

Bestemmingsplan

Veghels Buiten Noordoost

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Betreffende	Veghels Buiten Noordoost
Planstatus	Vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.VHL004BP0012022M-VG01
Datum	juni 2024

Bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04796_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1948.VHL004BP0012022M-VG01
Datum:	juni 2024
Opdrachtgever:	Gemeente Meierijstad
Projectteam BRO:	JRi, ADi, JvdA, MvDn
Concept:	oktober 2023
Ontwerp:	december 2023
Vaststelling:	26 juni 2024
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het woongebied Veghels Buiten Noordoost

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Relatie met andere documenten 9
1.5 Leeswijzer 9

2.PLANBESCHRIJVING **10**
2.1 Gebiedskarakteristiek 10
2.2 Functionele beschrijving plangebied 10
2.3 Masterplan Veghels Buiten Noordoost 12
2.3.1 Groene mal 15
2.3.2 Buurten 15
2.3.3 Voorzieningen 18
2.3.4 Bedrijvigheid 19
2.3.5 Ontsluiting en parkeren 19
2.3.6 Woonprogramma 21
2.4 Kwaliteitshandboek en LIOR 21

3.BELEIDSKADER **23**
3.1 Rijksbeleid 23
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 23
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 24
3.2 Provinciaal beleid 31
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 31
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 32
3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant 44
3.3 Regionaal beleid 45
3.3.1 Brabantse Agenda Wonen 45
3.3.2 Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021 45
3.4 Gemeentelijk beleid 46
3.4.1 Visie Meierijstad 46
3.4.2 Woonvisie Meierijstad 2018 47
3.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad 48

4.OMGEVINGSASPECTEN **50**
4.1 Verkeer en parkeren 50

4.1.1 Toetsingskader 50
4.1.2 Onderzoek 50
4.1.3 Conclusie 56
4.2 Geluid 56
4.2.1 Toetsingskader 56
4.2.2 Onderzoek 57
4.2.3 Conclusie 62
4.3 Luchtkwaliteit 62
4.3.1 Toetsingskader 62
4.3.2 Onderzoek 63
4.3.3 Conclusie 63
4.4 Bedrijven en milieuzonering 64
4.4.1 Toetsingskader 64
4.4.2 Onderzoek 65
4.4.3 Conclusie 78
4.5 Geur agrarisch 78
4.5.1 Toetsingskader 78
4.5.2 Onderzoek 80
4.5.3 Conclusie 82
4.6 Kabels en leidingen 82
4.7 Externe veiligheid 82
4.7.1 Toetsingskader 82
4.7.2 Onderzoek 83
4.7.3 Verantwoording groepsrisico 85
4.7.4 Advies Veiligheidsregio 86
4.7.5 Conclusie 88
4.8 Ecologie 88
4.8.1 Toetsingskader 88
4.8.2 Onderzoek 89
4.8.3 Conclusie 97
4.9 Bodem 97
4.9.1 Toetsingskader 97
4.9.2 Onderzoek 97
4.9.3 Conclusie 100
4.10 Water 100
4.10.1 Toetsingskader 100
4.10.2 Onderzoek 102
4.10.3 Conclusie 104
4.11 Archeologie 104
4.11.1 Toetsingskader 104
4.11.2 Onderzoek 105
4.11.3 Conclusie 106
4.12 Cultuurhistorie 106
4.12.1 Toetsingskader 106

4.12.2 Onderzoek 106
4.12.3 Conclusie 107
4.13 Explosieven 107
4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen 107
4.15 M.e.r.-plicht 108
4.15.1 Toetsingskader 108
4.15.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r. 109
4.16 Duurzaamheid 109

5.JURIDISCHE PLANOPZET 112
5.1 Inleiding 112
5.2 Plansystematiek 112
5.3 Bestemmingen 114

6.UITVOERBAARHEID 120
6.1 Economische uitvoerbaarheid 120
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid 120
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 121
6.2.1 Vooroverleg 121
6.2.2 Omgevingsdialoog 122
6.2.3 Vaststellingsprocedure 122

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Regiekaart
Bijlage 2: Ladderonderbouwing wonen
Bijlage 3: Ladderonderbouwing huisartsenpost/gezondheidscentrum
Bijlage 4: Onderbouwing lagenbenadering
Bijlage 5: Mobiliteitsstudie
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 7: Quickscan Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 9: Luchtkwaliteitonderzoek
Bijlage 10: Locatiespecifiek onderzoek spuitzone
Bijlage 11: Onderzoeken Externe veiligheid
Bijlage 12: Geuronderzoek
Bijlage 13: Quickscan flora en fauna
Bijlage 14: Vervolgonderzoek ecologie
Bijlage 15: Effectenanalyse NNB
Bijlage 16: Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 17: Bodemonderzoeken
Bijlage 18: Waterparagraaf
Bijlage 19: Historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 20: Notitie Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen
Bijlage 21: Adviesbrief GGD Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen
Bijlage 22: Aanmeldnotitie m.e.r.
Bijlage 23: Compensatieplan Das
Bijlage 24: Kwaliteitshandboek en LIOR

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de zuidoostkant van Veghel wordt de uitbreiding Veghels Buiten gerealiseerd. In het voortraject is hiervoor een Masterplan (2008) opgesteld. Voor de ontwikkeling van een deel van de woningen zijn inmiddels twee bestemmingsplannen vastgesteld: 'Veghels Buiten - Oude Ontginning' (2011) en 'Veghels Buiten - Erpseweg Zuid' (2012). In deze twee bestemmingsplannen is de bouw van circa 850 woningen mogelijk gemaakt.

In het Masterplan Veghels Buiten uit 2008 is voorzien dat in de deelgebieden Erpseweg Noord en Udenseweg Zuid (hierna 'Veghels Buiten Noordoost' genoemd) nog ruim 1.150 woningen worden gerealiseerd. Het Masterplan uit 2008 is inmiddels 15 jaar oud en gedateerd. Sinds de vaststelling hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan en zijn er nieuwe belangrijke opgaven (bijvoorbeeld duurzaamheid en woningnood). Daarom is het masterplan voor het deelgebied Noordoost geactualiseerd. Het masterplan beschrijft de visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost en dient als basis voor de verdere uitwerking van o.a. het bestemmingsplan. Op 15 december 2022 is het Masterplan Veghel Buiten, deelgebied Noordoost vastgesteld.

De gemeente Meierijstad is voornemens ter plaatse van Veghels Buiten Noordoost maximaal 1.250 nieuwe woningen te ontwikkelen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Veghels Buiten – Noordoost' is het realiseren van woningen niet mogelijk. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het plangebied van het vigerend bestemmingsplan 'Veghels Buiten – Noordoost' (2013). Zie ook onderstaande afbeelding met begrenzing van het plangebied. Het betreft een voornamelijk agrarisch gebied direct ten oosten van de kern Veghel, ingesloten door de Udenseweg in het noorden en de Erpseweg in het zuiden. Het plangebied betreft ca. 90 ha.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. Voor de exacte begrenzing van het plangebied is de verbeelding van het bestemmingsplan leidend.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied

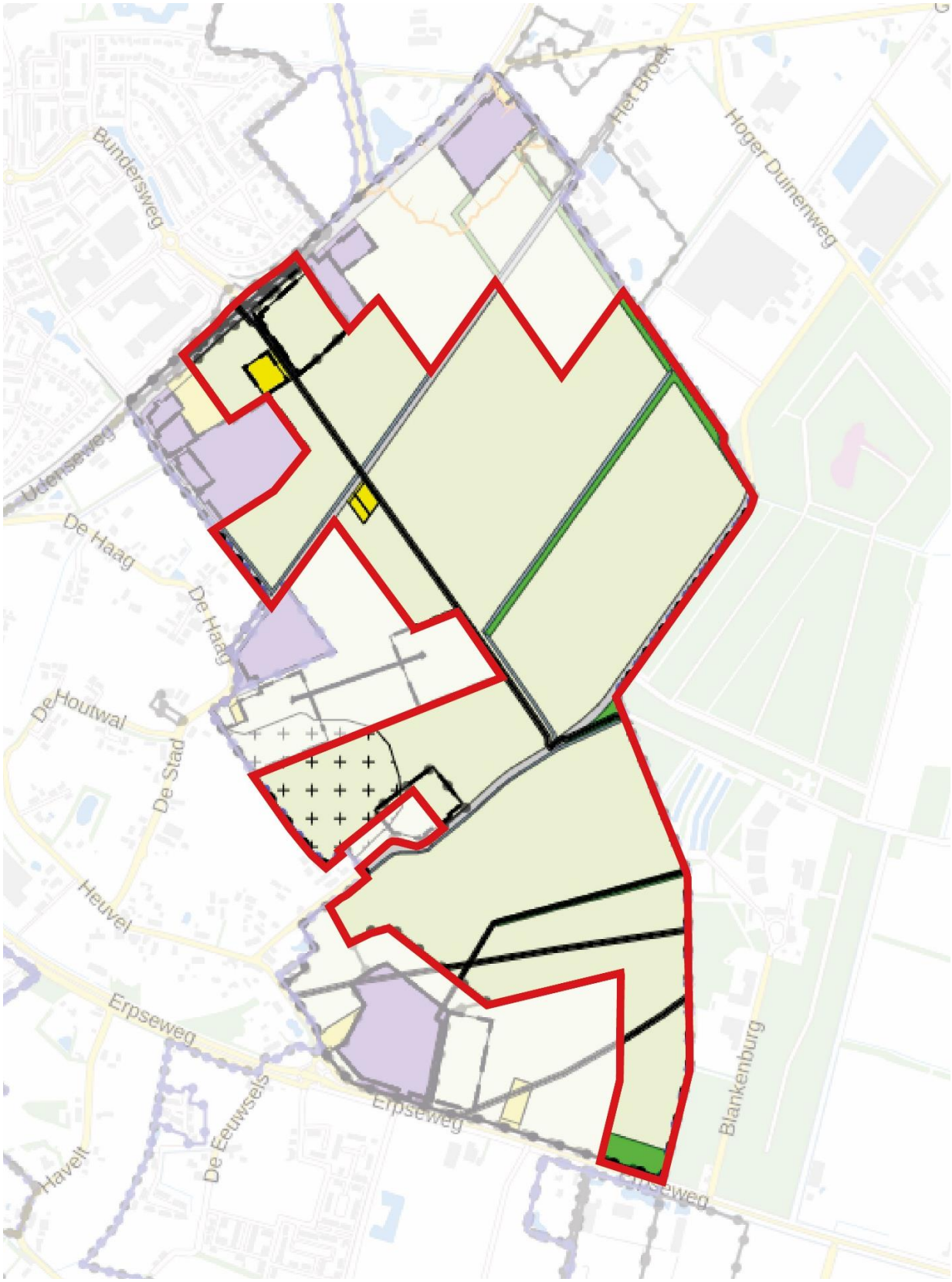
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren een aantal verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan ‘Veghels Buiten – Noordoost’, vastgesteld op 20 juni 2013 door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Veghel;
- ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 31 januari 2019, deels onherroepelijk in werking;
- Bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad op 27 januari 2021;
- Bestemmingsplan 'Herziening aanloopstraten en solitaire winkels ('Laaghangend Fruit')', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2021. Ter plaatse van Van Schie;
- Bestemmingsplan 'Veghels Buiten, herziening Het Melven 5', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2019. Ter plaatse van Melven 5;
- Bestemmingsplan 'HOV-halte Udenseweg', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 september 2014. Ter plaatse van de Udenseweg;

Het plangebied heeft op basis van bestemmingsplan ‘Veghels Buiten - Noordoost’ voornamelijk de bestemming ‘Agrarisch’. De bestaande niet-agrarische bedrijven hebben de bestemming ‘Bedrijf’. Verder heeft het plangebied de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Water’ en de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Gas’, ‘Leiding – Water’ en ‘Waarde – Archeologie’ en enkele ‘Woonbestemmingen’.

Verder is het ontwerpbestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’ in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is opgesteld met als doel om voor de gehele gemeente een integrale en actuele planologische doorvertaling van het archeologische beleid te kunnen geven om zo tot een doelmatige bescherming van het archeologisch erfgoed te komen. Het betreft een paraplubestemmingsplan, dat niet alle regels herziet, maar waarbij de regels zijn toegespitst op één onderwerp: in dit geval archeologie. Voor het plangebied gelden er verschillende dubbelbestemmingen. Deze zijn onverkort overgenomen in de onderhavige herziening van het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan ‘Veghels Buiten – Noordoost’

1.4 Relatie met andere documenten

Naast het bestemmingsplan is het ‘Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost’ opgesteld. Het kwaliteitshandboek vormt het toetsingskader voor de beoordeling van de beeldkwaliteit en geeft kwaliteitsdoelen voor de ruimtelijke ontwikkeling, de stedenbouwkundige ordening, de architectuur en de inrichting van de buitenruimte in Veghels Buiten Noordoost. Om deze doelen te bewerkstelligen biedt het kwaliteitshandboek een overzicht aan regels, randvoorwaarden en eisen die nodig zijn om dit te realiseren. Het kwaliteitshandboek is bedoeld als leidraad en dient als maatstaf voor de gemeente om uitwerkingen en bouwplannen te toetsen op stedenbouwkundige kwaliteit, architectonische kwaliteit en op kwaliteit van de buitenruimte. Er zijn regels die overkoepelend zijn en gelden voor alle buurten. Aanvullend hierop gelden er buurtspecifieke regels met een onderliggend concept en verhaal ter verdieping.

Het kwaliteitshandboek wordt gelijktijdig vastgesteld met het bestemmingsplan.

Voor Veghels Buiten Noordoost is daarnaast een aparte LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) opgesteld waarin de belangrijkste inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte zijn vastgelegd. De LIOR is als bijlage bij het kwaliteitshandboek opgenomen.

Het kwaliteitshandboek inclusief LIOR is opgenomen als bijlage 24 bij het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen toegevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedskarakteristiek

Het gebied Veghels Buiten, waarvan het plangebied Veghels Buiten - Noordoost onderdeel is, is gesitueerd ten zuidoosten van de kern Veghel. Veghels Buiten wordt begrensd door de Udenseweg in het noorden. De oostelijke grens van Veghels Buiten loopt langs het terrein van Brabant Water en buigt vervolgens in westelijke richting af in de richting van de Aa. De zuidgrens wordt gevormd door het oude lint bij de buurtschappen Havelt en Ham. De Erpseweg doorsnijdt Veghels Buiten.

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. Daarom kenmerkt de Oude Ontginning zich door een organische ordening: grillige kavelstructuren, bochtige smalle wegen en lintstructuren.

De Nieuwe Ontginning ligt lager en was daarom van oorsprong te nat en te schraal om gebruikt te worden voor agrarische doeleinden. Pas in het begin van de 19e eeuw zijn deze gebieden ontgonnen. Gebruikmakend van de destijds moderne technieken werden deze gebieden in korte tijd getransformeerd tot een agrarisch landschap met boomsingels. Halverwege de 20e eeuw deed de schaalvergroting in de agrarische sector haar intrede, met als gevolg dat de Nieuwe Ontginning opnieuw werd ingericht. Door middel van ruilverkaveling werd het landschap rationeel ingericht en grootschaliger van karakter.

Het plangebied Veghels Buiten - Noordoost behoort tot de Nieuwe Ontginning en is gelegen tussen de Udenseweg en de Erpseweg. Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van grote agrarische percelen, die van elkaar worden gescheiden door bomenrijen, sloten en wegen. De bebouwing in het plangebied betreft voornamelijk bedrijfsbebouwing, die geconcentreerd is langs de Udenseweg en de Erpseweg.

De gebouwen kenmerken zich veelal door een langgerekte vorm met een nok in de langsrichting. Bovendien hebben de meeste gebouwen een lage goothoogte tussen de 2 en 3 meter en grote dakvlakken. Hierdoor zijn de daken prominenter aanwezig dan de gevels, die vaak ook verscholen gaan achter hagen en erfafscheidingen.

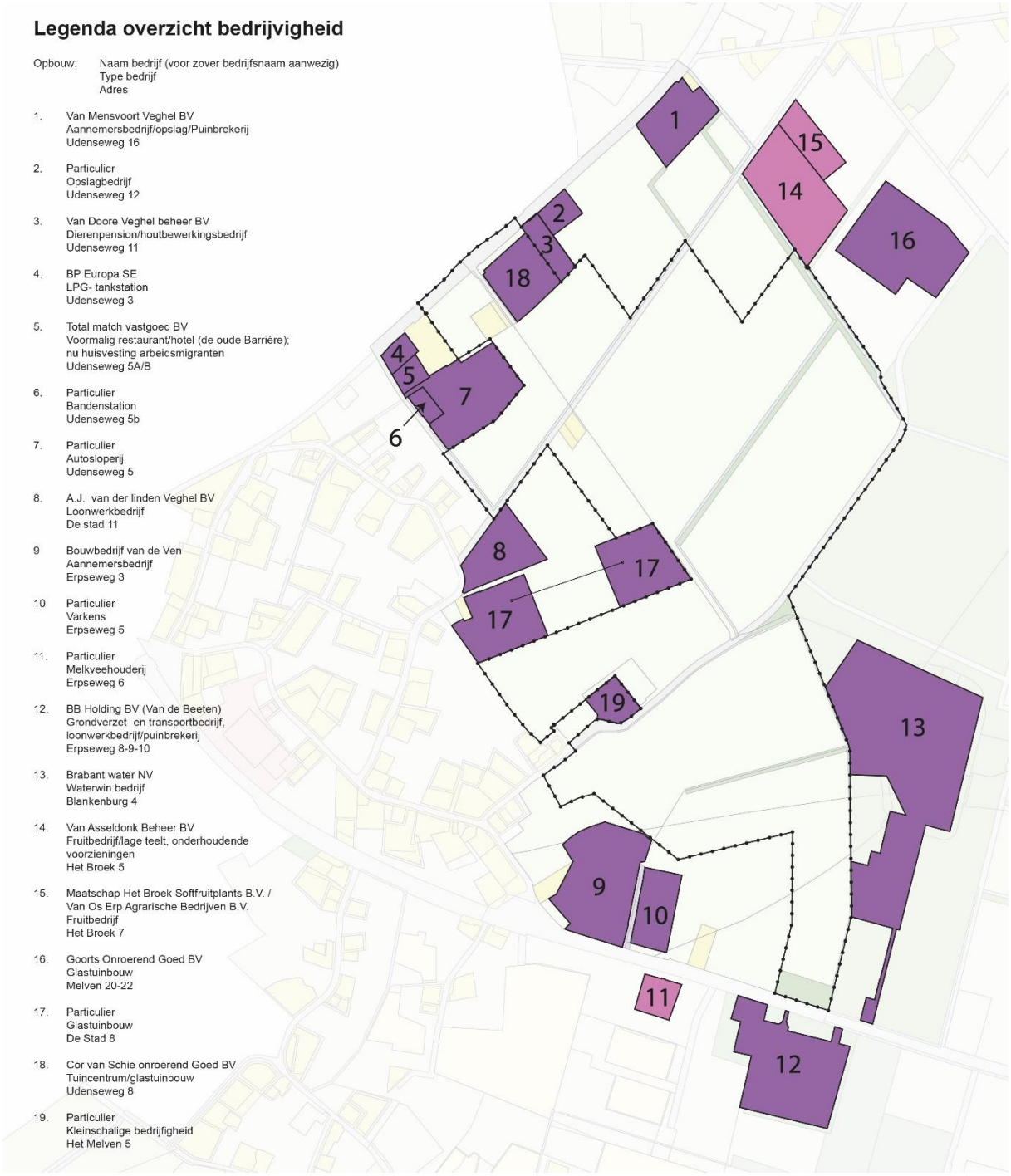
2.2 Functionele beschrijving plangebied

Binnen het plangebied komt van oudsher agrarische bedrijvigheid voor. Het open landschap kent een agrarisch gebruik en is met name in gebruik als weidegrond en akkerland. Naast deze open agrarische percelen, is er in het plangebied ook een glastuinbouwbedrijf gelegen.

Naast agrarische bedrijven zijn er in en nabij het plangebied ook een aantal niet agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn met name aan en tegen de randen van het plangebied gesitueerd. Op de hoek van de Udenseweg en de Meccadamweg zitten een aantal bedrijven. Hier bevinden zich on-

der andere een autosloperij, een bandenstation en een benzinestation dat ook LPG verkoopt. Daarnaast is hier ook een voormalig hotel-restaurant wat momenteel gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ten noorden hiervan zit aan de Udenseweg 11 een dierenpension en een houtbewerkingsbedrijf. Aan de Udenseweg 12 is een opslagbedrijf gevestigd en in het noorden van het plangebied zit aan de Udenseweg 16 een aannemersbedrijf/opslag/puinbrekerij.

Ten zuiden van het plangebied is aan de Erpseweg 3 een bouwbedrijf met een timmerfabriek gesitueerd. Aan de Stad 11 bevindt zich een agrarisch loonbedrijf.



Figuur 2.1: Kaart bedrijvigheid Veghels Buiten Noordoost en omgeving

2.3 Masterplan Veghels Buiten Noordoost

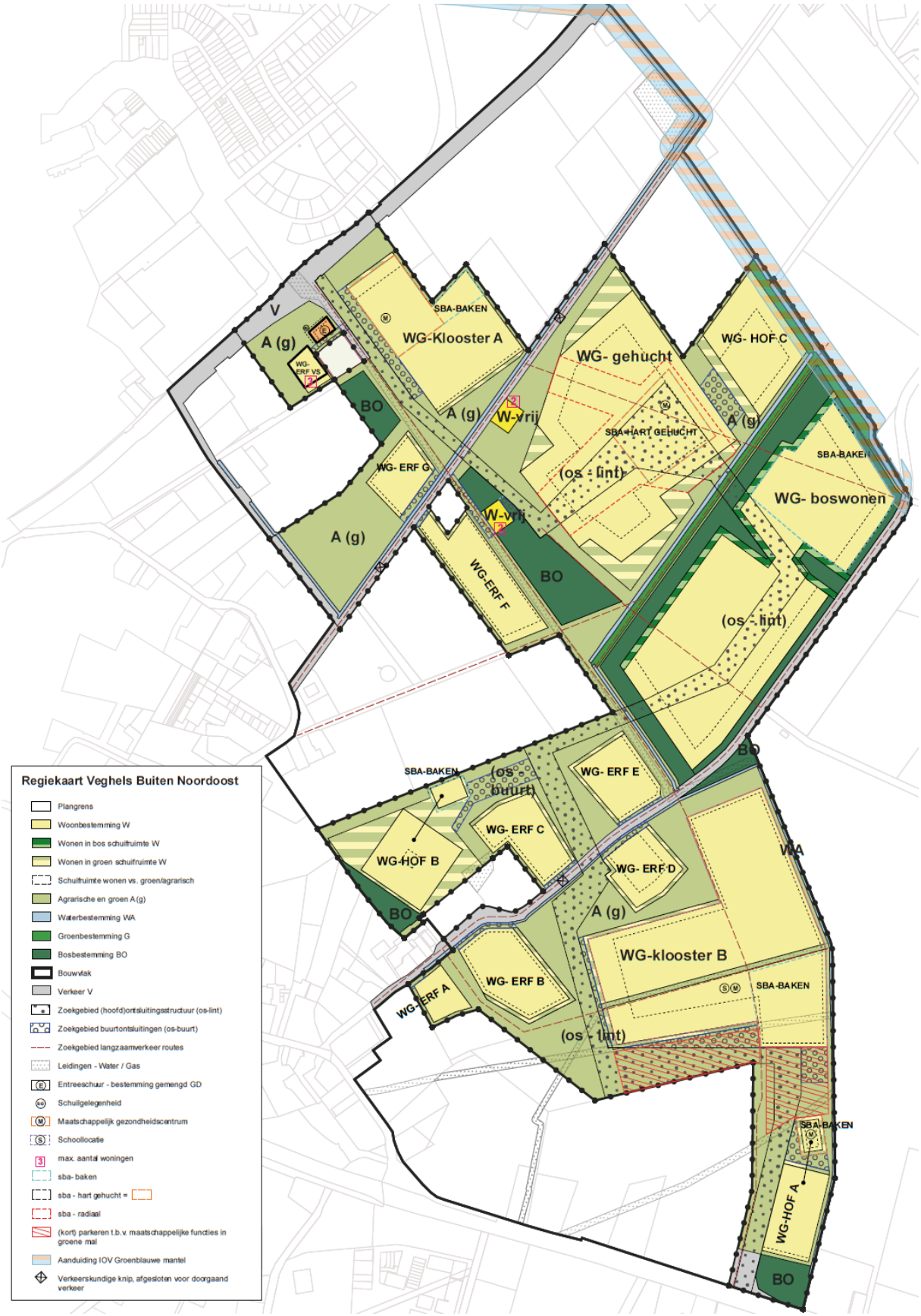
Met het masterplan Veghels Buiten Noordoost gaat het om het doorzetten van het concept Veghels Buiten. Met Veghels Buiten is het de ambitie een complementair woonmilieu te realiseren voor Veghel. Hierbij geldt dat het landschap de basis is. Een omgeving waarin het wonen in balans is met de natuurlijke omgeving en het landschap. Geen woonwijk maar een woonlandschap. Het landschap wordt gevormd door de Groene mal met lanen, velden en bosjes. Waarbij de buurten verspreid liggen in de Groene mal met het idee van ‘wonen in het groen’. Het ‘buitenwonen’ in kleinere buurten midden in een robuust landschap vormt de essentie van het gebied.

Het eerste Masterplan voor Veghels Buiten Noordoost is vastgesteld in 2008 en is inmiddels 15 jaar oud en gedateerd. Sinds de vaststelling hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan en zijn er nieuwe belangrijke opgaven (bijvoorbeeld duurzaamheid en woningnood). Daarom is het masterplan voor het deelgebied Noordoost geactualiseerd. Het masterplan beschrijft de visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost en dient als basis voor de verdere uitwerking van o.a. het bestemmingsplan. Op 15 december 2022 is het Masterplan Veghel Buiten, deelgebied Noordoost vastgesteld.

Het masterplan vormt een lang lint met verschillende gehuchten, erven, kloosters en hoven met een eigen identiteit. Dit principe sluit goed aan op het landschap. Figuur 2.2 toont de Masterplankaart voor Veghels Buiten Noordoost. Naar aanleiding van onder andere milieu- en omgevingsonderzoeken heeft een bijstelling van de buurtconfiguratie plaatsgevonden. Een verdere uitwerking van het masterplan heeft vervolgens geresulteerd in de regiekaart zoals afgebeeld in figuur 2.3. De regiekaart is tevens opgenomen als bijlage 1 bij deze plantoelichting.



Figuur 2.2 Masterplankaart Veghels Buiten Noordoost (2022)



Figuur 2.3 Regiekaart Veghels Buiten Noordoost (Bron: BRO)

2.3.1 Groene mal

Het landschap waarin Noordoost wordt gerealiseerd ligt op de overgang van de oude ontginningen naar de jonge ontginningen. Het gebied ligt grotendeels in het rationeel verkavelde grootschalige jonge ontginningslandschap. Het masterplan wordt geïnspireerd door de kwaliteit van de ondergrond en het historisch gegroeide landschap. Tegelijk is er met de gebiedsontwikkeling sprake van een enorme transformatie en wordt daarmee een nieuw landschap ontworpen. Een nieuw landschap met respect voor het oude landschap en dat vooral voldoet aan de nieuwe behoeften van deze tijd. Dat nieuwe landschap wordt de Groene Mal genoemd.

De Groene Mal is een doorlopend, aaneengesloten landschap dat alle buurten van Veghels Buiten verbindt. Het is een nuttig landschap waarin ruimte is voor semi-agrarisch gebruik, voedselproductie, maar vooral ook ruimte biedt voor gezondheid en ontspanning. Het is nadrukkelijk geen park. Het biedt volop ruimte om water te bergen en te bufferen en is een biodiverse omgeving.

De structuur van het landschap van Veghels Buiten Noordoost, de Groene Mal, wordt bepaald door enkele lange lijnen die reeds in het gebied bestaan. Daar worden een aantal nieuwe lange lijnen aan toegevoegd. De bestaande lange lijnen zijn de wegen Het Melven en Het Broek. Zij verbinden de Oude Ontginning met de jonge ontginning. De nieuwe lange lijnen zijn ook al aanwezig maar nog niet zichtbaar als robuust element. De lange lijnen worden benadrukt door bomen zodat ze zichtbare dragers van de structuur worden

Daarnaast krijgt iedere woonbuurt een eigen groene rand. Dat is een rand die openbaar eigendom is bestaande uit opgaand groen en een zaksloot voor het opvangen van hemelwater. De groene rand definieert de buurten en legt ze vast in het landschap. Het opgaande groen kan een afwisselend beeld hebben waarbij steeds voor gebiedseigen soorten kiezen wordt gekozen. Het kan hierbij gaan om een bomenrij, houtwal of houtsingel zijn.

Door de structuur van lange lijnen, bosranden en groene randen ontstaan uiteindelijk “kamers” in het landschap. De invulling van de kamers kan zeer divers zijn. Kenmerkend is wel dat het geen kunstmatig ogend park moet zijn maar een robuust semi-agrarisch en/of natuurlijk landschap.

2.3.2 Buurten

Binnen Veghels Buiten Noordoost worden 5 verschillende diverse soorten woonbuurten ontwikkeld. Kenmerkend hierbij dat de buurten zich allen rond en dicht bij de groene mal bevinden. De Buurttypologieën passen bij het ‘buitenwonen’ en hebben een omvang van ca. ca. 25 tot 250 woningen per buurt. Er is gekozen voor diverse buurten vanwege een aantal redenen. Ten eerste liggen de buurten op verschillende plekken in het landschap en dat geeft aanleiding om te differentiëren. Ten tweede leert de ervaring dat deze differentiatie door bewoners op prijs gesteld wordt, zowel in maat en schaal maar ook in thematiek. Ten derde geven verschillende buurttypologieën ook meer of minder aanleiding voor bepaalde woningtypes. Ten vierde geven verschillende buurttypologieën ook aanleiding om de randen van de buurten aan de landschapszijde anders vorm te geven, waardoor de Groene Mal meer afwisseling laat zien. Tot slot is het ook prettig met het oog op fasering dat er kleinere en grotere buurten zijn. Een kleinere buurt leidt sneller tot afronding, terwijl een grotere buurt kans geeft om wat meer massa te realiseren. Samenvattend is - zonder de samenhang van Veghels Buiten te verliezen - variatie dus gewenst.

De maat en schaal van de buurten is zodanig dat een bewoner direct, met de voordeur of achtertuin, aan de Groene Mal woont of slechts één blokje lopen er vandaan. De buurten worden steeds ingepast in het landschap van Veghels Buiten doordat ze steevast een groene rand hebben, en vaak uitgevoerd worden in één bouwlaag met lage kap aan de landschapszijde. Daardoor zijn de woningen nog meer te gast in het landschap. Vanzelfsprekend verschilt de mate van 'laag aankappen' per buurttype. In de kleine buurten zoals de erven en buitenhoven, waar nagenoeg alle woningen aan het landschap grenzen, worden alle woningen voorzien van een lage kap, terwijl de rand van het Gehucht en de Kloosterbuurten afwisselender zullen zijn, en er af en toe ook hoger 'aangekapt' zal worden.

