



Gemeente Veghel

Veghelsbuitēn



Bestemmingsplan Oude Ontginning

April 2015



Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015

Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	9
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	10
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 RUIMTELIJK KADER	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Gebiedskarakteristiek	11
2.3 Functionele beschrijving	11
2.4 Stedenbouwkundig plan	12
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Regionaal, provinciaal en rijksbeleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.4 Samenvattende conclusie	22
Hoofdstuk 4 MILIEUASPECTEN	23
4.1 Milieu-Effect Rapportage	23
4.2 Bodemonderzoek	23
4.3 Wegverkeerslawaaï	23
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Geurhinder	25
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Kabels en Leidingen	29
4.8 Natuur	30
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie	30
4.10 Bedrijven en milieuhinder	30
4.11 Water	31
4.12 Vliegtuiglawaai	31
Hoofdstuk 5 VERKEER	33
5.1 Verkeersstructuur	33
5.2 Parkeren	33
Hoofdstuk 6 PLANOPZET	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Algemeen	35
6.3 Inleidende regels	36
6.4 Bestemmingsregeling	36
6.5 Algemene regels	39
6.6 Overgangsrecht en slotregels	39
6.7 Handhaving	40
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.1 Ontwikkelstrategie Oude Ontginning	41
7.2 Economische uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
8.1 Inleiding	43
8.2 Inspraak	43
8.3 Vooroverleg	43
8.4 Zienswijzen	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Momenteel realiseert de gemeente aan de zuidoostkant van Veghel een uitbreiding, Veghels Buiten. Deze uitbreiding bestaat uit twee delen: De Oude Ontginning en de Nieuwe Ontginning. In een voorgaand traject is voor Veghels Buiten een Masterplan (2008) opgesteld waarin de visie op de ontwikkeling van beide gebiedsdelen is opgenomen. De realisatie van het plan is in volle gang op basis van de visie vastgelegd in het Masterplan Veghels Buiten.

Op 3 maart 2011 is het bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning vastgesteld. Sinds de vaststelling hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan, waardoor een actualisatie van het bestemmingsplan nodig is. De milieuwetgeving is aangepast zodat halvering van de aan te houden afstand van extensieve veehouderijen naar woningen mogelijk is en er zaten nog enkele fouten in het bestemmingsplan. Verder wordt er anders gedacht over het gebruik binnen de agrarische bestemming. In zijn algemeenheid worden de mogelijkheden voor het bouwen in het gebied versoepeld om de kwaliteit te verbeteren en meer flexibiliteit te bieden. Een overzicht van de doorgevoerde aanpassingen is terug te vinden in paragraaf 1.3.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015 ligt aan de zuid-oostkant van de kern Veghel. Het plangebied ligt ten zuiden van de Udenseweg, en omvat de wegen De Haag, Heuvel, De Stad, De Houtwal, de Beukelaarstraat, Havelt en de Kruigenstraat. Het plangebied wordt doorsneden door de Erpseweg. In figuur 1.1 is de begrenzing van de Oude Ontginning weergegeven.



Figuur 1.2.1: Ligging plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de woningbouw in de Oude Ontginning als onderdeel van de uitbreiding Veghels Buiten. Een aantal ontwikkelingen geven aanleiding om het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Veghels Buiten - Oude Ontginning' in zijn geheel te herzien. De wijzigingen ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan zijn als volgt:

1. Aanpassing van de bestemmingsgrenzen van 'Wonen-1' en 'Agrarisch' op het perceel De Heuvel 23/23A naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 mei 2012 (201105538/1/R3);
2. Verwijderen van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' bij de bestemming 'Wonen-2' met de bouwaanduiding sba-065 (De Haag 3) naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 mei 2012 (201105538/1/R3). Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 mei 2012 mag voor de vaste afstand berekening uit het Besluit landbouw milieubeheer (Blm), van een veehouderij zonder geuremissiefactor, in plaats van de rand van het bouwvlak het dichtstbijzijnde emissiepunt gebruikt worden, indien redelijkerwijs aangenomen kan worden dat deze niet meer dichterbij kan komen;
3. Het verwijderen van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 2' op de bestemming 'Wonen-2' met de aanduidingen sba-040, sba-070, sba-090 en sba-150, allen in eigendom van de gemeente. Het Besluit landbouw milieubeheer is inmiddels opgegaan in het Activiteitenbesluit milieubeheer, waarmee een gehalveerde afstand van 50 meter in plaats van de voorheen geldende afstand van 100 meter aangehouden mag worden. Deze halvering was reeds voorzien in de actualisatie van de Geurverordening in 2010 en is in werking getreden op 1 januari 2013. Het bestemmingsplan was echter nog niet aangepast op dit punt. Door de halvering kan de in het bestemmingsplan opgenomen bouwbeperking van de genoemde percelen komen te vervallen en ontstaat er met de vaststelling van dit bestemmingsplan een rechtstreekse bouwmogelijkheid voor deze maximaal 19 woningen;
4. In het plan waren geen bouwmogelijkheden opgenomen voor kleine gebouwen of bouwwerken binnen het volkstuintencomplex aan de Beukelaarstraat. Het bestemmingsplan voorziet nu in een regeling om deze mogelijk te maken;
5. Omdat de agrarische bestemming veranderd van een agrarisch productielandschap naar een kleinschalig recreatief woonlandschap is het nodig om te voorzien in schuilgelegenheden voor dieren en paardenbakken. Deze regelingen worden toegevoegd aan het plan;
6. Op 27 oktober 2009 is er vrijstelling verleend aan de Intratuin aan De Heuvel 11 om bepaalde assortimenten te voeren. Abusievelijk is met de vaststelling van 'Veghels Buiten - Oude Ontginning' dit assortiment niet opgenomen binnen de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum'. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling die recht doet aan deze in 2009 verleende vrijstelling;
7. De boerderij aan de Havel 11/13 is in 1990 middels een artikel 19 WRO-procedure gesplitst in 2 woningen. Abusievelijk staat niet op de verbeelding opgenomen dat hier twee (aaneengebouwde) woningen toegestaan zijn;
8. Er zijn 3 woningen aanwezig op De Haag 6/6a en De Haag 7. Volgens de bouwregels moeten deze woningen aaneengebouwd worden. In de feitelijke situatie betreft het twee losstaande panden. Voor dit bestemmingsvlak zal daarom een specifieke regeling opgenomen worden;
9. Voor de Oude Ontginning heeft het college op 8 mei 2012 een beleidsregel vastgesteld over de mogelijkheden om bijgebouwen op de gemeenschappelijke erfgrens te realiseren. Deze geldt in situaties waar ontwikkelingvlekken die bestemd zijn als Wonen-2 direct grenzen aan een bestaande woning die bestemd is als Wonen-1. Ook is er een beleidsregel vastgesteld over het afwijken van de verplichte goothoogte voor de langsgewel van parkeerschuren aan de zijde van de inrijd. Deze afwijkingsmogelijkheden uit de beleidsregels worden als rechtstreekse bouwmogelijkheid opgenomen dan wel als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid;
10. De toegestane inhoud van de 'bestaande' woningen met de bestemming W-1 wordt verhoogd van 600 m³ naar 750 m³ om de bestaande woningen beter aan te laten sluiten bij de nieuwe woningen en om een ruimtelijke kwaliteitsslag mogelijk te maken. Daarmee komt de regeling 'sba-1' voor 5 bestaande grotere woningen van een maximale inhoud van 750 m³ te vervallen, omdat deze inhoudsmaat voor alle Wonen-1 woningen gaat gelden;

11. De bouwregels voor de nieuwe woningen (Wonen-2 bestemming) zijn op enkele punten verruimd en verduidelijkt. Er is een aanpassing gedaan aan de regels voor het verplicht overdekt parkeren, de regels voor *beroepen* aan huis zijn ook van toepassing verklaard op *bedrijven* aan huis en er is een bevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om aan- en uitbouwen aan woningen toe te staan;
12. Middels een afwijkingsbevoegdheid is de mogelijkheid geboden aan het college om aan- en uitbouwen bij een woning in de W-2 bestemming toe te staan;
13. Ten behoeve van de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is er een artikel 16 'algemene gebruiksregels' toegevoegd, waarin is bepaald wat er onder strijdig gebruik valt. In dat kader is ook in de bouwregels van bestemming W-2 opgenomen dat woningen alleen opgericht mogen worden indien er voldaan wordt aan de eis van overdekt parkeren;
14. De nieuwe weg 'De Houtwal' heeft bij de aansluiting met de weg Heuvel een iets gewijzigd verloop gekregen vanwege de eigendomssituatie. Dit is reeds in de herziening van het exploitatieplan verwerkt in 2013, maar nog niet in het bestemmingsplan;
15. Omdat er voor de ontwikkelvlak sba-310 een hogere maximaal toegestane geluidswaarde is vastgesteld door het college, zijn de regelingen voor het bouwen met een 'dove gevel' of het treffen van andere maatregelen overbodig geworden en komen deze te vervallen;
16. Er wordt een functieverruiming voor nevengebouwen binnen Wonen-2 ontwikkelvlekken doorgevoerd. Nevengebouwen mogen daarmee ook opgericht worden met een functie als kantoor, beroep/bedrijf aan huis, kleinschalige lichte bedrijvigheid in categorie 1 en 2, maatschappelijke doeleinden en dienstverlening;
17. Voor de agrarische bedrijfsbestemming aan de Kruijgenstraat 1 wordt op verzoek van de eigenaar naast de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming om te zetten naar Wonen-2 er ook een bevoegdheid opgenomen om (in plaats daarvan) de bestemming Agrarisch om te zetten in de bestemming Bedrijf;
18. In 2014 is het tracé van de gasleiding Scheifelaar II - Langsteeg afgesloten en verwijderd. Binnen het bestemmingsplan zal daarom de dubbelbestemming Leiding - Gas verwijderd worden bij de Kruijgenstraat.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de grenzen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Veghels Buiten - Oude Ontginning', vastgesteld door de gemeenteraad op 16 maart 2011, in werking getreden op 19 mei 2011 en onherroepelijk geworden op 2 mei 2012 door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

Aan de hand van de ruimtelijke en de functionele structuur wordt in hoofdstuk 2 de visie op het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voor dit bestemmingsplan relevante beleid kort samengevat.

