschillende aspecten van de openbare ruimte rechtstreeks toegestaan. Het opnemen van een beschrijving in hoofdlijnen wordt niet gewenst geacht, aangezien in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (naar verwachting per 1 juli 2008) de het onderdeel beschrijving in hoofdlijnen is geschrapt. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de verschillende eisen zoals opgenomen in het Kwaliteitshandboek, waarin ook profielen zijn opgenomen voor een aantal wegen. Dit Kwaliteitshandboek is bedoeld als onderdeel van een overeenkomst tussen ontwikkelende partijen ener-

zijds en de gemeente anderzijds, waarmee garanties voor een bepaald kwaliteitsniveau via deze weg worden geboden.

- e. In de toelichting van het bestemmingplan (Hoofdstuk 13, 'Economische Uitvoerbaarheid') zal melding worden gemaakt van de inhoud van de bestuurlijke afspraak tussen de gemeente Veghel en Gedeputeerde Staten over de 'rood-met-groenkoppeling' zoals deze zijn bevestigd door GS bij brief van 10 oktober 2005 (kenmerk 1104313/1135020).
- f. De gemeente deelt de mening van de provincie dat archeologisch onderzoek tot uitvoering moet worden gebracht overeenkomstig met de bevindingen uit het inventariserende veldonderzoek d.m.v. karterende boringen. De gemeente zal in het najaar van 2007 met dit onderzoek starten. Het onderzoek met proefsleuven staat onder begeleiding van de stadsarcheoloog van 's-Hertogenbosch. Om met de bestemmingsplanprocedure door te gaan zal totdat het onderzoek is uitgevoerd, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op de desbetreffende gronden de dubbelbestemming 'archeologisch aandachtsgebied' gelegd. Dit om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta te waarborgen. Binnen deze bestemming is het bouwen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een vrijstelling gebonden en geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden. In de belangenafweging die aan het verlenen van de vrijstelling respectievelijk aanlegvergunning ten grondslag zal liggen wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen.
- g. Vanwege de inwerkingtreding van de Wet Geurhinder Veehouderij per 1 januari 2007 is volgens de nieuwe systematiek bepaald wat de geurhinder van de bedrijven in de omgeving van het plangebied is en zijn de consequenties voor de ontwikkelingen binnen het plangebied in beeld gebracht. Uit deze berekeningen blijkt dat voldoende rekening gehouden is met geurhinder van omliggende bedrijven. Voor twee geprojecteerde woningen aan de zuidoostzijde van het plangebied geldt dat deze een voor het buitengebied acceptabel geurniveau hebben en dat het maatgevende geurniveau voor de bebouwde kom 'afweegbaar' is. Gelet op de gedachte karakteristiek van de geprojecteerde bebouwing aan de buitenste zijde van de Kruigenstraat (Ruimte-voor-Ruimtewoningen), ligt het in de rede dat dit gebied als 'buitengebied' kan worden aangemerkt en dat er bij het opstellen van gebiedsgericht geurbeleid rekening gehouden wordt met de buitengebiednormen voor deze strook.
- h. Externe veiligheid, kabels en leidingen: In de bestemmingsplantoelichting zal de leidingsoort en de bijbehorende toetsingsafstand van de twee door het plangebied lopende leidingen nader gemotiveerd worden. Het gaat om een gastransportleiding en

een watertransportleiding. De gasleiding heeft een diameter van 100 mm (of 4") met een druk van 4 Bar. Voor deze leiding geldt een obstakelvrije zone van 2 x 4 meter. De watertransportleiding heeft een diameter van 300 mm, waarvoor een obstakelvrije zone van 2 x 3 meter geldt. Ter bescherming is in onderhavig bestemmingsplan een beschermingszone opgenomen.

- i. De uitbreiding van de Fietscrossbaan FCC Wheels is van de baan. Er is gezocht naar een nieuwe locatie voor deze voorziening. Het MOB-complex aan de Boekelseweg is hiervoor mogelijk in beeld. De fietscrossbaan zal verdwijnen en de huidige bestemming 'Groen' zal in het te actualiseren bestemmingsplan voor Veghel-Zuid worden bestendigd. Van eventuele feitelijke dan wel planologische hinder is geen sprake meer.
- j. Voor kennisgeving aangenomen. De gemeente hanteert voor de aanleg van woonstraten en buurtontsluitingswegen het Duurzaam Veilig principe. De wegen in De Scheifelaar II zullen een 30 km/uur-regime kennen.
- k. In de toelichting van het bestemmingsplan zal aangegeven worden hoe het plangebied per openbaar vervoer bereikbaar is. Algemeen kan worden gesteld dat door het gebied De Scheifelaar geen openbaar vervoersroutes lopen dan wel gepland zijn. De dichtstbijzijnde haltes liggen aan de Erpseweg (streekbuslijn 25 Veghel – Erp – Helmond en buurtbuslijn 253 Boerdonk – Erp – Veghel – Lieshout) en bij het winkelcentrum De Boekt in Veghel-Zuid (streekbuslijn 159 Veghel- Schijndel – 's-Hertogenbosch).
- l. De paragraaf economische uitvoerbaarheid zal worden aangevuld.
- m.1 Hoofdstuk 12 (Planopzet) wordt hierop aangepast. Een toelichting op de bestemming 'Wonen' wordt toegevoegd. Het betreft hier gronden die worden toegevoegd aan bestaande bouwpercelen van woningen, waarvan het overige deel van het (gehele) bouwperceel is gelegen binnen het plangebied van het in procedure zijnde bestemmingsplan "Veghel-Zuid" (met de bestemming Wonen 1).
- m.2 De termijn van ter inzagelegging zal worden afgestemd op de recente wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage zal liggen.
- n.1 Het begrip 'bouwvlak' wordt gebruikt in de (bijgebouwen)regeling van artikel 5 'Wonen'. (zie ook hieronder). De overige begrippen worden nagelopen. Daar waar mogelijk worden begrippen verwijderd.
- n.2 De begripsbepalingen zijn hierop aangepast.