Er wordt onderscheidt gemaakt tussen vijf verschillende soorten buurten:
- Erf: Erven aan oude bestaande routes
- Klooster: Kloosterbuurten bij de entrees
- Gehucht: Centraal gelegen gehucht, ontsluitingsweg er door heen
- Buitenhof: Buitenhoven liggen aan de randen van het gebied, als 'buitens' in het landschap.
- Bosbuurt: Bosbuurten als uitbreiding van het ontginningsbos. Woonmilieu met bossfeer.

Erven:
De Erven liggen consequent aan oude bestaande routes. Daarmee hebben ze een logische en herkenbare plek in de structuur die aansluit bij hun beeld. Het Erf is geïnspireerd op het boerenerf bestaande uit een woonboerderij (de entreewoning) en een groep woongebouwen (schuren) op het achtererf. De opzet van het Erf is eenvoudig, overwegend orthogonaal van opzet. De schuren staan compact maar op gedifferentieerde wijze rondom het centrale Erf. De maat en verhouding van het Erf is zodanig dat een centrale plek ontstaat, echt een Erf en geen straatje. De erven liggen aan de oude routes, Het Melven en Het Broek.

Kloosterbuurten:
De kloostercomplexen in de kloosterbuurten zijn wat groter en liggen meer bij de entrees van Veghels Buiten. Ze refereren aan Brabantse Kloostercomplexen. In Veghels Buiten Noordoost gaan er twee gerealiseerd worden. Kenmerkend aan de Kloosterbuurt is het wat introverte karakter van het geheel dat bepaald wordt door gebouwen en muren die een ruimte omsluiten. De Kloosterbuurt kent een duidelijk hoofdgebouw, een baken, of ensemble van een aantal stevige gebouwen; als een hoofdgebouw met vleugels, dat qua massa en vorm wat weg heeft van oude kloosters. Rondom het kloostercomplex staan in een orthogonale structuur enkele woonblokken die kloosterhoven genoemd worden.

Het Gehucht:
Het gehucht is een buurt met een knipoog naar een gegroeid dorpje. Het is een buurt met een centraal plein en de kenmerkende afwisseling van een gehucht. Het Gehucht is net als de Kloosterbuurt wat groter. Het Gehucht is traditioneler en individuelere van opzet dan bijvoorbeeld het Erf en de Kloosterbuurt. Het Gehucht ligt in het hart van Veghels Buiten Noordoost, en is samen met de Bosbuurt de enige buurt waar 'het Lint' doorheen loopt.

Buitenhoven:
De Buitenhoven zijn net als de erven klein van maat maar liggen min of meer vrij in het landschap. In tegenstelling tot de erven die met achtertuinen aan het landschap liggen, ligt het Buitenhof met het gezicht naar het landschap. Waar de erven en het Gehucht aan een wegenstructuur liggen, ligt het Buitenhof als het ware midden in de Groene Mal en heeft het een eigen toegangsroute. De Buitenhoven zijn opgebouwd rondom een collectieve binnenruimte, die deels wordt gebruikt als parkeerterrein en

deels als collectieve tuin. De woningen omzomen de collectieve binnenruimte waardoor er als het ware een besloten intieme ruimte ontstaat, afgesloten van de wereld daarbuiten.

Bosbuurt:
De bosbuurt is ingepast in een bosachtig landschap en wordt gedomineerd door het karakter van het bos. De ordening van de Bosbuurt is eenvoudig. Vanuit de centrale ruimte is steeds zicht op de bosrand. Zo ontstaan er afwisselende (straat)ruimtes waaraan gewoond wordt. Deze ruimtes staan dus allen haaks op de centrale ruimte. Dwars door de Bosbuurt loopt het Lint. Woningen in de Bosbuurt liggen nooit direct aan het Lint, het Lint loopt min of meer autonoom door de buurt waarbij het Lint meekleurt met de bossfeer.

Bakens:
Op een aantal plekken in de buurten in Veghels Buiten Noordoost wordt er meer hoogte en een forser volume gecreëerd zodat er binnen het woonlandschap enkele oriëntatiepunten toegevoegd worden. Dit betreffen de 'bakens'. Hier kan gestapelde woningbouw gerealiseerd worden die op strategische plekken liggen en de oriëntatie in dit gebied ondersteunen. De bakens zijn steeds onderdeel van specifieke buurten. Hun uitstraling sluit aan op het thema van die buurt. Er zijn in totaal 6 plekken waar een 'baken' mogelijk is. Dit is weergegeven in de regiekaart, figuur 2.3.

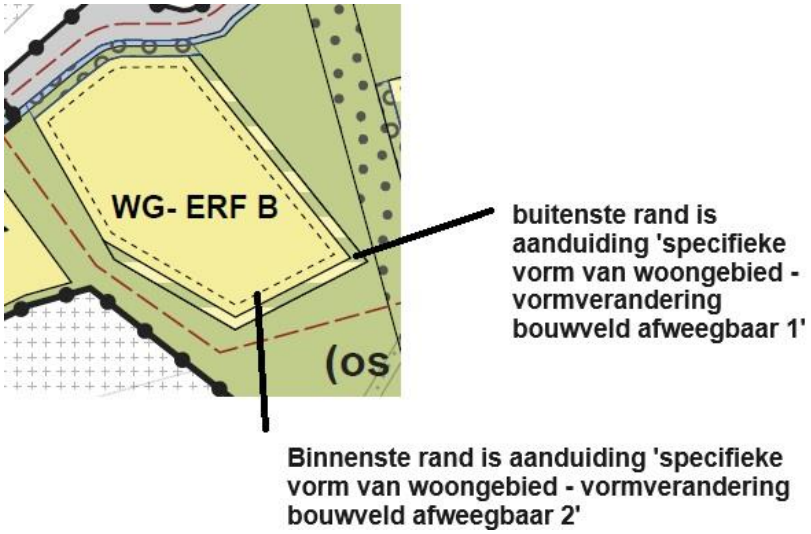
Entreeschuur:
Er wordt een nieuwe ontsluitingsweg voor Veghels Buiten Noordoost aangelegd bij het kruispunt Udenseweg – Bundersweg – Veghels Buiten NO. Deze ontsluiting vormt de noordwestelijke entree van Veghels Buiten Noordoost. Bij deze nieuwe ontsluitingsweg is het mogelijk een entreeschuur te realiseren met een maximale footprint van 336 m^2. Binnen de entreeschuur zijn verschillende functies mogelijk. Minimaal 50% van het oppervlak (BVO) ten behoeve van opslag/beheer ten dienste van agrarisch gebruik van omliggende gronden. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige detailhandel of kleinschalige horeca (max. 100 m^2 bvo) en een kantoorfunctie mogelijk. De nabijgelegen bestaande twee-onder-een-kapwoningen Udenseweg 7 en 7a blijven gehandhaafd en worden niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Ten westen van deze twee-onder-een-kapwoningen worden 3 vrijstaande woningen gerealiseerd. Samen met de woningen Udenseweg 7 en 7a vormen de nieuwe woningen een klein erfje.

Bestaande woningen:
De bestaande woningen binnen Veghels Buiten Noordoost zijn buiten onderhavig bestemmingsplan gelaten en blijven gehandhaafd.

Vrijliggende kavels aan het lint:
Aan het lint zijn twee locaties aangewezen voor het realiseren van elk twee vrijstaande woningen. De eerste cluster is gelegen aan het Broek, een bestaande oude route en lange lijn in het landschap die de verbinding legt tussen de Oude Ontginning en jonge ontginning. De tweede cluster ligt ingeklemd tussen het Lint aan de noordzijde en de hoofdfietsroute (Het Melvenpad) aan de zuidzijde. Beide locaties bieden ieder de mogelijkheid om 2 woningen te realiseren.

Elk cluster vormt een samenhangend ensemble van twee schuurvolumes die compact geordend staan rondom een (verharde) erfruimte. Door de plaatsing van de bouwvolumes en toepassing van de schuurtypologie, sluiten ze aan op het historische en nieuwe landschap.

Schuifruimte
Voor de verschillende buurten is in het bestemmingsplan rekening gehouden met zogenaamde ‘schuifruimte’. Deze schuifruimte biedt de mogelijkheid om de begrenzing van een woongebied te veranderen / te verschuiven. Ter verduidelijking is in figuur 2.4 toegelicht hoe met de schuifruimte rekening is gehouden bij het woongebied Erf-B. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' kan grond ingezet worden voor doeleinden zoals o.a. wonen, mits een qua oppervlakte minimaal gelijk areaal van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2' uitsluitend wordt gebruikt voor o.a. groen-, water- of speelvoorzieningen of paden (geen wonen).



Figuur 2.4 Toelichting principe schuifruimte woonvelden (bron: BRO)

2.3.3 Voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen en onderwijs
Vanuit de voorzieningenstructuur van Veghel lijken er niet direct bovenwijkse voorzieningen nodig in Veghels Buiten Noordoost. Onderzoek naar de wenselijkheid en haalbaarheid van een basisschool met gymzaal en wijkfunctie in Veghels Buiten (zie ook paragraaf 3.2.1) heeft aangetoond dat een dergelijke wijkvoorziening voor de leefbaarheid en levendigheid van de wijk aantrekkelijk is. In het bestemmingsplan is de zuidelijk gelegen kloosterbuurt aangewezen als locatie voor de realisatie van onderwijsvoorzieningen (basisonderwijs). Middels een in de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid kunnen onderwijsvoorzieningen, al dan niet in combinatie met kinderopvang, een gymzaal en een wijkfunctie gerealiseerd worden in de zuidelijk gelegen kloosterbuurt (WG – Klooster B). Het uitgangspunt hierbij is dat de maximale gezamenlijke oppervlakte van deze voorzieningen 6.000 m^2 bvo bedraagt, aanvullend zijn er ondersteunende bijbehorende bouwwerken togestaan tot maximaal 750 m^2 bvo. Daarbij wordt nog een aantal ruimtelijke-stedenbouwkundige voorwaarden gesteld. Tevens is opgenomen dat het bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt en het bedoeld gebruik mag geen onevenredige belemmering vormen voor omliggende bedrijven. Tot slot is opgenomen dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten. In een klein deel van de groene mal is een mogelijkheid opgenomen waar een deel van de parkeeropgave (kort parkeren) ten behoeve van de maatschappelijke functies in Klooster B gerealiseerd kan worden. Deze ruimte kan

tevens gebruikt worden als kiss and ride voor de school. Het is hierbij niet de bedoeling dat in deze zone het parkeren voor woningen plaatsvindt.

Gezondheidscentrum
Een gezondheidscentrum met huisartsenpraktijk (of vergelijkbaar) in combinatie met een apotheek of praktijkruimten voor bijvoorbeeld fysiotherapie wordt ook mogelijk gemaakt, middels een afwijkingsbevoegdheid. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief in totaal maximaal 1.000 m^2 bvo betreft, waarbij iedere individuele functie maximaal 400 m^2 bvo is. De voorzieningen moeten passen bij de schaal van de woonomgeving. Er zijn 4 verschillende locaties aangewezen als passende plek voor dit soort voorzieningen, zoals aangeduid in de regiekaart (zie figuur 2.3) met 'M – Maatschappelijk / gezondheidscentrum'. Er is nadrukkelijk geen (grootschalige) voorziening zoals een supermarkt of winkelcentrum voorzien of toegestaan.

2.3.4 Bedrijvigheid

Zoals in paragraaf 2.2 reeds staat beschreven komen er in en nabij het plangebied verschillende bedrijven voor. In het masterplan is rekening gehouden met de bedrijfsvoering en eventuele hinderzones van de bestaande bedrijven. In beginsel zijn de nieuwe woningen te realiseren zonder dat de bedrijfsvoering van bedrijven wordt aangetast. Daarnaast is er flexibiliteit ingebouwd zodat wanneer bedrijven worden beëindigd of willen omschakelen, de nabijgelegen gronden die voorheen binnen hinderzones van bedrijven zijn gelegen, kunnen worden ingezet voor herontwikkeling. Hiervoor zijn zogenaamde schuifruimtes ingebouwd in het plan, bijvoorbeeld voor spuitzones. De bestaande bedrijven die gehandhaafd blijven zijn buiten het bestemmingsplan gelaten.

Het glastuinbedrijf aan de Udenseweg 8 zal verdwijnen en wordt met voorliggend bestemmingsplan wegbestemd. Op deze gronden zal gedeeltelijk een nieuwe buurt worden voorzien.

2.3.5 Ontsluiting en parkeren

Verkeer: auto, fiets en voetganger
De buurten zijn onderling goed verbonden voor voetgangers en fietsers. Soms met een formeel pad, soms meer informeel. Fietsroutes gaan als directe lijnen naar het centrum van Veghel en haaks daarop ligt een vrijliggend fietspad dat de Erpseweg en de Udenseweg met elkaar verbindt. Dit fietspad zorgt voor een directe verbinding met de wijk de Bunders en daardoor ook met de voorzieningen en de HOV-halte aldaar. Dit bestaande fietspad tussen de Erpseweg en de Udenseweg vormt samen met Het Melven en Het Broek de belangrijkste fietsroutes binnen Veghels Buiten Noordoost.

Voor de voetganger is er een netwerk van paden en ommetjes, tussen alle nabije buurten bestaan eenvoudige paden. Deze voetpaden liggen in diverse windrichtingen en zijn zo gepositioneerd dat ze bestaande (informele) wandelroutes volgen of juist in het verlengde ligging van bestaande paden of zichtlijnen.
Voor het autoverkeer wordt een Lint gerealiseerd. Dat Lint verbindt de Udenseweg en Erpseweg, van waaruit Veghels Buiten Noordoost met de auto te bereiken is, maar het is nadrukkelijk geen directe verbinding. Het Lint is in zijn geheel een 30-km weg die meanderend door Veghels Buiten loopt. Aan de zijde van de Erpseweg is een ruimtereservering opgenomen voor het aanleggen van een aansluiting. Wanneer het Lint gerealiseerd en in gebruik genomen is, worden op in totaal 3 plekken (in onderstaande figuur indicatief met een rood kruis weergegeven) op de wegen Het Melven en Het Broek zo-

genaamde verkeerskundige knippen aangebracht om doorgaand gemotoriseerd te verkeer te voorkomen. De aanleg van deze verkeerskundige knippen is voorwaardelijk verplichtend geregeld in de planregels.

In figuur 2.5 is de beoogde verkeersstructuur weergegeven.



Figuur 2.5: Beoogde verkeersstructuur (bron: LOS)

Parkeren
In de buurten wordt het parkeren zo georganiseerd dat de auto zo min mogelijk in de weg en in het zicht staat. Het parkeren wordt zoveel als mogelijk uit het straatbeeld houden, straatparkeren is niet aan de orde.

Parkeren vindt plaats in geconcentreerde parkeerkoffers of op eigen terrein. Er zal hierbij gekozen worden voor zoveel mogelijk parkeren in koffers om het straatbeeld vrij te houden van 'blik'. De Parkeerkoffers worden zorgvuldig, groen, ingepast. Per buurttype gelden daarvoor andere principes hoe ze stedenbouwkundig goed ingepast kunnen worden. De parkeerplaatsen zullen zoveel mogelijk op plekken worden gelegd die logisch beloopbaar zijn vanaf de woningen.

Parkeren op eigen terrein is soms mogelijk. In Meierijstad is parkeren in de voortuin niet gewenst omdat dit het straatbeeld stevig bepaalt. Gebouwd parkeren op eigen terrein is op de erven alleen mogelijk mits dit onderdeel is van de massa van de woningen. Daarnaast zijn er gebouwde gezamenlijke parkeervoorzieningen voor meerdere auto's (parkeerschuren) mogelijk binnen de buurten.

In paragraaf 4.1 wordt verder ingegaan op het aspect parkeren en de Nota Parkeernormen gemeente Meierijstad 2018.

2.3.6 Woonprogramma

Binnen het plangebied ligt een woonopgave van max. 1250 woningen. Dit getal komt voort uit de Woonvisie 2018 en het Actieplan Woningbouw 2021. De gemeentelijke woonvisie, die ook afgestemd is op afspraken in de regio, stuurt niet alleen op het aantal woningen maar vooral ook op de doelgroepen. Aan de hand van de woonvisie wordt de volgende verdeling aangehouden voor Veghels Buiten Noordoost:

- 30% sociale huur;
- 15% vrije sector huur;
- 10% goedkope koop;
- 20% middeldure koop;
- 20% dure koop;
- 5% variabel in te zetten.

Het woningbouwprogramma kan aangepast worden wanneer er binnen de gemeente nieuw beleid is dat daartoe aanleiding geeft.

Monitoring en borging totaalverdeling kwalitatief woningbouwprogramma
Ter borging van het bereiken van de beoogde totaalverdeling in prijscategorieën wordt minstens één maal per jaar de woningbouwprogrammering van de gemeente Meierijstad en in het bijzonder van de (deel)projecten van Veghels Buiten Noordoost gemonitord en geactualiseerd. Deze woningbouwprogrammering kan worden gebruikt ter onderbouwing van de verschillende fases van het plan en stelt het college in staat per fase de juiste randvoorwaarden te kunnen stellen. Als basis hiervoor geldt de door de gemeente zelf opgestelde projectenmatrix die de basis is voor de jaarlijkse aanlevering van de woningbouwprogrammering bij de provincie Noord-Brabant (jaarlijks op 1 april).

Het initiatief om maximaal 1.250 woningen te realiseren, waarvan 30% sociale huur, 15% vrije sector huur, 10% goedkope koop, 20% betaalbare koop, 20% dure koop en 5% variabel, voorziet ook in een kwalitatieve behoefte. Er wordt een gedifferentieerd woonprogramma gerealiseerd waarin veel verschillende woningtypen terugkomen, waaronder sociale huurwoningen, goedkope en middeldure koopwoningen.

2.4 Kwaliteitshandboek en LIOR

Aanvullend op het bestemmingsplan is een 'Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost' opgesteld welke het toetsingskader vormt voor de beoordeling van de beeldkwaliteit van de nieuwe (bouw)plannen in Veghels Buiten Noordoost. Dit kwaliteitshandboek wordt gelijktijdig vastgesteld met het bestemmingsplan. Het kwaliteitshandboek geeft kwaliteitsdoelen voor de ruimtelijke ontwikkeling, de steden-

bouwkundige ordening, de architectuur en de inrichting van de buitenruimte in Veghels Buiten Noordoost. Om deze doelen te bewerkstelligen biedt het kwaliteitshandboek een overzicht aan regels, randvoorwaarden en eisen die nodig zijn om dit te realiseren. Het kwaliteitshandboek is bedoeld als leidraad en dient als maatstaf voor de gemeente om uitwerkingen en bouwplannen te toetsen op stedenbouwkundige kwaliteit, architectonische kwaliteit en op kwaliteit van de buitenruimte.

Voor Veghels Buiten Noordoost wordt een aparte LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) opgesteld waarin de belangrijkste inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte zijn vastgelegd. De LIOR is als bijlage bij het kwaliteitshandboek opgenomen. De daarin opgenomen eisen vormen het kader voor de inrichting van de openbare ruimte. De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) omschrijft de civieltechnische en cultuurtechnische uitgangspunten, richtlijnen en eisen die belangrijk zijn voor de planuitwerking. Deze zijn van belang voor en hebben verband met de ruimtelijke planuitwerking vanuit het stedenbouwkundige perspectief. Hiermee wordt gegarandeerd dat de kwaliteit van de openbare ruimte niet alleen esthetisch is, maar ook een lange levensduur kent.

Het kwaliteitshandboek inclusief LIOR is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:
- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied
Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. De taak voor het vormen van beleid inzake de planologische ruimte voor het realiseren van nieuwe woningen wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Gemeenten vormen ook beleid over aansluiting op woonbehoeften. Om die reden dient de realisatie van de woningen voornamelijk te worden getoetst aan gemeentelijk beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is bepaald in artikel 1.1.1 Bro *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn[1].

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien*." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied
Woningbouw
De beoogde ontwikkeling van de woningbouw Veghels Buiten Noordoost betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is door BRO een Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld[2]. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij de plantoelichting.

<u>Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied</u>
Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Meierijstad en het secundaire verzorgingsgebied als de regio Meierij (Boxtel, Sint-Michielsgestel, 's-Hertogenbosch en Vught).

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting.

[1] O.a. ABRvS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRvS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRvS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[2] BRO, Ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen, Veghels Buiten Noordoost, d.d. 9 juni 2023

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie Noord-Brabant streeft naar duurzame verstedelijking en ziet nieuwe woonontwikkelingen bij voorkeur landen binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde locatie van het initiatief ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Verderop in deze paragraaf wordt de ligging van de ontwikkeling nader toegelicht, conform de uitgangspunten van de ladder.
- Op regionaal niveau is extra aandacht voor het ontwikkelen van voldoende sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Het initiatief sluit aan op deze kaders door beide type woningen te realiseren. Grote(re) uitbreidingslocaties dienen (in de ontwerpfase) regionaal, zowel kwantitatief als kwalitatief, afgestemd te worden. Het plan voor Veghels Buiten Noordoost is regionaal besproken en akkoord bevonden.
- De ontwikkeling Veghels Buiten Noordoost sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie en de speerpunten voor woningbouw in Meierijstad. Het betreft namelijk een ontwikkeling die volledig aansluit bij het gewenste woningbouwprogramma van de gemeente. De diversiteit van het woningbouwprogramma speelt bovendien in op specifieke woonbehoeften en draagt bij aan een diverse bevolkingssamenstelling.
- Met het initiatief wordt een flinke impuls gegeven aan de woningvoorraad in de gemeente. Deze impuls sluit aan op de gestelde ambitie van de gemeente voor het realiseren van 400 woningen per jaar, en op uitbreidingslocaties nog eens 200 tot 300 woningen extra per jaar.
- In de regionale Woondeal is de volledige woningbouwprogrammering van de gemeente Meierijstad opgenomen. Dus ook Veghels Buiten Noordoost. De locatie is als prioritaire locatie opgenomen met daarbij als doel deze te versnellen. Daar zijn de gemeenten in de regio én de provincie Noord-Brabant mee akkoord. Opgave in de regionale Woondeal is om zachte plannen hard te maken. Dat doet de gemeente nu met Veghels Buiten Noordoost.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om maximaal 1.250 woningen te realiseren in Veghels Buiten Noordoost voorziet in een kwantitatieve behoefte, zoals blijkt uit de volgende punten:

- In de periode tot 2033 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad toe. Eenzelfde trend geldt voor het secundaire verzorgingsgebied. Deze stijging vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Meierijstad van circa 3.850 woningen in de periode 2023-2033. In het secundaire verzorgingsgebied ligt de woningbehoefte tot 2030 op 13.545 woningen.
- Op dit moment is er volgens de provinciale cijfers onvoldoende harde plancapaciteit aanwezig om in de lokale woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Er bestaat een behoefte aan circa 3.850 woningen, en de harde plancapaciteit bestaat uit slechts 1.735 woningen. De totale plancapaciteit zoals gepubliceerd door de gemeente Meierijstad lijkt voldoende, maar een uitsplitsing naar harde en zachte plancapaciteit is niet gemaakt. De verwachting is dat er aanzienlijk meer zachte plannen zijn dan harde plannen. Juridisch gezien hoeft er bij het berekenen van de kwantitatieve behoefte alleen rekening gehouden te worden met de harde plancapaciteit, omdat de onzekerheid van realisatie bij de zachte plancapaciteit hoog is. De verwachting is dat de harde capaciteit onvoldoende is om in de behoefte van 3.850 woningen te voorzien. Hierbij moet bovendien worden opgemerkt dat het wenselijk is om enige mate van overcapaciteit te hanteren als buffer om eventuele planuitval of planvertraging op te vangen. Rekening houdend met een (wenselijke) overcapaciteit van ongeveer 130% is er daarmee ruimte voor maximaal 5.000 woningen aan plancapaciteit in de gemeente Meierijstad. De totale plancapaciteit (dit omvat zowel harde als zachte plannen) betreft op

dit moment 3.583 woningen (gegevens van de gemeente) en daarmee is er nog ruimte voor de ontwikkeling van extra woningen. Het initiatief Veghels Buiten Noordoost kan hierin voorzien.
- Daarnaast blijkt dat ook in het secundaire verzorgingsgebied de harde plancapaciteit (7.685 woningen) onvoldoende is om in de woningbehoefte te voorzien. De beoogde ontwikkeling om maximaal 1.250 woningen te realiseren voorziet daarmee deels ook in een kwantitatieve behoefte binnen de regio.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om maximaal 1.250 woningen te realiseren, waarvan 30% sociale huur, 15% vrije sector huur, 10% goedkope koop, 20% betaalbare koop, 20% dure koop en 5% variabel, voorziet ook in een kwalitatieve behoefte:

- Uit de woonvisie van de gemeente Meierijstad blijkt dat er specifiek voor Veghel de komende jaren een groeiende vraag ontstaat naar huurwoningen en appartementen. De komende 10 jaar is er behoefte aan circa 1.000 sociale huurwoningen. Het initiatief speelt hierop in door 45% huurwoningen te realiseren (30% sociale huur en 15% vrije sector).
- Het plan bevat enige flexibiliteit door de 5% variabel. Hierdoor is het eventueel mogelijk om in de toekomst te stijgen naar 35% sociale huur, zodat het plan voldoet aan de inspanningsverplichting die is opgenomen in de woondeal.
- Naast huurwoningen neemt in de rest van de gemeente de vraag naar met name koopwoningen, grondgebonden seniorenwoningen en eengezinshuurwoningen in het lagere sociale segment (ten tijde van de voorbereiding van het plan: € 575 - € 680; anno 2023 maximaal €808,06) toe. Het gedifferentieerde woningbouwprogramma van het beoogde initiatief Veghels Buiten Noordoost voorziet in deze behoefte.
- In de gemeente blijkt dat op dit moment sprake is van veel ‘scheefwoners’, waarbij huishoudens met een midden of hoger inkomen in sociale huurwoningen wonen. Door woningen te bouwen voor deze doelgroep kunnen zij doorstromen en worden de sociale huurwoningen niet langer bezet door een groep voor wie dit eigenlijk niet bedoeld is.
- Ook het woningbehoefteonderzoek van RIGO geeft aan dat de behoefte aan woningen (zowel koop als huurwoningen) in de gemeente Meierijstad groot is. In alle scenario’s (basis, recessie en crisis) is zichtbaar dat de vraag tot aan 2030 hoog blijft. Dit geldt met name voor de behoefte aan koopwoningen, voor een groot deel in het relatief dure segment. Het gevarieerde woningbouwprogramma van Veghels Buiten speelt nadrukkelijk in op die behoefte, met goedkope, middeldure en dure koopwoningen.
- In het project is grote aandacht voor een passend kwalitatief woningbouwprogramma met flexwoningen, geclusterde woonvormen, bijzondere woonvormen zoals het boswonen, etc. Dit aanvullende woonmilieu kan beter worden ontwikkeld op deze locatie t.o.v. een binnenstedelijke locatie. De vraag naar flexibele woonvormen en bijzondere woonvormen neemt de laatste jaren sterk toe.

<u>Geen onaanvaardbare leegstandseffecten</u>

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 1.250 woningen in Veghels Buiten Noordoost onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Ook de gemeente heeft de ambitie om meer woningen te bouwen om zo in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving[3]. De gemeente Meierijstad had in 2021 een woningleegstand van 2%.

[3] https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/

Ligging van de ontwikkeling

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In art. 1.1.1. van het Bro is onder h een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd, waarin als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: ‘een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestemming ‘Agrarisch’ en op enkele percelen de bestemming ‘Groen’. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft en de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland. In dat geval moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

- Het plangebied maakt onderdeel uit van de grotere ontwikkeling Veghels Buiten. Ten westen en zuiden van het plangebied is al woningbouw gerealiseerd en/of bestemd. De realisatie van Veghels Buiten Noordoost maakt de woningbouwontwikkeling compleet. In de ‘structuurvisie Veghel 2030’ (vastgesteld d.d.19 december 2013) is het gebied Veghels Buiten Noordoost aangewezen als ‘Strategische ontwikkelingslocatie kern Veghel’.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Meierijstad zijn geen andere locaties beschikbaar waar ruimte is voor 1.250 woningen, het is nodig om woningbouw te realiseren in uitbreidingslocaties om de lokale woningbouwambities waar te maken. In het Actieplan woningbouw (2021) geeft de gemeente aan dat zij verwachten dat de kleinere, reguliere plannen in eenzelfde bouwtempo als nu zullen worden voortgezet. Daarmee moet de gemeente het huidige gemiddelde van zo’n 400 nieuwe woningen per jaar kunnen blijven realiseren. Om echter de ambitie van 600 woningen per jaar te kunnen waarmaken, zet de gemeente actief in op bestaande uitbreidingsplannen en plannen in de versnellingsacties. Daarmee gaat de gemeente de wachtlijsten korter maken, de grote druk op de midden-huurwoningen en de koopmarkt verminderen en bouwen voor doelgroepen die nu weinig mogelijkheden hebben.
- Omdat gedeeltelijk gebouwd wordt buiten de in de provinciale Interim Omgevingsverordening aangegeven zoekgebieden voor verstedelijking (‘verstedelijking afweegbaar’) is een nadere onderbouwing gegeven van de beoogde ontwikkelingsrichting gebaseerd op de zogenaamde ‘lagenbenadering’. Uit deze analyse ‘Lagenbenadering’ (opgenomen als bijlage 4 bij deze plantoelichting) van BRO blijkt dat het effect van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen beperkt is. Het bouwen (van woningen) op de locatie Veghels Buiten Noordoost past in beginsel bij de geologische structuren en gebruiken. De planlocatie ligt namelijk ter plaatse van een dekzandrug, een plaats waar van oudsher werd gebouwd en gewoond. Het voornemen sluit op die manier aan op de landschappelijke opbouw. In samenhang met het (historische) gebruik van de gronden kan er wel worden gesteld dat het agrarische gebied met de aanwezige bedrijfsvoering, waaronder de tuinbouw, voor een gedeelte afneemt met deze ontwikkeling. De Erpseweg en de Udenseweg vormen als ontsluitingswegen een logische basisstructuur voor de ontsluiting van de nieuwe woningbouwlocatie.

Kortom, gelet op het feit dat Veghels Buiten Noordoost de woningbouwontwikkeling Veghels Buiten afrondt én uitbreidingslocaties binnen de gemeente noodzakelijk zijn om in de woningbouwambities te kunnen voorzien, wordt geconcludeerd dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit maakt de keuze voor deze locatie toch geschikt, ook al ligt de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied.

Gezondheidscentrum
De beoogde ontwikkeling van een gezondheidscentrum in Veghels Buiten Noordoost betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is door BRO een Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld[4]. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij de plantoelichting.

Met het planvoornemen wordt er in Veghels Buiten Noordoost een gezondheidscentrum met huisartsenpraktijk (of vergelijkbaar) in combinatie met een apotheek en praktijkruimten voor onder andere fysio mogelijk gemaakt. Het uitgangspunt van dit initiatief is dat het initiatief maximaal 1.000 m² bvo betreft, waarbij iedere individuele functie maximaal 400 m² bvo is.

Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het een ontwikkeling van meer dan 500 m² bvo betreft. Bovendien is er een functiewijziging nodig, omdat er geen maatschappelijke bestemming ligt op de locatie. Daarnaast is er bij dit initiatief sprake van een ligging buiten bestaand stedelijk gebied

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Veghels Buiten – Noordoost (vastgesteld op 05-09-2013) de bestemming ‘Agrarisch’. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. Op het gebied rondom het plangebied zijn voornamelijk de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’ gelegen.
- Het plangebied maakt onderdeel uit van de grotere ontwikkeling Veghels Buiten. Hiervan zijn al woningen gerealiseerd en/of bestemd. Dit betekent dat de locatie van het plangebied in de toekomst wel gelegen is in/nabij stedelijk gebied.
- In het gebied Veghels Buiten – Noordoost is geen locatie gelegen met de bestemming ‘Maatschappelijk’. Hierdoor is het niet mogelijk om dit initiatief te realiseren op een daarvoor bestemde locatie.

Passend binnen beleidskaders
Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

- Zowel op landelijk, als provinciaal als gemeentelijk niveau wordt gestreefd naar een gezonde bevolking. Hierbij geven zij de voorkeur aan preventie, maar is eerstelijnszorg ook van belang. Dit initiatief realiseert eerstelijnszorg en sluit daardoor aan op het beleid.
- In landelijk beleid wordt het doel ‘dichtbij huis waar het kan, verder van huis voor hooggespecialiseerde zorg’ aangehouden. In dit initiatief wordt een huisartsenpraktijk, apotheek en praktijkruimten voor andere zorgprofessionals in de nieuwbouwwijk Veghels Buiten gerealiseerd. Hierdoor is de zorg zo dichtbij mogelijk voor de inwoners. Dit sluit aan op het streven van landelijk beleid.
- Het landelijk en gemeentelijk beleid streeft naar meer samenwerkingen in de zorg, waarbij eerstelijnszorg onderling samenwerkt, maar ook met andere professionals. In dit initiatief wordt ruimte geboden aan diverse zorgprofessionals, doordat er extra praktijkruimten beschikbaar zijn. Hierdoor wordt samenwerking gestimuleerd en past dit initiatief binnen de beleidskaders.

Ruimtelijk verzorgingsgebied
Zorgvoorzieningen hebben een relatief klein verzorgingsgebied, doordat nabijheid van zorgvoorzieningen van belang is. In dit behoefteonderzoek is de nieuwbouwwijk Veghels Buiten als primair verzorgingsgebied beschouwd. De volledige kern Veghel (inclusief nieuwbouwwijk Veghels Buiten) is beschouwd als het secundair verzorgingsgebied.

[4] BRO, Ladder voor Duurzame Verstedelijking zorgfuncties, Veghels Buiten Noordoost, d.d. 23 mei 2023

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van een huisartsenpraktijk voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de totaalontwikkeling Veghels Buiten worden ca. 2.100 woningen gerealiseerd, waardoor er circa 4.500 inwoners zullen wonen. In het secundaire verzorgingsgebied wonen (na de realisatie van Veghels Buiten) circa 37.845 inwoners.
- De landelijke patiëntennorm per fulltime werkende huisarts is 2.095 inwoners. Op basis hiervan is er in Veghels Buiten 2,1 fulltime werkende huisarts nodig en in de kern Veghel 18,1 fulltime werkende huisarts.
- In Veghels Buiten zijn nog geen zorgvoorzieningen, waardoor er behoefte bestaat aan huisartsen. In de kern Veghel zijn 16,8 fulltime werkende huisartsen aanwezig. Dit is niet voldoende (behoefte van 18,1), wat betekent dat er in het secundaire verzorgingsgebied ook nog een aanvullende behoefte aan huisartsen bestaat.
- De beoogde ontwikkeling van een nieuwe apotheek voorziet niet in een kwantitatieve behoefte. Landelijk zijn er circa 8.800 inwoners per apotheek. Hierdoor is er in Veghels Buiten behoefte aan een kleine apotheek. In de kern Veghel is behoefte aan 4 apotheken. Doordat er momenteel 6 apotheken zijn is er voldoende aanbod aan apotheken in de kern Veghel. Een verplaatsing van een bestaande apotheek naar het plangebied Veghels Buiten voorziet beter in de kwantitatieve behoefte, omdat in dat geval geen nieuw aanbod wordt toegevoegd, maar wel beter wordt verspreid over de gemeente.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om een huisartsenpraktijk, apotheek en praktijkruimten te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- De toegankelijkheid en bereikbaarheid van zorgaanbod is belangrijk. In Veghels Buiten is momenteel nog geen zorgaanbod aanwezig. Hierdoor is de dichtstbijzijnde huisartsenpraktijk en apotheek op 5 minuten autorijden af. Hier is echter niet voldoende plaats voor alle inwoners van Veghels Buiten, waardoor een deel van hen naar een huisartsenpraktijk en apotheek op een grotere afstand moeten gaan. Dit is onwenselijk omdat de toegankelijkheid en bereikbaarheid van zorg hierdoor wordt beperkt.
- De bevolking vergrijst waardoor de zorgvraag toeneemt. Ouderen wonen steeds langer zelfstandig, maar worden tegelijkertijd ook minder mobiel. Om de bereikbaarheid van de zorg voor de groep ouderen te waarborgen is een huisartsenpraktijk, apotheek en andere zorgprofessionals in de wijk belangrijk.
- Clustering van verschillende zorgprofessionals is gewenst. Het samenbrengen van verschillende zorgprofessionals stimuleert samenwerkingen en ketenzorg. Dit komt de kwaliteit van de zorg ten goede. Daarnaast is het clusteren van zorgprofessionals fijn voor inwoners, omdat zij hierdoor meerdere vormen van zorg kunnen combineren op één locatie.

Geen onaanvaardbare effecten

Tot slot dient als onderdeel van de Ladder inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van dit initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. Er staat in gemeente Meierijstad relatief weinig vastgoed met het vastgoedtype ‘gezondheid’ leeg, namelijk 3%. Landelijk en provinciaal staat gemiddeld 4% van dit vastgoedtype leeg. Bovendien omvat het vastgoedtype ‘gezondheid’ vastgoed met diverse doeleinden. Slechts een beperkt deel hiervan is een huisartsenpraktijk, apotheek of praktijkruimten voor andere zorgprofessionals.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemming ‘Agrarisch’ en is daarmee geen onderdeel van het stedelijk gebied. Echter is het plangebied gelegen in de nieuw te ontwikkelen wijk Veghels Buiten. Na realisatie hiervan ligt het plangebied wel binnen stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

Behoefteonderbouwing Onderwijsvoorziening

Op basis van het Integraal HuisvestingsPlan (IHP) Onderwijs 2022-2037 is er door de projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de schoolbesturen Verdi en SAAM, de wijkraad Zuidelijk Veghel en de gemeente, onder begeleiding van ICS Adviseurs een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke realisatie van een onderwijsvoorziening in de wijk Veghels Buiten.

Twee schoolbesturen/onderwijsinstellingen (Verdi en SAAM) zijn geïnteresseerd om een onderwijsvoorziening in Veghels Buiten te realiseren. Daarbij opteren beide schoolbesturen voor elk een eigen voorziening per 1 augustus 2025.

In mei 2023 is een prognose opgesteld met daarin inzicht in de toekomstige verwachte leerlingenontwikkeling in Veghels Buiten waarbij is uitgegaan van een voorziening vanaf 2024 (zie tabel 3.1). Uit de tabel blijkt dat een nieuwe onderwijsvoorziening in Veghels buiten gewenst is.

Tabel 3.1 Verwachte leerlingenontwikkeling voorziening in Veghels Buiten

Verwachte leerlingenontwikkeling voorziening in Veghels Buiten										
jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
aantal leerlingen	293	358	421	481	513	547	580	614	639	634
jaar	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
aantal leerlingen	627	612	595	574	553	532	512	494	478	

Indien een nieuwe onderwijsvoorziening (met kinderopvang) in Veghels Buiten wordt gerealiseerd, dan krijgen de bestaande scholen te maken met weglek van leerlingen naar deze nieuwe school. Er is een indicatieve inschatting gedaan van deze weglek. Voor de dichtstbijzijnde scholen wordt er geen grote weglek verwacht.

Voor de indicatieve omvang van de toekomstige voorziening is een aantal aannames gedaan:

- Voor het onderwijs wordt uitgegaan van het realiseren van twee eigenstandige scholen met een maximale omvang van 290 leerlingen. Voor SAAM resulteert dat in een ruimtebeslag van 1.667 m^2 bvo (inclusief toeslag achterstandsscore o.b.v. leerlingenpopulatie van De Uilenbrink). Voor Verdi resulteert dat in een ruimtebeslag van 1.686 m^2 bvo (inclusief toeslag achterstandsscore o.b.v. leerlingenpopulatie van De Vijfmaster);
- Voor kinderopvang wordt indicatief uitgegaan van 4 groepen met een indicatief ruimtebeslag van 500 m^2 bvo;
- Voor het bewegingsonderwijs wordt de aanname gedaan dat twee gymzalen benodigd zijn met een indicatieve omvang van gezamenlijk 1.100 bruto m^2 bvo (tijdens het ontwerpproces wordt nader onderzocht of 1 gymzaal kan volstaan). Voor de gymvoorziening wordt uitgegaan van sportvloeren met een omvang van 308 nuttige vierkante meter en een vrije hoogte van 7 meter;
- Binnen de ontwikkeling wordt rekening gehouden met een MFA-deel in de voorziening met meer wijkgerichte functies. Hiervoor wordt een indicatief ruimtebeslag van 500 m^2 bvo aangehouden.

- Fietsenstalling en bergingen met een omvang van ca. 750 m^2 bvo.

Gemeente en schoolbesturen hebben gezamenlijk geconcludeerd dat een onderwijsvoorziening in Veghels Buiten levensvatbaar is. Beide schoolbesturen hebben aangegeven interesse te hebben om een onderwijsvoorziening in Veghels Buiten te realiseren. Vanuit de gemeente Meierijstad is aangegeven dat een onderwijsvoorziening gerealiseerd kan worden voor het aantal leerlingen van 290 per basisschool. De gemeente bouwt voor het totale aantal basisschoolleerlingen dat conform de prognose wordt verwacht.

In dit bestemmingsplan is de zuidelijk gelegen kloosterbuurt aangewezen als locatie voor de realisatie van een basisschool. Deze locatie ligt centraal in de ontwikkelingslocatie Veghels Buiten, is per fiets en auto goed bereikbaar. Ruimtelijk-stedenbouwkundig kan de school als kloosterbaken of kloosterhof ingepast worden. Middels in een de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid kunnen onderwijsvoorzieningen, al dan niet in combinatie met kinderopvang, een gymzaal en een wijkfunctie gerealiseerd worden. Het uitgangspunt hierbij is dat de maximale gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen ten behoeve van deze voorzieningen 6.000 m^2 bvo bedraagt. Daarnaast zijn nog ondersteunende voorzieningen zoals fietsen(bergingen) toegestaan tot een maximale oppervlakte 750 m^2 bvo.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie *De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving* vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:
- gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:
- Doel 2050: "*Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal*".
- Doel 2030: "*Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit*

is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak".

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling aan deze aspecten voldoet. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie Noord-Brabant geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (kort: IOV) vastgesteld, deze is op 15 april 2022 geactualiseerd en in augustus 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.
Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient binnen het 'Stedelijk gebied' plaats te vinden (artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling). In afwijking hierop geldt dat op gronden die zijn aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar', voorzien kan worden van de nieuwvesting van een duurzame stedelijke ontwikkeling, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar).

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a) de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
    1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
b) bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c) gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

a) de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
b) de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
c) de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

a) de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b) de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a) dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b) de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a) de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b) het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c) het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d) het wegnemen van verharding;
e) het slopen van bebouwing;
f) de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g) het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

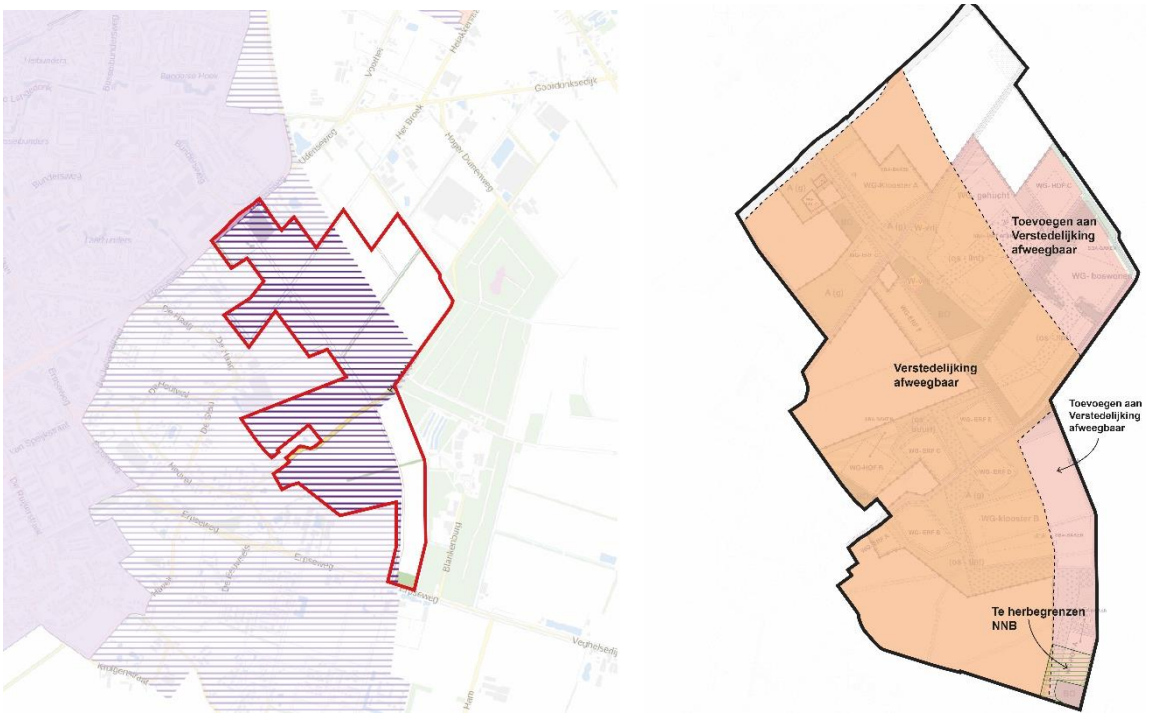
In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Voor een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen Landelijk Gebied mogelijk maakt, geldt ook artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap uit de Interim Omgevingsverordening. Tevens dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Doorwerking plangebied

Het grootste deel van het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als ‘Verstedelijking afweegbaar’. Het oostelijk deel van het plangebied ligt buiten het in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduide gebied ‘Verstedelijking afweegbaar’. Een onderbouwing lagenbenadering en afstemming met de provincie is daarom nodig. Met het plan is tevens om een herbegrenzing van het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ en herbegrenzing van een klein stukje Natuurnetwerk Brabant (NNB) verzocht (zie figuur 3.1). Tevens is het van belang dat de woningbouwlocatie regionaal is afgestemd.



Figuur 3.1: Uitsnede plangebied Veghels Buiten Noordoost Interim Omgevingsverordening (links) en de gevraagde herbegrenzingen (rechts)

Woningbouw
In de onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiervoor paragraaf 3.1.2) komt de toetsing aan deze voorwaarden van artikel 3.43 IOV aan bod. De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plangebied lig niet binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van de grotere ontwikkeling Veghels Buiten. Ten westen en zuiden van het plangebied is al woningbouw gerealiseerd en/of bestemd. De realisatie van Veghels Buiten Noordoost maakt de woningbouwontwikkeling compleet. In de 'structuurvisie Veghel 2030' (vastgesteld d.d.19 december 2013) is het gebied Veghels Buiten Noordoost aangewezen als 'Strategische ontwikkelingslocatie kern Veghel'. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Meierijstad zijn geen andere locaties beschikbaar waar ruimte is voor circa 1.250 woningen. Weliswaar zijn er locaties binnen stedelijk aan te wijzen waar transformatie naar woningbouw afweegbaar is, maar deze locaties zijn te klein om in de totale behoefte te voorzien. Daarnaast is op de binnenstedelijke locaties een andere woningtypologie vaak passender dan meer grondgebonden typologie die op een uitbreidingslocatie kan worden ontwikkeld. Het is dus nodig om woningbouw te realiseren in uitbreidingslocaties om de lokale woningbouwambities waar te maken. Andere zoekgebieden die voor verstedelijking in aanmerking komen en gelegen zijn binnen de gemeente Meierijstad zijn te klein om deze opgave te kunnen herbergen. Daarnaast zijn de zoekgebieden versnipperd over de gemeente gelegen en is het de wens om bij de hoofdkern Veghel een substantiële toevoeging van woningen te doen. In het Actieplan woningbouw (2021) geeft de gemeente aan dat zij verwachten dat de kleinere, reguliere plannen in eenzelfde bouwtempo als nu zullen worden voortgezet. Daarmee moet de gemeente het huidige gemiddelde van zo'n 400 nieuwe woningen per jaar kunnen blijven realiseren. Om echter de ambitie van 600 woningen per jaar te kunnen waarmaken, zet de gemeente actief in op bestaande uitbreidingsplannen en plannen in de versnellingsacties. Daarmee gaat de gemeente de wachtlijsten korter maken, de grote druk op de midden-huurwoningen en de koopmarkt verminderen en bouwen voor doelgroepen die nu weinig mogelijkheden hebben.

Veghels Buiten Noordoost rondt de woningbouwontwikkeling Veghels Buiten af. Daarbij zijn er uitbreidingslocaties binnen de gemeente noodzakelijk om in de woningbouwambities te kunnen voorzien. Geconcludeerd wordt dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarom is de keuze voor de locatie geschikt, ook al ligt de planlocatie niet binnen bestaand stedelijk gebied.

Zorgvuldig ruimtegebruik
Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De voorgenomen ontwikkeling wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast. Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is het plan getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Hieruit volgt dat gelet op het feit dat Veghels Buiten Noordoost de woningbouwontwikkeling Veghels Buiten afrondt én uitbreidingslocaties binnen de gemeente noodzakelijk zijn om in de woningbouwambities te kunnen voorzien, wordt geconcludeerd

dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit maakt de keuze voor deze locatie toch geschikt, ook al ligt de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Omgevingskwaliteit
In hoofdstuk 2 (planbeschrijving) wordt onderbouwd hoe de ontwikkeling invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5 IOV) en hoe de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied (artikel 3.43, sub d IOV). Er wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet, hoe dit plangebied aansluit op het bestaand stedelijk gebied van Veghel en hoe de gemeente aankijkt tegen het zoekgebied, hoe deze ontwikkeling daarin past en hoe de ontwikkeling voorziet in de afronding van het stedelijk gebied.

Lagenbenadering
De lagenbenadering wordt toegepast conform Artikel 4.9 van de provinciale Omgevingsverordening en maakt inzichtelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en de factor tijd. Voor de toepassing van de lagenbenadering onderscheidt de Omgevingsverordening Noord-Brabant drie lagen:

1. de ondergrond, bestaande uit de bodem, het grondwater en archeologische waarden. Het grootste belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd/ de onvervangbaarheid van de waarden en systemen;
2. de netwerkenlaag, waaronder de infrastructuur, het natuurnetwerk, energienetwerk, de waterwegen en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer vallen;
3. de occupatielaag, bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie.

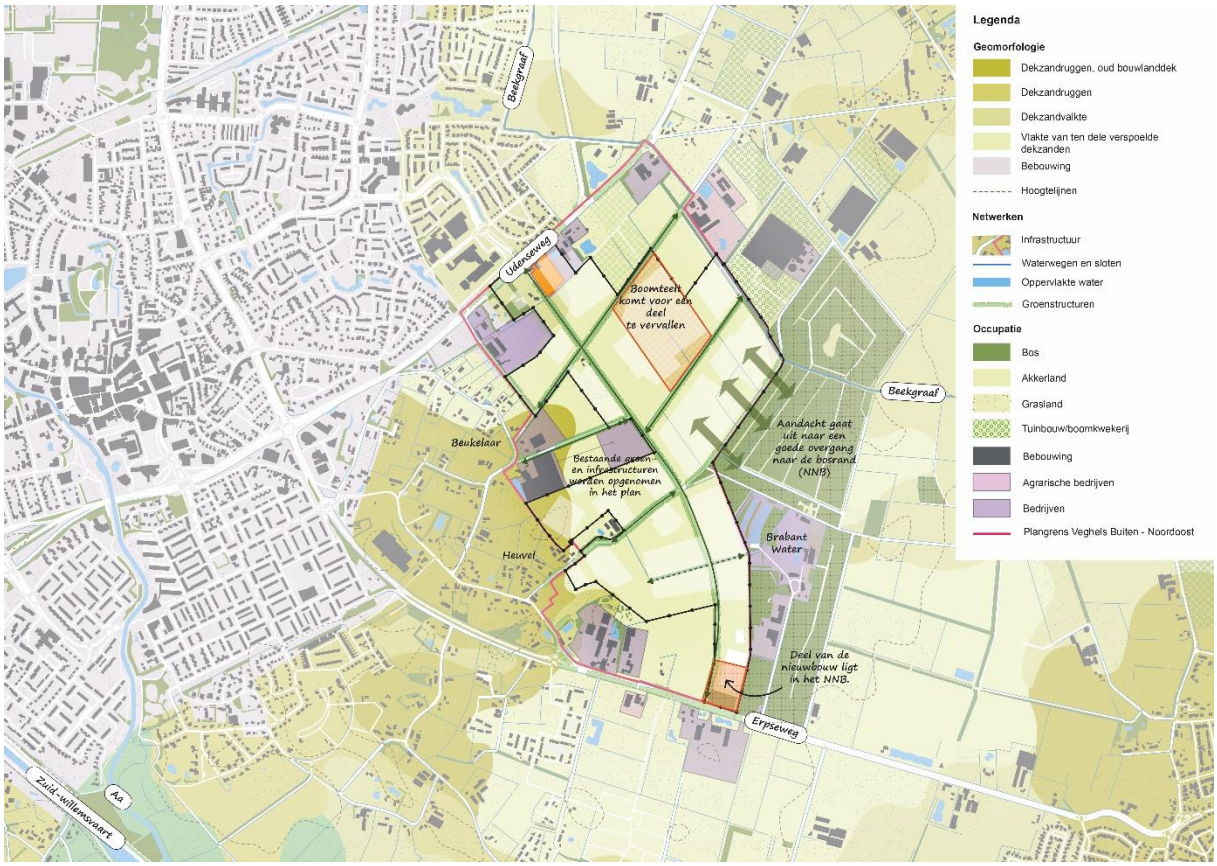
Door BRO is een lagenbenadering toegepast op het plangebied vanuit de voorgenomen ontwikkeling. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting. Hierbij is gekeken naar de sturende principes vanuit water en bodem. Veghels Buiten Noordoost bestaat vooral uit gronden van ten dele verspoelde dekzanden. Aan de westzijde liggen de dekzandruggen met daarop dikke enkeerdgronden die al zeer vroeg werden ontgonnen en aan de oostzijde ligt de dekzandvlakte bestaande uit kalkloze zandgronden. De grondwatertrap voor het gehele plangebied ligt op ca. 40-80cm (GHG) onder maaiveld. Aan de noordoost en oostzijde ligt het grondwater lager. In de zomerperioden kan het grondwater op 140-160 cm onder maaiveld komen te liggen (GLG). Ondanks de relatief hoge grondwaterstand sluit het clustergewijze stedenbouwkundige concept met robuuste groene mal goed aan op de hoge ambitie van de gemeente Meierijstad. Mede omdat deze gronden geschikt zijn voor landbouw en de drogere gronden voor bebossing, is het concept van Veghels Buiten passend vanuit de bodem- en watersturende lagen. Immers zijn de noord- en oostzijde voorzien van een bosrand en is het gehele plangebied dooraderd met een groene mal waar binnen ook ruimte is voor landbouw (deze percelen deels buiten het plangebied gelaten, maar maken visueel en functioneel wel onderdeel uit van Veghels Buiten). Het areaal pure woningbouw is daarmee procentueel gezien laag en dat maakt dat de gekozen locatie en inrichting passend is vanuit de onderste lagen. Er is gekozen voor relatief kleinere woonbuurten, waardoor de afdekking van gronden door verharding en occupatie beperkt blijft. Hierbij wordt rekening gehouden met het aanwezige waternetwerk zodat het watersysteem niet wordt aangetast. Iedere woonbuurt is voorzien van een eigen groene rand die bestaat uit opgaand groen en een zaksloot voor het opvangen van hemelwater. Ook vindt hemelwater zijn weg vanuit de bebouwde omgeving naar infiltratievoorzieningen, zoals wadi's in de groene mal. Hierdoor wordt voorkomen dat de grond onevenredig

uitdroogt. Voor de meeste bergingslocaties is het ruimschoots haalbaar om de gemeentelijke ambitie omtrent waterberging te bergen.

Uit de lagenbenadering blijkt verder dat het effect van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen zich beperkt tot aandacht voor:

- de cultuurhistorische waarden (historische wegen, onverharde paden en bomenlanen en opgaande groenstructuren);
- een goede aansluiting op de kenmerkende elementen van het oude ontginningenlandschap ten westen van het plangebied en de boscomplexen ten oosten van het gebied;
- aansluiten van wegen op de landschappelijke structuren.

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen grootschalige (historische) structuren verwijdert en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald.
Voor de planontwikkeling zullen enkele (agrarische) bedrijven moeten wijken. Het betreft hier echter geen monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met oog op een toekomstbestendige invulling is de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk. Eigentijdse woningbouw met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling.



Figuur 3.2: Kaart lagenbenadering

Herbegrenzing werkingsgebied

Voor gebieden die niet zijn aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar' biedt artikel 5.3 (wijziging grenzen van werkingsgebieden) van de IOV de mogelijkheid om de grenzen te wijzigen. Daarnaast biedt de IOV de mogelijkheid om de begrenzing van een gebied aan te passen wanneer deze niet meer in overeenstemming is met een vastgesteld bestemmingsplan. Het gaat hierbij om gebieden die van Verstedelijking afweegbaar omgezet worden naar bestaand stedelijk gebied. Bij onderhavig plan gaat het in dit geval om de als woongebied bestemde gronden. Om deze herbegrenzing mogelijk te maken dient sprake te zijn van één of meer van de volgende gevallen (artikel 5.3, lid 1):

a) De wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering.
b) De wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen.
c) De wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening.
d) Er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing.
e) De begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Voor een doelmatige uitvoering van Veghels Buiten Noordoost worden de werkingsgebieden in de provinciale Omgevingsverordening aangepast. Dit is met de provincie afgestemd vóór vaststelling van het plan.

In aanvulling op bovenstaande geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking Afweegbaar dat:

a) dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b) dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
c) de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

Het gebied Veghels Buiten Noordoost wordt gewijzigd in stedelijk gebied. Binnen Veghels Buiten Noordoost wordt er ingezet op de landschappelijke inpassing en tevens kwaliteitsverbetering van het landschap. Binnen het initiatief gaat de aandacht uit naar een groene afronding van de wijken, daarnaast staat het behoud en versterken van bestaande historische lijnen voorop, waaronder de aanwezige bomenrijen ter plaatse. Daarnaast wordt met de aanleg van een nieuwe hoofdinfrastructuurverbinding een verbinding gemaakt tussen de Erpseweg en de Udenseweg, waarbij de huidige verbinding wordt afgewaardeerd naar een hoofdfietsverbinding door het gebied. Bovendien worden er geen grootschalige landschaps- en/of cultuurhistorische structuren aangetast.

De voorgenomen ontwikkeling is regionaal afgestemd. De Provincie en de regio zijn akkoord met de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost. Uit lagenbenadering kan geconcludeerd worden dat de stedelijke ontwikkeling leidt tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten in artikel 5.3 van de IOV om de grenzen van 'Verstedelijking afweegbaar' te wijzigen naar 'Stedelijk gebied'. Hierover zijn afspraken gemaakt met de provincie. De provincie zal het relevante werkingsgebied voor zowel Veghels Buiten Noordoost als Veghels Buiten Oude Ontginningen en Erpseweg Zuid wijzigen in een reguliere aanpassingsronde van de Omgevingsverordening.

Meerwaardecreatie
Meerwaardecreatie bestaat uit een goede benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat én de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd doordat door middel van zorgvuldig ruimtegebruik een woonmilieu wordt gecreëerd voor toekomstige generaties in Veghel. De voorliggende ontwikkeling voorziet in een versterking van de leefbaarheid in Veghel. Met het planvoornemen neemt de recreatieve mogelijkheden van het gebied toe. Door de aanleg van langzame verkeerroutes en extensieve recreatieve voorzieningen, zoals bankjes en speelvoorzieningen worden er recreatievoorzieningen voor het gebied gecreëerd. Hiermee zal het gebied meerwaarde krijgen.

Deze ontwikkeling zal worden gecombineerd met een goede landschappelijke inpassing. Het zorgvuldige ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en de versterking van de leefbaarheid zorgen voor een combinatie van opgave en ontwikkelingen, waarmee het plan past binnen de kaders van artikel 3.8 uit de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap en landschappelijke inpassing
De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is in de IOV opgenomen als ‘Landelijk gebied’ met grotendeels de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het Masterplan Veghels Buiten Noordoost (januari 2023) en de planbeschrijving (hoofdstuk 2) is beschreven hoe de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost is geïntegreerd met de ontwikkeling van het landschap. Met Veghels Buiten Noordoost wordt een zeer duurzame woonomgeving met een robuuste groene en blauwe structuur gecreëerd.

Het landschap fungeert als drager voor de woningbouwontwikkeling in verschillende buurttypologieën. Het landschap wordt met en door het plan versterkt en verrijkt. Met dit specifieke woonmilieu wordt de lijn van Veghels Buiten als bijzonder woonlandschap voortgezet en geactualiseerd waarmee een complementair woonmilieu wordt aangeboden. Een omgeving waarin het wonen in balans is met de natuurlijke omgeving en het landschap. Geen woonwijk maar een woonlandschap. Naar analogie van een sterrennevel worden kleine buurtjes gemaakt in het landschap. Deze buurten zijn verschillend van omvang. Soms tellen de buurten maar 25 woningen soms wel 250. Maar steeds geldt dat iedere bewoner vanuit de voordeur maar maximaal één straatje hoeft te lopen voordat deze in het landschap staat, in het Veghelse “buiten”. De buurten hebben als gelijk kenmerk dat ze zich voegen in het landschap waarmee ze een innige relatie hebben, zowel fysiek als visueel. De bestaande kwaliteiten van het oude cultuurhistorische landschap worden behouden maar ook versterkt.

De ontwikkeling van Veghels Buiten is dus geïntegreerd met de ontwikkeling van het landschap. Daarmee wordt Veghels Buiten een zeer duurzame woonomgeving met een robuuste groene en blauwe structuur gecreëerd. Met die robuuste structuur is het gehele plan klimaatadaptief, er wordt gezorgd dat water op een natuurlijke wijze zijn weg vindt, dat er een koele woonomgeving is en er wordt bijgedragen aan de biodiversiteit. Het landschap van Veghels Buiten, de Groene Mal, moet daarnaast nuttig zijn als uitloopgebied maar kan ook een rol vervullen voor de voedselvoorziening. Veghels Buiten gaat dus ook over gezondheid, recreatie, comfort en ontspanning. Hiermee zorgt het gehele plan voor

een kwaliteitsverbetering van het gebied. Gezien de groene ambities en uitwerking hiervan, komt minimaal 1% van de uitgifteprijs van de gronden ten goede aan kwaliteitsverbetering landschap. Er wordt circa € 3 mln geïnvesteerd in de Groene Mal, terwijl 1% van de uitgifteprijs circa € 800.000,- is.
Met de opzet van het plan Veghels Buiten Noordoost en de daarbij horende inrichting van de groene mal in dit gebied, bedraagt de investering in kwaliteitsverbetering dus (ruimschoots) meer dan 1% van de totale uitgifteprijs.