In hoofdstuk 4 wordt het bestemmingsplan getoetst aan de diverse milieu- en andere sectorale aspecten, inclusief water. Hoofdstuk 5 gaat in op de verkeersaspecten. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de regels en worden de keuzes en gedachten die ten grondslag liggen aan de bestemmingsplanregeling toegelicht. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 RUIMTELIJK KADER

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht. Deze beschrijving is gebaseerd op het Masterplan Zuidoost - Stedenbouwkundig plan Veghels Buiten (mei 2008) en het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning (herzien 12 december 2013).

2.2 Gebiedskarakteristiek

Het plangebied Veghels Buiten ligt ten zuidoosten van Veghel. Het plangebied ligt ten zuiden van de Udenseweg. De oostelijke plangrens loopt langs het terrein van Brabant Water en buigt zich vervolgens in westelijke richting af in de richting van de Aa. De zuidgrens wordt gevormd door het oude lint bij Ham. De Erpseweg loopt door het plangebied.

Binnen Veghels Buiten zijn twee landschapstypologieën te onderscheiden: de oude en nieuwe ontginning. Deze typologieën vinden hun oorsprong in de morfologie van de bodem. De Oude Ontginning bevindt zich op de oeverwal van de Aa en bevat de hoger gelegen en droge dekzandgronden, die al eeuwenlang worden bewoond en bewerkt. De ontginning van deze gebieden is niet structureel aangepakt maar is kleinschalig. Daarom kenmerkt de Oude Ontginning zich door een organische ordening: grillige kavelstructuren, bochtige smalle wegen en lintstructuren.

Landschappelijke opbouw Oude Ontginning

De Oude Ontginning ligt in het westelijk deel van het plangebied en bevat de deelgebieden Beukelaar, Stad, Havel, Ham en een deel van Heuvel. De ruimtelijke opbouw van de Oude Ontginning kenmerkt zich door een organisch patroon. De gronden in de Oude Ontginning werden voornamelijk ontgonnen voor de landbouw. Rondom de boerderijen en op de kavelgrenzen is veelal beplanting aangebracht. Langs de openbare wegen zijn bomen aangeplant waardoor lanen van eiken, beuken, berken en populieren zijn ontstaan.

In de Oude Ontginning liggen bochtige en smalle wegen. De meeste bebouwing ligt direct aan een weg, veelal geclusterd met meerdere gebouwen samen. De bebouwing is in de loop van de tijd ontstaan. Er is daarom sprake van een informele, organische en niet planmatige ordening. De kavels variëren daarbij van afmeting en vorm en liggen vaak verdraaid ten opzichte van de bochtige weg. Hierdoor staan ook de opstallen op het erf niet parallel aan de weg. Een boerderij vormt vaak een cluster met meerdere gebouwen. De opstallen zoals het woonhuis, stallen en schuren zijn over het algemeen orthogonaal gegroepeerd. De opstallen vormen veelal een compact bebouwingscluster rondom een besloten erf.

Door de verspreide ligging van de boerderijen aan het lint en de scherpe begrenzing met het aangrenzende open landschap zijn er vanaf de weg veel doorzichten bewaard gebleven. De gebiedskarakteristiek bestaat uit het grote contrast tussen de besloten boerenerven met begroeiingen en het aangrenzende open gebied. Deze karakteristiek is echter niet overal in stand gebleven in de Oude Ontginning.

2.3 Functionele beschrijving

Binnen het plangebied komt van oudsher agrarische bedrijvigheid voor. Momenteel beëindigen veel agrarische bedrijven hun activiteiten. Een aantal agrarische bedrijven in het plangebied blijft voornamelijk gehandhaafd. Dit betreft de bedrijven op de locaties Udenseweg 2, De Haag 5A, De Stad 7a en Kruidenstraat 1. Bovendien zijn in de omgeving van het plangebied diverse agrarische bedrijven actief. Op basis van de bedrijfsactiviteiten geldt rondom deze bedrijven een geurcontour. Omdat deze geurcontouren over delen van het plangebied vallen, zijn diverse ontwikkelingsvlekken op dit moment niet uitvoerbaar. Hiervoor geldt een wijzigingsbevoegdheid.

Naast de agrarische activiteiten ligt aan de Erpseweg het tuincentrum Intratuin.

Het open landschap heeft een agrarisch gebruik en is met name in gebruik als weidegronden. Aan de Beukelaarstraat is een deel in gebruik als volkstuintencomplex en een deel ten behoeve van de paardensport.

Door economische en maatschappelijke oorzaken neemt de rol van de agrarische sector in het plangebied af. Daarom heeft de gemeente het initiatief genomen de Oude Ontginning om te vormen tot extensief woongebied. Daarbij wordt de oorsprong van het gebied als basis gebruikt om een uniek woongebied te maken.

2.4 Stedenbouwkundig plan

De ambitie is om de specifieke kwaliteiten van gebiedsdelen te respecteren en te benutten bij de ontwikkeling. Op deze manier ontstaat er een context gerelateerde variatie van enclaves met een specifieke identiteit. De nieuwe bebouwing is te gast in het landschap.

De ontwikkelingsstrategie voor de Oude Ontginning is er op gericht het gebied te transformeren tot woongebied, waarbij de gebiedskarakteristiek van een open landschap met besloten erven met begroeiingen in stand gehouden en daar waar nodig hersteld wordt.

De karakteristiek van de Oude Ontginning wordt voor een belangrijke deel bepaald door het bochtige verloop en het smalle profiel van de wegenstructuur. Om deze karakteristieken te handhaven, is de capaciteit van de bestaande infrastructuur daarom medebepalend voor het aantal nieuw te realiseren woningen. Er wordt daarom geen grootschalige en planmatige ontwikkeling beoogd, maar een vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht kleinschalige en locatie specifieke ontwikkeling.

Groenstructuur

De basis van deze ontwikkelingsstrategie is daarom enerzijds gekozen voor het vastleggen van de zogenaamde 'groene mal' en anderzijds clustering van woonvormen. De groene mal is als groen casco binnen het plangebied van de Oude Ontginning vastgelegd als een agrarisch gebied, waarin het bestaand gebruik (extensief) wordt voortgezet en nieuwe vormen van gebruik, zoals (extensieve) recreatie, mogelijk zijn. In deze groene mal wordt de basis gelegd door een gedefinieerde groene ruimte. De groene mal is een robuuste aaneengesloten groenstructuur met weidse zichtlijnen. De landschappelijke eenheden in de groene mal bestaan uit open weilanden met gelaagde en opgaande begroeiing. Het kleinschalige en transparante karakter heeft een gevoel van eindeloosheid, middels doorzichten vanaf de weg naar het landschap. De ontwikkelingsvlekken zijn zo gekozen dat deze zichtlijnen zo veel mogelijk zijn behouden.



fig 2.4.1 Stedenbouwkundige Hoofdopzet en zichtlijnen

Daarnaast wordt een compacte woonvorm ingezet om zoveel mogelijk het landschap te benadrukken: het wonen is te gast in het landschap. Om aan te sluiten bij het karakter van de Oude Ontginning van kronkelige linten, verdraaid liggende lage bebouwing en doorzichten, wordt doorgeborduurd op het van oudsher bouwen op de achtererven van het ouderlijk huis. Door deze manier van inbreiden zijn de doorzichten tussen de boerderijen door behouden gebleven. De nieuw toe te voegen woningen zijn geclusterd in zogenoemde ontwikkelingsvlekken. Deze ontwikkelingsvlekken zijn veelal gesitueerd op achtererven aan bestaande linten. De groene mal met de doorzichten is leidend geweest bij de situering van de ontwikkelingsvlekken.

Uitgangspunt bij de ontwikkelingsvlekken is dat deze worden omzoomd door een greppel en een houtsingel. Hiermee wordt een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkelingsvlekken beoogd. In het kader van de provinciale rood-met-groen regeling wordt de groene mal gebruikt om de stedelijke functies in de ontwikkelingsvlekken gepaard te laten gaan met verbetering en versterking van het landschap en het recreatieve medegebruik hiervan. In het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning worden de betrokken kwaliteiten van natuur en landschap beschreven. De groene mal is een onlosmakelijk onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdopzet van de Oude Ontginning. Bij de inrichting en beheer van de groene mal en de overige buitenruimte zijn de regels van het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning van toepassing.

Ontwikkelingsvlekken

In de Oude Ontginning is circa 13 ha aan nieuwe ontwikkelingsvlekken voorzien, die ruimte kunnen bieden aan maximaal 150 woningen met bijbehorende opstallen met buitenruimten. De omvang van de ontwikkelingsvlekken varieert. Er zijn ontwikkelingsvlekken met ruimte voor één woning en vlekken waar ruimte is voor meerdere woningen verder in het landschap. De omvang van de ontwikkelingsvlekken varieert van 350 m² tot 9.000 m². Het aantal woningen varieert van 1 tot 8 woningen. Er is uitgegaan van een maximaal bebouwingspercentage van 30% van het bestemmingsvlak, met een afwijkingmogelijkheid als daar vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanleiding voor bestaat. Omdat sprake is van een specifieke vorm van inbreiding, wordt voor iedere ontwikkelingsvlek apart het aantal te ontwikkelen woningen en woongebouwen aangegeven. Deze ontwikkelingsvlekken zijn, onder meer in de vorm van voorbeeldverkavelingen, uitgewerkt in het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning.

De ontwikkelingsvlekken worden omzoomd door een zaksloot of greppel voor de ontwatering en een brede rand met opgaande beplanting en dichte begroeiing bestaande uit bomen, struiken en hagen. Door de onregelmatige vorm van de ontwikkelingsvlekken ontstaat een informeel en organisch karakter. De ontwikkelingsvlekken zullen autonoom worden ontwikkeld.

Terminologie Ontwikkelingsvlek, bestemmingsvlak en ontwikkelingslocatie

Voor de clusters nieuwe woningen wordt in het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning de term ontwikkelingsvlek gehanteerd. Deze term wordt ook in de toelichting van dit bestemmingsplan gebruikt. Een ontwikkelingsvlek in het kwaliteitshandboek is gelijk aan het bestemmingsvlak op de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan plus de bijbehorende zone voor waterberging (greppel of zaksloot) en de boomsingel. Deze zone is op de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan aangeduid met de aanduiding 'waterberging' binnen de bestemming Agrarisch. In het exploitatieplan wordt de term ontwikkelingslocatie gebruikt voor de nieuwbouwlocaties. Een ontwikkelingslocatie in het exploitatieplan is gelijk aan het bestemmingsvlak op de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan.

Bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten, waarbij de erftypologie leidend is. Iedere ontwikkelingsvlek bestaat daarom uit één vrijstaand hoofdwoongebouw georiënteerd op het lint. Er is een verhard erf (ontmoetingsruimte) met nevengebouwen, dit zijn de woonschuren, andere schuren en één collectieve parkeerschuur per ontwikkelingsvlek. De opstallen vormen een besloten ruimte om een verhard erf met smalle doorzichten naar het landschap. Het erf wordt collectief gebruikt.

Hoofdwoongebouw

Hoofdwoongebouwen zijn bestaande woningen of nieuwe woningen bestaande uit maximaal twee woningen onder één dak. Een hoofdwoongebouw staat vrij en is georiënteerd op de openbare weg. De voorgevelrooilijn van het hoofdwoongebouw staat doorgaans gedraaid ten opzichte van de nevengebouwen.

Nevengebouwen

De nevengebouwen zijn ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdwoongebouw. De nevengebouwen zijn langer en compacter geordend. Ze liggen aan of zelfs gedeeltelijk in de erfverharding en hebben hier hun entree. De kappen zijn lager met uitzondering van de entreegedeelten en soberder in materiaalgebruik en detaillering. Vanuit het erf zijn er smalle doorzichten tussen de nevengebouwen door naar het omringende landschap. De tuinen liggen aan de rand van het erf.

In de planregels is dit verder uitgewerkt, een toelichting hierop wordt gegeven in de juridische planbeschrijving in hoofdstuk 6.

Beeldkwaliteit

In Veghels Buiten, en daarmee ook in de Oude Ontginning wordt gestreefd naar een informele, stoere, landelijke sfeer. Om dit te bewerkstelligen is een Kwaliteitshandboek Oude Ontginning opgesteld. In dit kwaliteitshandboek worden aanvullende eisen gesteld qua materialisering en beeldkwaliteit. Het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning fungeert als beeldkwaliteitsplan voor de Oude Ontginning en is ook als zodanig opgenomen in het gemeentelijk welstandsbeleid.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Voor het plangebied zijn diverse beleidsstukken relevant. Het gaat hierbij om gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal beleid. Dit hoofdstuk bespreekt de hoofdlijnen van de beleidskaders die specifiek zijn voor de ontwikkeling van het plan Oude Ontginning.

3.2 Regionaal, provinciaal en rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze doelen zijn vertaald in nationale belangen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

In het Besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Op dit moment zijn in het Barro vijf nationale belangen aangegeven. Dit betreffen de volgende vijf projecten:

1. Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Kustfundament
3. Grote Rivieren
4. Waddenzee en waddengebied
5. Defensie

Er is een belang van Defensie die betrekking heeft op het plangebied Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015. Zowel het radarverstoringgebied (75 km vanaf de installatie, oftewel heel het grondgebied van de gemeente Veghel) als de funnel (obstakelbeheergebied) van de vliegbasis Volkel liggen over het plangebied. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogtes hebben geen effect op het obstakelbeheergebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de rijksbelangen schaden.

3.2.3 De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?;
 2. kan binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?;
 3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).
- Ad. 1: Het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling (woningbouw) en is in 2008 in gang gezet met de vaststelling van het Masterplan Veghel Zuidoost. Op 3 maart 2011 is het bestemmingsplan voor het deelgebied Oude Ontginning vastgesteld, die maximaal 146 nieuwe woningen mogelijk maakt. De kwantitatieve behoefte aan woningbouw in de regio Noordoost Brabant wordt vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze Regionale Agenda Wonen bevat voorstellen omtrent de jaarlijks te maken regionale (kwantitatieve) woningbouwafspraken, zoals deze op grond van de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant benodigd zijn. De woningbouw in Veghels Buiten binnen de totale taakstelling van de gemeente en is opgenomen in het woningbouwprogramma. Voor een nadere beschrijving van het gemeentelijke woningbouwbeleid wordt verwezen naar 3.3 Gemeentelijk beleid. De omvang van de stedelijke ontwikkeling (het aantal woningen) is niet gewijzigd ten opzichte van het plan dat in 2011 vastgesteld is voor het deelgebied Oude Ontginning van Veghels Buiten. In feite wordt er in bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015 dus niet voorzien in een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, maar wel in de zin van nog niet gerealiseerde bouwmogelijkheden;
 - Ad. 2: De behoefte aan woningen in Veghel overstijgt de mogelijkheden om tot woningbouw te komen via herstructurering of transformatie binnen het bestaande stedelijke gebied van Veghel. In de Structuurvisie Veghel 2030: Menu voor de toekomst (2013) van 19 december 2013 is aangegeven welke locaties binnen het bestaand stedelijk gebied in aanmerking komen voor herstructurering of transformatie;
 - Ad. 3: De Udenseweg en de Erpseweg zijn de belangrijkste ontsluitingsroutes naar het plangebied. Een uitgebreide beschrijving van de verkeersstructuur is terug te vinden in paragraaf 5.1 Verkeersstructuur Het gebied is daarmee passend ontsloten.

3.2.4 Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is in 2014 partieel herzien. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening is het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Deel B van deze structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. Bij de keuze voor het instrument verordening is het belangrijk dat dit het enige instrument is voor de provincie dat vooraf aangeeft waarmee de gemeente rekening moet houden én dat rechtstreeks doorwerkt naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau.

Op de bij de Structuurvisie behorende Structurenkaart ligt het plangebied binnen 'mozaïeklandschap'. De provincie wil in deze gebieden de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'. Deze gedachte sluit aan bij de opzet van Veghels Buiten zoals beschreven in het Stedenbouwkundig plan.

3.2.5 Provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014)

In de provinciale verordening Ruimte van de Noord-Brabant zijn regels opgenomen waar gemeente bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee dient te houden. In de verordening worden de provinciale belangen veilig gesteld. Veghels Buiten ligt binnen de zone 'integratie stad - land' (artikel 9 Vr 2014).

Landschappelijke verbetering

In de verordening is opgenomen dat stedelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met verbeteringen van de bestaande of potentiële kwaliteiten van de omgeving. Deze verbeteringen hebben betrekking op de natuur, water, landschap, cultuurhistorie of de recreatieve mogelijkheden. De toelichting van het bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt dient een verantwoording te geven van de wijze waarop de uitvoering hiervan is verzekerd.

De huidige landschappelijke structuur aangevuld met een doorgaande fijnmazige boomstructuur, is de drager van het openbare landschap. De boomkamers en zandpaden passen in de historie van het landschap en bestaat uit zowel bestaande bomen en houtwallen als nieuwe aanplant. Alle buurtschappen zijn in de landschappelijke structuur ingepast door een omranding van bomen.

Woningbouw

In de Verordening ruimte is opgenomen dat bij nieuwe woningbouwlocaties een verantwoording dient te worden gegeven van de wijze waarop is omgegaan met regionale afspraken en de beschikbare plancapaciteit.

Overeenkomstig artikel 3.5. van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is bij het opstellen van bestemmingsplan 'Veghels Buiten - Oude Ontginning' bekeken hoe de beoogde nieuwbouw in 'Veghels Buiten - Oude Ontginning' zich verhoudt tot de afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost (RRO NO) en de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Jaarlijks wordt door het RRO NO de Regionale Agenda Wonen vastgesteld. Hierin wordt de woningbouwopgave voor alle gemeenten in Noord Oost Brabant voor de komende tien jaar op basis van de actuele provinciale woningbouwprognose gekwantificeerd.

Voor Veghel bestaat de woningbouwopgave op grond hiervan, de Regionale Agenda Wonen 2014 uit de realisatie van 2225 extra woningen. Circa 1865 woningen, ofwel ca 77% hiervan is harde plancapaciteit. De ca. 150 nieuwe woningen uit het vigerende bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning maken hiervan deel uit.

Dit betekent dat er voldoende ruimte is om middels de vaststelling van de onderliggende herziening de harde plancapaciteit van Veghels buiten - Oude Ontginning te handhaven.

Conclusie

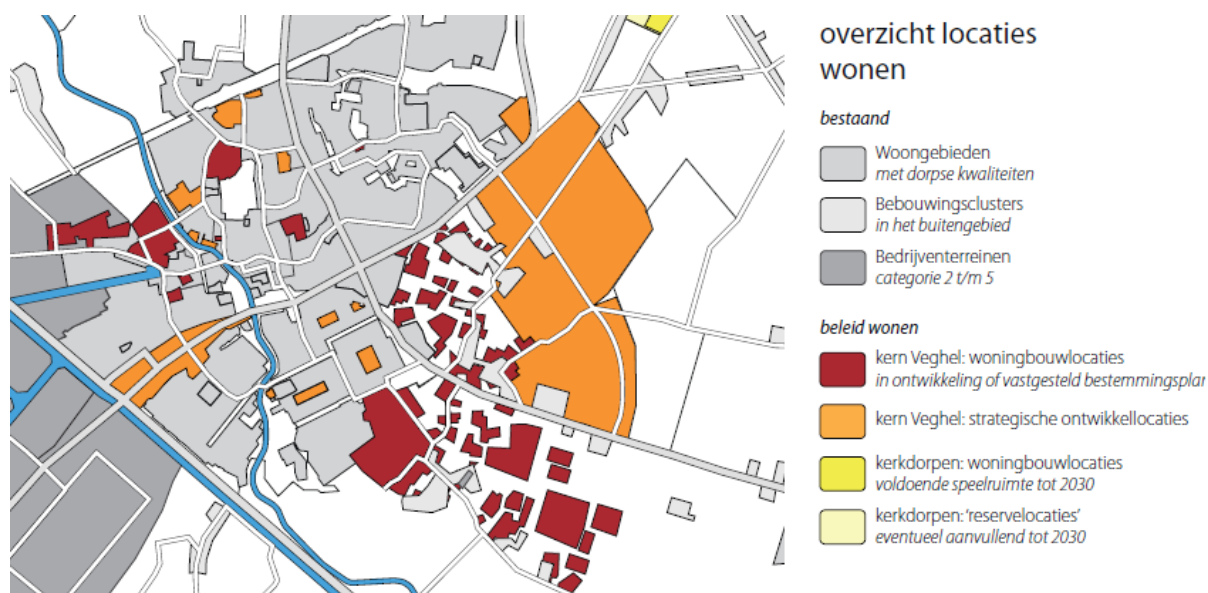
Bij de totstandkoming van bestemmingsplan "Veghels Buiten - Oude Ontginning" in 2011 is al rekening gehouden met het regionale woningbouwprogramma en met de rood-met-groen ontwikkeling die beoogd wordt in het gebied 'integratie stad en land'. Hiermee voldoet het uitwerkingsplan aan de bepalingen uit de provinciale Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Veghel 2030: Menu voor de toekomst (2013)

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van Veghel de Structuurvisie Veghel 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de lange termijn (op hoofdlijnen) vastgelegd. Veghel doet dat voor de periode tot 2030 en voor het hele grondgebied van de gemeente. In en rond de kern Veghel is sprake van twee soorten locaties. Voor een behoorlijk aantal locaties geldt dat ontwikkeling voor 2030 vrijwel zeker is, bijvoorbeeld omdat al met de bouw begonnen is of omdat sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan. Deze locaties zijn op de kaart aangegeven als 'woningbouwlocaties'. Alle andere locaties zijn op de kaart opgenomen als 'strategische ontwikkellocaties'.