n.3 Een dergelijke aanpassing behoort niet te worden doorgevoerd in onderhavig plan. Het betreft een aanpassing die meer algemeen voor de gehele gemeente van toepassing dient te zijn. Hierover dient in het kader van de actualisering, conform de “Dummy Veghel” besluitvorming plaats te vinden.

n.4 Binnen het plangebied zijn inderdaad geen bouwvlakken opgenomen. De bestemming ‘Wonen’ is echter bedoeld voor die delen van bouwpercelen, waarvan de rest is opgenomen in het plangebied van het in procedure zijnde bestemmingsplan “Veghel-Zuid’. De bijgebouwenregeling die geldt voor het gehele bouwperceel is van toepassing op zowel de gebieden in het plangebied, als de bij het bouwperceel behorende gronden gelegen in het plangebied van Veghel-Zuid, waarvan een deel ‘bouwvlak’ betreft. Om duidelijk te maken dat de bijgebouwenregeling geldt voor het gehele bouwperceel, is ervoor gekozen het begrip ‘bouwvlak’ niet te verwijderen.

n.5 De aanduidingen ‘afwijkende bouwregeling’ alsmede ‘afwijkende bijgebouwenregeling’ zijn opgenomen als ‘afwijkende woningtype’ respectievelijk ‘afwijkende bijgebouwenregeling’, zodat deze corresponderen met de termen zoals opgenomen in de voorschriften. Daar waar de betreffende aanduiding niet duidelijk zichtbaar was op de plankaart, is deze verduidelijkt door andere tekeninstellingen.

n.6 Zie hierboven onder n.5.

n.7 Parkeren wordt niet geregeld in de voorschriften van het bestemmingsplan, aangezien dit instrument te star wordt bevonden voor het opnemen van dergelijke normen. In plaats hiervan wordt de parkeernorm geregeld via het Bouwbesluit. Bouwvergunningen worden hieraan getoetst. Op deze wijze is de parkeernormering alsnog gewaarborgd.

n.8 De vrijstelling is hierop aangepast. Bedoelde regeling is geschrapt.

n.9 De procedure is niet verwijderd, aangezien het plan wel een aanlegvergunningstelsel zou moeten bevatten. Aan de bestemming Leidingenzone was abusievelijk geen aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Dit is aangepast. Daarnaast is tevens een dubbelbestemming ‘Archeologisch aandachtsgebied’ met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

o. Wanneer abusievelijk een bouwvlak zonder specifieke aanduiding van het type woongebied is opgenomen, zal dit worden hersteld.

II. Waterschap Aa en Maas

a. De gemeente heeft contact opgenomen met het waterschap Het waterschap heeft met een model nader gekeken naar het inundatierisico. Naar verwachting zal de inundatie niet of nauwelijks binnen De Scheifelaar II optreden. Er hoeft daarom geen

compensatie plaats te vinden voor een afname van de ruimte voor waterberging als gevolg van de realisatie van De Scheifelaar II.

- b. De huidige bijlage watertoets wordt opgenomen als apart hoofdstuk in het bestemmingsplan.
- c. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van infiltratievoorzieningen, retentievijvers e.d. mogelijk op de plekken waar zij aangelegd worden. Het waarborgen van het opvangen van hemelwater op eigen terrein gebeurt zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk in de vorm van overeenkomsten tussen koper en verkoper van de gronden.
 - 1. Het benodigde oppervlak voor wadi's in relatie tot het beschikbare oppervlak openbaar groen wordt niet vermeld in de waterparagraaf.
 - 2. Er zal geen onderscheid gemaakt worden tussen oppervlaktewater en infiltratievoorzieningen, omdat de exacte invulling nog niet bekend is.
 - 3. Ter kennisgeving aangenomen.
 - 4. In de bestemmingsomschrijving voor bestemming Groen en de aanduiding Groen worden infiltratievoorzieningen mogelijk gemaakt. Ook in de bestemmingsomschrijvingen Verkeer en Verblijf, Wonen en Woongebied worden infiltratievoorzieningen mogelijk gemaakt. Infiltratievoorzieningen voor de deelgebieden 'landelijk wonen binnen', 'landelijk wonen buiten' en 'de hoeven' worden op eigen terrein gerealiseerd. Dit wordt via de privaatrechtelijke weg vastgelegd in een zogenaamd perceelspaspoort welke toegevoegd wordt aan koopcontracten.
 - 5. Rondom woongebied 'Paviljoen' wordt op de plankaart de aanduiding Groen aangebracht. Daarnaast worden op in het kwaliteitshandboek profielen voor de wegen opgenomen, waarin ook de infiltratievoorzieningen langs de wegen zijn opgenomen.

III. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

- a. Voor kennisgeving aangenomen.
- b. Voor kennisgeving aangenomen.

IV. Welstandszorg Noord-Brabant

- a. Voor kennisgeving aangenomen.
- b. Voor kennisgeving aangenomen.
- c. Het gebrek aan consistentie en duidelijkheid in de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan wordt onderkend. Naar aanleiding hiervan is de identiteit en functie per deelgebied versterkt en wordt beter duidelijk gemaakt wat de onderlinge samenhang is. Vervolgens zijn de criteria zodanig verduidelijkt dat het nagestreefd beeld per deelgebied ook daadwerkelijk bereikt kan worden. Het begeleidend beeldmateriaal sluit daarbij aan op de ambities die in de criteria worden verwoord.