Regionale afstemming
De Provincie en de regio zijn akkoord met de ontwikkeling Veghels Buiten Noordoost (Regionale Poho-wonen d.d. 23 maart 2022) voor ca. 1.100-1.200 woningen. De gemeente kiest ervoor om Veghels Buiten in te zetten als versnellingslocatie, randvoorwaarden die hierbij horen zijn:

- Versnelling mag niet ten koste gaan van het realiseren van de geplande woningbouwprojecten in de kernen van Meierijstad.
- Tijdens de versnelling moet ruimte blijven voor flexwonen en bijzondere en/of vernieuwende woonvormen.
- In de provinciale behoefteprognose moet rekening worden gehouden met aanvullende aantallen om in de toekomst ook in de vraag vanuit de lokale woningmarkt te kunnen voorzien.
- Tijdens de ontwikkelperiode dient monitoring plaats te vinden op actuele marktontwikkelingen en dit moet kunnen leiden tot nadere fasering van de realisatie van woningen.

Daarnaast is in de regionale woondeal (ondertekening d.d. 9 maart 2023) het volledige woningbouwprogramma van Meierijstad opgenomen, dus ook van Veghels Buiten Noordoost. Opgave in de Woondeal is om zachte plannen hard te maken.

Waterwingebied Brabant Water
De percelen van Brabant Water, direct grenzend aan de oostzijde van het plangebied zijn in de IOV aangeduid als ‘waterwingebied’. Het waterwingebied is het meest kwetsbare deel van de Waterwinning voor menselijke consumptie het gebied. Het waterwingebied is het gebied waar het drinkwater daadwerkelijk wordt gewonnen. Daarvoor is een zeer stringente bescherming nodig.

Doel is om te voorkomen dat de bodem en het zich daarin bevindende grondwater verontreinigd raakt, door activiteiten en functies te verbieden die risico geven voor de kwaliteit van het grondwater. De regeling voor waterwingebieden beoogt een optimale bescherming zowel van het voor drinkwater bestemde grondwater als van de bodem waarvan het te winnen grondwater deel uitmaakt. Daarom is elke activiteit die ertoe kan leiden dat schadelijke stoffen in de bodem en het grondwater komen, verboden. Een schadelijke stof is iedere stof die een bedreiging kan zijn voor drinkwaterwinning.

De beoogde ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost heeft geen invloed op het waterwingebied. In paragraaf 4.10 wordt verder ingegaan op de watersituatie van het plangebied.

Boringsvrije zone *– maximale boordiepte 60 meter*.
In de boringsvrije zone geldt een beperkte bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hiertoe zijn concrete regels gesteld. Over het algemeen is het voor boringsvrije zones niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien de regels voorzien in een systeem van melding van activiteiten.

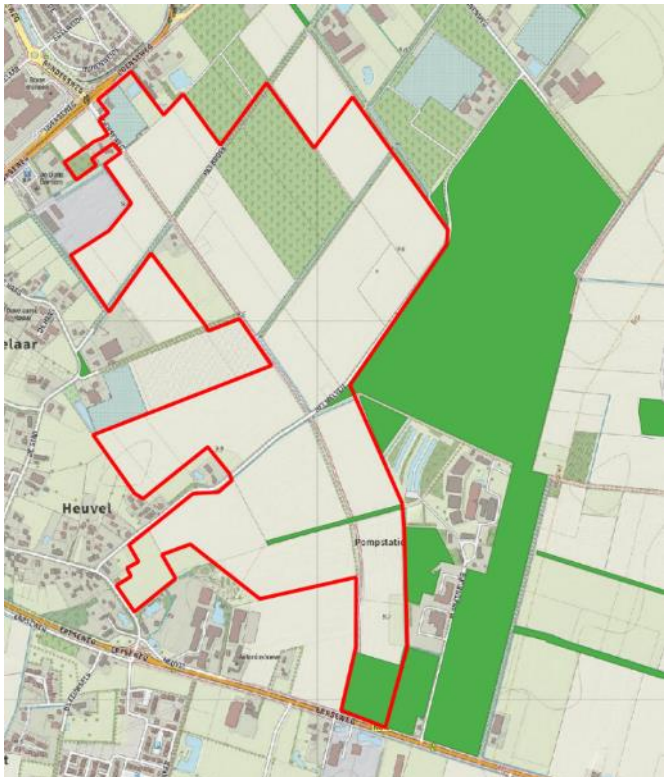
Desondanks is opname van de zone in het bestemmingsplan zinvol vanwege mogelijke beperkingen die er gelden voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bodemenergiesystemen bij de ontwikkeling van

nieuwe functies. Het plangebied ligt binnen een boringsvrije zone. Hierbij geldt een maximale diepte van 60 meter voor het verrichten van handelingen in de bodem, zoals boringen, grond- of fundering werken en regels voor bodemenergiesystemen (warmtetoevoeging en -onttrekking).

De bescherming van de boringsvrije zone is geborgd in voorliggend bestemmingsplan.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Het plangebied is deels gelegen binnen het NNB (zie figuur 3.3). Het betreft een perceel van 17.000 m^2 in het zuiden van het plangebied aan de Erpseweg, bestaande uit bos en grasland. In het oosten van het plangebied, ter hoogte van Het Melven, betreft het een perceel van circa 3.000 m^2, bestaande uit opgaand groen. De oostgrens van het plangebied grenst tevens tegen het NNB. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen. In paragraaf 4.8 (ecologie) wordt verder ingegaan welke negatieve effecten het plan kan hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Brabant binnen en rond het plangebied.



Figuur 3.3: Kaart Ligging NNB t.o.v. plangebied (rood omlijnd)

Met betrekking tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is geconcludeerd dat een effectenanalyse noodzakelijk is om de effecten die de ontwikkeling heeft op het NNB in kaart te brengen, zowel op het NNB binnen het plangebied als in de naastgelegen gebieden. Een effectenanalyse is uitgevoerd om de mogelijke effecten in detail te beoordelen, om zo redelijkerwijs te kunnen bepalen of de plannen afbreuk doen aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB. Daarnaast wordt ook beoordeeld of de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De volledige Effectenanalyse NNB, waarin ook de herbegrenzing van het NNB is beschreven

en gemotiveerd, is opgenomen als bijlage 15 bij deze plantoelichting, de belangrijkste conclusies zijn opgenomen.

De ontwikkeling vindt gedeeltelijk plaats binnen het NNB. Een deel van het NNB is foutief begrensd en wordt herbegrensd. Het betreft circa 12.230 m^2 NNB. Hiervoor is geen compensatie aan de orde.

Er wordt aan de Erpseweg een strook NNB verwijderd voor de aanleg van een ontsluitingsweg en verkeersmaatregelen. De te herbegrenzen oppervlakte is circa 2.787 m^2 groot. Het bosgebied is meer dan 25 jaar oud en daarom geldt een compensatiefactor van x1⅔. De compensatieopgave voor de fysieke aantasting van het NNB betreft daarmee 4.627 m^2.

De compensatie kan zowel fysiek als financieel (€ 11,31 / m^2) worden uitgevoerd. De regels staan beschreven in artikel 3.15-3.24 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In dit geval kan redelijkerwijs gebruik worden gemaakt van de kleinschalige herbegrenzing (artikel 3.21). Er is gekozen voor een financiële compensatie.

Uit de effectenbeoordeling blijkt dat er mogelijk een toename aan verstoring is door enkele effecten. Volgende zaken dienen nader onderzocht of uitgewerkt te worden:

- Een verlichtingsplan dient te worden opgesteld waarbij een toename aan verlichting op het NNB groter dan 0,1 lux wordt voorkomen. Waar dit niet mogelijk is dient de oppervlakte NNB waar deze toename plaatsvindt te worden gecompenseerd met een factor 1/6. Het opstellen van een verlichtingsplan is voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de planregels voor de randzone (eerste 25 meter vanuit de grens van het NNB).
- Bij de externe effecten kan als alternatief voor compensatie ook gekozen worden om het bedrag in te zetten voor mitigerende maatregelen, bijvoorbeeld door in het bos aanvullende revitaliserende maatregelen te treffen.
- De omvang en vorm van compensatie, indien aan de orde, wordt verwerkt in een compensatieplan.

Conform de Handreiking natuurcompensatie van de provincie Noord-Brabant (17-12-2021) wordt een drempelwaarde gehanteerd voor stilte, met een Lden van 52 dB (LAeq-24 uur van 45,6 dB(A)). Oppervlakte boven deze drempelwaarde is wel verstoord, oppervlakte onder deze drempelwaarde is niet verstoord. Als in de toekomstige situatie voor een bepaalde oppervlakte NNB deze drempelwaarde wordt overschreden, en dus verstoord raakt, dient hier compensatie plaats te vinden, in dit geval met een factor 1/6 van de oppervlakte. Middels een akoestisch onderzoek is dit onderzocht. De rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij de Effectenanalyse NNB (bijlage 15 bij deze toelichting).

In het onderzoek is de geluidbelasting vanuit het toe te voegen wegverkeer in het plangebied onderzocht. Andere geluidbronnen worden met het plan niet gecreëerd. Er zijn ook geluidbronnen betrokken van buiten het plangebied die invloed hebben op deze natuurpercelen, maar aangezien deze met het plan niet worden aangepast zijn deze niet betrokken in het onderzoek. De rekenresultaten laten zien dat de geluidsbelasting van de te realiseren straten ten hoogte van de onderzochte natuurpercelen ten hoogste 39 dB bedraagt. Dit is ver onder de limiet van 52 dB die door de provincie Noord-Brabant is gesteld. Er kan gesteld worden dat de te realiseren woonwijk geen akoestisch relevante invloed heeft op de onderzochte natuurpercelen en dat er vanuit het aspect akoestiek geen compensatie nodig is. In figuur 3.1 is aangegeven voor welke gronden herbegrenzing van de NNB is aangevraagd.

Groenblauwe mantel
Rondom de watergang aan de oostzijde van het plangebied ligt gebied bestempeld als groenblauwe mantel. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan het landschap. Veghels Buiten wordt gedragen door het landschap. Ondanks dat met de gebiedsontwikkeling het oorspronkelijke landschap aanzienlijk zal worden getransformeerd. De ontwikkeling zal de kwaliteit van de ondergrond (bodem, water) en het historisch gegroeide landschap. De Groene Mal verbindt alle buurten van Veghels Buiten. Het is een nuttig landschap waarin ruimte is voor semi-agrarisch gebruik, voedselproductie, maar vooral ook ruimte biedt voor gezondheid en ontspanning. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen in het buitenhof, dat grenst aan en gedeeltelijk ligt binnen de groenblauwe mantel, zal voor de noordelijke rand nadere aandacht uitgaan naar de groenblauwe mantel. Hiertoe zijn nadere voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zien op het overleggen van een landschappelijk inpassingsplan, waaruit blijkt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied dan wel de mogelijkheden tot versterking c.q. ontwikkeling daarvan. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen moet overleg met het waterschap plaatsvinden. In het bijzonder zal hierbij aandacht uitgaan naar het herstellen van de beek.

Conclusie
Op basis van voorgaande kan worden verondersteld dat het initiatief in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Dit ontwerp heeft vanaf 9 april 2021 tot en met 20 mei ter inzage gelegen voor het indienen van reacties. De ingekomen reacties worden nu beoordeeld en kunnen leiden tot wijzigingen van het vastgestelde ontwerp. Het ontwerp van de Omgevingsverordening is vastgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt, met enkele aanpassingen vanwege de Omgevingswet of nieuwe inzichten of beleid. De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog geen geldend beleid. Indien de Omgevingsverordening vastgesteld wordt voor vaststelling van dit bestemmingsplan, zal er voor dit plan een beleidstoets aan de Omgevingsverordening plaatsvinden. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet (1 januari 2024) in werking.

Doorwerking plangebied
In het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de interim Omgevingsverordening die relevant zijn voor onderhavig plangebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Brabantse Agenda Wonen

De provincie Noord-Brabant benoemt de volgende richtinggevende principes voor de regionale woningmarkten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- Ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.
- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Doorwerking plangebied
De beoogde locatie van het initiatief ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Hiervoor wordt verwezen voor de onderbouwing zoals opgenomen in de Ladder voor Duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.2). Op regionaal niveau is extra aandacht voor het ontwikkelen van voldoende sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Het initiatief sluit aan op deze kaders door beide type woningen te realiseren.

3.3.2 Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021

De (sub)regio Noordoost-Brabant-West werkt regionaal samen op basis van de afspraken vanuit het ‘Regionaal perspectief op wonen – meerjarenperspectief 2021-2024’. In dit perspectief zijn de regionale opgaven en ambities opgenomen. De samenwerking is een ‘groeimodel’, dat in de loop van de tijd aangepast en uitgebreid is. Het streven is de komende tijd, onderwerp na onderwerp, de regionale samenwerking verder te versterken.

Naast het meerjarenperspectief wordt er jaarlijks een uitvoeringsagenda vastgesteld. In de ‘Uitvoeringsagenda 2021’ wordt, op basis van de opgaven en ambities uit het meerjarenperspectief, teruggeblikt op 2020 en vooruitgekeken naar 2021. De inzet van het regionale overleg op de meerjarige thema’s wordt hier concreet gemaakt.

Inbreidings-, herstructurerings- en transformatieplannen worden eenmaal per jaar in de regio gedeeld. Grote(re) uitbreidingslocaties worden (in de ontwerpfase) regionaal, zowel kwantitatief als kwalitatief, afgestemd.

Doorwerking plangebied
Zoals reeds is benoemd in paragraaf 3.1.2 dienen grote(re) uitbreidingslocaties (in de ontwerpfase) regionaal, zowel kwantitatief als kwalitatief, afgestemd te worden. De Provincie en de regio zijn akkoord met de ontwikkeling Veghels Buiten Noordoost (Regionale Poho-wonen d.d. 23 maart 2022) voor ca. 1.100-1.200 woningen.

In de regionale woondeal (ondertekening d.d. 9 maart 2023) is het volledige woningbouwprogramma van Meierijstad opgenomen, dus ook het woningbouwprogramma van Veghels Buiten Noordoost. Opgave in de Woondeal is om zachte plannen hard te maken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie Meierijstad

In de 'Visie Meierijstad' wordt de toekomst van de gemeente Meierijstad beschreven. Hierin is de volgende algemene visie opgenomen:

Het is 2025: een gemeente met een missie en ambities
In het belang van haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen is een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente noodzakelijk. Elke inwoner telt mee en kan mee doen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven. Meierijstad maakt zich samen met het bedrijfsleven sterk voor een gezonde lokale en regionale economie met voldoende werkgelegenheid. Food is de verbindende factor: de productie in het buitengebied, de voedingsindustrie en nieuwe productontwikkeling. In Meierijstad is het genieten in de vele restaurants en op de terrassen. De beroepsbevolking is aan het werk. Wonen en werken in Foodcapital trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven. Meierijstad koestert de unieke waarden van natuur, landschap, cultuur en onderwijs.

Daarnaast is voor het ruimtelijke aspect onderscheid gemaakt tussen verschillende onderdelen, waaronder bijvoorbeeld: landschap, wonen en bedrijvigheid. Voor het aspect wonen is het volgende beschreven:

Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed.

Doorwerking plangebied
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een divers woningaanbod, met zowel koop als huurwoningen. Het planvoornemen zorgt voor een afronding van de ontwikkeling Veghels Buiten en de kom Veghel en een verbetering van de leefomgeving in dit deel van de kern. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Meierijstad.

3.4.2 Woonvisie Meierijstad 2018

De gemeente Meierijstad wil een gemeente zijn met een aantrekkelijk woonklimaat met woningaanbod voor iedereen. Uitgangspunt is de juiste woning op de juiste plek.

- Nieuwe woningbouwplannen moeten met name voorzien in die typen woningen die onvoldoende in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn. In de woonvisie wordt de stijgende vraag naar huurwoningen en appartementen in Veghel specifiek benoemd.
- Door vergrijzing en een toename in het aantal alleenstaanden neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe. De gemeente stuurt in ieder bouwplan (> 3 woningen) op het minimumpercentage van 25% van de woningbouwplannen.
- De gemeente geeft prioriteit aan inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen, met aandacht voor kwaliteit. Bij uitbreidingslocaties wil de gemeente onderscheidend blijven ten opzichte van de uitbreidingswijken van de grote steden. Dit onder andere door onderscheidende stedenbouwkundige en architectonische plannen en een grotere diversiteit van woonmilieus
- De kern Veghel kent vanwege haar verstedelijkingsgraad een extra woningbehoefte. Deze bedraagt voor de komende 10 jaar 900 extra woningen. Veghel kent daarmee, naast de woningbehoefte die voortkomt uit eigen bevolkingsontwikkeling, ook een behoefte die voortkomt uit een positief migratiesaldo vanwege de stedelijke aantrekkingskracht van de kern Veghel voor de regio.
- Zorgen voor de nodige flexibiliteit in het woningbouwprogramma: niet meer dan 70% van de woningbouwplannen betreft harde en zachte (bestemmingsplan vastgesteld of in voorbereiding) plancapaciteit. Dit geldt voor zowel de plancapaciteit voor Meierijstad in zijn geheel, als voor de 13 kernen afzonderlijk. De resterende 30% wordt gereserveerd voor toekomstige plannen die nadrukkelijk invulling geven aan een specifieke woningbehoefte (herstructurering, herbestemming, inbreiding, bijzondere doelgroepen, etc.).
- In het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar houdt de gemeente de volgende verdeling aan:
  - 25% sociale huur;
  - 15% commerciële huur;
  - 10% koop (goedkoop);
  - 20% koop (middelduur);
  - 20% koop (duur);
  - 10% variabel in te zetten.

Actieplan Woningbouw (2021)

Het Actieplan woningbouw is een addendum op de Woonvisie uit 2018. Dit plan heeft als voornaamste doel om het aantal woningen dat jaarlijks gebouwd wordt te vergroten.
In het actieplan wordt gesteld dat:

- In grote lijnen de uitgangspunten en doelstellingen gelden zoals geformuleerde in de woonvisie uit 2018.
- Doorbouwen en bevorderen van doorstroming is essentieel. De gemeente wil zo'n 400 woningen per jaar bouwen en dit voor zeker vijf jaar uitbreiden tot minimaal 600 woningen per jaar.
- Het uitgangspunt omtrent 70% plancapaciteit is niet meer hanteerbaar. Om een continu volume te krijgen in het aantal woningen per jaar zal voor langere tijd vooruit gepland moeten worden. Om de uitval op te kunnen vangen wil de gemeente een volume in bouwplannen dat op minimaal 125% (ca. 7.200 woningen) ligt van de prognose die gemeente als uitgangspunt neemt, zijnde 5.750 woningen in de periode 2020-2040.

- Inbreidingsplannen blijven belangrijk voor de kwaliteit van de kernen. Gemeente gaat actiever sturen op de realisatie van bouwplannen die nu al in de pijplijn zitten. Daarmee minimaal 400 woningen per jaar realiseren. Naast en in aanvulling hierop wil de gemeente ook met uitbreidingsplannen werken, waardoor Meierijstad in staat is om nog minimaal 200 tot 300 woningen per jaar extra te realiseren.

Doorwerking plangebied
De ontwikkeling Veghels Buiten Noordoost sluit op hoofdlijnen aan bij de gemeentelijke woonvisie en de speerpunten voor woningbouw in Meierijstad. Het betreft namelijk een ontwikkeling die grotendeels overeenkomt met het gewenste woningbouwprogramma van de gemeente. De planontwikkeling Veghels Buiten Noordoost volgt de Woonvisie Meierijstad 2018, ook wanneer deze in de toekomst wordt aangepast of herzien. De diversiteit van het woningbouwprogramma speelt bovendien in op specifieke woonbehoeften en draagt bij aan een diverse bevolkingssamenstelling.

Met het initiatief wordt een flinke impuls gegeven aan de woningvoorraad in de gemeente. Deze impuls sluit aan op de gestelde ambitie van de gemeente voor het realiseren van 400 woningen per jaar, en op uitbreidingslocaties nog eens 200 tot 300 woningen extra per jaar. In het plan is voorzien in minimaal 30% sociale huur; dit wijkt af van de Woonvisie, maar speelt in op actuele trends en ontwikkelingen en daarmee samenhangend beleid. Overigens wordt voor de overige categorieën voldaan aan de verdeling uit de Woonvisie.

3.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad

Op 17 februari 2022 is de door de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad de Verordening doelgroepen woningbouw Meierijstad vastgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Doelgroepenverordening van de gemeente Meierijstad vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De Woonvisie Meierijstad 2018, het addendum op de woonvisie 2021 en het Actieplan woningbouwversnelling 2021, vormen de uitgangspunten voor de Doelgroepenverordening.

In deze Doelgroepenverordening zijn de categorieën sociale huurwoning, middeldure huurwoning, sociale koopwoning en sociale middeldure koopwoning opgenomen. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen wordt hiermee vastgelegd evenals de maximale verkoopgrens van sociale koopwoningen en sociale middeldure koopwoningen. Deze grens moet de gemeente bepalen. De Doelgroepenverordening regelt tevens voor welke doelgroep de te bouwen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De verordening regelt ook dat de sociale, middeldure huur-, sociale koop en sociale middeldure koopwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven. Hiervoor zijn de minimale instandhoudingstermijnen opgenomen.

Met de doelgroepenverordening worden de prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen voor de segmenten sociale huur, middeldure huur, sociale koop en middeldure koop geborgd. Daarnaast wordt een doelgroep verbonden aan de segmenten sociale huur en sociale koop op basis van maximale inkomsten. De doelgroepenverordening geldt voor nieuwbouwwoningen en wordt gekoppeld aan het

bestemmingplan. Doordat de verordening is gekoppeld aan het bestemmingsplan zijn nieuwe plannen gehouden aan deze bepalingen en geldt er een meldingsplicht.

Regels voor sociale huurwoningen:
- Sociale huurwoningen moeten gedurende ten minste 25 jaar onder de sociale huurgrens blijven.
- Sociale huurwoningen worden alleen verhuurd aan mensen met een inkomen tot aan de zogenaamde DAEB-norm[5].
- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

Regels voor middeldure huurwoningen:
- Middeldure huurwoningen moeten gedurende 15 jaar onder de huurgrens blijven.
- Er geldt een jaarlijkse meldingsplicht van de nieuwe huurprijzen.
- Er geldt een meldingsplicht bij een nieuwe verhuring.

Regels voor sociale en middeldure koopwoningen:
- Sociale en middeldure koopwoningen moeten gedurende 10 jaar onder de sociale koopprijs blijven. De sociale koopprijs wordt jaarlijks door het college vastgesteld.
- Sociale koopwoningen mogen alleen verkocht worden aan mensen met een inkomen tot maximaal 1,5 maal de DAEB-norm.
- Er geldt een meldingsplicht wanneer de woning wordt verkocht.

Doorwerking plangebied

Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast.

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is geregeld dat welke percentages sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, sociale en middeldure koopwoningen, zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan (of diens rechtsopvolger), dient te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden.

[5] DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening[6] dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen.

Op 31 januari 2019 heeft de raad van de gemeente Meierijstad het ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’ vastgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Artikel 2 van dit plan heeft betrekking op de normstelling voor parkeren. In onderdeel a van artikel 2 is opgenomen dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen of openbaar terrein. In onderdeel b ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid de parkeernormen uit de ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’ dienen te worden aangehouden.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Algemeen

Algemeen beeld is dat het steeds drukker wordt op het wegennet. De vraag naar mobiliteit neemt toe. In zijn algemeenheid geldt ook dat de realisatie van meer wegcapaciteit vaak de aantrekking van extra verkeer betekent, waardoor vervolgens weer vertraging ontstaat. Daarom rijst steeds meer de vraag in hoeverre de groei van de automobiliteit gefaciliteerd moet blijven worden, en of daartoe steeds knelpunten in de doorstroming opgelost moeten worden. De gemeente Meierijstad zet daarom in op een mobiliteitstransitie. De gemeente kijkt nu anders aan tegen mobiliteit en zet sterk in op de fiets voor de kortere afstanden en spant zich in voor openbaar vervoer op de langere afstanden. De gemeente stuurt op het bouwen van nieuwe woningen zoveel mogelijk op loop- en fietsafstand van plekken waar werk is en waar voorzieningen zijn. De ontwikkeling van Veghels Buiten past hierbij. In Veghels Buiten Noordoost zijn de fietsroutes naar centrum- en werkgebieden korter dan het 'slingerende’ Lint voor het autoverkeer, zoals hierna wordt beschreven.

Verkeersstructuur, -generatie en afwikkeling

In hoofdstuk 2 is de verkeersstructuur reeds beschreven. Deze gaat voor gemotoriseerd verkeer uit van de realisatie van één centrale doorgaande ontsluiting van de woonbuurten. De ligging van deze

[6] Bestemmingsplannen dienen te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 3.1, eerste lid, Wro).

ontsluiting is zodanig gekozen dat deze geen doorstroomfunctie tussen de Erpseweg en de Udenseweg zal hebben. Ten behoeve van het bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost is een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd (Mobiliteitsstudie Veghels Buiten Noordoost (referentie: 010666.20220417.R1.09, datum: 6 mei 2024)). Hierin zijn de effecten van Veghels Buiten Noordoost op de verkeersdruk op het omliggende en regionale wegennet bepaald met behulp van het regionale verkeersmodel BBMA. Vervolgens is ook bekeken hoeveel intensiteiten andere vervoerwijzen genereren. Vervolgens is op kruispuntniveau het planeffect bepaald en is onderzocht of er sprake is van een acceptabele doorstroming. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij de plantoelichting. Uit de studie blijkt dat het plangebied 6.000 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal genereert voor maximaal 1.250 woningen.

Met het verkeersmodel BBMA Noordoost Brabant is het planeffect van Veghels Buiten Noordoost in beeld gebracht. De referentievarianten 2015 en 2030 zijn in 2020 geactualiseerd in opdracht van de gemeente Meierijstad.

De volgende varianten zijn opgenomen:
- referentie 2015;
- referentie 2030 (zonder Veghels Buiten Noordoost);
- plan 2030 (met Veghels Buiten Noordoost).

Voorts zijn nog twee subvarianten bepaald:
- planvariant 2030A: een variant waarbij 75% wordt afgewikkeld via de aansluiting Udenseweg en 25% via de aansluiting Erpseweg;
- planvariant 2030B: een variant waarbij 35% wordt afgewikkeld via de aansluiting Udenseweg en 65% via de aansluiting Erpseweg.

Voor de belangrijkste wegen rondom Veghels Buiten Noordoost zijn de verkeersintensiteiten in beeld gebracht. De totale verkeersgeneratie van Veghels Buiten Noordoost is: 6.000 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal.

Aan de hand van de vervoerwijzekeuzeverdeling uit het onderzoek Onderweg in Nederland (ODIN) van CBS is ook een inschatting gemaakt van het aantal ritten te voet, met de fiets en met het openbaar vervoer (zie tabel 4.1).

	Percentage	absoluut (aantal bewegingen per werkdag)
Auto	50%	6.000
Openbaar vervoer	2%	240
Fiets	20%	2.400
Te voet	11%	1.320
Overig	5%	600

Tabel 4.1 Vervoerwijze keuzeverdeling Veghels Buiten Noordoost

De nieuwbouwwijk Veghels Buiten Noordoost heeft een verkeersgeneratie van 6.000 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Het verkeer verdeelt zich over de aansluiting Erpseweg en Udenseweg, op 2 erven (circa 40-50 woningen) na die ontsluiten op de Heuvel. De verkeersgeneratie is bepaald voor 3 planvarianten: Planvariant 2030, planvariant 2030A en planvariant 2030B. De verkeersdruk per aansluiting is weergegeven in tabel 4.2.

	wegvak	Plan 2030	Planvariant 2030A	Planvariant 2030B
Aansluiting VBNO	Zijde Udenseweg	3.500	4.300	2.000
Aansluiting VBNO	Zijde Erpseweg	2.200	1.400	3.700
Aansluiting VBNO	Zijde Heuvel	300	300	300

Tabel 4.2 Verkeersdruk per aansluiting

Beschouwing verkeerseffecten

Voor de realisatie van het plan zijn aanpassingen op de kruispunten van Het Lint met de Udenseweg en Erpseweg een directe noodzaak. Een ruimtereservering voor deze kruispunten is meegenomen in het bestemmingsplan. Voor de andere kruispunten op de Erpseweg, met uitzondering van kruispunt Erpseweg-Scheifelaar, blijkt uit deze studie dat al in de referentiesituatie 2030 (ook zonder onderhavige ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost) aanpassingen wenselijk zijn, in verband met de reeds bestaande drukke situatie.

In de mobiliteitstransitie die hierboven wordt benoemd (onder het kopje ‘Algemeen’) en het stimuleren van fiets en OV gebruik, hoort dat de gemeente minder inzet op doorstroming voor het autoverkeer. Vertraging is niet per definitie een probleem. Belangrijk is daarin dat het verkeer op een veilige manier afgewikkeld wordt. Drukte kan ertoe leiden dat weggebruikers bij het oprijden of het oversteken van in dit geval de Erpseweg een weg risico's nemen. Dit kan tot onveilige situaties leiden in met name de spitsperiodes.

De bestaande knelpunten op de Erpseweg worden wel versterkt door alle ontwikkelingen in de omgeving (naast Veghels Buiten bijvoorbeeld ook De Bolst in Erp). De verkeersdruk op de Erpseweg neemt verder toe als gevolg van de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost. De weg kan dit verkeer wel verwerken, omdat vertraging voor autoverkeer geaccepteerd kan worden. Daarom acht de gemeente de afwikkeling van het verkeer van Veghels Buiten Noordoost via deze weg acceptabel. Wel is het zo dat de verkeersafwikkeling op de kruispunten verder zal verslechteren, waardoor weggebruikers mogelijk meer verkeersveiligheidsrisico's gaan nemen.

In het mobiliteitsonderzoek zijn mede vanwege de bovenstaande conclusie alle kruispunten separaat bekeken, is per kruispunt afzonderlijk naar de verkeersafwikkeling gekeken en is een oplossingsrichting gegeven om de afwikkeling van het verkeer te verbeteren. Hierbij is vooral vanuit verkeersafwikkeling geredeneerd. Vanwege de ligging van deze kruispunten ten opzichte van elkaar, wordt vervolgonderzoek geadviseerd, om deze kruispunten en het wegvak in samenhang te bekijken en daarbij verder te kijken dan alleen afwikkeling van autoverkeer, maar juist ook naar fiets- en openbaar vervoer maatregelen. De mogelijke maatregelen en de kruispuntenanalyses zijn opgenomen in de mobiliteitsstudie in bijlage 5 en worden verderop in deze paragraaf nader beschouwd.

In de mobiliteitsstudie wordt zoals gezegd op enkele vlakken nader onderzoek geadviseerd, voor de Erpseweg is hier reeds vervolg aan gegeven. Daar worden aanpassingen geadviseerd, met name vanwege de verkeersveiligheid op de kruispunten. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost, wordt daarom een besluit over de Erpseweg aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarin wordt verzocht een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om aanpassing van de Erpseweg voor te gaan bereiden, en om de kosten van de uitvoering van de werkzaamheden op te voeren voor de meerjarenbegroting.