Op deze locaties kan woningbouw plaatsvinden, maar de exacte invulling, fasering en bijvoorbeeld de gewenste woningtypen zijn nog niet vastgelegd. De gemeente zal zorgvuldig bekijken waar en wanneer deze strategische ontwikkellocaties in harde woningbouwplancapaciteit worden omgezet, vooral omdat een teveel aan harde woningbouwplannen de noodzakelijke flexibiliteit voor de toekomst ontnemt. Het plangebied "Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015" betreft een locatie die aangemerkt is als 'woningbouwlocatie in ontwikkeling' omdat deze capaciteit in 2011 al vastgelegd is in bestemmingsplan "Veghels Buiten - Oude Ontginning".



Figuur: woningbouwlocaties en strategische ontwikkellocaties kern Veghel (bron: Structuurvisie Veghel 2030)

De structuurvisie geeft verder aan dat de ervaring leert dat voor inbreidingslocaties geldt dat ontwikkeling ervan over het algemeen lastiger is dan de ontwikkeling van een uitbreidingslocatie. De gemeente zet er dan ook op in om in Veghels Buiten de programmatische flexibiliteit te scheppen die het mogelijk moet maken om altijd in te kunnen spelen op de (fluctuerende) vraag vanuit de markt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in de Structuurvisie Veghel 2030

3.3.2 Woonbehoefte gemeente Veghel (2009)

In het in 2009 opgestelde woningmarktonderzoek (woonbehoefte gemeente Veghel, Rigo Research en Advies 2009) wordt de vraag- en aanbodkant van de markt voor de komende 10 jaar belicht, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit woningmarktonderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Veghel en Woonbelang Veghel door Rigo Research en Advies.

Op basis van een dergelijke woningmarktverkenning kunnen gemeentelijke ambities worden bepaald en keuzes worden gemaakt, waarbij flexibiliteit in de nieuwbouwprogrammering zowel op productniveau als qua fasering wenselijk wordt geacht.

Programmatische invulling

Voor de woningvraag zijn niet alleen leeftijd en huishoudensamenstelling van belang. Ook de inkomensontwikkeling is bepalend voor de woonsituatie en woonwensen.

Vraag- en aanbodverhoudingen dienen permanent te worden gemonitord. Mede daarom vindt er momenteel een actualisering van het woningbehoefteonderzoek plaats. Omdat de woningmarkt de afgelopen jaren bovendien van een aanbod - in een vraagmarkt is veranderd, wordt als onderdeel van dit woonbehoefteonderzoek, wat begin 2015 gereed zal zijn, een uitgebreid woonwensenonderzoek uitgevoerd. Dit om de specifieke Veghelse woonwensen nadrukkelijk in beeld te brengen en hierop in te kunnen spelen.

Fasering van bouwprojecten onderling als ook flexibele ontwikkeling van bouwplannen zijn van belang om te kunnen blijven inspelen op veranderende marktomstandigheden of specifieke kwaliteitsvragen. Het bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015 kent geen gedetailleerde verkaveling, zodat er flexibel op de woonwensen ingespeeld kan worden.

Conclusie

De ontwikkeling van woningbouw die mogelijk gemaakt is in het deelgebied Oude Ontginning, past binnen de huidige woningbehoefte van de gemeente Veghel. In het plangebied zal de nadruk liggen op de realisatie van grondgebonden woningen. Voor de ontwikkeling van Veghels Buiten is gekozen voor het realiseren van verschillende typen deelgebieden, waardoor ingespeeld kan blijven worden op een organische groei en op veranderende marktomstandigheden

3.3.3 Woonvisie 2012-2015 (2012)

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Veghel de Woonvisie 2012-2015 'Werken aan Wonen in Veghel' vastgesteld. Deze woonvisie vervangt de woonvisie 2030 'Uden-Veghel, Gastvrij wonen in een groene regio', voor Veghel vastgesteld in 2007. De woningmarkt is sindsdien volledig veranderd. Dit is de belangrijkste reden om de visie uit 2007 te herzien. Dit is ook de reden dat voor een kortere tijdshorizon is gekozen. In de Woonvisie 2012-2015 is een splitsing gemaakt tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouwopgave.

Voor de kwantitatieve opgave wordt voor de kern Veghel inclusief Veghels Buiten een opgave van gemiddeld 128 nieuwe woningen per jaar aangegeven. De verdeling en fasering van deze opgave over de diverse projecten zal plaatsvinden in het woningbouwprogramma, dat daarmee het uitvoeringsprogramma is van de woonvisie.

Voor de kwalitatieve opgave wordt ingezet op 2 thema's: ruimte creëren voor alle doelgroepen en vergroten van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad. De woonvisie bevat samenhangende maatregelen voor diverse bijzondere doelgroepen (onder andere lage inkomens, starters, senioren, mensen met een beperking). De vergroting van de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad wordt gezocht in maatregelen gericht op kwaliteitsverbetering, vergroting van de diversiteit en versterking van de leefbaarheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015 maakt de bouw van maximaal 146 woningen mogelijk. Zowel kwantitatief als kwalitatief past deze ontwikkeling binnen de woonvisie 2012-2015.

3.4 Samenvattende conclusie

Het bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015 past binnen de kaders van het rijksbeleid, provinciale beleid en het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 MILIEUASPECTEN

4.1 Milieu-Effect Rapportage

Inleiding

De ontwikkeling van Veghels Buiten en de wijk Scheifelaar II omvat in totaal circa 2.000 woningen. Dit betekent dat sprake is van een mer-plichtige activiteit. Voor Veghels Buiten is in eerste instantie een planMER opgesteld ten behoeve van het structuurplan Veghel Zuidoost (mei 2008). Voor de bestemmingsplannen die de ontwikkeling mogelijk maken is een besluitMER opgesteld (februari 2010). Voor informatie over de mer-procedure wordt verwezen naar dit besluitMER. Over het besluitMER is een positief toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r. ontvangen (27 mei 2010).

4.2 Bodemonderzoek

De informatie uit het MER is onder andere gebaseerd op een indicatief milieukundig bodemonderzoek uit 2006 en een actualisatie daarvan uit 2009. Uit de beschikbare onderzoeksgegevens blijkt dat in de bovengrond sprake kan zijn van verhoogde gehalten aan cadmium, koper, zink en EOX. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden van de onderzochte parameters aangetroffen. In het grondwater zijn enkele overschrijdingen van zware metalen aangetroffen (chromium en zink). Daarnaast zijn er verschillende verdachte locaties in het gebied aanwezig. Ten behoeve van het bestemmingsplan is nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Op negen locaties binnen het plangebied Veghels Buiten (waarvan 5 binnen de Oude Ontginning) dient een (actualiserend) milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Acht van de negen locaties zijn al eerder onderzocht. Aanleiding voor het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen verkoop van de locaties.

Op 25 juni 2014 zijn er rapporten van de nadere bodemonderzoeken verschenen voor de gemeentelijke ontwikkellocaties (sba 050, sba 120+130 samen, sba 180 en sba 230) en op 11 juli 2014 (sba 110) van Mos Milieu B.V.. De conclusie van al deze onderzoeken is dat milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en nader bodemonderzoek niet nodig is.

4.3 Wegverkeerslawaai

Beoogde ontwikkeling

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn volgens de Wet Geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk.

Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling is sprake van 'bestaande weg, nieuwe woning'. De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te realiseren woningen is 48 dB met als maximale ontheffingswaarde 63 dB voor wegen in stedelijk gebied.

De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek is gebruik gemaakt.

Hogere grenswaarden

De prioriteit die de Wgh geeft aan geluidreducerende oplossingen is als volgt:

- Bronmaatregelen, zoals verkeersmaatregelen en wegdekmaatregelen;
- Overdrachtsmaatregelen, zoals het vergroten van de afstand tussen de woning en de weg, schermen en wallen;
- Ontvangermaatregelen, zoals toepassing van gevelwering of 'dove gevels', dit zijn gevels zonder te openen delen die grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

30 km/h wegen

Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager op basis van de Wgh niet-gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Resultaten/maatregelen

De voorgestelde maatregelen uit de "Akoestische beoordeling Veghels Buiten, Oude Ontginning" (Bijlage 1 bij de toelichting) zijn in het bestemmingsplan overgenomen. Op een drietal locaties hebben wijzigingen in de locatie/oppervlakte van de ontwikkelingsvlekken geleid tot een aanpassing van de aan te vragen hogere grenswaarden.

In tabel 4.3.1 zijn de getroffen maatregelen weergegeven. Dit is de akoestische situatie zoals in het bestemmingsplan is opgenomen. De procedure voor de vaststelling van hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure plaatsgevonden. Bij ontwikkelingsvlek 310 zou volgens het op 3 maart 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Veghels Buiten - Oude Ontginning" een dove gevel worden toegepast. Dit bleek economisch en stedenbouwkundig niet uitvoerbaar. Ook voor deze ontwikkelvlek is daarom per besluit van 15 oktober 2013 een hogere toegestane grenswaarde van 58 dB verleend door het college van B&W.