Voor de Udenseweg geldt dat de kruispunten met een verkeerslicht of rotonde zijn geregeld. In principe zijn dit verkeersveilige kruispuntoplossingen en is de verkeersveiligheid en -afwikkeling ook na realisatie van het plan niet in het geding. In de mobiliteitsstudie Veghels Buiten Noordoost wordt nader onderzoek aanbevolen. Dit wordt opgepakt in de verkeersstudie naar de as Corridor-Rembrandtlaan-Udenseweg.

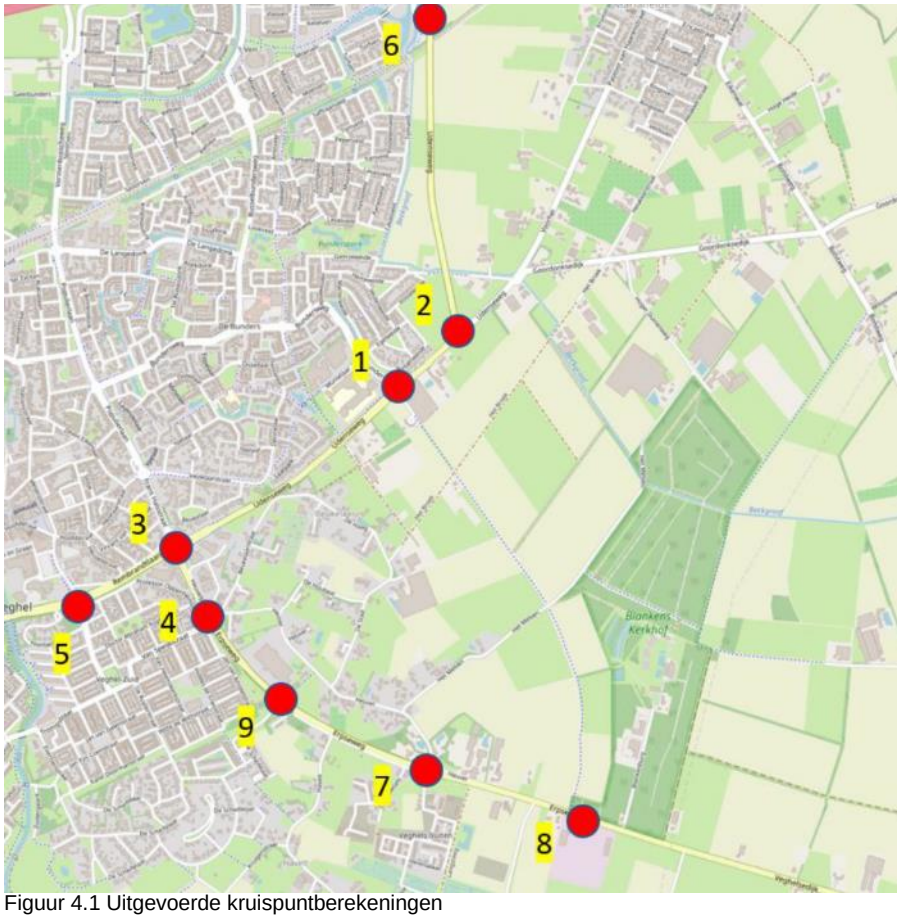
Om (sluip)verkeer via Het Melven en Het Broek naar de wegen in de Oude Ontginning (met name de weg Heuvel) te voorkomen, worden op een drietal punten verkeerskundige maatregelen aangebracht door middel van knippen op deze wegen (zie figuur 2.5, eerder in deze toelichting). Hiermee wordt doorgaand gemotoriseerd verkeer geweerd. Ter borging hiervan, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Maatregelen
- fietspad aan beide zijden van de Erpseweg tussen de Heuvel en Rembrandtlaan;
- fietsstroken op het Lint;
- fietsenstalling HOV-halte Bundersweg uitbreiden circa 100 fietsparkeerplaatsen;
- haltevoorzieningen bushalte Erpseweg uitbreiden.

Als aanbeveling voor de uitwerking van de fietsgerelateerde maatregelen, wordt in de mobiliteitsstudie een nader onderzoek naar het fietsnetwerk van Veghels Buiten Noordoost geadviseerd.

Kruispuntanalyses
Voor de kruispunten zoals weergegeven in figuur 4.1 zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd voor zowel de referentievariant 2030 als de planvarianten 2030A en B (inclusief Veghels Buiten Noordoost). De analyses zijn uitgevoerd voor de drukste ochtend- en avondspitsuren. Het beoordelen van de afwikkeling van (ongeregelde) kruispunten gebeurt op basis van verliestijden, I/C waardes en in het geval van verkeersregelinstallaties (VRI's) aan de hand van cyclustijden. Deze grenswaarden geven aan of een bepaald kruispunt wel of niet goed is af te wikkelen.

De uitgevoerde kruispuntanalyses geven een eerste indruk welke maatregelen een bijdrage kunnen leveren aan het beter afwikkelen van het verkeer. Nader onderzoek en uitwerking van deze maatregelen is nodig. De voorgestelde maatregelen zullen verderop in het planvormingsproces en de uitvoeringsfase nader geanalyseerd en uitgewerkt worden. Deze maatregelen zullen integraal worden bekeken.



Figuur 4.1 Uitgevoerde kruispuntberekeningen

Nadere mobiliteitsstudie effecten basisschool en gezondheidscentrum
Nadat de mobiliteitsstudie is uitgevoerd hebben er wijzigingen plaatsgevonden in het programma. In de mobiliteitsstudie is geen rekening gehouden met de mogelijkheid tot het realiseren van een basisschool (met gymzaal) en een gezondheidscentrum in de wijk zelf. De verkeersgeneratie voor deze voorzieningen zijn separaat in beeld gebracht in de notitie 'Aanvullende verkeersanalyse Veghels Buiten Noordoost'. Deze notitie is opgenomen als bijlage 4 bij de mobiliteitsstudie (bijlage 5 bij deze plantoelichting). Het uitgangspunt is dat de verkeersgeneratie ten opzichte van de eerder uitgevoerde mobiliteitsstudie (5.700 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal) niet mag toenemen. Dit betekent dat het aantal woningen lager zal zijn bij realisatie van het onderwijs-, en zorg- en sportprogramma.

De verkeersgeneratie per woning is op basis van het verkeersmodel van de gemeente Meierijstad ingeschat op (5.700 / 1.250 =) 4,56 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Dit is een optelling van de verkeersgeneratie van verschillende verplaatsingsmotieven.

Als gevolg van de realisatie van een basisschool, kinderopvang, gymzalen, MFA (wijkgebouw en gymzaal) en een gezondheidscentrum met apotheek, huisarts- en fysiotherapie / praktijkruimte binnen Veghels Buiten Noordoost zal de verkeersgeneratie van de nieuwbouwwoningen voor een deel intern verkeer worden binnen de wijk en dus niet meer de wijk verlaten (waar in de mobiliteitsstudie vanuit gegaan was).

In de aanvullende studie is gerekend met de verkeersgeneratie die hoort bij 'diensten en persoonlijke verzorging' en 1/3^{e} deel van 'sociaal recreatief', te weten 0,18 en 0,22 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal per woning.

De totale verkeersgeneratie van de nieuwbouwwoningen is daarmee: 1.250 x (4,56 – 0,41) = 5.188 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. De verkeersgeneratie van Veghels Buiten Noordoost is daarmee 512 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal lager dan waarin de mobiliteitsstudie mee gerekend is.

De verkeersgeneratie van de voorzieningen bedraagt 739 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Zoals bovenstaand staat aangegeven bleek dat als gevolg van de realisatie van de voorzieningen in Veghels Buiten Noordoost de verkeersgeneratie van de woningen daalt met 512 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Dit betekent dat er sprake is van een afname van (739-512 =) +227 motorvoertuigen per werkdagetmaal ten opzichte van de mobiliteitsstudie.

Wanneer alle niet-woonfuncties zoals hierboven benoemd worden gerealiseerd zal het aantal woningen in Veghels Buiten Noordoost verminderd dienen te worden met (227 / 4,56 =) 50 woningen. Hiermee wordt het uitgangspunt gehanteerd waarbij de verkeersgeneratie ten opzichte van de eerder uitgevoerde mobiliteitsstudie (5.700 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal) niet mag toenemen. Dit is geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Het realiseren van de maatschappelijke functies (basisschool, kinderopvang, MFA en gymzaal) en een gezondheidscentrum is toegestaan middels een afwijkingsbevoegdheid. In de regels is in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat de bevoegdheid (het realiseren van de functies) uitsluitend mag worden toegepast, mits het aantal gerealiseerde en/of vergunde woningen niet meer dan 1.200 bedraagt, tenzij door middel van verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat een hoger aantal woningen in combinatie toepassing van deze bevoegdheid/bevoegdheden niet leidt tot een onacceptabele verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet.

Parkeren
In de buurten wordt het parkeren zo georganiseerd dat de auto zo min mogelijk in de weg en in het zicht staat. Het parkeren wordt zoveel als mogelijk uit het straatbeeld houden, straatparkeren is niet aan de orde. Parkeren vindt plaats in geconcentreerde parkeerkoffers of op eigen terrein. Er zal hierbij gekozen worden voor zoveel mogelijk parkeren in koffers om het straatbeeld vrij te houden van ‘blik’. De Parkeerkoffers worden zorgvuldig, groen, ingepast. Per buurttype gelden daarvoor andere principes hoe ze stedenbouwkundig goed ingepast kunnen worden. De parkeerplaatsen zullen op plekken worden gelegd die logisch beloopbaar zijn vanaf de woningen. Parkeren op eigen terrein is soms mogelijk.

De gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Meierijstad zijn gegeven in de ‘Nota Parkeernormen Meierijstad 2018’. Voor Veghels Buiten Noordoost wordt aangesloten bij de parkeernormen van de gemeente Meierijstad die horen bij het gebied ‘rest bebouwde kom’ (zie tabel 4.3).

Tabel 4.3: Parkeernormen wonen (Bron: Nota Parkeernormen Meierijstad 2018)

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

Met voorgenomen plan zullen er maximaal 1.250 woningen worden ontwikkeld in het gebied. Er zullen verschillende type woningen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Aan de hand van de woonvisie wordt de volgende verdeling aangehouden voor Veghels Buiten Noordoost:

- 30% sociale huur
- 15% vrije sector huur
- 10% goedkope koop
- 20% middeldure koop
- 20% dure koop
- 5% variabel in te zetten.

Parkeren zal plaatsvinden in geconcentreerde parkeerkoffers in de woonbuurten. Er zal hierbij gekozen worden voor zoveel mogelijk parkeren in koffers om het straatbeeld vrij te houden van ‘blik’. De parkeerkoffers worden zorgvuldig, groen, ingepast. De parkeerkoffers zullen op plekken worden gelegd die logisch beloopbaar zijn vanaf de woningen. Daarnaast zal het voor sommige woningen mogelijk zijn om op eigen perceel te parkeren.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning pas verleend kan worden als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen. Vanuit het aspect parkeren worden daarom geen belemmeringen verwacht.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;

- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.4: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.2.2 Onderzoek

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, zoals wonen, binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. Het plangebied is (deels) gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van meerdere gemeentelijke wegen, waaronder de Udenseweg, en de provinciale weg N616, ter plaatse de Erpseweg geheten. De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen, industrieterreinen of spoorwegen. Wel worden binnen het plangebied nieuwe (30 km/uur-)wegen aangelegd.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer door Kragten.[7] Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek opgenomen, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze plantoelichting. De verkeersgegevens van de beschouwde gegevens zijn gebaseerd op een viertal scenario's, waaronder twee toekomstvarianten voor Veghels Buiten Noordoost (variant 1 en 2). Daar waar de tellingen hogere intensiteiten toonden dan de modellen zijn de intensiteiten voor deze betreffende wegvakken 'procentueel' opgeplust. Daar waar de tellingen juist een lagere intensiteit tonen dan het model, is ervoor gekozen de intensiteiten van het model te hanteren. Op deze manier is sprake van een worstcase input voor de omgevingsonderzoeken.

Met behulp van het rekenmodel zijn de geluidbelastingen berekend. In navolgende afbeeldingen zijn per weg de geluidscontouren ter plaatse van de relevante clusters binnen het plangebied weergegeven.

Groene gebied

[7] Kragten, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Veghels Buiten Noordoost, d.d. 28 september 2023

In het groene gebied bedraagt de geluidbelasting niet meer dan 48 dB. Er wordt in dit gebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Woningbouw in dit gebied is zondermeer mogelijk.

Gele gebied
In het gele gebied bedraagt de geluidbelasting meer dan 48 dB, maar minder dan of is gelijk aan de maximale ontheffingswaarde. Woningbouw in dit gebied is mogelijk onder voorwaarden. Er dienen maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting aan de bron, in de overdracht en bij de ontvanger te worden onderzocht. Indien door maatregelen de geluidbelasting wordt verlaagd naar de voorkeursgrenswaarde (48 dB) is woningbouw zonder meer mogelijk. Indien maatregelen niet mogelijk zijn of niet afdoende zijn kan een hogere waarde worden verleend. Tevens dienen bij het realiseren van een woning de gevels wel een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies ($G_{A;k}$) te hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft.

Rode gebied
De geluidbelasting in het rode gebied bedraagt meer dan de maximale ontheffingswaarde. Er dienen voor het verlagen van de geluidbelasting maatregelen aan de bron, in de overdracht en bij de ontvanger te worden onderzocht. Indien maatregelen niet mogelijk zijn of niet afdoende zijn en de geluidbelasting ter plaatse van de woning de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschrijdt is woningbouw niet wenselijk en enkel mogelijk wanneer er ‘dove’ gevels worden toegepast.

<u>Udenseweg</u>
Ten gevolge van verkeer op de Udenseweg bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van het gehele plangebied, behalve ter plaatse van de clusters (Klooster B en de Entreeschuur) nabij de Udenseweg, niet meer dan de voorkeursgrenswaarde (zie figuur 4.2). Ter plaatse van de relevante clusters bedraagt de geluidbelasting maximaal 54 dB. De voorkeurgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder wordt overschreden; de maximale ontheffingswaarde (63 dB) niet.



Figuur 4.2 Geluidsbelastingen (incl. aftrek artikel 110g Wgh) Udenseweg

<u>Erpseweg (binnen en buiten de kom)</u>
Ten gevolge van verkeer op de Erpseweg (wegvakken binnen de bebouwde kom) bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van het gehele plangebied niet meer dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het wegvak buiten de bebouwde kom is de geluidbelasting in figuur 4.3 weergegeven. De geluidbelasting ter plaatse van het cluster (Hof A) nabij de weg bedraagt maximaal 51 dB. De voorkeurgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder wordt overschreden; de maximale ontheffingswaarde (63 dB) niet.



Figuur 4.3: Geluidsbelastingen (incl. aftrek artikel 110g Wgh) Erpseweg

Overige wegen

De geluidbelasting ten gevolge van de overige wegen bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van het gehele plangebied niet meer dan de voorkeursgrenswaarde.

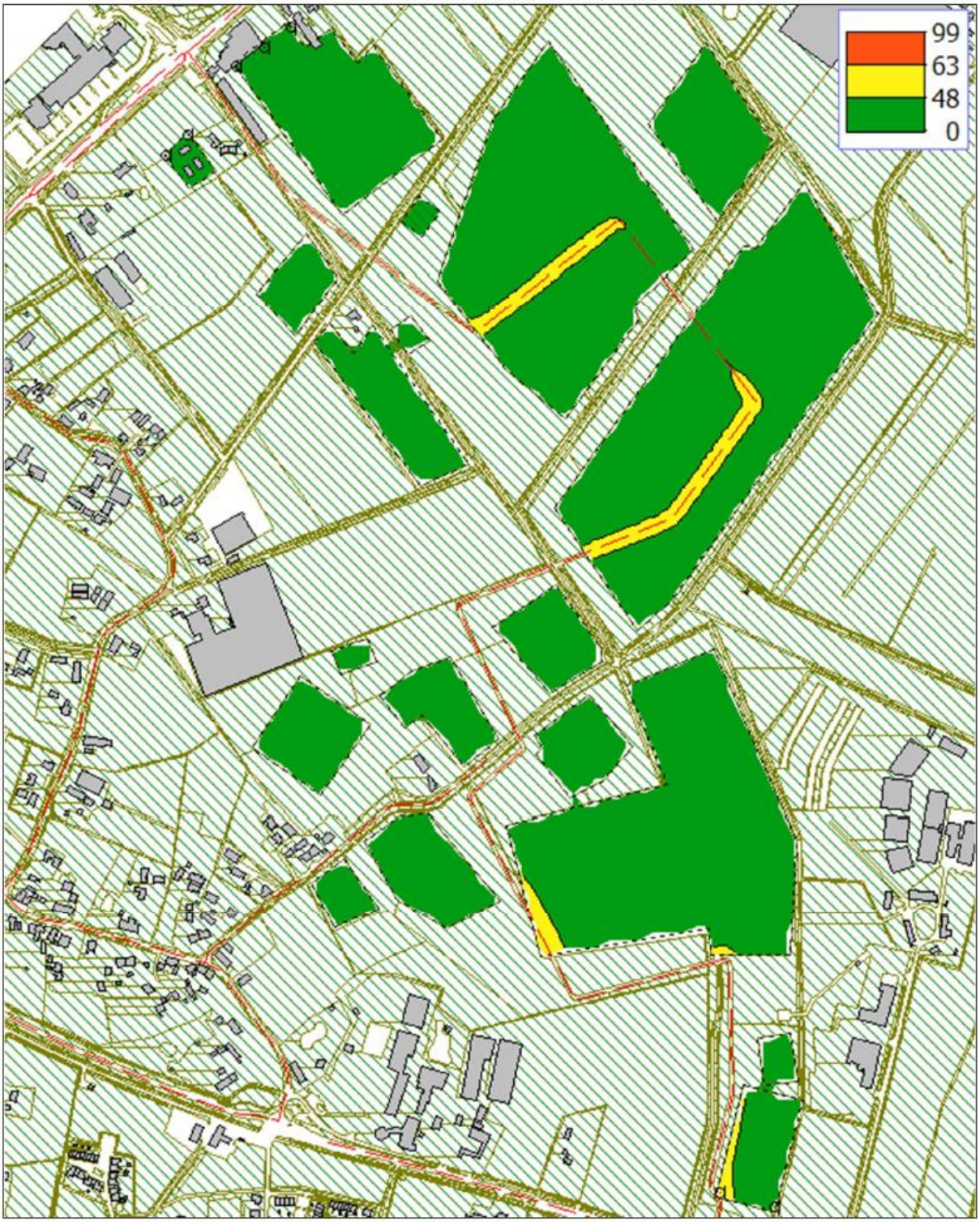
Hogere grenswaarden

Indien het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen stuit op overwegende bezwaren is nieuwbouw binnen het gele gebied waar de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt alleen mogelijk als het bevoegd gezag, de gemeente Meierijstad, hogere waarden vastgesteld voor de woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Udenseweg en de Erpseweg. Uit een onderzoek naar de geluidwering van de gevel moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel ($G_{A;k}$) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

30 km/uur-wegen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de nieuwe binnen het plangebied te realiseren 30 km/uur-wegen inzichtelijk gemaakt. Figuur 4.4 toont de contouren ter plaatse van het plangebied ten gevolge van alle 30 km/uur-wegen tezamen.

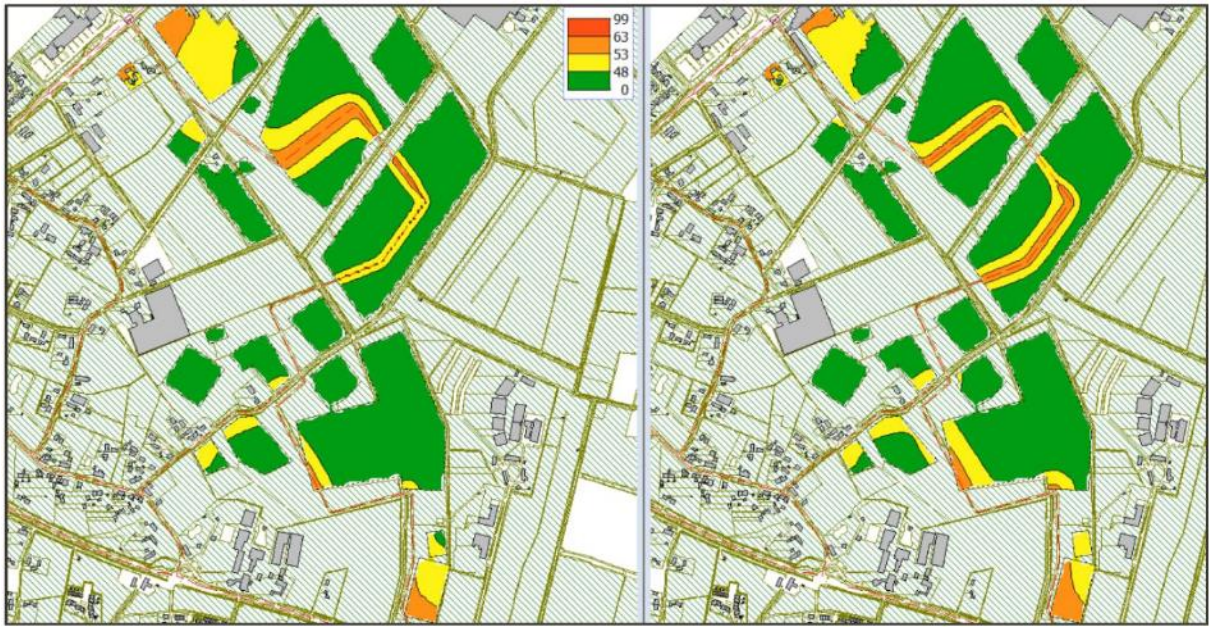
Voor niet-zoneplichtige wegen zijn de normen uit de Wet geluidhinder niet van toepassing. Voor de 30 km/uur-wegen worden de geluidbelastingen ter vergelijking beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde (63 dB) uit de Wet geluidhinder voor een vergelijkbare 50 km/uur-weg. Afhankelijk van de ligging van de weg(en) bedraagt de geluidbelasting op een afstand van maximaal 15 meter uit de as van de weg niet meer dan de voorkeurswaarde uit Wet geluidhinder, die de Wet geluidhinder voor 50 km/uur-wegen stelt. Bij de nadere uitwerking van het plan en de ligging van de woningen kan hiermee rekening gehouden worden. Op de gevels die niet georiënteerd zijn op de toegangswegen zal de geluidbelasting niet meer dan 48 dB bedragen. Zodoende is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.



Figuur 4.4 Geluidsbelastingen (incl. aftrek artikel 110g Wgh) 30 km/uur-wegen

Cumulatie

In het kader van goede ruimtelijke ordening is de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen berekend. De gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van het plangebied is middels geluidcontouren weergegeven in figuur 4.5. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt geadviseerd om (voor woningen binnen de oranje gebieden; geluidbelasting > 53 dB) rekening te houden met extra geluidwering van de gevel op basis van deze gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelastingen. In de planregels is voor de zones waar gecumuleerd een geluidsbelasting groter dan 53 dB is berekend een voorwaarde opgenomen dat gevels gekeerd naar de geluidsbron (weg) voldoende geluidwerend moeten zijn om een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB te kunnen garanderen.



Figuur 4.5 Gecumuleerde geluidbelastingen alle wegen exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder [rekenhoogte 5 meter +MV] – variant 1 (links) en 2 (rechts)

Indirecte hinder

De realisatie van Veghels Buiten Noordoost heeft ook gevolgen voor de verkeersafwikkeling op enkele wegen buiten het plangebied. Door de realisatie van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg en de verkeerskundige knippen, wordt vrijwel al het verkeer direct afgewikkeld op de Udenseweg en Erpseweg. De bijdrage van het verkeer van het plangebied is beperkt ten opzichte van de bestaande verkeersintensiteiten. Een klein deel van het verkeer wordt afgewikkeld via Het Melven en de Heuvel. Aan deze wegen zijn bestaande woningen gesitueerd en bekeken is in hoeverre de bijdrage van het (extra) verkeer effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen.

Voor de beoordeling van de eventuele toename van de geluidbelasting kan aangesloten worden bij de normstelling voor ‘reconstructies van wegen’ conform de Wet geluidhinder. Hierin geldt als uitgangspunt dat een toename van de geluidbelasting van (afgerond) minder dan 2 dB toelaatbaar is. Geluidbelastingen van 48 dB (de voorkeursgrenswaarde) of minder zijn sowieso toelaatbaar. Hierbij dient aangetekend te worden dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde.

Het Melven is niet in het gemeentelijke verkeersmodel van de huidige situatie opgenomen omdat voor dergelijke wegen met een dusdanig lage intensiteit geen nauwkeurige gegevens worden opgeleverd.

Gezien het aantal via deze weg ontsloten woonpercelen/ woningen (circa 12) wordt de intensiteit ingeschat op circa 100 mvt/etm. Voor de woningen aan deze weg zal gezien de huidige ingeschatte intensiteit (100 mvt/etm) en door Goudappel als toename aangegeven intensiteit (300 mvt/etm, zie het mobiliteitsonderzoek in bijlage 5) geen sprake zijn van een relevante geluidbelasting (van meer dan 48 dB).

Op de Heuvel bedraagt de intensiteit in de huidige situatie circa 500 mvt/etm (tussen Het Melven en Erpseweg) en ruim meer dan 1.000 mvt/etm (De Boeksteeg en Erpseweg). De berekende toename van de intensiteit op Het Melven (300 mvt/etm) zal zich verspreiden over de wegvakken van de Heuvel. Voor de woningen aan deze wegvakken kan gesteld worden dat, bij ongewijzigde maximumsnelheid en wegdekverharding, er geen sprake zal zijn van een toename van de geluidbelasting van (afgerond) 2 dB of meer. Dit treedt pas op als sprake is van een toename van de verkeersintensiteit met 40% of meer. Hierdoor is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor bestaande woningen aan deze weg. Nader onderzoek naar indirecte hinder is daarom niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

Voor bepaalde clusters nabij de Udenseweg en de Erpseweg wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder overschreden, de maximale ontheffingswaarde (63 dB) niet. Om de woningbouw ter plaatse van de gebieden waar de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt mogelijk te maken, dienen hogere waarden vastgesteld te worden. Voor de woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld gelden op basis van het Bouwbesluit 2012 aanvullende eisen aan de geluidwering. In figuur 4.7 staan de aandachtspunten geluid Veghels Buiten Noordoost weergegeven. In deze kaart staat aangegeven voor welke gebieden een hogere waarde Wgh dient te worden vastgesteld.

De ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelastingen vanwege wegverkeer van alle wegen bedraagt ter plaatse van een groot deel van (de clusters binnen) het plangebied minder dan 53 dB. In het kader van een goed woon-en leefklimaat wordt geadviseerd om (voor woningen met een geluidbelasting > 53 dB) rekening te houden met extra geluidwering van de gevel op basis van deze gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelastingen. In figuur 4.7 is de aanduiding ‘Borging goed woon-en leefklimaat > 53 dB’ opgenomen, hier is extra onderzoek nodig voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat binnenwaarde. Dit is geborgd in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan. Tot slot is er geen sprake van onevenredig negatieve effecten op het woon- en leefklimaat van bestaande woningen vanwege indirecte hinder.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Onderzoek

Er is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd door Kragten[8]. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze plantoelichting.

Tabel 4.5 toont een overzicht van de hoogst berekende immissies NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ten gevolge van het plan. Uit de tabel blijkt dat de jaargemiddelde concentraties van NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van woningen ter plaatse van het plangebied en naast de toegangswegen tot het plan ver onder de wettelijke norm liggen.

Situatie	NO_2		PM_{10}		$PM_{2,5}$
	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie	Aantal overschrijdingen	Jaargemiddelde concentratie
Norm	40	18	40	35	25
Totale emissie	16,3	0	16,6	6	9,5
Planbijdrage	2,6	-	0,4	-	0,1

Tabel 4.5 Rekenresultaten luchtkwaliteit referentiejaar 2023

Opgemerkt dient nog te worden dat de bijdragen van bestaande wegen reeds in de achtergrondconcentraties zijn meegenomen. Door deze ook in de modelberekeningen mee te nemen, geven de berekende emissies NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ een overschatting.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen.

[8] Kragten, Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost, d.d.5 oktober 2023

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[9]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Tabel 4.6: Richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand rustig woongebied (m)	Richtafstand gemengd gebied (m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State komt naar voren hoe de aan te houden richtafstand gemeten dient te worden. Hierover zegt de Afdeling het volgende: "*De richtafstanden gelden volgens de VNG-brochure tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is*[10]".

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functie-

[9] *Bedrijven en Milieuzonering*, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.
[10] Zie ABRvS 22 augustus 2012, 201113021/1/R1.

scheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Effecten plangebied op omgeving
Met dit initiatief worden woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten.

Naast woningen wordt met het bestemmingsplan ook de mogelijkheid geboden tot het realiseren van een basisschool met MFA (wijkgebouw en gymzaal) en een gezondheidscentrum met apotheek, huisarts- en fysiotherapie / praktijkruimte binnen Veghels Buiten Noordoost.

Entreeschuur
In het bestemmingsplan is ten westen van de noordelijk gelegen kloosterbuurt (WG – Klooster A) een locatie aangewezen voor de van opslag en beheer ten dienste van agrarisch gebruik van omliggende gronden. Evenals voor kleinschalige detailhandel en/of horeca in categorie 1a en 1b en kantoren. Hiervoor is de bestemming Gemengd opgenomen. De functies die hier mogelijk gemaakt worden behoren volgens de VNG-brochure tot milieucategorie 1 en 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter (voor milieucategorie 2) tot rustige woonwijk / rustig buitengebied. Gezien er in deze zone van het plangebied sprake is van een Gemengd gebied, zie ook onderstaand onder het kopje *Omgevingstype Veghels Buiten Noordoost* en figuur 4.6, mag de richtafstand met één stap verlaagd worden. De richtafstand voor milieucategorie 2 bedraagt 10 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Maatschappelijke functies (basisschool) en gezondheidscentrum
In het bestemmingsplan is de zuidelijk gelegen kloosterbuurt (WG - Klooster B) aangewezen als locatie voor de realisatie van een onderwijsvoorzieningen al dan niet in combinatie met kinderopvang. Scholen voor basisonderwijs en kinderopvang behoren volgens de VNG-brochure tot milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter tot rustige woonwijk / rustig buitengebied.

Sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals een huisartsenpost en praktijkruimte zijn voorstelbaar. Dit moet dan passen bij de schaal van de woonomgeving. Er zijn 4 verschillende locaties aangewezen als passende plek voor dit soort voorzieningen, zoals aangeduid in de regiekaart (zie figuur 2.3) met ‘M-Maatschappelijk / gezondheidscentrum’. De voorzieningen kunnen worden gerealiseerd binnen woonbuurten. Voor dergelijke sociaal maatschappelijke voorzieningen geldt tot rustige woonwijk / rustig buitengebied een richtafstand van 10 meter voor apotheek/huisartsenpost of praktijkruimte (milieucategorie 1).

Met het bestemmingsplan wordt middels een afwijkingsbevoegdheid met een omgevingsvergunning de mogelijkheid geboden om, onder voorwaarden maatschappelijke functies of medische dienstverlening (gezondheidscentrum) mogelijk te maken. Eén van de voorwaarden geeft aan dat het bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Ook is als voorwaarde opgenomen dat het bedoeld gebruik geen onevenredige belemmering mag opleveren voor de omliggende bedrijven. De functies worden dus niet direct toegestaan in het bestemmingsplan maar met een afwijkingsbevoegdheid. Bij vergunningverlening wordt nader rekening gehouden met milieuzonering.

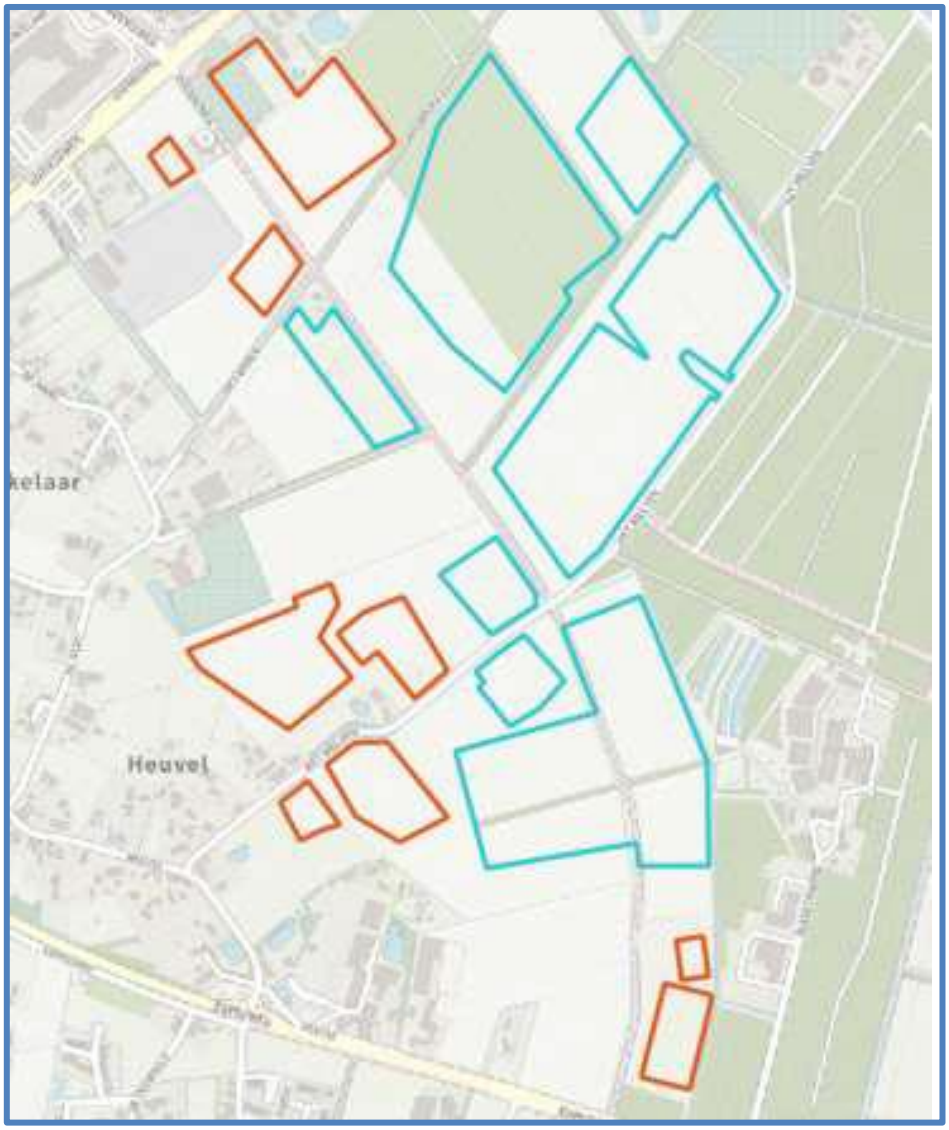
4.4.2.1 Quickscan Bedrijven en milieuzonering

Er is om de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied Veghels Buiten Noordoost te achterhalen een Quickscan Bedrijven en milieuzonering uitgevoerd door De Roever[11]. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze plantoelichting.

Omgevingstype Veghels Buiten Noordoost

Voor sommige clusters woningen zal er sprake zijn van een ligging (vrijwel) direct naast bedrijvigheid en andere functies en/of een ligging direct aan de hoofdinfrastructuur. Deze clusters dienen te worden beschouwd als gelegen in het gebiedstype “gemengd gebied”. Voor de andere clusters woningen is van een dergelijke ligging geen sprake, deze dienen te worden beschouwd als gelegen in het gebiedstype “rustige woonwijk/rustig buitengebied”. Zie figuur 4.6.

[11] De Roever, Quickscan Bedrijven en milieuzonering Veghels Buiten Noordoost, d.d. 6 mei 2024, Referentie: 20211702.v05



Figuur 4.6 Toegepast gebiedstype per cluster woongebied
Bruin: beschouwd als gemengd gebied
Turquoise: beschouwd als rustige woonwijk / rustig buitengebied
(Bron: De Roever, Quickscan bedrijven en milieuzonering d.d. 6 mei 2024)

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Het betreft de richtafstanden tot een rustige woonwijk/rustig buitengebied of een gemengd gebied behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie.

Er is per cluster beoordeeld welke richtafstanden van toepassing zijn, en zo ja of de milieubelasting van de bedrijven mogelijk een belemmering vormt.

WG – HOF A

Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een gemengd gebied. Ongeveer 60% van het cluster is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van de puinbreker op het perceel Erpseweg 11. Er is nader onderzoek gedaan naar het aspect “geluid” van deze inrichting, zie paragraaf 4.4.2.2. Hierbij wordt aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van deze puinbreker geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is.

Een noordoostelijke hoek van het cluster is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van het waterwinbedrijf op de Blankenburg 2. Wanneer er in dit deel van het cluster woningen worden gerealiseerd dan zal er nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect “geluid” van deze inrichting. Hierbij zal moeten worden aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van dit waterwinbedrijf er geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is. Dit aspect vormt naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen dit cluster.

De uiterst noordoostelijke hoek is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “gevaar” van het waterwinbedrijf op de Blankenburg 2. Het is waarschijnlijk goed haalbaar om in deze kleine snipper land geen woning te realiseren. Dit aspect vormt geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen dit cluster.

Dit cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden.

SBA – BAKEN (ten noorden van WG-Hof A)
Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een gemengd gebied. Het oostelijke deel van het cluster is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van het waterwinbedrijf op de Blankenburg 2. Wanneer er in dit deel van cluster woningen worden gerealiseerd dan zal er nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect “geluid” van deze inrichting. Hierbij zal moeten worden aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van dit waterwinbedrijf er geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is. Dit aspect vormt naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen dit cluster.

Dit cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden.

WG – HOF B en verbonden SBA-BAKEN
Deze clusters worden beschouwd als gelegen binnen een gemengd gebied. Deze clusters zijn deels gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van de puinbreker op het perceel De Stad 11. Er is nader onderzoek gedaan naar het aspect “geluid” van deze inrichting, zie paragraaf 4.4.2.2. Hierbij wordt aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van deze puinbreker geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is.

Een kleine strook van de schuifruimte van deze clusters is ook gelegen binnen de richtafstand voor de milieuaspecten van het bedrijfsperceel Het Melven 5. Er is op dit perceel echter geen bedrijf gevestigd, waardoor het woon- en leefklimaat ten opzichte van dit perceel acceptabel zal zijn. Er zal planologisch worden vastgelegd dat er op deze strook geen woningen mogen gerealiseerd zonder dat er nader onderzoek is gedaan naar de milieubelasting vanuit deze bedrijfsbestemming. Hierdoor vormen deze richtafstanden geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen deze schuifruimte. Deze clusters zijn niet gelegen binnen andere richtafstanden.

WG – HOF C
Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een rustige woonwijk/rustig buitengebied. Een kleine strook grond van dit cluster is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van het fruitteeltbedrijf aan Het Broek 5. Wanneer er in dit deel van cluster woningen worden gerealiseerd dan zal er nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect “geluid” van deze inrichting. Hierbij zal moeten worden aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van dit fruitteeltbedrijf er geen

sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is. Dit aspect vormt geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen dit cluster.

Dit cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden. Wel zal bij dit cluster het aspect “spuitzones” nader moeten worden beschouwd, zie hiervoor paragraaf 4.4.2.3.

WG – Klooster B

Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een rustige woonwijk/rustig buitengebied. Een deel in het zuiden van WG-Klooster B is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geur” van de varkenshouder op het perceel Erpseweg 5. Er is nader onderzoek gedaan naar het aspect “geur” van deze inrichting. Hierbij is aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geur van deze veehouderij geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is. Dit is nader onderzocht in het onderzoek *“Onderzoek geurhinder veehouderijen Veghels Buiten Noordoost” opgesteld door de Roever Omgevingsadvies d.d. 26-09-2023*, zie paragraaf 4.5.2 en bijlage 12.

Een strook grond aan de oostzijde dit cluster is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van het waterwinbedrijf op de Blankenburg 2. Er is nader onderzoek gedaan naar het aspect “geluid” van deze inrichting, zie paragraaf 4.4.2.2. Hierbij wordt aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van dit waterwinbedrijf geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is. Dit aspect vormt geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen dit cluster.

Een smallere strook grond aan de oostzijde dit cluster is ook gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “gevaar” van het waterwinbedrijf op de Blankenburg 2. Er zal nader bekeken moeten worden of er sprake is van mogelijk gevaar of dat het mogelijk is om op deze strook grond geen woningen te realiseren. Dit aspect vormt naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen dit cluster.

Dit cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden.

WG – Klooster A

Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een gemengd gebied. Dit cluster is gelegen naast de constructiewerkplaats op het perceel Udenseweg 11. Een deel in het noorden van dit cluster is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect geluid van deze inrichting. Een smalle strook grond in het uiterste noorden van dit cluster is ook gelegen binnen de richtafstanden voor de aspecten stof, geur en gevaar.

De maatgevende activiteit die op dit bedrijfsperceel plaatsvindt is (kleinschalige) fabricage van kennels. Planologisch toegestaan op dit perceel zijn de activiteiten “Dierenpension /Houtbewerkingsbedrijf”. Deze activiteiten hebben een gelijke of soms lagere milieubelasting dan de activiteit constructiewerkplaats, waardoor hiermee ook de planologische mogelijkheden voldoende worden beschouwd.

Er zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect “geluid” van deze inrichting wanneer er in dit deel van het cluster woningen worden gerealiseerd. Hierbij zal moeten worden aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van deze constructiewerkplaats er geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is. Het is niet bij voorbaat uit te sluiten dat dit aspect een belemmering vormt voor de realisatie van woningen binnen dit cluster.

Met betrekking tot de strook binnen de richtafstand voor geur, stof en gevaar wordt opgemerkt dat er planologisch zal worden vastgelegd dat er in deze strook geen woningen mogen gerealiseerd zonder dat er nader onderzoek is gedaan naar de milieubelasting vanuit deze bedrijfsbestemming. Hierdoor vormen deze richtafstanden geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen dit cluster. Dit cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden.

WG – ERF A en WG – ERF B
Deze clusters worden beschouwd als gelegen binnen een gemengd gebied. Deze clusters zijn niet gelegen binnen een richtafstand van een bedrijf in de omgeving.

WG – ERF C
Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een gemengd gebied.

Een smalle strook aan de zuidzijde van dit perceel is gelegen binnen de richtafstand voor de milieuaspecten van het bedrijfsperceel Het Melven 5. Er is op dit perceel echter geen bedrijf gevestigd, waardoor het woon- en leefklimaat ten opzichte van dit perceel acceptabel zal zijn. Er zal planologisch worden vastgelegd dat er in deze strook geen woningen mogen gerealiseerd zonder dat er nader onderzoek is gedaan naar de milieubelasting vanuit deze bedrijfsbestemming. Hierdoor vormen deze richtafstanden geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen dit cluster. Desalniettemin is in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan geborgd dat er binnen de richtafstand geen geluidsgevoelige ruimten mogen worden opgericht in WG –Erf C.

Dit cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden.

WG – ERF D
Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een rustige woonwijk/rustig buitengebied. Dit cluster is niet gelegen binnen een richtafstand van een bedrijf in de omgeving.

WG – ERF E
Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een rustige woonwijk/rustig buitengebied. De meest westelijke punt van dit cluster is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van de puinbreker op het perceel De Stad 11. Er is nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect “geluid” van deze inrichting, zie paragraaf 4.4.2.2. Hierbij wordt aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van deze puinbreker er geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is. Dit aspect vormt geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen dit cluster.

Dit cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden.

WG – ERF F
Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een rustige woonwijk/rustig buitengebied. Dit cluster is volledig gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van de puinbreker op het perceel De Stad 11. Er is nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect “geluid” van deze inrichting, zie paragraaf 4.4.2.2. Hierbij wordt aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van deze puinbreker er geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is.

Een zuidelijke hoek van het cluster is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van het glastuinbouwbedrijf op De Stad 8. Wanneer er in dit deel van cluster woningen worden gerealiseerd dan zal er eventueel nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect “geluid” van deze inrichting. Hierbij zal moeten worden aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van dit glastuinbouwbedrijf er geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is. Dit aspect vormt naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van woningen binnen dit cluster.

Dit cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden.

WG – ERF G

Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een gemengd gebied. Het cluster is deels gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van de autosloper op het perceel Udenseweg 5A. Er is nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect “geluid” van deze inrichting, zie paragraaf 4.4.2.2. Hierbij wordt aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van deze autosloper geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is.

Het cluster is ook deels gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van de puinbreker op het perceel De Stad 11. Er is nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect “geluid” van deze inrichting, zie paragraaf 4.4.2.2. Hierbij wordt aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van deze puinbreker geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is.

Het cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden.

WG –ERF VS

Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een gemengd gebied. Het cluster is deels gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van de autosloper op het perceel Udenseweg 5A. Er is nader onderzoek gedaan moeten worden naar het aspect “geluid” van deze inrichting, zie paragraaf 4.4.2.2. Hierbij wordt aangetoond dat er met betrekking tot het aspect geluid van deze autosloper geen sprake is van belemmering en bij de woningen het woon- en leefklimaat acceptabel is.

Het cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden.

WG – BOSWONEN

Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een rustige woonwijk/rustig buitengebied. Het is niet gelegen binnen een richtafstand van een bedrijf in de omgeving. Wel zal bij het noorden van dit cluster het aspect “spuitzones” nader moeten worden beschouwd, zie hiervoor paragraaf 4.4.2.3.

WG -GEHUCHT

Dit cluster wordt beschouwd als gelegen binnen een rustige woonwijk/rustig buitengebied. Dit cluster is (grotendeels) gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van de puinbreker op het perceel Udenseweg 16. De nieuwe woningen komen op een afstand van minstens 200 meter van dit bedrijf te liggen. Gezien er reeds bestaande woningen op kortere afstand van het bedrijf aan de Udenseweg 16 zijn gelegen vormen de nieuwe woningen die met voorliggend bestemmingsplan geen extra belemmering voor de bedrijfsvoering. De bestaande woningen zijn maatgevend. Bovendien is het in het geldende bestemmingsplan ‘Veghels Buiten - Noordoost’ voor het bedrijf een ‘gebiedsaanduiding

geluidzone – industrie' opgenomen. De door het bedrijf buiten de zonegrens veroorzaakte geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan 45dB(A) etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau. Aangenomen kan worden dat er bij de nieuwe woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Dit cluster is niet gelegen binnen andere richtafstanden.

4.4.2.2 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Uit paragraaf 4.4.2.1 en het rapport *'Quickscan Bedrijven en milieuzonering Veghels Buiten Noordoost', referentie 20211702.v05 d.d. 6 mei 2024* van De Roever Omgevingsadvies blijkt dat een deel van de clusters (deels) is gelegen binnen de richtafstand voor het aspect "geluid" van een vijftal omliggende bedrijven: Udenseweg 5A, Udenseweg 11, Erpseweg 11, De Stad 11 en Blankenburg 2.

Daar waar de woonbestemmingen in het plan niet aan de richtafstanden ten aanzien van de in de omgeving gelegen bedrijvigheid voldoet, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Kragten[12]. Hiermee wordt aangetoond dat in deze specifieke situatie toch sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 8 van deze plantoelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

<u>Udenseweg 11 – Kennelbouw Exclusief (constructiewerkplaats/dierenpension)</u>
Vanuit de gronden Udenseweg 11 (bestemming Bedrijf – Dierenpension/Houtbewerkingsbedrijf; Kennelbouw Exclusief) zijn er beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen binnen het cluster WG-Klooster A. Bij de bouw van woningen of andere geluidgevoelige functies binnen de 50 dB(A)-contour (zie gele gebied in figuur 4.7) geldt dat het bedrijf (mogelijk) wordt beperkt in haar bedrijfsvoering en niet zondermeer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast geldt er een planologische afstandscontour van 50 meter waarmee rekening te houden is vanwege de toegelaten activiteiten en functies.



Figuur 4.7 Geluidniveaus (etmaalwaarden) Udenseweg 11

[12] Kragten, Akoestisch onderzoek milieuzonering Veghels Buiten Noordoost, d.d. 8 mei 2024

Mogelijke maatregelen zijn:

- Het enkel realiseren van woningen of andere geluidgevoelige functies buiten de 50 dB(A)-contour;
- Het creëren van een akoestische afscherming tussen het bedrijf(sperceel) en woningen;
- Het toepassen van dove gevels aan de geluidbelaste zijde van de bebouwing. Dit is een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn, met voldoende geluidwering om in de achterliggende geluidsgevoelige ruimte een geluidniveau van niet meer dan 35 dB(A) te borgen, of een gevel waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens geadviseerd om buitenruimten aan de geluidluwe zijde van de bebouwing c.q. in het groene gebied in afbeelding 4.7 te situeren. Voor de overige clusters zijn er geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen in relatie tot het bedrijf aan de Udenseweg 11.

<u>Udenseweg 5A – Autodemontagebedrijf van Zutphen Veghel</u>
Vanuit de gronden Udenseweg 5a (bestemming Bedrijf – Autosloperij; Autodemontagebedrijf Van Zutphen Veghel) zijn er geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen binnen de clusters. De beoogde woningen liggen op voldoende afstand van het bedrijf.

<u>Erpseweg 8/9/11 – Van de Beeten B.V.</u>
Vanuit de gronden Erpseweg 8/9/11 (bestemming Bedrijf – loon- en grondverzetbedrijf; Van de Beeten B.V.) zijn er, zowel in de representatieve als incidentele situatie, geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen binnen de clusters. De beoogde woningen liggen op voldoende afstand van het bedrijf.

<u>De Stad 11 – Van de Linden B.V.</u>
Vanuit de gronden De Stad 11 (bestemming Bedrijf – Loonwerkbedrijf; A.J. Van der Linden Veghel B.V.) zijn er in de representatieve en incidentele situatie geen beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen binnen de clusters.

In de regelmatige afwijking ten opzichte van de representatieve bedrijfssituatie bedragen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van (een deel van) cluster WG-ERF F meer dan de 45 dB(A) en wordt niet voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie. Deze geluidniveaus zorgen niet voor een beperking ten aanzien van de gronden De Stad 11 (bestemming Bedrijf), aangezien in het Besluit omgevingsvergunning voor het aldaar gevestigde bedrijf A.J. Van der Linden Veghel B.V. voor deze bedrijfssituatie ter plaatse van dit cluster geen beoordelingspunten met geluidvoorschriften zijn opgenomen.

Wel dient afgewogen te worden waarom in deze situatie afgeweken kan worden van het toetsingskader van de VNG dat door Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) wordt gehanteerd voor de regelmatige afwijkingensituatie voor de woningen in cluster WG-ERF F.

- Ter plaatse van het cluster WG-ERF F wordt wel voldaan aan de ‘grenswaarden’ uit stap 3 van de VNG-publicatie. Deze bedragen voor woningen in een rustige woonwijk 50 dB(A) voor de optredende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus ($LA_{r,LT}$).
- Er is geen sprake van relevante cumulatie.
    - Cluster WG-ERF F is niet gelegen binnen de richtafstand voor het aspect “geluid” van overige omliggende bedrijfsbestemmingen c.q. milieubelastende functies.
    - De gecumuleerde geluidbelastingen (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder)

vanwege alle omliggende wegen bedraagt ter plaatse van het cluster ruim minder dan 48 dB.
    - Het cluster is niet gelegen in de zone van (overige) spoorwegen en/of industrieterreinen.
- Omdat er geen sprake is van geluidniveaus van meer dan 50 dB(A), noch van relevante cumulatie met andere geluidbronnen, is ook geen extra geluidwering op basis van het Bouwbesluit en/of het Besluit bouwwerken leefomgeving vereist. Bij de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van ten minste 20 dB zal sprake zijn van voldoende lage geluidniveaus in de woningen.
- Vergelijkbare geluidniveaus ook aanvaardbaar worden geacht op andere erven met relatief nieuwewoningen (omgeving De Haag 13e).

Blankenberg 2 – Brabant Water

Vanuit de gronden Blankenberg 2 (bestemming Bedrijf – Waterwinbedrijf; Brabant Water) zijn er beperkingen ten aanzien van de ontwikkeling van woningen binnen de clusters WG-HOF A en WG-klooster B. Het effect van de mogelijke activiteiten op het zuidelijk terrein leidt tot een groter invloedsgebied dan op grond van de richtafstanden verwacht mag worden (30 meter /50 meter).

Qua maatregelen gedacht worden aan:
- Dove gevels;
- Geen geluidsgevoelige functies aan de zijde van Brabant Water;
- Bebouwing opschuiven zodat het buiten de richtafstanden komt.

Aandachtsgebieden geluid

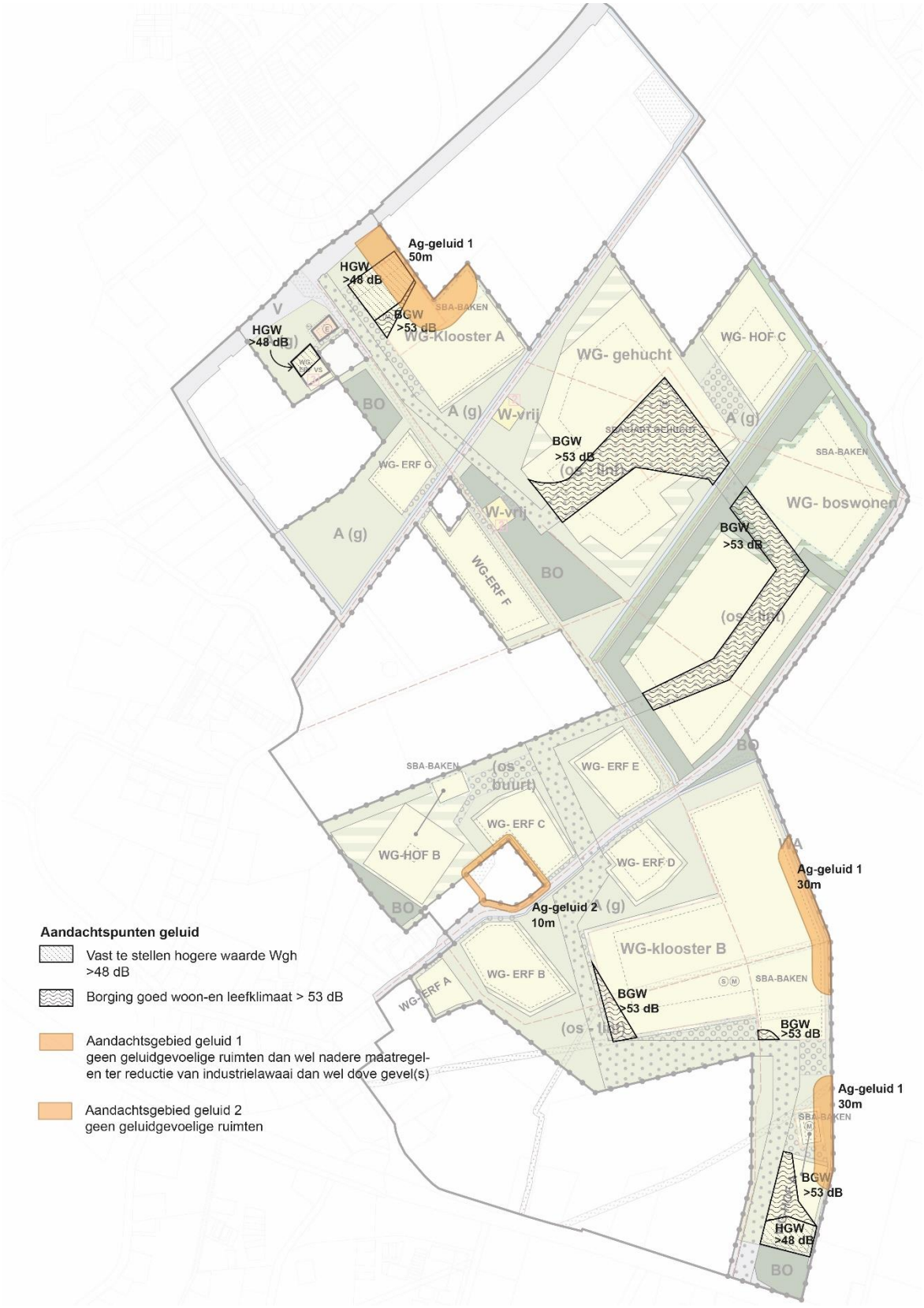
In figuur 4.8 zijn de aandachtspunten met betrekking tot geluid weergegeven. De oranje gearceerde zones zijn de aandachtsgebieden geluid die ontstaan naar aanleiding van de omliggende bedrijven en het uitgevoerde akoestisch onderzoek milieuzonering.

Aandachtsgebied geluid 1

Voor aandachtsgebied geluid 1 geldt dat er geen geluidsgevoelige ruimten mogen worden opgericht, tenzij er maatregelen worden getroffen. Gedacht kan worden aan maatregelen ter reductie van het industrielawaai of het realiseren van dove gevels. Dit is voorwaardelijk verplichtend geregeld in de planregels behorend bij dit bestemmingsplan.

Aandachtsgebied geluid 2

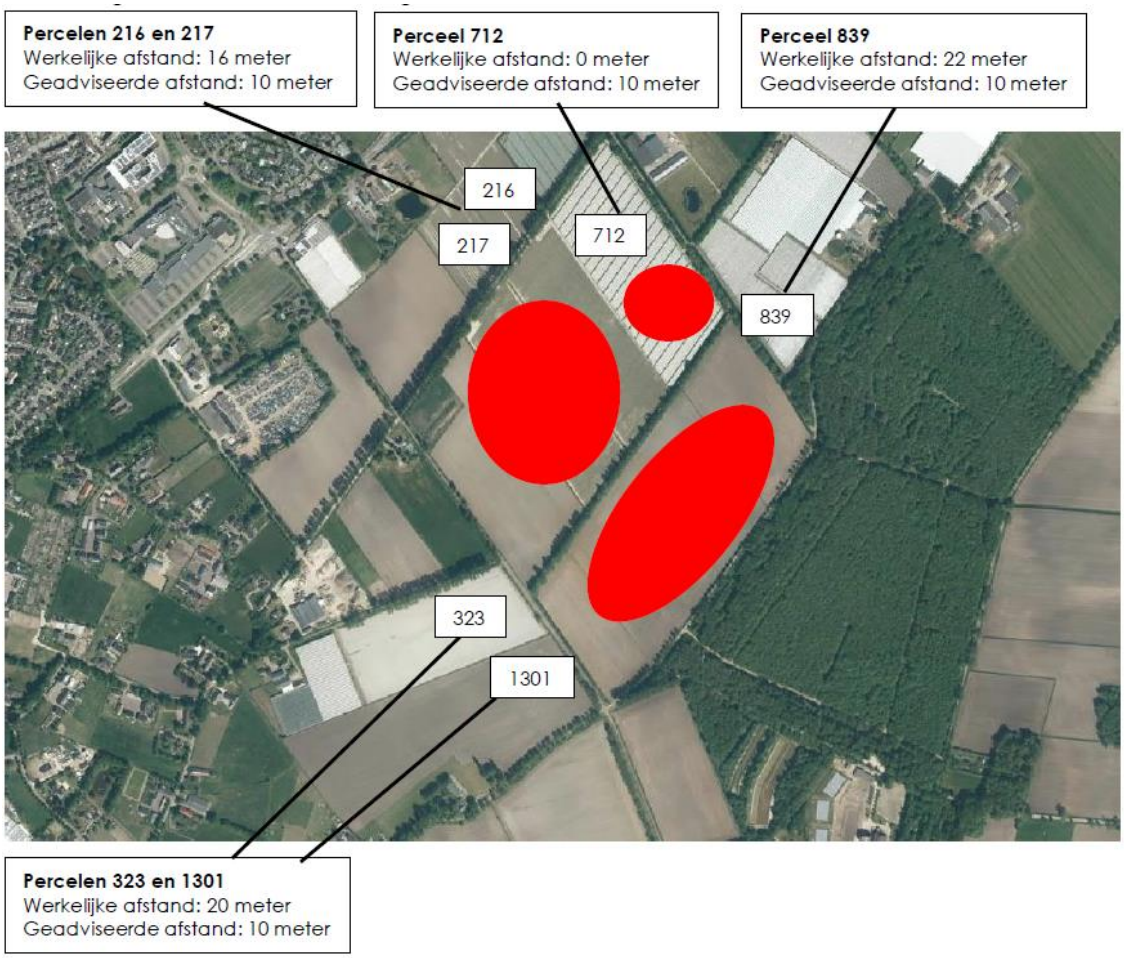
Voor aandachtsgebied geluid 2 (rondom Melven 5) geldt dat er geen geluidsgevoelige ruimten mogen worden opgericht. Dit is geborgd in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 4.8 Aandachtspunten geluid Veghels Buiten Noordoost (bron: BRO)

4.4.2.3 Spuitzones

Er is door SPA WNP een locatiespecifiek onderzoek spuitzone[13] uitgevoerd ten behoeve van het planvoornemen. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 10 bij deze plantoelichting. Enkele wooncluster bevinden zich op minder dan 50 meter afstand van agrarische percelen, waarop het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten. Om die reden is een onderzoek uitgevoerd om te bepalen of de ontwikkeling op de beoogde locatie mogelijk is in relatie tot risico's voor de volksgezondheid. Dit vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift van agrarisch percelen. Ook is hiermee onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een belemmering van de aanwezige agrarische bedrijfsvoering.