Tabel 4.3.1 Toe te passen maatregelen

geluidsbron	ontwikkelingsvlek	aantal woningen		maatregelen
		Min.	Max.	
Udenseweg	060	2	2	verleende hogere grenswaarde van 52 dB
	100	1	1	verleende hogere grenswaarde van 50 dB
Erpseweg	310	1	2	verleende hogere grenswaarde van 58 dB
	320	3	6	verleende hogere grenswaarde van 52 dB
	360	1	1	verleende hogere grenswaarde van 49 dB
	370	2	2	verleende hogere grenswaarde van 50 dB

Conclusie

Voor zes ontwikkelingsvlekken zijn hogere grenswaarden vastgesteld. Deze hogere grenswaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van B&W van 25 januari 2011 en van 15 oktober 2013.

4.4 Luchtkwaliteit

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Binnen het plangebied worden in totaal minder dan 2.000 woningen gerealiseerd, waarbij het gebied vanaf verschillende zijden wordt ontsloten. Dit betekent dat op basis van het Besluit NIBM de gevolgen van het voornemen voor de luchtkwaliteit niet hoeven te worden getoetst aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit. In het MER zijn de effecten van het voornemen op de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen echter wel inzichtelijk gemaakt. In alle onderzocht situaties (zowel in de huidige situatie als in de toekomst) wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De realisatie van de woningen levert slechts een zeer beperkte bijdrage aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Aangezien direct langs de ontsluitende wegen wordt voldaan aan de grenswaarden, zal dit ook ter plaatse van de beoogde woningen het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Op basis van het voorgaande en de informatie uit het MER wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het plan niet in de weg staat.

4.5 Geurhinder

De Gemeente Veghel heeft in 2008 een geurverordening vastgesteld, waarin aangepaste normen zijn opgenomen. De volgende (voor dit project relevante) normen zijn daarbij vastgesteld:

Tabel 4.5.3 Normen Veghel volgens geurverordening

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

Daarnaast is in een zone van 250 meter rond alle kernen de vaste afstand gehalveerd van 50 naar 25 meter. Dat betekent voor het plangebied Veghels Buiten dat er in een zone van 250 meter om de bestaande bebouwde kom een gehalveerde afstand voor daar gelegen geurgevoelige objecten geldt.

In het kader van de Wgv moet de ontwikkeling van Veghels Buiten gezien worden als een uitbreiding van de bebouwde kom, ondanks de extensieve opzet van de nieuwe bebouwingsconcentraties. Het begrip bebouwde kom is in de Wet niet gedefinieerd, maar in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven dat deze bepaald wordt door de aard van de omgeving: op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur, dat overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin dus veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen.

Actualisatie Geurverordening Gemeente Veghel 2010

Het college van B&W van de gemeente Veghel heeft op 5 augustus 2010 een evaluatie en aanpassing van de geurverordening uit 2008 ter inzage gelegd. Vaststelling van de aanpassing van de geurverordening door de gemeenteraad is voorzien in eind 2010. Relevante onderdelen uit deze voorgenomen aanpassing zijn:

1. Aan de raad wordt voorgesteld om de vaste afstanden voor het plangebied Veghels Buiten (de actuele begrenzing, conform Structuurplan/Structuurvisie) en een zone er omheen (een zone van 250 meter, conform de kernrandzones uit de Gebiedsvisie/Geurverordening uit 2008) te halveren, van 100 meter naar 50 meter (vaste afstanden voor de bebouwde kom).
2. De Geurverordening kan intact blijven, met zo nodig aanpassing van de begrenzing van ontwikkelingslocaties, zoals Veghels Buiten (zie afbeelding 1.2)
3. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen op het criterium "een aanvaardbaar woon- en leefklimaat" zijn toetswaarden opgenomen voor de beoordeling van de achtergrondbelasting (cumulatieve geurhinder door veehouderijen). In de bebouwde kom van de verschillende kernen in Veghel (woongebieden en bedrijventerreinen) en in de ontwikkelingslocaties (woningbouw) en de kernrandzones (rond woongebieden) geldt in het kader van ruimtelijke procedures een achtergrondbelasting van 13 ou_E als toetswaarde (hinderpercentage maximaal 15%, classificatie redelijk goed, handleiding Wgv, ministerie van VROM) voor de term 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Onderzoek en conclusie

Omgekeerde Werking

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een milieuvergunning kon worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals bestemmingsplannen en vrijstellingen.

Vaste rechtspraak bij dit soort besluiten is dat er geen sprake mag zijn van een aantasting van de bestaande rechten van de (blijvende) veehouderijen en er sprake moet zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geen aantasting bestaande rechten

Ten behoeve van dit ontwerp bestemmingsplan zijn de relevante geurcontouren van de veehouderijen in en rondom het plangebied in kaart gebracht. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens over de vergunde rechten van de veehouderijen, de agrarische bouwblokken en de bestaande voor geurhinder gevoelige objecten. De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage "geurcontouren Veghels Buiten" (januari 2010), zie Bijlage 2

Een aantal van de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied is geprojecteerd binnen de geurcontouren van veehouderijen. De realisatie van de woningen die binnen deze contouren zijn geprojecteerd wordt met dit bestemmingsplan niet direct mogelijk gemaakt. Er is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de betreffende nieuwe woningen pas na het vervallen van de overlap tussen de geurcontour en de bestemming wonen (Wonen – 2) mogen worden gerealiseerd. De overlap kan vervallen door (gedeeltelijke) bedrijfsbeëindiging of verandering van de vereiste afstanden.

Omdat de realisatie van woningen binnen de nu geldende contouren niet rechtstreeks mogelijk is, worden de veehouderijen in en rondom het plangebied niet in hun bedrijfsvoering beperkt en is er geen sprake van een aantasting van bestaand rechten.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Voor de meeste bedrijven die op bovenstaande kaart zijn weergegeven, geldt dat deze voorheen onder de werkingssfeer van het Besluit Landbouw vielen. Dat betekent dat een halvering van de

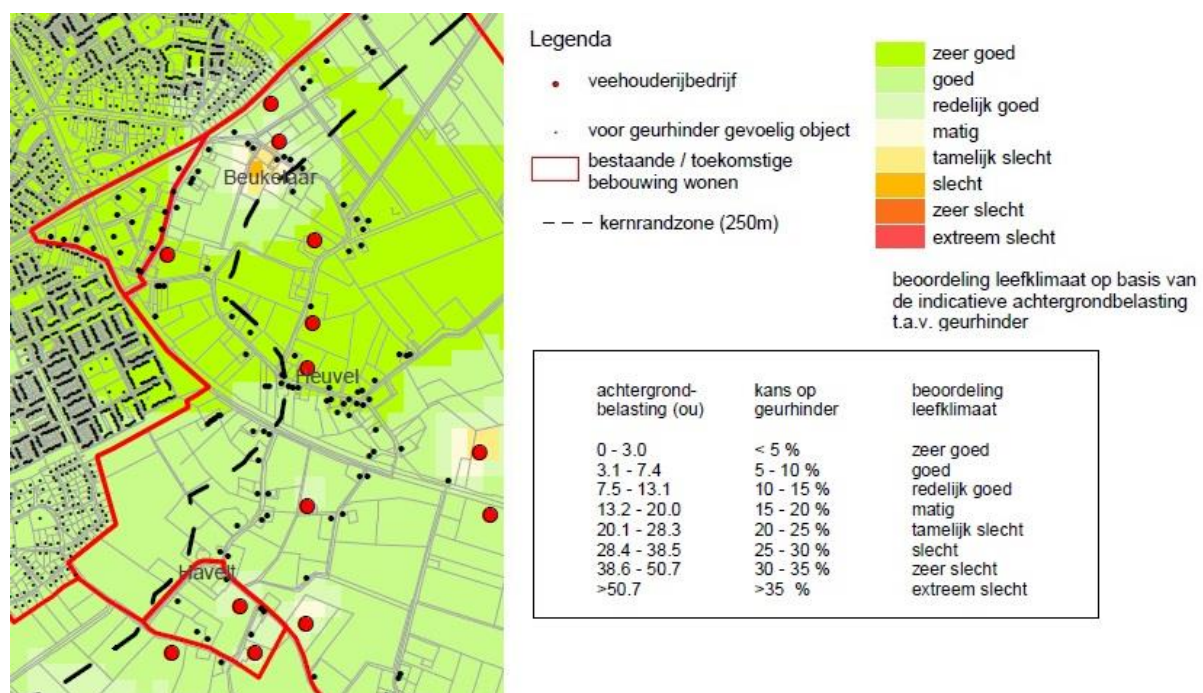
vaste afstanden pas effectief in een vermindering van de overlap tussen geurcontour en de bestemming wonen leidt, als zowel de gemeenteraad van Veghel besluit tot een halvering van die vaste afstanden en de beschreven scheefheid tussen de Wgv en als het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) door het rijk wordt rechtgetrokken. Voor deze veehouderijen geldt dat als aan beide voorwaarden wordt voldaan, de 50 meter contour (vaste afstand) maatgevend wordt.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit milieubeheer op 1 januari 2013 is de scheefheid tussen de Wgh en het Blm bestond rechtgetrokken en geldt er voor de resterende bedrijven in de Oude Ontginning een vaste afstand van 50 meter van het emissiepunt van de agrarische bedrijven tot aan nieuwe woonbestemmingen aangehouden wordt. Hierdoor vervallen de wettelijke beperkingen voor een aantal ontwikkellocaties, en heeft de gemeente ervoor gekozen om de bouwbeperking (wetgevingszone - wijzigingsgebied) van de locaties locaties waar zij eigendom heeft (sba-040, sba-070, sba-090 en sba-150) af te halen. Particulieren waarvan de beperking op de ontwikkellocatie opgeheven kan worden, kunnen hiervoor een beroep doen op de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in artikel 10.7.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

Het RIVM hanteert voor haar milieukwaliteitsrapportages en toekomstverkenningen voor het aspect geurhinder 'milieukwaliteitscriteria'. Deze geven de relatie weer tussen de achtergrondbelasting, de kans op geurhinder en een classificatie van het woon- en leefmilieu. Deze classificatie is ook opgenomen in de handleiding bij de Wet (Senternovem/Infomil) en is toegepast in de evaluatie en aanpassing van de Geurverordening (2010).