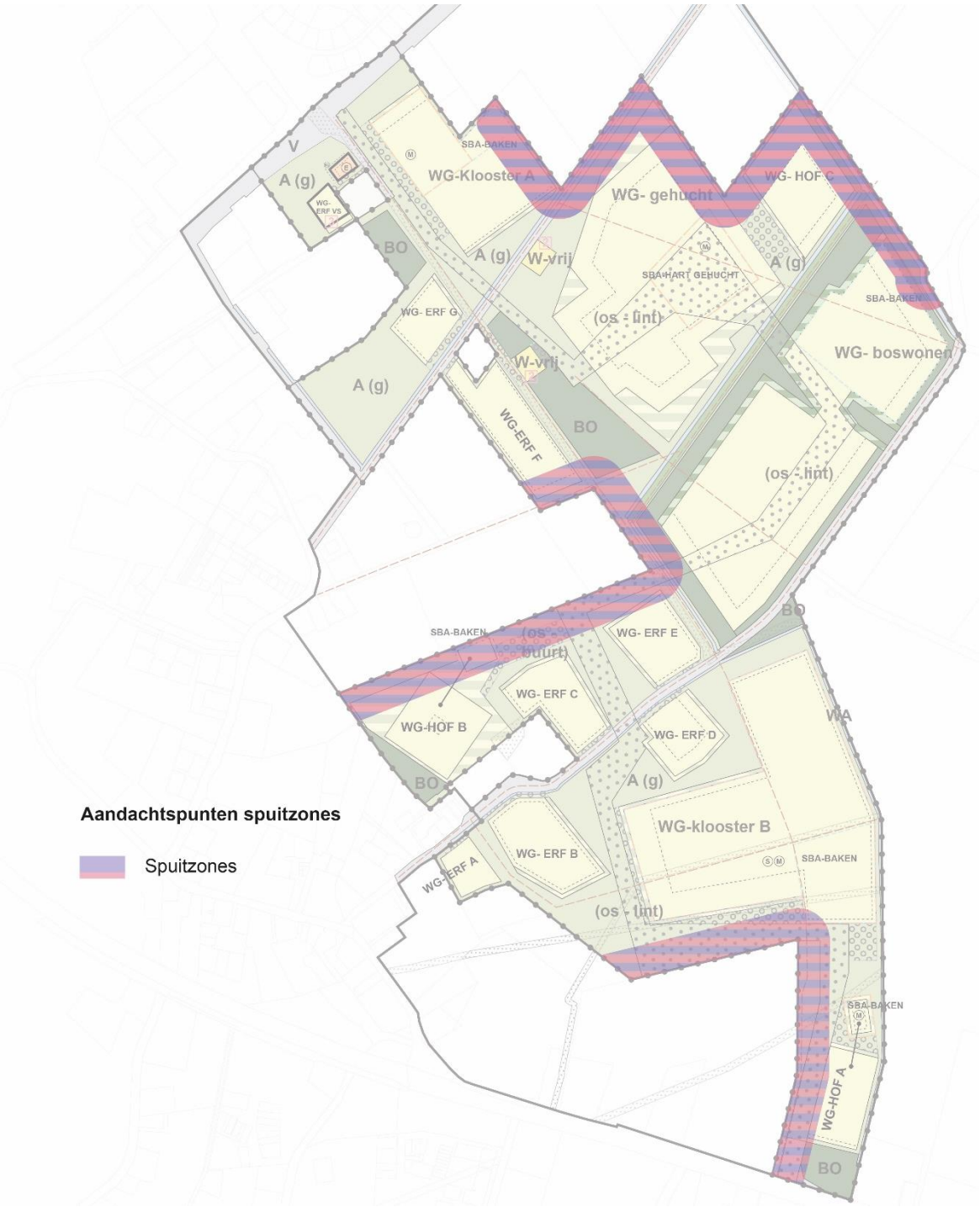
Figuur 4.9 Overzicht beoordeling spuitzones met relevant percelen, clusters globaal rood aangegeven

Voor de beoordeling van de locatiespecifieke situatie is in dit onderzoek gebruikt gemaakt van het EFSA rekenmodel. Ondanks de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 oktober 2022 is voor de beoordeling van de blootstellingsrisico's in dit onderzoek het EFSA model gehanteerd. Daarnaast is in het onderzoek ook ingegaan op mogelijke andere maatregelen ter beperking c.q. voorkoming van driftblootstelling. In dit locatiespecifieke onderzoek is uitgegaan van het gebruik van voor de gezondheidsrisico's representatieve gewasbeschermingsmiddelen die voor omliggende gewassen zijn toege-

[13] SPA WNP Woningbouw Veghels Buiten Noordoost Locatiespecifiek onderzoek spuitzone, d.d. 30 juni 2023

laten en de wijze van toepassen daarvan. Er is, in lijn met de planologische mogelijkheden voor perceel 839, voor alle percelen uitgegaan van een opwaartse toepassing van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State is zorgvuldigheidshalve ten opzichte van agrarische percelen waarop het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten een spuitzone van 50 meter aangehouden. Binnen deze zone is in beginsel geen langdurig verblijf toegestaan. Figuur 4.10 toont de spuitzones van 50 meter en de overlapping met de woonclusters in Veghels Buiten Noordoost.



Figuur 4.10 Aandachtspunten spuitzones Veghels Buiten Noordoost (bron: BRO)

Wel is in het bestemmingsplan het mogelijk gemaakt om via een afwijkingsbevoegdheid toch woningen en andere functies waarbij langdurig verbleven kan worden te staan onder nadere voorwaarden. Het gaat hierbij om zowel driftreducerende maatregelen die nu en in de toekomst kunnen worden toegepast (zoals opgaand groen, afspraken met agrariër over spuiten, verwerving van gronden, uitsluiten van chemische gewasbeschermingsmiddelen, etc.) als om aanpassingen in de wet- en regelgeving (incl. mogelijke acceptatie van een rekenmethode).

Het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid is te verantwoorden omdat er – op basis van het onderzoek waarbij gebruik gemaakt is van het EFSA rekenmodel – ten aanzien van de nieuwe driftgevoelige bestemming in het plangebied, een spuitzone van minimaal 10 meter wordt geadviseerd. Op basis van de beoogde eindsituatie betekent dit, dat ten opzichte van kadastrale percelen 216, 217,389, 323 en 1301 aan de geadviseerde spuitzone voldaan kan worden. Ten opzichte van perceel 712 kan er niet voldaan worden, uitgaande van een afstand van 0 meter tussen het perceel en de clusters 'Gehucht A' en 'Buitenhof D'. Ten opzichte van perceel 712 is het niet mogelijk te voldoen aan een spuitzone van 10 meter en toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is – bij gelijkblijvende parameters – niet mogelijk.

Dit onderzoek gebruiken we om de uitvoerbaarheid van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid die toeziet op het realiseren van woningen binnen de worst-case aan te houden spuitzone van 50 meter te verantwoorden. Het onderzoek is op dit moment nog niet geschikt om rechtstreekse bouwtitels voor woningbouw te kunnen verantwoorden, maar geeft een scala aan mogelijkheden om in de toekomst wel woningbouw ter plaatse te kunnen afwegen mits daarvoor de juiste maatregelen getroffen worden en/of de methode voor het aantonen van een kleinere effectieve spuitzone valide is.

Op basis van het onderzoek zijn driftgevoelige functies op de beoogde locatie mogelijk in relatie tot risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen binnen spuitzones uitgesloten. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waar dergelijke functies onder nadere voorwaarden toch afweegbaar zijn. Hierdoor worden de bedrijfsvoeringen en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarisch ondernemers niet belemmerd als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering niet zorgt voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). Normaal gesproken hebben de geurnormen die opgenomen zijn betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten in de zin van artikel 1 Wgv. De normen uit de Wgv kunnen echter worden gebruikt in het kader van toevoeging van geurgevoelige objecten in de buurt van reeds aanwezige veehouderijen. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Bij de toepassing van de omgekeerde werking moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten; en
- veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

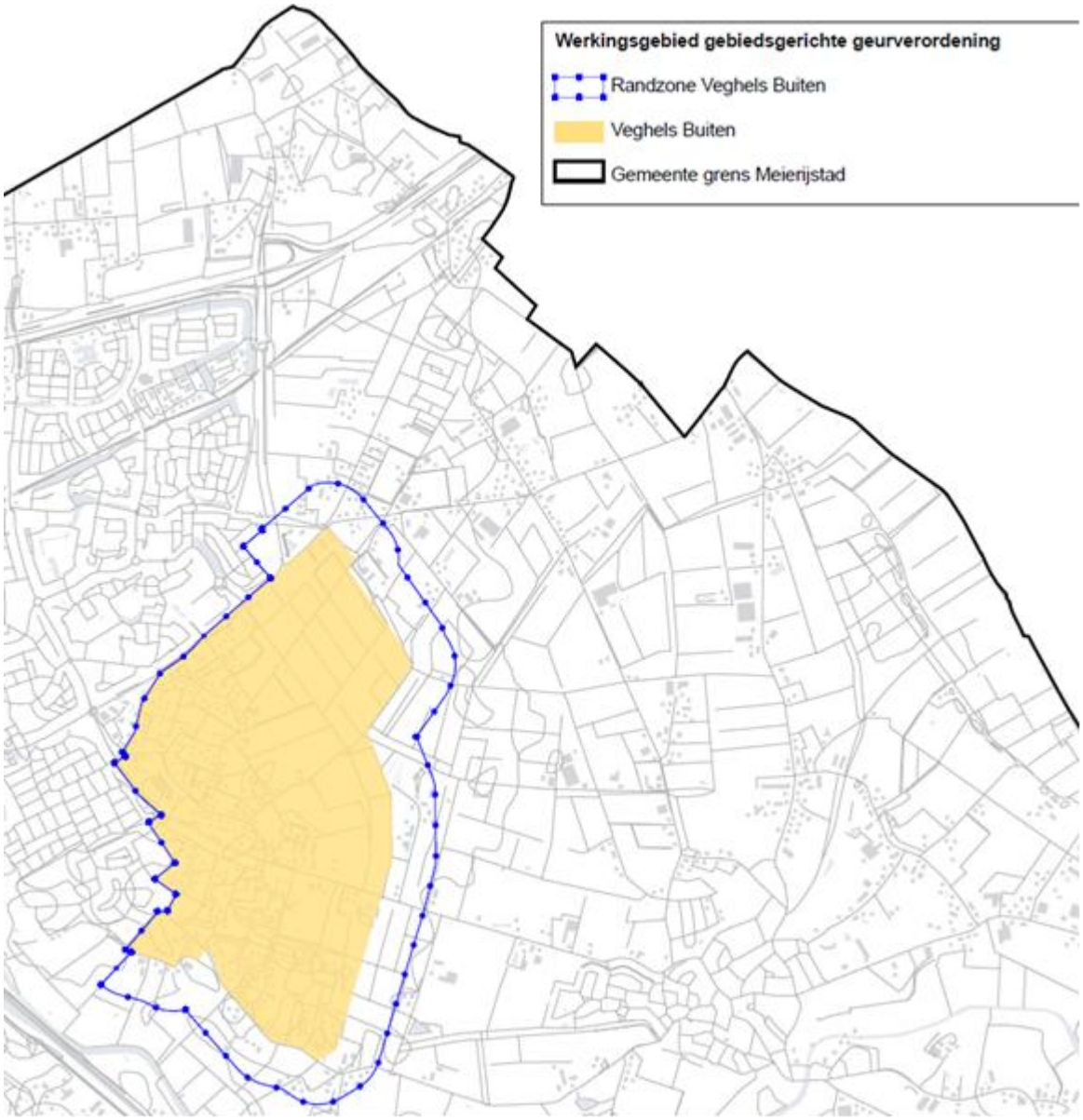
Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Gebiedsgerichte geurverordening Veghels Buiten
De inmiddels vervallen Geurverordening van de voormalige gemeente Veghel bood ruimte voor maatwerk in gebieden waar stedelijke ontwikkelingen en agrarische bedrijfsvoeringen gemengd voorkomen. Voor onder andere het gebied Veghels Buiten golden afwijkende geurnormen en een halvering van de vaste afstanden tot veehouderijen. Aangezien betreffende Geurverordening is vervallen is er in 2023 een nieuwe gebiedsgerichte geurverordening vastgesteld (d.d. 2 november 2023). In deze verordening is maatwerk mogelijk gemaakt voor wat betreft geurnormen en vaste afstanden die worden gehanteerd tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten, een en ander in afwijking met het wettelijk kader (artikelen 3 en 6 van Wgv) maar in afstemming met de ruimte die in dit wettelijk kader wordt gegeven voor afwijken van de standaardnormstelling.

Het gebied Veghels Buiten wordt gekenmerkt door kleinere en grotere bebouwingsclusters. Deze clusters zijn omgeven door agrarische gronden en/of door groen/water. Er is dan ook geen sprake van een harde komgrens van de kern Veghel. Vanwege het gemengd voorkomen stedelijke ontwikkelingen en agrarische bedrijfsvoeringen binnen Veghels Buiten is het wenselijk om te komen tot maatwerk. Allereerst gaat het bij dit maatwerk om het toestaan van een maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object van 5 ouE/m^3 binnen het gebied ‘Veghels Buiten’. Met deze norm wordt aansluiting gezocht op de provinciale normstelling uit de Interim Omgevingsverordening, waar 10 ouE/m^3 als maat voor de achtergrondbelasting binnen de bebouwde kom als aanvaardbaar wordt geacht. Deze waarde komt wat hinderbeleving overeen met een voorgrondbelasting van 5 ouE/m^3, vandaar dat deze waarde als maximale waarde toegepast is.

Ten tweede gaat het om een halvering van de vaste afstanden tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld tot de buitenzijde van een geurgevoelig object binnen het gebied ‘Veghels Buiten en Randzone’ (zie figuur 4.11).



Figuur 4.11 Werkingsgebied gebiedsgerichte geurverordening

4.5.2 Onderzoek

Vanwege de ligging van veehouderijen in en in de omgeving van het plangebied is een geuronderzoek veehouderijen uitgevoerd door De Roever.[14] In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het hoogst belaste punt op de rand van een bouwvlak binnen het plangebied:

- wordt voldaan aan de afstandseisen;
- de voorgrondbelasting op zijn hoogst 7,3 ouE/m³ bedraagt;
- de achtergrondbelasting op zijn hoogst 7,4 ouE/m³ bedraagt.

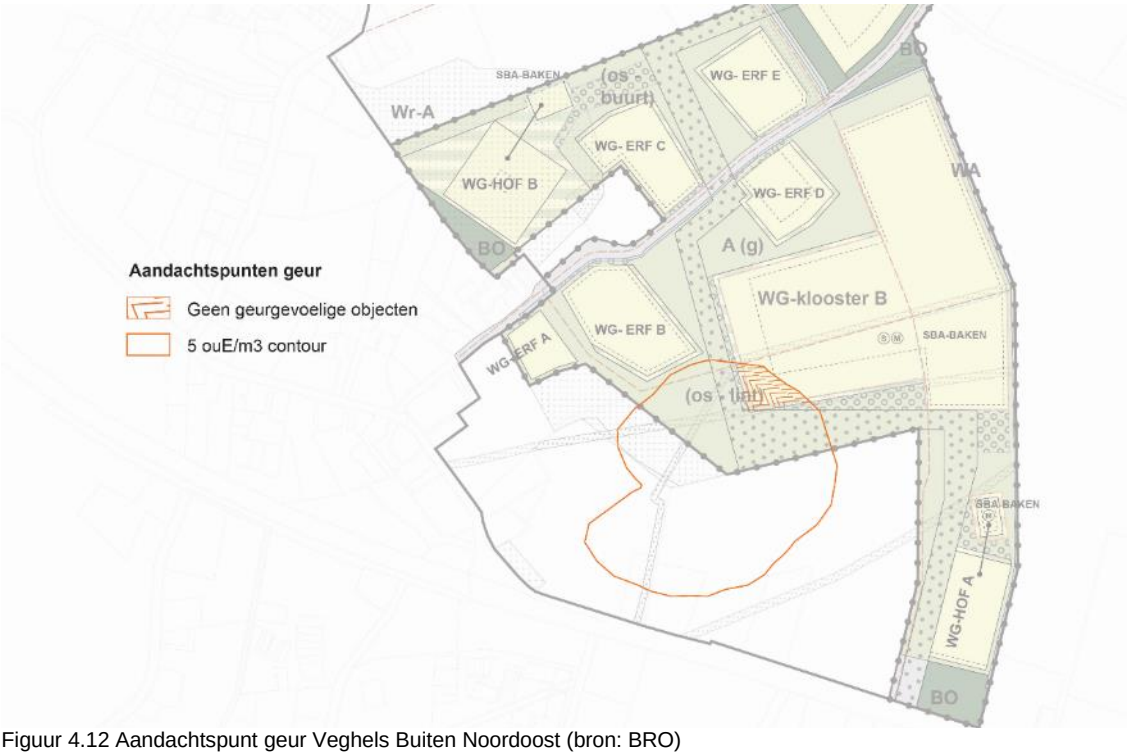
[14] De Roever, Onderzoek geurhinder veehouderijen Veghels Buiten noordoost, d.d. 26 september 2023

Omdat veehouderijen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (meer dan 100 meter) kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende voorgrondbelasting binnen het plangebied bedraagt 7,3 ouE/m³ op het uiterste puntje van het plangebied. Op alle overige plaatsen is de geurbelasting lager en kan worden gesteld dat sprake is van een ‘redelijk goed’ tot ‘zeer goed’ woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat kan aanvaardbaar worden geacht. Omdat een geurnorm van 5 ouE/m³ geldt worden in het bestemmingsplan geen woningen mogelijk gemaakt binnen de geurcontour van 5 ouE/m³.

De achtergrondbelasting van maximaal 7,4 ouE/m³ komt overeen met een ‘goed’ woon- en leefklimaat. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier niet het geval. De voorgrondbelasting is maatgevend.

Ter plaatse van de te ontwikkelen percelen tussen het Melven en de Erpseweg heerst in een klein gedeelte van de beoogde Kloosterbuurt een hogere voorgrondbelasting dan de op basis van de geurverordening geldende 5 ouE/m³, als gevolg van de veehouderij aan de Erpseweg 5, dit is weergegeven in figuur 4.12. Omdat in dit deel de voorgrondbelasting hoger dan de helft van de achtergrondbelasting is, is de voorgrondbelasting maatgevend voor het bepalen van het woon- en leefklimaat.



Figuur 4.12 Aandachtspunt geur Veghels Buiten Noordoost (bron: BRO)

De Provinciale Interim Omgevingsverordening hanteert 10 ouE/m³ als maat voor de achtergrondbelasting binnen de bebouwde kom. Dat komt wat betreft hinderbeleving overeen met een voorgrondbelasting van 5 ouE/m³. In de huidige bedrijfsvoering wordt aan deze norm voldaan. Vanwege de vergunde situatie komt een deel van het woongebied Klooster B binnen de 5 ouE/m³ te liggen. Binnen deze contour zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan.

Door het in de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Meierijstad opgenomen maatwerk ontstaat de mogelijkheid dat zowel ontwikkelingen in de woningbouwsfeer als het kunnen blijven exploiteren van agrarische bedrijven kunnen plaatsvinden zonder dat deze functies elkaar onevenredig hinderen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn enkele watertransportleidingen vanuit Brabant Water gelegen. Langs deze leidingen gelden belemmeringenzones waarbinnen beperkingen voor diverse vormen van grondgebruik van toepassing zijn. Deze zones zijn op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Op een afstand van circa 4,7 en 4,8 kilometer van het plangebied bevinden zich twee hoogspanningslijnen. Gelet op de ruime afstand tot deze hoogspanningslijnen zorgt de aanwezigheid van betreffende hoogspanningslijn geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect kabels en leidingen zorgt niet voor belemmeringen. De aanwezige aardgasleiding wordt separaat beschouwd in navolgende paragraaf (4.7 Externe veiligheid).

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.
In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen

grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Quickscan externe veiligheid
Voor het plangebied is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd door Kragten.[15] In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Transport over het water en het spoor
De planlocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een waterweg of spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water en het spoor vormen derhalve geen belemmering voor het plan. Een verantwoording is niet aan de orde.

Transport over de weg
Aan de west- en noordzijde van het plangebied grenst het plangebied aan de N616. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet weg. Uit de externe veiligheidskaart risicobronnen Veghel (beschikbaar gesteld door de opdrachtgever) blijkt dat over deze weg sprake is van het transport van LF1-, LF2- en GF3-stoffen. Voor deze weg is op genoemde kaart geen $PR10^{-6}$-risicocontour of PAG aangeduid. Uit de vuistregels van de HART volgt dat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief hoeft te worden bepaald aangezien het groepsrisico lager is van 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Wel ligt een deel van de geprojecteerde buurten binnen het invloedsgebied van GF3-stoffen. De risico's gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de N616 (BLEVE-scenario) moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording. Deze risico's zijn meegenomen in de beperkte verantwoording, zie paragraaf 4.7.3.

Inrichtingen
Binnen het plangebied is een LPG-tankstation aanwezig. Het betreft "BP Veghel" gelegen aan de Udenseweg 3 te Veghel. Aangezien het invloedsgebied van deze inrichting 150 meter bedraagt, liggen geprojecteerde woningen binnen het invloedsgebied van dit tankstation. Om de invloed van het

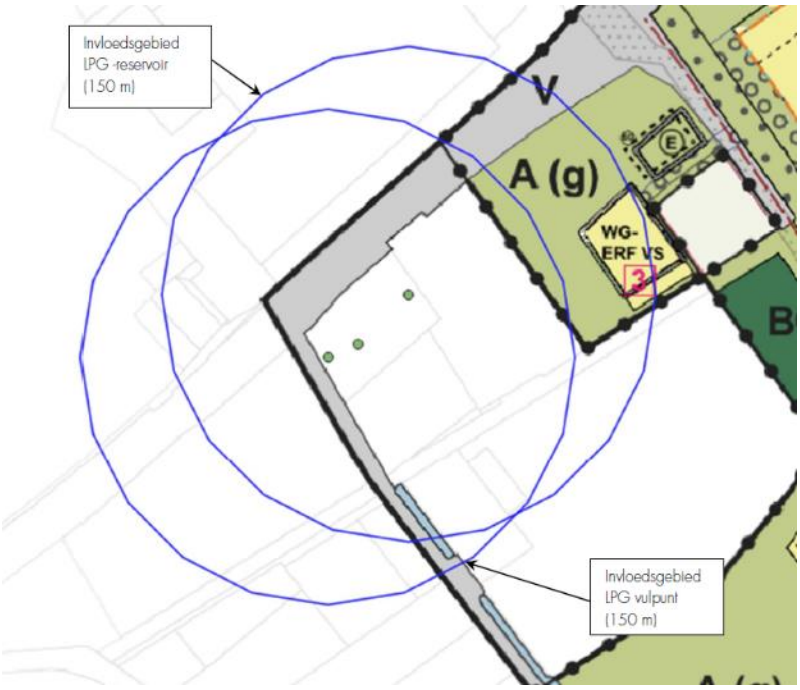
[15] Kragten, Quickscan externe veiligheid Veghels Buiten Noordoost, d.d. 28 september 2023

plan op de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk te maken dient een berekening uitgevoerd te worden met behulp van het rekenprogramma Safeti-NL. De risico's als gevolg van inrichtingen dienen meegenomen te worden in een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.

Hoogte groepsrisico LPG-tankstation

Door Kragten is er een rapportage hoogte groepsrisico LPG-tankstation opgesteld.[16] In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De planlocatie is deels gelegen binnen de invloedsgebieden van het LPG-tankstation (zie figuur 4.13) waardoor de hoogte van het groepsrisico ten gevolge van het LPG-tankstation dient te worden bepaald.



Figuur 4.13 Ligging invloedsgebieden LPG-tankstation ten opzichte van plangebied

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in het groepsrisico in de beoogde situatie niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. De normwaarde bedraagt in beide situaties 0,76 [-]. In de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations' wordt het bevoegd gezag verzocht rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten en 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Binnen het plangebied worden geen zeer kwetsbare objecten gerealiseerd, maar wel kwetsbare objecten (woningen). Gebleken is dat de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied op circa 120 meter van het reservoir liggen, waardoor voldoende afstand tussen kwetsbare objecten en inrichting behaald wordt.

In artikel 13 van het Bevi is bepaald dat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico verplicht is ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan. Voor de uitgebreide verantwoordingsplicht groepsrisico wordt verwezen naar paragraaf 4.7.3.

[16] De verantwoording groepsrisico (Hoogte groepsrisico LPG-Tankstation d.d. 30 augustus 2023) is onderdeel van: Kragten, Quickscan externe veiligheid Veghels Buiten Noordoost, d.d. 28 september 2023

Buisleidingen
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico te bepalen dient een berekening uitgevoerd te worden met behulp van het rekenprogramma CAROLA. Tevens dienen de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (fakkelbrandscenario) te worden meegenomen in een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Hogedruk aardgasleidingen
Vanwege de ligging van twee hogedruk aardgasleiding in of in de nabijheid van het plangebied, is door Kragten een onderzoek externe veiligheid buisleidingen[17] uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Onderzocht is of de nabijgelegen hogedruk aardgasleidingen een belemmering vormen voor de planontwikkeling. Tevens is bepaald welke effecten de plannen hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Uit de berekening volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10^{-6}-risicocontour van een buisleiding. Een deel van de geprojecteerde functies binnen het plangebied liggen binnen het invloedsgebied van buisleiding Z-542-01-deel-1. De invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is bepaald.

Aangezien er nog geen sprake is van een concrete verkaveling, is - in overleg - ervoor gekozen om variantberekeningen te maken waarbij alle functies die via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt zijn zoals de school, kinderopvang, sporthal en gezondheidscentrum (met uitzondering van de woningen) ofwel binnen de 100% letaliteitsafstand liggen of binnen de 1% letaliteitsafstand. Op grond van de regelgeving is het ook toegestaan om kwetsbare groepen binnen de 100% letaliteitszone toe te staan. Wanneer de plannen voor de niet-woonfuncties concreter worden zal rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid.

Uit deze berekeningen blijkt dat in de huidige situatie geen groepsrisico wordt berekend. In de toekomstige situatie is bij beide varianten sprake van een groepsrisico dat lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De planvorming leidt in beide gevallen tot een toename van het groepsrisico van buisleiding Z-542-01-deel-1.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoording voor de hogedruk-aardgasleidingen. Voor de beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico wordt verwezen naar paragraaf 4.7.3. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de Veiligheidsregio.

4.7.3 Verantwoording groepsrisico

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is vastgelegd wanneer en op welke wijze

[17] Kragten, Externe veiligheid buisleidingen Veghels Buiten Noordoost, d.d. 28 september 2023

de hoogte van het groepsrisico moet worden verantwoord. Kragten heeft een notitie[18] opgesteld welke invulling geeft aan de verantwoordingsplicht. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar de bijlagen.

4.7.4 Advies Veiligheidsregio

De rapportages externe veiligheid zijn door de Veiligheidsregio Brandweer Brabant Noord beoordeeld. Het advies van de Advies Veiligheidsregio en beperkte verantwoording groepsrisico is hieronder kort omschreven. Het volledige advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in de bijlagen.

Scenario's
De relevante scenario's i.r.t het plangebied zijn een BLEVE en een fakkelbrand.

Fakkelbrand
Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan. Het slachtoffer- en schadebeeld is afhankelijk van de afstand tot de fakkelbrand, zie onderstaande figuur.

	Effectafstand (meter)	Warmtestraling (kW/m2)	Slachtoffers buiten (0 % bescherming)				Slachtoffers buiten zomerkleding (40 % bescherming)				Slachtoffers buiten winterkleding (85 % bescherming)			
			†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3
1e ring		≥35	100	0	0	0	100	0	0	0	≤75	≥25	0	0
Grens 1e ring: 99% letaal	70 meter	35	99	1	0	0	100	0	0	0	15	84	1	0
2e ring		35 tot 10	40	10	0	50	25	25	0	50	5	35	10	50
Grens 2e ring: 1% letaal	140 meter	10	1	1	0	90	1	1	0	90	0	1	1	90
3e ring		10 tot 4	0	0	0	30	0	0	0	30	0	0	0	30
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw	210 meter	4	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1

Figuur 4.14 Slachtoffer- en schadebeeld scenario fakkelbrand

BLEVE
Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen of door een hoge mechanische impact de tankwand verzwakt en deze bezwijkt . Brandbaar gas komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Het slachtoffer- en schadebeeld is afhankelijk van de afstand tot de fakkelbrand, zie onderstaande figuur.

[18] Kragten, Verantwoording Hoogte Groepsrisico Veghels Buiten Noordoost, d.d. 11 oktober 2023

	Effectafstand (meter)	Warmtestraling (kW/m2)	Schade aan objecten	Slachtoffers binnen ten gevolge van warmtestraling en overdruk (0% bescherming)			
				1	T1	T2	T3
1e ring	≤ 40	≥ 170	Onherstelbare schade Alle brandbare materialen gaan branden	48	2	0	1
Grens 1e ring	40	170		42	7	0	2
2e ring	40 tot 110	170 tot 40	Gemiddelde schade Brandhaarden, ruitbreuk, vervorming van hout en kunststof.	7	3	0	33
Grens 2e ring	110	40		0	0	0	15
3e ring	110 tot 175	40 tot 15	Lichte schade Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen.	0	0	0	0
Grens 3e ring	175	15		0	0	0	0

Figuur 4.15 Slachtoffer- en schadebeeld scenario BLEVE

De kans op dit soort incidenten is erg klein als gevolg van de beperkte vervoersfrequentie van brandbare gassen over provinciale wegen en veiligheidsmaatregelen rondom het transport van gevaarlijke stoffen

Beoordeling zelfredzaamheid
Voor beide scenario's is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. De bewoners kunnen o.a. m.b.v. NLAlert of andere social media worden geïnformeerd en geïnstrueerd worden wat te doen bij een incident. Er is geen specifieke informatie over de inrichting voor handen en er kan om deze reden nog geen oordeel worden gegeven over de vluchtmogelijkheden. Gezien de aard van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied voldoende tot goed is. Voor de via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakte school geldt …

Beoordeling bestrijdbaarheid
Voor het scenario fakkelbrand bij de buisleiding is de bestrijdbaarheid slecht. Bij een incident met een buisleiding kan de fakkelbrand alleen worden bestreden door de toevoer dicht te draaien. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de leidingbeheerder en dit kost veel tijd. De brandweer kan tot de leiding is afgesloten niet handelend optreden waardoor personen aanwezig binnen de 1e en 2e ring binnen deze tijd op zichzelf zijn aangewezen.

De bestrijdbaarheid van een BLEVE is slecht. Propaan wordt vervoerd in niet- geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na ca.12 minuten ontploffen. Het is voor de brandweer niet mogelijk om binnen dit tijdsbestek in voldoende bluswater te voorzien om een tank effectief te koelen De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving.

Advies
Uit de beoordelingen volgt dat het beste ingezet kan worden op verminderen van de gevolgen van een incident en het optimaliseren van de mate van zelfredzaamheid.

- Door de woningen in het invloedsgebied verder van de risicobronnen af te projecteren neemt de impact op de woningen af.
- Door de gevels en daken van de woningen in het invloedsgebied uit te voeren in niet-brandbare materialen neemt het risico op het ontstaan van secundaire branden af.

- Richt het invloedsgebied zo in dat men automatisch van de risicobronnen af vlucht.

4.7.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen. Het advies van de veiligheidsregio wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;
- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna
Door BRO is een quickscan flora en fauna[19] uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 13.

Toetsing Gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek" en "Kampina & Oisterwijkse Vennen", bevinden zich op circa 18,6 kilometer afstand van het projectgebied. Alle overige in Nederland gelegen Natura 2000-gebieden zijn gelegen op een afstand van 20 kilometer of meer van de planlocatie. De dichtstbijzijnde buitenlandse Natura 2000-gebieden zijn gebieden die gelegen zijn in Duitsland. Deze gebieden zijn allemaal gelegen op afstanden groter dan 30 kilometer van de planlocatie.