Figuur 4.5.1 Geurcontouren en achtergrondbelasting plangebied Veghels Buiten (situatie medio 2010, bron: Evaluatie Geurhinder Veghel)

Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting in het plangebied van dit bestemmingsplan als 'goed' tot 'zeer goed' kan worden geclassificeerd. Op de kaart van de achtergrondbelasting stond nog een 'matig' tot 'slecht' woon- en leefklimaat bij De Haag 6, maar dit bedrijf is inmiddels beëindigd in het kader van het project Veghels Buiten. Er wordt voldaan aan de toetswaarde zoals opgenomen in de aanpassing van de geurverordening (raadsbesluit december 2010). Sindsdien hebben er geen ontwikkelingen voorgedaan bij de veehouderijen in de nabijheid van het plangebied die voor een verslechtering van de achtergrondbelasting hebben kunnen zorgen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de achtergrondbelasting (de cumulatieve geurhinder door veehouderijen) geen beletsel is voor de realisatie van nieuwe voor geurhinder gevoelige objecten (in de zin van een rechtstreekse bouwmogelijkheid) in het plangebied Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015.

4.6 Externe veiligheid

In het MER wordt inzicht gegeven in de risicobronnen in en rond het plangebied en de gevolgen van de realisatie van het voornemen. Voor de Oude Ontginning zijn de volgende risicobronnen van belang:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Udenseweg en de Erpseweg;
- het LPG-tankstation aan de Udenseweg;
- de gasleiding binnen het plangebied.

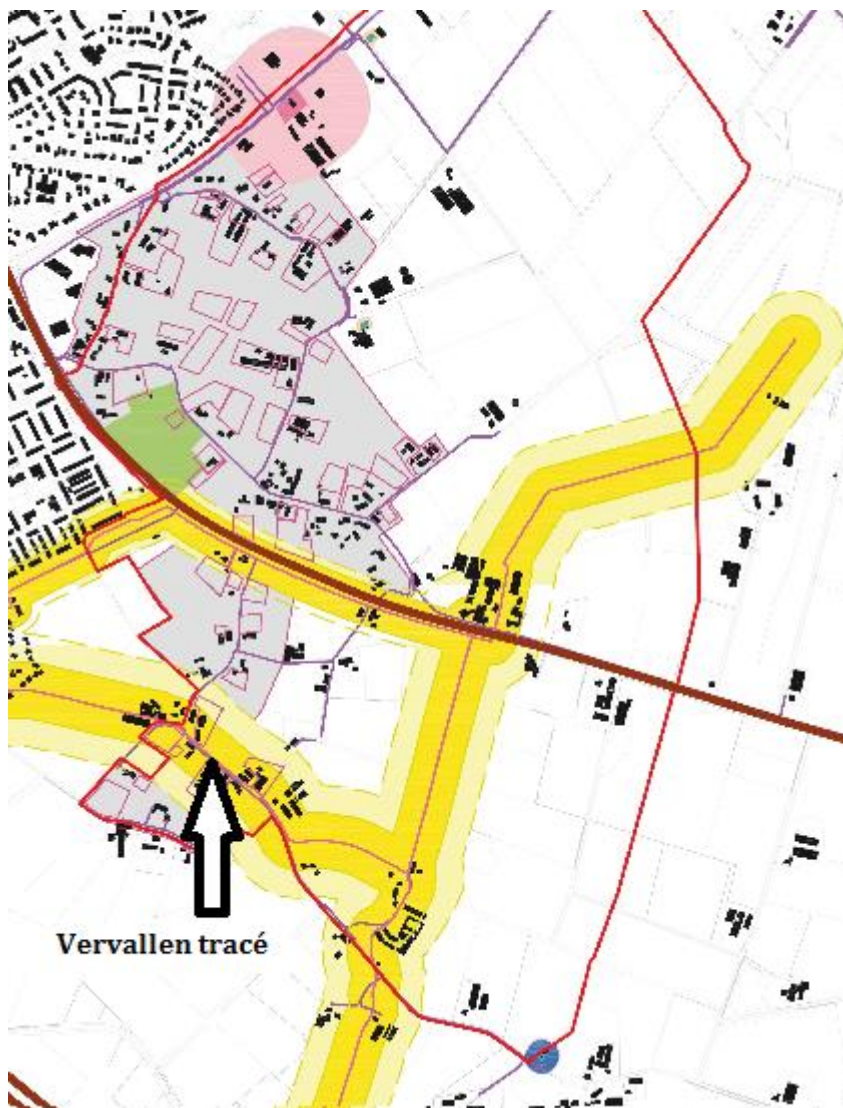
Parallel aan de Erpseweg ligt aan de zuidzijde een regionale aardgastransportleiding. De leiding heeft een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar. Ook ter hoogte van de Havelts / Ham lag een regionale aardgastransportleiding. Inmiddels is in 2014 dit tracé Scheifelaar II - Langsteeg (leiding Z-542-02) afgesloten en verwijderd. Binnen het bestemmingsplan is daarom de dubbelbestemming Leiding - Gas verwijderd bij de Kruigenstraat.

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor de leiding nabij de Erpseweg is een belemmerde strook van 4 meter aan weerszijden opgenomen op de plankaart en in de regels. Volgens de gegevens van de Gasunie ligt de PR 10^{-6} -contour niet buiten deze leiding. Dit betekent dat de realisatie van nieuwe woningen op korte afstand van de leiding (maar buiten de belemmerde strook) mogelijk is.

Groepsrisico (GR)

Wat betreft het GR zijn de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het GR. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het GR. Volgens de gegevens van de Gasunie ligt voor de leiding ter hoogte van de Erpseweg de 1% letaliteitsgrens op 70 meter en de 100% letaliteitsgrens op 50 meter. De minimale afstand tussen mogelijke toekomstige woningen en de leiding langs de Erpseweg bedraagt 50 meter. Uit de risicoberekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het MER blijkt dat het GR voor de leiding ruimschoots onder de oriënterende waarde ligt.



figuur 4.6.1 Externe Veiligheid

Uit de resultaten uit het MER blijkt dat er in de plansituatie geen knelpunten zijn op het gebied van het PR. Wel vindt een (beperkte) toename van het GR plaats als gevolg van de toegenomen personendichtheden binnen het gebied. De oriënterende waarde wordt echter voor geen van de risicobronnen overschreden. De toename van het GR dient te worden verantwoord. Daarbij spelen de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid een belangrijke rol. Het bestemmingsplan en de informatie uit het MER worden voor advies voorgelegd aan de regionale brandweer. Het advies van de brandweer dient als input voor de verantwoording van het groepsrisico die bij de vaststelling van het bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning in 2011 gedaan is.

In en rond het plangebied hebben in de Tweede Wereldoorlog intensieve gevechtshandelingen plaatsgevonden. Mogelijk zijn in het gebied nog niet gesprongen explosieven aanwezig. Voordat fysieke werkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd, is nader onderzoek noodzakelijk.

4.7 Kabels en Leidingen

Parallel aan de Erpseweg ligt aan de zuidzijde een aardgastransportleiding. De leiding heeft een diameter van 168 mm en een druk van 40 bar. De leiding is met een zakelijke rechtstrook van 4 meter aan weerszijden opgenomen in de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan.

Binnen het zuidelijke deel van het plangebied is een planologisch relevante hoofdwaterttransportleiding gelegen. Deze leiding is met een zakelijke rechtstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen op de plankaart en in de regels.

4.8 Natuur

Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied ligt een klein boscomplex die behoort tot de Ecologische HoofdStructuur (EHS) (multifunctioneel bos) en Groene HoofdStructuur (GHS, overig bos- en natuurgebied). Direct ten oosten van het plangebied ligt het Blankens Kerkhof, waar het waterwingebied is gelegen. Dit grote boscomplex is zowel in de EHS als in de GHS beschermd als bestaand bos- of natuurgebied met als natuurdoeltype 'bos met verhoogde natuurwaarde'.

Zuidelijk van het plangebied ligt de rivier De Aa die eveneens een beschermde status heeft binnen de EHS (beek/rivier/waterloop met natuurvriendelijke oevers) en GHS (GHS Natuur / in combinatie met water). Uit de informatie uit het MER blijkt dat de beschermde gebieden door de realisatie van Veghels Buiten niet worden aangetast.

Soortenbescherming

In het MER en de onderliggende flora- en faunaonderzoeken wordt een overzicht gegeven van binnen het plangebied aanwezige soorten. Er zijn verschillende beschermde planten- en diersoorten aangetroffen, waaronder vleermuizen. Indien de uitvoering van het bestemmingsplan mogelijk leidt tot overtreding van de Flora- en faunawet met betrekking tot vogels of zwaarbeschermde soorten, dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden getroffen om overtreding van de wet te voorkomen. Ontheffing van de Flora- en faunawet kan voor deze soorten namelijk niet verkregen worden voor het belang van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Indien de aard en omvang van de te treffen maatregelen voldoende is, zal de Flora- en faunawet niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staan.

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

Uit de informatie uit het MER blijkt dat door het plan geen cultuurhistorisch waardevolle elementen worden aangetast.

Volgens de archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Veghel hebben de gronden ter plaatse van het plangebied een hoge, middelhoge en een lage trefkans op archeologische vondsten. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant hebben de dekzandruggen binnen het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het oostelijke en noordoostelijke deel van het plangebied hebben een lage archeologische verwachtingswaarde.

De gebieden met middelhoge en hoge verwachtingswaarden krijgen voor zover deze nog niet zijn onderzocht in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'archeologische waarde'. In de regels zijn randvoorwaarden en onderzoeksverplichtingen opgenomen, die in acht dienen te worden genomen bij de ontwikkeling van het gebied.

4.10 Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Onderzoek en conclusie

In paragraaf 5.5 is ingegaan op geurhinder als gevolg van de veehouderijen in en rond het plangebied. Naast deze veehouderijen zijn er binnen het plangebied weinig bedrijven of andere activiteiten die kunnen leiden tot milieuhinder ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Een aantal agrarische bedrijven binnen het plangebied blijft gehandhaafd. In veel gevallen liggen er reeds bestaande woningen op korte afstand van deze bedrijven, zodat de realisatie van nieuwe woningen deze bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering beperkt.

Behalve de agrarische bedrijven in en rondom het projectgebied is er een tuincentrum aan de Erpseweg. Direct ten westen van dit bedrijf worden in het bestemmingsplan nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De betrokken nieuwe woningen zijn mogelijk op een afstand van 30 m van het bedrijfsperceel, conform de richtafstand uit de VNG-publicatie voor een rustige woonwijk. Het plangebied valt te karakteriseren als een gemengd gebied, zodat in beginsel met een afstand van 10 m kan worden volstaan. De nieuwe woningen ten oosten van het tuincentrum zijn mogelijk op 5 m van het bedrijfsperceel. Voor deze woningen wordt dus niet voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Het maatgevende milieuaspect is geluidhinder. Ten behoeve van het besluitMER is onderzoek verricht naar de geluidscontouren van niet-agrarische bedrijven. Hieruit blijkt dat de beoogde woningen buiten de 50 dB(A)-contour (voorkeursgrenswaarde) van het tuincentrum zijn gelegen, en daarmee voldoen aan de voorkeursgrenswaarden voor geluidhinder van bedrijven. Voor het tuincentrum is ten behoeve van dit bestemmingsplan nog beoordeeld of de latere uitbreiding van het tuincentrum nog tot andere conclusies leidt. Dit blijkt niet het geval te zijn, de situatie is voor de betrokken woningen voor wat betreft geluidhinder zelfs gunstiger dan in de voor het besluitMER onderzochte situatie. Voor het aspect bedrijven en milieuhinder is hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangetoond.

4.11 Water

De watertoets betreft een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over randvoorwaarden van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De watertoets is opgenomen in bijlage 6 van het besluitMER. De waterbeheerder, het waterschap Aa en Maas, heeft in zijn brief van 20 januari 2010 (kenmerk 2010/978) aangegeven, akkoord te zijn met de in het regelmatig overleg gemaakte afspraken. Deze afspraken zijn verwerkt in een waterparagraaf voor dit bestemmingsplan. Deze waterparagraaf is als Bijlage 4 onderdeel van deze toelichting.

4.12 Vliegtuiglawaai

Het plangebied is gelegen buiten de indicatieve 35 Ke-contour van Vliegbasis Volkel. Deze contour vloeit voort uit het Structuurschema Militaire Terreinen I (SMT-I) en is vervolgens ook als uitgangspunt genomen voor het SMT-2 en overige aanpassingen. Het plangebied is eveneens gelegen buiten de 30 Ke-contour en op basis van een prognose eveneens buiten de 20 Ke-contour van de vliegbasis. Het ministerie van Defensie is echter voornemens om een zogenaamd Luchthavenbesluit te nemen voor Vliegbasis Volkel. Hiertoe is in juni 2007 het MER Militair luchtvaartterrein naar de omliggende gemeenten verstuurd. In juli 2008 is een aanvulling op dit MER verschenen en in juni 2009 is een concept Luchthavenbesluit overlegd. Uit deze stukken kan worden afgeleid dat het plangebied Veghels Buiten binnen de 30 Ke-contour, maar buiten 35 Ke contour is gelegen. Op basis hiervan wordt in het MER geconcludeerd dat nader onderzoek naar vliegtuiglawaai niet noodzakelijk is.

In juni 2014 is er een nieuw ontwerp luchthavenbesluit ter inzage gelegd. De onderbouwing van de 35 Ke-contour van het besluit komt uit het rapport "Geluidsbelasting rond de militaire luchthaven Volkel door vliegverkeer. MER militaire luchthaven Volkel 2012" (Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium, NLR-CR-2012-041-PT-1). De 35 Ke-contouren van alle varianten (zo ook de voorgenomen 'Niemeskant-variant') liggen ruimschoots buiten het plangebied.

Hoofdstuk 5 VERKEER

5.1 Verkeersstructuur

De Udenseweg en de Erpseweg zijn de belangrijkste ontsluitingsroutes naar het plangebied. In de Oude Ontginning wordt geen nieuwe infrastructuur aangelegd, behalve de nieuwe weg Houtwal die reeds aangelegd is. Het verkeer van de 150 nieuwe woningen in dit gebied wordt via de bestaande wegenstructuur afgewikkeld.

De Erpseweg is in het kader van de ontwikkeling van Veghels Buiten op het gedeelte ter hoogte van de Oude Ontginning gereconstrueerd, waarbij het snelheidsregime wordt verlaagd van 80 km/h naar 50 km/h. Hierbij is ook de bebouwde komgrens verlegd bij besluit van 3 februari 2011 van de gemeenteraad. Daarnaast worden er binnen het plangebied routes voor fietsers en voetgangers aangelegd. Met name goede verbindingen naar het centrum van Veghel en recreatieve routes naar het buitengebied zijn in dit verband van belang. Uit de informatie uit het MER en het onderliggende rapport van Goudappel Coffeng blijkt dat er geen relevante negatieve verkeerseffecten zijn te verwachten als gevolg van de ontwikkeling van Veghels Buiten.

5.2 Parkeren

In de Oude Ontginning dienen de benodigde parkeerplaatsen volledig binnen de grenzen van de ontwikkelvlekken te worden gerealiseerd. Het parkeren vindt hier in principe plaats op collectief gebouwde parkeervoorzieningen (bijvoorbeeld in parkeerschuren). Uitzondering hierop zijn de erven waar slechts één 1 nieuwe woning gerealiseerd mag worden. In dat geval dient op eigen terrein te worden geparkeerd. Ook het bezoekersparkeren kan onoverdekt op maaiveld plaatsvinden. De parkeernorm voor het gebied Oude Ontginning is verder uitgewerkt in de uitvoeringsregels parkeren Oude Ontginning - Veghels Buiten (februari 2010) en is weergegeven in tabel 5.1.

Tabel 5.1 Parkeernormen Oude Ontginning

Financieringscategorie (VON prijspeil 01-01-2010)	Parkeernorm (per woning)	waarvan bezoekersparkeren
Goedkope segment (<€250.000,- VON)	1,6	0,4
Middensegment (€250.000,- t/m €500.000,- VON)	1,8	0,4
Dure segment (>€500.000,- VON)	2,4	0,4

Uit deze tabel blijkt dat de normen voor de Oude Ontginning strenger zijn dan de gemeentelijke parkeernormen. Omwille van de woonkwaliteit wordt het van groot belang geacht dat eventuele parkeeroverlast in het openbaar gebied op voorhand zoveel mogelijk wordt voorkomen. De parkeernorm zal worden opgenomen in de gemeentelijke parkeernota. Toetsing aan deze norm vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Hoofdstuk 6 PLANOPZET

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

6.2 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Planvorm

Het bestemmingsplan biedt voor de bestaande bebouwing en de bestaande functies in het plangebied een consolidatie- en beheersfunctie. Voor de nieuwe woonlocaties, de ontwikkelingsvlekken, is in de meeste gevallen voorzien in een gedetailleerde bestemming met rechtstreekse bouwtitels. Er is gekozen voor een gedetailleerde planvorm om de ontwikkelingsvlekken zorgvuldig in te passen in het bestaande gebied overeenkomstig het Masterplan Zuidoost - Stedenbouwkundig plan Veghels Buiten (mei 2008) en het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning (maart 2011, herzien december 2013).

Plankaart en regels

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn verder afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangegeven waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd met in achtneming van de in de regels gestelde regels. Het bouwvlak is op de plankaart voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Aanduidingen

Op de plankaart is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoerings-aanduidingen, waaronder de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage.

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregel.

6.3 Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

6.4 Bestemmingsregeling

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch

De agrarische gronden in het plangebied hebben de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming is agrarisch gebruik toegestaan. De bestaande agrarische bedrijven hebben een bouwvlak gekregen en kunnen hun huidige bedrijfsvoering blijven uitvoeren. Voor deze bedrijven is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid (wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1) naar Wonen-1 (bedrijfswoning) en bij twee bedrijven ook naar Wonen-2 (bedrijfsgedeelte) indien het agrarisch bedrijf wordt beëindigd.

Naar aanleiding van een verzoek bij het agrarische bedrijf aan de Kruigenstraat 1 wordt er voor de agrarische bedrijfslocaties in het plangebied ook een mogelijkheid geboden om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Bedrijf, in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid in de categorie 1 of 2.

Agrarische bedrijven met een bestaande bedrijfswoning hebben een aanduiding 'bedrijfswoning' op het bouwperceel en mogen deze bedrijfswoning handhaven. Het plan maakt geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten' zijn volkstuinten toegestaan met bijbehorende bebouwing. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-1' zijn gebouwen ten behoeve van de paardensport toegestaan.

In de gebruiksregels is opgenomen dat wonen in bijgebouwen is verboden. Daarbij is een afwijkingsregeling opgenomen ten aanzien van wonen ten behoeve van mantelzorg.

Vanwege het veranderd gebruik van het agrarische productielandschap voor kleinschalige recreatieve doeleinden wordt de mogelijkheid geboden om kleine schuilhutjes voor dieren en paardenbakken op te richten.

Detailhandel – Tuincentrum

Binnen de bestemming Detailhandel - Tuincentrum valt het bestaande tuincentrum aan de Erpseweg. De recente uitbreiding is met een specifieke bouwaanduiding positief bestemd. De regeling voor de toegestane assortimenten is aangepast op grond van de vrijstelling die ervoor verleend is in 2009 en landelijke jurisprudentie. In de begripsbepaling wordt aangegeven wat er toegestaan is. In verband met het vuurwerkbesluit is de opslag van meer dan 10.000 kg vuurwerk verboden.

Binnen de bestemming Detailhandel - Tuincentrum is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Groen

De bestemming Groen is gegeven aan de als ecologische hoofdstructuur aangegeven groengebieden. Dit betreft alleen een bosje aan de Erpseweg.

Verkeer

Daar waar een weg een stroomfunctie heeft, zijn de gronden bestemd als Verkeer. Binnen het plangebied betreft dit de Erpseweg. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en dergelijke.

Verkeer - Verblijfsgebied

Het openbaar gebied in het nieuwe woongebied heeft een verblijfs- en verplaatsingsfunctie. Deze gronden zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen, speeltoestellen en reclame-uitingen.

Water

De watergangen die onderdeel zijn van het watersysteem zoals beschreven in de Keur en de Legger van het waterschap zijn bestemd als Water.

Wonen - 1

De bestaande woningen zijn in het bestemmingsplan bestemd als Wonen - 1. Op de plankaart zijn hier bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen dienen te worden gebouwd. Vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteitsontwikkeling is ervoor gekozen om de standaard toegestane inhoud van deze woningen te verhogen van 600 m³ naar 750 m³.

De oppervlakte aan bijgebouwen, uit- en aanbouwen mag maximaal 50% van het zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 100 m².

In de gebruiksregels is opgenomen dat wonen in bijgebouwen is verboden. Daarbij is een afwijkingsregeling opgenomen ten aanzien van wonen ten behoeve van mantelzorg.

Wonen - 2

De nieuwe woningen op de ontwikkelingsvlekken zijn geregeld binnen de bestemming Wonen - 2. Deze woningen zijn over het algemeen direct bestemd, zodat zonder verdere planologische procedure bouwvergunning kan worden verleend. In een aantal gevallen ligt op (een deel van) de ontwikkelingsvlek ook de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied - 2'. Deze ontwikkelingsvlekken zijn geheel of gedeeltelijk gelegen binnen een geurcontour. Ter plaatse van deze aanduiding is het toevoegen van nieuwe woningen pas mogelijk na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Hierbij zal worden getoetst aan de regels met betrekking tot geurhinder. Zie hierover ook paragraaf 4.5 Geurhinder

Binnen deze bestemming is gekozen om te werken met de begrippen hoofdwoongebouw en nevengebouw om uitwerking te geven aan de begrippen 'hoofdgebouw' en 'bijgebouw' uit het Kwaliteitshandboek. Een hoofdwoongebouw is altijd tevens een woongebouw, wat een gebouw is dat bestaat uit één of meerdere woningen. Een nevengebouw kan ook woningen bevatten maar kan ook de functie van bijgebouw hebben (parkeren of opslag/hobbyruimte), maar kan ook een bedrijf of beroep aan huis zijn. Ook anderssoortige functies worden met deze herziening mogelijk gemaakt in nevengebouwen. In de bestemmingsregeling zijn ook regels opgenomen aangaande de goot- en bouwhoogte en de ordening van de gebouwen.

In een tabel binnen de bestemming Wonen-2 worden per ontwikkelingsvlek het minimum aantal gebouwen en het maximum aantal woningen vastgelegd. Er is geen maximum aantal gebouwen opgenomen. Het maximaal aantal gebouwen wordt gelimiteerd door de ordeningsregels die zijn opgenomen in de bestemmingsregels. Daarnaast worden er regels gesteld aan de ordening van de hoofdwoongebouwen en de nevengebouwen.

Om onderscheid te maken tussen het hoofdwoongebouw en de nevengebouwen zijn er verschillende regels opgenomen. Zo dienen nevengebouwen aan de collectieve verharding te liggen en hoofdwoongebouwen juist niet. Daarnaast dient het hoofdwoongebouw altijd een hogere goothoogte te hebben dan de nevengebouwen.

In de bestemming Wonen-2 is een nadere eisen regeling opgenomen voor de situering van gebouwen binnen het bouwvlak. Op deze manier kan zonodig bestuursrechtelijk een bepaalde clustering worden opgelegd. Het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning is hierbij het kader.

In de regeling voor bebouwing binnen de Wonen-2 ontwikkelvlekken wordt er onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen' en 'nevengebouwen' enerzijds, en overige bijbehorende bouwwerken anderzijds. Op het niveau van de ontwikkelvlekken is bepaald dat 30% van het bestemmingsvlak bebouwd mag worden in de vorm van hoofdgebouwen en nevengebouwen. Nevengebouwen in de Oude Ontginning kunnen op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan grote vrijstaande bijgebouwen zijn met een minimum lengte van 15 meter.

Aanvullend op de regeling die geldt voor hoofd- en nevengebouwen wil de gemeente aansluiten bij de landelijke regeling zoals vastgelegd in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. In het bestemmingsplan is daarbij als voorwaarde opgenomen dat deze bebouwing geen onderdeel uit mag maken van het oorspronkelijke hoofdgebouw (ter voorkoming van cumulatie door middel van het zogenoemde Droste-effect; het steeds opnieuw aan elkaar bouwen van aan- en uitbouwen) en dat deze bebouwing voldoet aan de richtlijnen voor bouwwerken zoals opgenomen in het geldende 'Kwaliteitshandboek Oude Ontginning'.

Aan- en uitbouwen die geen deel uitmaken van de vergunning voor de bouw van het hoofdgebouw, maar daarbij gelijktijdig als vergunningvrij bouwwerk zijn meegebouwd, worden geacht geen deel uit te maken van het "oorspronkelijk hoofdgebouw" (dergelijke aan- of uitbouwen zijn dus wel mogelijk bij een hoofdgebouw, maar vormen geen onderdeel van het "oorspronkelijk hoofdgebouw").

Leiding - Gas

Planologisch relevante gasleidingen zijn op de plankaart opgenomen met een beschermingszone. Binnen deze beschermingszone mag niet zonder toetsing aan het belang van de leiding, gehoord de leidingbeheerder worden gebouwd of specifiek genoemde werken worden uitgevoerd. In 2014 is het trace Scheifelaar II - Langsteeg afgesloten en verwijderd. Binnen het bestemmingsplan zal daarom de dubbelbestemming Leiding - Gas verwijderd worden bij de Kruigenstraat.

Leiding - Water

De planologisch relevante waterleiding is op de plankaart opgenomen met een beschermingszone. Binnen deze beschermingszone mag niet zonder toetsing aan het belang van de leiding, gehoord de leidingbeheerder worden gebouwd of specifiek genoemde werken worden uitgevoerd.

Waarde - Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is op de plankaart een gebied aangeduid met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Op deze gronden worden extra regels gesteld aan het bouwen en uitvoeren van werken ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

6.5 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelbepaling

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn, zijnde 2,5 meter voor stoepen, entrees, veranda's, balkons en dergelijke, 2 meter voor erkers en serres en 1,5 meter voor andere ondergeschikte onderdelen.

Algemene gebruiksregels

Ten behoeve van de handhaafbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen is expliciet aangegeven wat er onder strijdig gebruik verstaan wordt.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

6.6 Overgangsrecht en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

6.7 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

De handhaving van de regelgeving van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarbij met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Handhaving is niet alleen van belang om de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid.

De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op de gebruiksactiviteiten.

Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd.

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Ontwikkelstrategie Oude Ontginning

Het initiatief van de ontwikkeling van de Oude Ontginning ligt bij de grondeigenaren. Voor een aantal ontwikkelingsvlekken is de gemeente zelf grondeigenaar. De meeste ontwikkelingslocaties zijn in eigendom van particulieren. De gemeente als bevoegd gezag vervult vooral een faciliterende rol, door het aanbieden van een samenhangende ruimtelijke structuur waardoor het toevoegen van nieuwe woningen mogelijk is binnen het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente faciliteert de betrokken grondeigenaren met dit bestemmingsplan en het daarbij behorende Kwaliteitshandboek. Beide stukken tezamen vormen het inhoudelijke kader waarbinnen ontwikkeling kan plaatsvinden. De gemeente ondersteunt initiatiefnemers actief ondersteuning aan initiatiefnemers bij het doorlopen van de diverse stappen.

Over het bestemmingsplangebied liggen nog een aantal hindercontouren. Deze zijn gerelateerd aan agrarische bedrijven. De ontwikkelingsvlekken die binnen een dergelijke contour liggen kunnen pas worden ontwikkeld voor woningbouw zodra de betrokken hindercontour komt te vervallen. Hiervoor zal de hinderveroorzakende activiteit moeten worden beëindigd of de hindercontour moet op basis van nieuwe wetgeving kunnen worden verkleind.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de ontwikkelingslocaties is voor rekening en risico van de grondeigenaren. De bij de ontwikkeling van een ontwikkelingslocatie te maken directe kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal ook de kosten die voor de ontwikkeling van de Oude Ontginning als geheel worden gemaakt toerekenen aan de ontwikkelingslocaties. Het gaat hierbij om kosten als onderzoekskosten, planontwikkeling, planschade, aanleg voorzieningen in het exploitatiegebied en de bovenwijkse voorzieningen (wegreconstructie, wegaanleg, fietsverbinding, opheffing hindercontouren). Voor de bovenwijkse voorzieningen wordt verwezen naar de Uitvoeringsparagraaf bij de Structuurvisie Veghels Buiten (februari 2010).

De gemeente heeft een aantal zogenoemde anterieure overeenkomsten over kostenverhaal afgesloten met diverse grondeigenaren. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is het niet mogelijk gebleken om met alle grondeigenaren een overeenkomst af te sluiten. De gemeenteraad is daarom op grond van de Wro verplicht om één of meerdere exploitatieplannen gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen, teneinde het verhaal van deze kosten zeker te stellen. De exploitatiebijdrage die op grond van een exploitatieplan kan worden toegerekend aan een ontwikkelingslocatie zal worden verhaald bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Uit de exploitatieopzet blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de kosten. Hiermee is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van de kosten kan dus verhaald worden, waardoor gesteld wordt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Het bovenstaande gaat uit van de veronderstelling dat er dekkingsmiddelen beschikbaar zijn voor de kosten van aanleg van bovenwijkse voorzieningen zoals die zijn benoemd in het exploitatieplan.

Hoofdstuk 8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de manier waarop bewoners van Veghel en andere overheden zijn betrokken in de voorbereiding van dit plan.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Oude Ontginning is tezamen met het besluitMER Veghels Buiten ter inzage gelegd overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. De samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties is opgenomen de Nota van beantwoording Voorontwerpbestemmingsplan Oude Ontginning - Veghels Buiten (september 2010).

Gezien het karakter van de herziening van 2014, ziet de gemeente af van een inspraakmogelijkheid, voorafgaande aan de officiële wettelijke zienswijzetermijn.

8.3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. Provincie Noord-Brabant
2. VROM-Inspectie
3. Waterschap Aa en Maas
4. Gasunie
5. Brabant Water
6. Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie (ZLTO)

De samenvatting en beantwoording van de overlegreacties is opgenomen de Nota van beantwoording Voorontwerpbestemmingsplan Oude Ontginning - Veghels Buiten (september 2010).

Ook de herziening van 2014 wordt voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas omdat dit wettelijk verplicht gesteld is. Gezien de aard van de wijzigingen komen de belangen van de overige in eerdere instantie geconsulteerde overlegpartners niet in het geding.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015 heeft 6 weken ter inzage gelegen vanaf 29 januari tot en met 11 maart 2015. Gedurende deze termijn zijn er 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn weergegeven en voorzien van een beantwoording in de 'notitie beantwoording zienswijzen'.