[19] BRO, Quickscan flora en fauna Veghels Buiten Noordoost, d.d. 1 september 2022

Afhankelijk van de uitkomsten van een effectbeoordeling voor deze gebieden moet mogelijk naar gebieden op grotere afstand gekeken worden. Indien significante negatieve effecten voor deze gebieden uitgesloten kunnen worden, dan kunnen effecten op de overige gebieden gezien de veel grotere afstand tot de planlocatie eveneens uitgesloten worden. Dit tenzij gebieden op grotere afstand zijn aangewezen voor habitattypen met een grotere gevoeligheid. Dit laatste is hier niet het geval.

AERIUS-berekening
Daar de voorgenomen ontwikkeling de aanleg van een nieuwe wijk betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Er dient te worden bepaald of als gevolg van het initiatief significant negatieve effecten m.b.t. stikstof op nabijgelegen Natura2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd door Kragten[20]. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 16a.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het onderhavige plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming vanwege deze verstoringsfactor niet aan de orde is.

Voortoets Natura 2000
Ten behoeve van deze planontwikkeling en gegeven de ligging van de planlocatie ten opzichte van in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden, is het in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om een voortoets op te stellen. Hierin wordt beoordeeld of eventuele negatieve effecten van de storingsfactoren op de kwaliteit (instandhoudingsdoelen) van beschermde Natura 2000-gebieden als gevolg van de realisering van de voorgenomen activiteiten kunnen worden uitgesloten. Er is een Voortoets Natura 2000 uitgevoerd door Kragten[21]. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 16b.

Met de voortoets is inzichtelijk gemaakt dat de beoogde woningbouwontwikkeling Veghels Buiten Noordoost geen (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Hiermee is het plan, in het kader van het onderdeel gebiedsbescherming vallend onder de Wet natuurbescherming, niet vergunning plichtig. Verdere vervolgstappen om planrealisatie mogelijk te maken (zoals het uitvoeren van een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming) zijn dan ook niet aan de orde.

NNB
Het plangebied is deels gelegen binnen het NNB (zie figuur 3.3). In het zuiden ligt een perceel NNB, bestaande uit bos en grasland. In het oosten van het plangebied, ter hoogte van Het Melven, is tevens een klein stukje NNB te vinden in de vorm van opgaand groen. De oostgrens van het plangebied grenst tevens tegen het NNB. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities veranderen, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB worden aangetast.

[20] Kragten, Stikstofdepositie onderzoek Veghels Buiten Deelgebied Noordoost, d.d. 30 april 2024
[21] Kragten, Voortoets Natura 2000 Ontwikkeling Veghels Buiten deelgebied Noordoost, d.d. 7 september 2023

Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt noodzakelijk geacht. Middels een effectenanalyse dient beoordeeld te worden welke negatieve effecten het plan kan hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Brabant binnen en rond het plangebied.

Door BRO is een Effectenanalyse NNB[22] uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 15.

De ontwikkeling vindt gedeeltelijk plaats binnen het NNB. Een deel van het NNB is foutief begrensd en dient te worden herbegrensd. Het betreft circa 12.230 m^2 NNB. Hiervoor is geen compensatie aan de orde.

Er wordt aan de Erpseweg een strook NNB verwijderd voor de aanleg van een ontsluitingsweg en verkeersmaatregelen. De te herbegrenzen oppervlakte is circa 2.787 m^2 groot. Het bosgebied is meer dan 25 jaar oud en daarom geldt een compensatiefactor van x1⅔. De compensatieopgave voor de fysieke aantasting van het NNB betreft daarmee 4.627 m^2.

De compensatie kan zowel fysiek als financieel (€ 11,31 / m^2) worden uitgevoerd. De regels staan beschreven in artikel 3.15-3.24 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In dit geval kan redelijkerwijs gebruik worden gemaakt van de kleinschalige herbegrenzing (artikel 3.21). Er is gekozen voor het financieel compenseren van de NNB.

Uit de effectenbeoordeling blijkt dat er mogelijk een toename aan verstoring is door enkele effecten. Volgende zaken dienen nader onderzocht of uitgewerkt te worden:

- Een verlichtingsplan dient te worden opgesteld waarbij een toename aan verlichting op het NNB groter dan 0,1 lux wordt voorkomen. Waar dit niet mogelijk is dient de oppervlakte NNB waar deze toename plaatsvindt te worden gecompenseerd met een factor 1/6. Het opstellen van een verlichtingsplan is voorwaardelijk verplichtend opgenomen in de planregels voor de randzone (eerste 25 meter vanuit de grens van het NNB).
- Bij de externe effecten kan als alternatief voor compensatie ook gekozen worden om het bedrag in te zetten voor mitigerende maatregelen, bijvoorbeeld door in het bos aanvullende revitaliserende maatregelen te treffen.
- De omvang en vorm van compensatie, indien aan de orde, wordt verwerkt in een compensatieplan.

Toetsing Houtopstand

Op de groene kaart van de gemeente Meierijstad staan de groenstructuren weergegeven welke onderdeel uitmaken van een houtopstand. Binnen het plangebied zijn houtopstanden gelegen. Het is nog niet bekend welke van de binnen het plangebied gelegen houtopstanden worden verwijderd. Indien een of meer van deze houtopstanden gekapt worden is het noodzakelijk een kapmelding in te dienen bij de provincie Noord-Brabant. Deze bomen dienen te worden herplant. Indien de herplant op andere grond plaatsvindt is hiervoor een ontheffing noodzakelijk.

Toetsing soortenbescherming

Vogels

Bij werkzaamheden binnen het plangebied bestaat de kans dat er een nest van buizerd, sperwer of ransuil verloren gaat of verstoord raakt. Door voorgenomen plannen zal foerageergebied voor deze

[22] BRO, Effectenanalyse NNB, d.d. 8 mei 2024

soorten verdwijnen, waardoor deze nesten hun functionaliteit kunnen verliezen. Nesten van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of de twee nesten in gebruik is door een van deze soorten. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de werkzaamheden sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is.

Met de voorgenomen plannen bestaat de kans dat er essentieel leefgebied verloren gaat van de steenuil. Door het verdwijnen van essentieel leefgebied kan een nestplaats mogelijk zijn functionaliteit verliezen. Nesten van de steenuil zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of het plangebied deel uit maakt van een territorium van steenuil. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoer van de voorgenomen plannen sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden gewerkt.

De woning aan de Udenseweg 7b, binnen deelgebied Van Schie, heeft een zadeldak belegd met dakpannen. Het kan niet worden uitgesloten dat er huismussen aanwezig zijn onder het dak. De ruimten onder het dak zijn bereikbaar via de opening tussen de regengoot en de eerste rij dakpannen. Indien deze woning wordt gesloopt is huismusonderzoek noodzakelijk. Binnen de opstallen zijn geen sporen, zoals braakballen of krijtsporen, aantroffen die wijzen op gebruik door een uilensoort.
Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.

Vleermuizen
De woning Udenseweg 7b en de kas in het noordwesten van het plangebied hebben geen mogelijke rust- en verblijfplaatsen voor de vleermuis, negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van vleermuizen kunnen bij de sloop van de woning en kas worden uitgesloten. Bij het kappen van de laanbomen bestaat de kans dat er één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuissoort verloren gaan. Te kappen bomen dienen vooraf te worden gecontroleerd op potentiele verblijfplaatsen voor vleermuizen en hun functie als vliegroute. Daarnaast dient licht gericht of uitstralend op het opgaand groen binnen en rond het plangebied te worden vermeden, om verstoringen en overtredingen met betrekking tot foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen te voorkomen.

Grondgebonden zoogdieren
Met de ontwikkeling binnen het plangebied zijn negatieve effecten op het essentiële leefgebied van wezel, hermelijn bunzing, steenmarter en das niet op voorhand uit te sluiten Er zal een vervolgonderzoek moeten plaatsvinden om te bepalen of wezel, bunzing, hermelijn of steenmarter in het plangebied voorkomen.

De das is aanwezig in de bossen ten oosten van het plangebied. Een vervolgonderzoek zal moeten plaats vinden voor het gebruik van het mogelijk dassenhol in het noordwesten van het plangebied. Daarnaast dient een compensatieplan te worden opgesteld ten behoeve van het leefgebied van de das.

Amfibieën
De voorgenomen plannen kunnen mogelijk een afname van voorplantingshabitat van de Alpenwatersalamander veroorzaken. Voor de Alpenwatersalamander zal er en vervolgonderzoek op aanwezigheid moeten worden gedaan bij de sloten die worden gedicht.

Resumé soortenbescherming
Maatregelen ten behoeve van de beschermde soorten dienen te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek
Door BRO is een Ecologisch vervolgonderzoek[23] uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 14. In figuur 4.16 zijn de bevindingen en aandachtspunten uit de ecologische onderzoeken gevisualiseerd.

Roofvogels, Amfibieën, Marterachtigen
Een overtreding van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot deze soorten roofvogels, amfibieën en marterachtigen is met voldoende zekerheid uitgesloten.

Steenuil
Direct ten westen van het plangebied zijn 3 territoria van steenuilen aangetroffen. Hoewel het individu van het meest noordelijke territorium is waargenomen binnen het plangebied, ligt het zwaartepunt van de waarnemingen binnen het territorium ter hoogte van De Haag 13. De omgeving van deze woning en de Beukelaar wordt gekenmerkt door kleinschalige percelen met struwelen, ruigten en opgaand groen. Er zijn veel landschapselementen die goed aansluiten op het leefgebied van de steenuil. Binnen het plangebied zijn deze eigenschappen vrijwel niet aanwezig, gezien het voornamelijk uit grootschalige akkers bestaat. De beperkte groenstructuren worden niet door geschikt habitat omringd, en zijn daardoor niet van belangrijke waarde. Deze blijven daarnaast behouden. Negatieve effecten op de steenuil kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten. Daarnaast zal binnen de nieuwe ontwikkeling een groene mal tussen de wijken worden aangehouden, waarbinnen ingezet wordt op kleinschalige natuurontwikkeling. Hierbij zal worden ingezet op een robuust semi-agrarisch en/of natuurlijk landschap, met struwelen, weides, boomgaarden, akkers, voedseltuinen, wadi's en vloeivelden. Hiermee zal in de toekomstige situatie meer leefgebied voor de steenuil gerealiseerd.

Vleermuizen
De bomenrijen binnen het plangebied dienen allen als vlieg- en foerageerroutes voor grote aantallen gewone dwergvleermuis. Daarnaast maken enkele laatvliegers (<5) gebruik van deze vliegroutes. In alle gevallen betreffen de bomenrijen tevens de kortste vliegroute tussen de bebouwingskern ten westen van het plangebied en het bosgebied ten oosten van het plangebied. Alle mogelijke alternatieve vliegroutes zullen voor een veel grotere vliegafstand zorgen. Hierdoor kan ervan uit worden gegaan dat deze vliegroutes essentieel zijn.

De bomenrijen welke als vliegroutes dienen, worden gehandhaafd. Voor vleermuizen geldt dat er maximaal een opening van 7 meter tussen bomen van een vliegroute aanwezig mag zijn. Indien hierbij een openingen wordt gemaakt van meer dan 7 meter binnen een van de bomenrijen dienen maatregelen genomen te worden om negatieve effecten te voorkomen. Middels een verlichtingsplan dienen negatieve effecten op de vliegroutes van vleermuizen te worden vermeden. Hiermee kan een overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort worden uitgesloten. In de planregels zijn hiertoe nadere regels opgenomen.

[23] BRO, Vervolgonderzoek flora en fauna, d.d. 2 december 2022

Overige soorten
Andere diersoorten als vogels, zoogdieren en amfibieën kunnen in het plangebied aanwezig zijn. Hiervoor geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat men zorg moet dragen voor aanwezige individuen, ook algemene soorten. Men moet deze dieren de tijd geven om het plangebied te verlaten. Weinig mobiele soorten als egel of pad kunnen met beleid naar buiten het plangebied worden verplaatst.

Daarnaast zijn broedende vogels en hun nesten tijdens het broedseizoen beschermd. Geadviseerd wordt om het opgaand groen binnen het plangebied buiten het broedseizoen te verwijderen, om verstoring van broedende vogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt gemiddeld van half maart tot half augustus. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval.

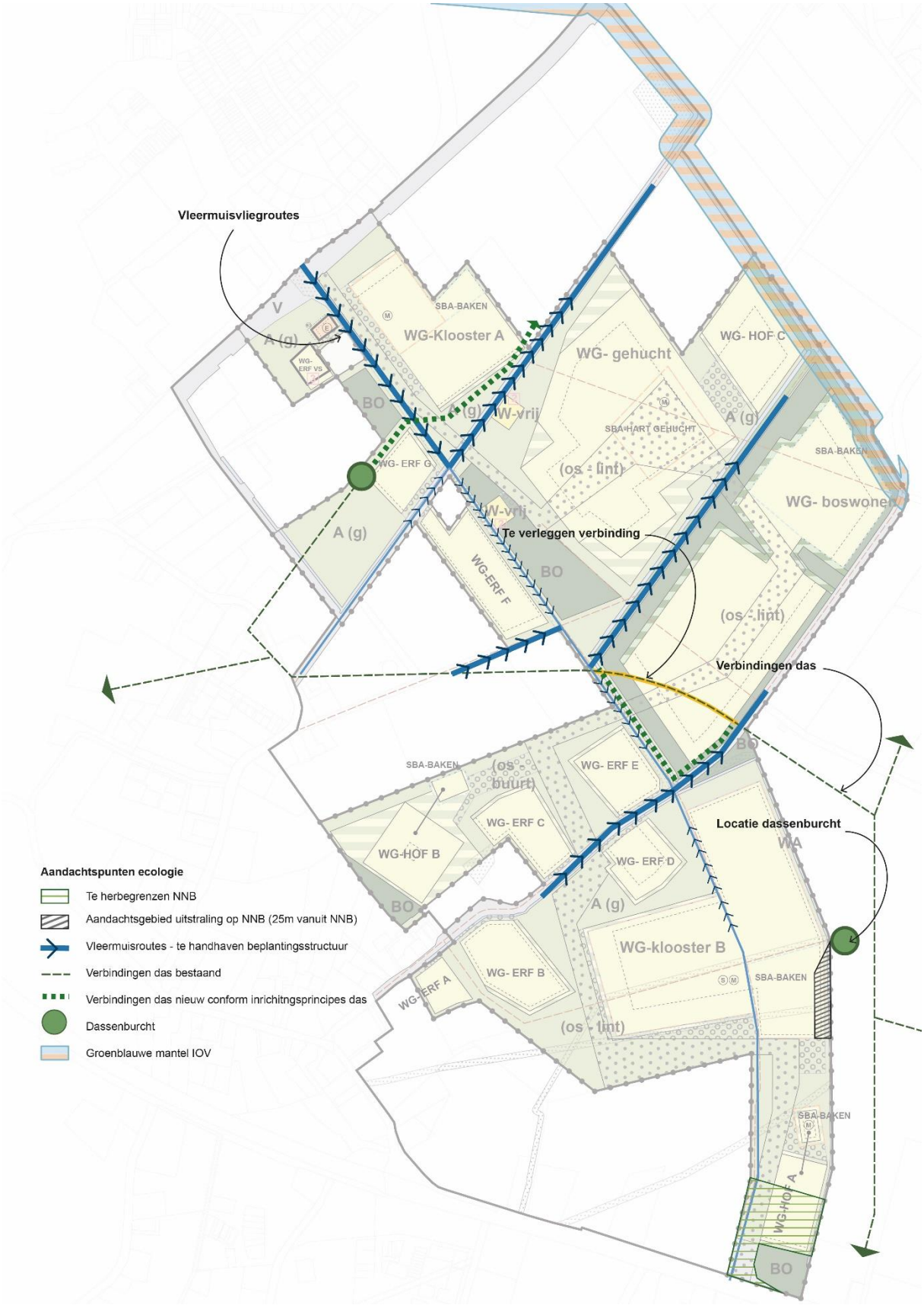
Dassen
Het gebruik van het plangebied door de das is in kaart gebracht. Hieruit is gebleken dat de das gebruik maakt van het plangebied en er zijn binnen en in de directe omgeving van het plangebied meerdere sporten van de das aangetroffen. Hieruit kan worden opgemaakt dat het plangebied functionaliteit biedt voor de das. Met de voorgenomen ontwikkelingen zal het plangebied deze functionaliteit deels verliezen. Om dit verlies te compenseren zullen er gronden binnen en in de directe omgeving van plangebied worden ingericht om dit verlies aan functionaliteit te compenseren.

Compensatieplan das
De maatregelen die worden genomen om functionaliteit binnen de toekomstige situatie te garanderen zijn vastgelegd in een dassenplan. Dit is opgenomen in bijlage 23.

Binnen dit compensatieplan zijn de maatregelen en compensatiegronden opgenomen. Door het nemen van maatregelen kunnen optredende negatieve effecten met betrekking tot de das gemitigeerd worden. De maatregelen in het dassenplan bestaan enerzijds uit maatregelen die noodzakelijk zijn om de functionaliteit van het leefgebied in zijn geheel te borgen, anderzijds uit maatregelen die daar bovenop nog kunnen leiden tot een extra kwaliteitswinst. Maatregelen die genomen dienen te worden tijdens de werkzaamheden (zoals fasering in tijd en ruimte en het voorkomen van verstoring van de dassenpijpen) worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol. De inrichtingsmaatregelen om de functionaliteit van het leefgebied van de dassen te kunnen waarborgen worden in onderstaande tabel weergegeven. Het treffen van de inrichtingsmaatregelen binnen het plangebied is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd (aanduiding ‘overige zone – ecologie 1’ op de verbeelding)

Tabel 4.7: inrichtingsmaatregelen om de functionaliteit van het leefgebied van dassen te kunnen waarborgen

Noodzaak	Maatregel
Compensatie secundair foerageergebied (verlies van 72,5 ha secundair foerageergebied en 4,5 ha primair foerageergebied)	Opwaarderen en toegankelijk maken van 41.65 ha in de omgeving van het plangebied
Zorgen voor dekking en verbinding	Aanleg van struwelen, hagen en houtwallen binnen plangebied en compensatiegebieden; creëren schuilplaatsen voor de das.
Tegengaan verkeersslachtoffers	Aanbrengen faunapassages, geleidend groen en snelheidsremmende maatregelen in de ontsluitingsweg.
Tegengaan verstoring dassenpijpen	Maatregelen opnemen binnen ecologisch werkprotocol.
Behouden rust rond de burchten en foerageergebieden	Inpassing van landschap afstemmen op voorkomen verstoring; verlichting aanpassen binnen toekomstige leefgebied; opstellen verlichtingsplan.



Figuur 4.16 Aandachtspunten ecologie Veghels Buiten Noordoost (bron: BRO)

4.8.3 Conclusie

Met inachtneming van bovenstaand vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De bodemkwaliteit vormt daarmee een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De bouwverordening bevat een verbod voor het bouwen van woningen en andere gevoelige functies op verontreinigde grond.

Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkelingen bestaande uit het gefaseerd realiseren van woningen en (commerciële) voorzieningen mogelijk. Daarmee is er sprake van een gevoelige functie en wordt er nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, waarin permanent personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Ingenieursbureau Land een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied en de omgeving daaromheen en in 2023 is in de vorm van een oplegnotitie een nadere beschouwing gegeven[24]. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Ook is voor de locatie Udenseweg 8 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door ATKB. De volledige bodemonderzoeken zijn opgenomen als bijlage 17. Hieronder volgende de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

Historisch bodemonderzoek en oplegnotitie
Landgebruik
Het plangebied was in het verleden volledig in gebruik voor agrarische doeleinden. Ook nu is het onderzoeksgebied nog grotendeels in gebruik voor agrarische doeleinden. Tussen 1998 en 2003 waren twee percelen in gebruik als boomgaard. In het noorden van het plangebied worden verschillende percelen gebruikt voor gewasrotatie (2010-nu). In de huidige situatie worden o.a. frambozen en druiven geteeld, mais en asperges verbouwd en bestaan ook een aantal percelen enkel uit gras. De percelen

[24] Ingenieursbureau Land, Historisch bodemonderzoek Veghels Buiten Noordoost, d.d. 26 november 2021 en oplegnotitie 'Bodemparagraaf Veghels Buiten Noordoost', d.d. 1 december 2023.

in gebruik als boomgaarden worden aangegeven in bijlage I bij de oplegnotitie (Overzichtstekening verdachte locaties).

Gedempte sloten
Tussen circa 1950 en 2003 zijn er door de jaren heen veel slootdempingen geweest. Uit eerder uitgevoerd onderzoek ter hoogte van de Udenseweg 8 blijkt dat de sloten vermoedelijk met gebiedseigen grond zijn gedempt.

Wegen
De wegen en/of vormen van de huidige wegen zijn in het verleden al zichtbaar op de historische kaart (zie kaart 1950). Verder zijn er meer wegen op de kaart zichtbaar dan in de huidige situatie. Op deze locaties zijn momenteel waarschijnlijk zandwegen aanwezig.

Bebouwing
Vanaf circa de jaren ’50 ontstaat de eerste bebouwing in het onderzoeksgebied. De bebouwing breidt zich verder uit rond 1967, 1978, 1998, 2003 en 2011. Hierbij hebben mogelijk ook sloopwerkzaamheden plaatsgevonden. De bebouwing had overwegend een agrarische functie bestaande uit boerderijen met bijbehorende schuren en tegenwoordig woonhuizen met bijbehorende schuren. In de huidige situatie is de bebouwing in gebruik voor verschillende functies zoals wonen, boerderijen, kassen, grondverzet-, bouw-, en sloopbedrijven, een autodemontagebedrijf, een tankstation en kantoorpanden. Aan de Udenseweg 8, in het noorden van het plangebied, ontstaan rond 1956 kassen. In de bovengenoemde periodes breidt het kassencomplex zich verder uit. In de huidige situatie zijn er nog steeds kassen op deze locatie. Aan De Stad 8 zijn vanaf 1998 kassen aanwezig. Deze kassen zijn op dit moment nog steeds aanwezig. Volgens BAG-viewer wordt er rond 1996 een nieuw pand gebouwd aan Het Broek 3. Het betreft een veehouderij die vanaf 2003 te zien is op de historische kaart. Recentelijk zijn op deze locatie 4 grote schuren gesloopt.

Omgevingsrapportage
Een Omgevingsrapportage (als onderdeel van het historisch bodemonderzoek) is opgevraagd op 28 oktober 2021. De Omgevingsrapportage geeft een overzicht van locatiegegevens, bodemonderzoeken, historische bodembedreigende activiteiten en aanwezige en voormalige boven- en ondergrondse tanks. De Omgevingsrapportage is opgenomen in bijlage 4 bij het historisch bodemonderzoek. Voor de locaties die mogelijk relevant zijn, is de informatie opgevraagd bij de ODBN. In bijlage 5 van het historisch onderzoek worden de bevindingen, relevantie en conclusie van de beschikbaar gestelde onderzoeken aangegeven per locatiecode. Uiteindelijk worden op basis van de beschikbare bodemonderzoeken de volgende aanbevelingen gedaan:

- onverdachte locatie (voldoende onderzocht): Het Broek 3;
- overige terrein uitvoeren NEN 5740 onverdacht;
- uitvoeren waterbodemonderzoek conform de NEN 5720;
- uitvoeren specifieke terreininspectie met name aanwezige verhardingen naar de aanwezigheid van asbest;
- verdachte locatie: Udenseweg 8. Voor deze locatie geldt dat er aanleiding is om de aanwezigheid van asbest in de bodem te verwachten. Voor deze locatie is geadviseerd om onderzoek naar de aanwezigheid van asbest (conform de NEN 5707) uit te voeren. De resultaten van dat onderzoek worden hieronder vermeld.

Bodemonderzoek Udenseweg
Ter plaatse van de Udenseweg 8 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door ATKB[25]. De onderzoek oppervlakte betreft 31.945 m².

De conclusies uit het rapport zijn in onderstaande opsomming weergegeven:

- De zandige bovengrond met bijmenging van bodemvreemd materiaal (baksteen) is licht verontreinigd met metalen. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. De lichte verontreinigingen zijn waarschijnlijk gerelateerd aan de bodemvreemde bijmenging.
- Er zijn geen verontreinigingen aangetoond in de gedempte sloten. Vermoedelijk zijn deze sloten gedempt met gebiedseigen grond. De gedempte sloten zijn hiermee voldoende onderzocht.
- In de druppelzone van het zinken dak is een lichte verontreiniging met zink aangetoond.
- Een lichte verontreiniging met minerale olie is aangetoond bij boorpunt B01. Dit is waarschijnlijk afkomstig van de nabijgelegen (voormalige) olietank.
- In een mengmonster zijn ook resten van organochloor bestrijdingsmiddelen gemeten, vermoedelijk omdat bestrijdingsmiddelen werden opgeslagen nabij een van de boorpunten (B26). Het is onbekend of hier nog steeds bestrijdingsmiddelen worden opgeslagen.
- Het grondwater in deelgebied A is licht verontreinigd met barium, koper en minerale olie. In deelgebied B zijn lichte verontreinigingen met zware metalen en naftaleen gemeten. De barium concentratie betreft vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde. De herkomst van deze lichte verontreinigingen zijn niet bekend.
- De gehanteerde onderzoekshypotheses:
    1. “De bodem is verontreinigd met de parameters uit het standaardpakket (NEN 5740) en PFAS” is gedeeltelijk bevestigd; Een lichte verontreiniging met metalen is aangetoond, deze zijn vermoedelijk gerelateerd aan bodemvreemde bijmengingen. Een verontreiniging met PFAS is niet aangetoond.
    2. “De grond is licht verontreinigd met OCB’s” is gedeeltelijk bevestigd; Een lichte verontreiniging is namelijk slechts in een mengmonsters aangetoond, vermoedelijk omdat dit monster deels is genomen nabij de (voormalige) opslag van bestrijdingsmiddelen.
    3. “De grond ter plaatse van de voormalige tank is sterk verontreinigd met minerale olie, het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten” is gedeeltelijk bevestigd. Het gaat hier om een lichte verontreiniging met minerale olie in de grond en een lichte verontreiniging met naftaleen in het grondwater;
    4. “De druppelzone onder het zinken dak (schuurtje ten westen van het Melvenpad) is licht verontreinigd met zink” is bevestigd; Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er zijn binnen deellocaties A en B geen sterke verontreinigingen aangetoond.

Asbestonderzoek Udenseweg

- Op het maaiveld is tijdens de maaiveldinspectie geen asbest aangetroffen.
- In een inspectiegat (B09) is asbesthoudend materiaal in de fractie > 20 mm vastgesteld.
- In de grond van het overige terrein zijn geen asbestverdachte bijmengingen aangetroffen.
- Binnen de locatie is een gemiddeld gewogen gehalte aan asbest vastgesteld van 133,46 mg/kg ds. Aangezien sprake is van een gehalte > 50 mg/kg ds dient nader onderzoek conform de NEN 5707 plaats te vinden. Hierbij dient te worden vastgesteld of sprake is van een asbestverontreiniging, en zo ja, wat de omvang van deze verontreiniging is.

[25] ATKB. Nader Asbest in Bodemonderzoek, Udenseweg 8 Veghel, d.d. 10 juli 2023, kenmerk: 20231057/rap01

- De voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese “Verdachte bovengrond, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld ” is bevestigd. Nader onderzoek ter plaatse van inspectiegat B09 wordt noodzakelijk geacht

Financiële risico’s
Voor afdekken van eventuele financiële risico’s moeten de volgende onderzoeken nog worden uitgevoerd:
- Voor percelen die in gebruik zijn (geweest) als boomgaarden moet een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd worden met een strategie voor een verdachte locatie. Hierbij moet de toplaag (0 – 0,25 m-mv) aanvullend geanalyseerd worden op OCB’s.;
- Het gebied ten oosten van de Udenseweg/Melvenpad is mogelijk sterk verontreinigd met asbest, ter plaatse van inspectiegat B09 (Udenseweg) dient nader onderzoek naar asbest conform de NEN 5707 uitgevoerd te worden.

Voor overige locaties, die niet worden vermeld, zijn geen verdachte bedrijfsactiviteiten bekend, maar ook geen bodemonderzoeken die de actuele milieuhygiënische kwaliteit beschrijven. Derhalve is geadviseerd om voor het overige gebied een verkennend bodemonderzoek uit te voeren (conform de NEN 5740) om de actuele milieuhygiënische kwaliteit vast te stellen.

Veghels Buiten Noordoost wordt zoals aangegeven gefaseerd ontwikkeld. Bij de verdere uitwerking van de verschillende bouwvelden zal aangetoond moeten worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functies. Er is in de planexploitatie rekening gehouden met uitvoering van de hierboven aangegeven uit te voeren bodemonderzoeken en met eventuele financiële consequenties voor lokale saneringen.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er, met in achtneming van de hierboven beschreven aandachtspunten, geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. In het kader van de verdere planuitwerking zal de bodem waar nodig nader onderzocht te worden.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks- provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. In bijgevoegde waterparagraaf wordt nader ingegaan op de beleidskaders.

Provinciaal beleid

De Interim Omgevingsverordening bevat verschillende provinciale verordeningen waar rekening mee gehouden moet worden bij het ontwikkelen van een gebied. De Interim Omgevingsverordening is geldig totdat de Omgevingsverordening in werking treedt bij de invoering van de Omgevingswet.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. In het waterbeheerplan 2022-2027 worden de doelen van het waterschap weergegeven en hoe ze die willen bereiken.

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet. De gebods- en verbodsbepalingen in de Keur zijn algemeen van aard. Via een aantal algemene regels en beleidsregels zijn deze verder uitgewerkt

Beleidsnota Hemelwater

Het anders omgaan met hemelwater staat volop in de belangstelling. Waterschap Aa en Maas ontvangt op verschillende manieren hemelwater op zijn watersystemen en de rioolwaterzuiveringen. Eind 2009 is de stimuleringsregeling voor het afkoppelen van verhard oppervlak afgelopen. In zowel het waterbeheerplan als het bestuursakkoord is afgesproken om het afkoppelen van hemelwater te blijven stimuleren. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen, die aanleiding kunnen zijn het hemelwaterbeleid bij te stellen. Doel hierbij is enerzijds de water(zuiverings)belangen te borgen, anderzijds voldoende vrijheid voor derden te houden om op een doelmatige wijze met het hemelwater om te gaan. Voor de lange termijn streeft het waterschap naar een natuurlijke opvang, buffering en afvoer van hemelwater (en grondwater) waarbij het water een verbindend en structurerend element is in de bebouwde omgeving en een meerwaarde biedt qua beleving. Waar mogelijk wordt hemelwater nuttig hergebruikt. Gemeenten en andere betrokkenen wordt gevraagd om structureel in te zetten op het afkoppelen van verharding zodat de rioolwaterzuiveringen niet meer belast worden met schoon water.

Beleid afvoer hemelwater

Voor wat betreft de afvoer van het hemelwater is het uitgangspunt ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor dit hemelwater geldt de waterkwantiteitstrits (1. is meest wenselijk; 4. het minst wenselijk):

1. Hergebruik van hemelwater.
2. Vasthouden / infiltreren.
3. Bergen.
4. Afvoeren naar oppervlaktewater.

Bij nieuwe plannen dient deze trits doorlopen te worden. De keuze van afvoer van hemelwater dient beargumenteerd te worden. Als hergebruik en infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen. Deze berging dient op eigen terrein en boven de GHG gerealiseerd te worden.
De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. Deze afvoer is locatiegebonden en varieert grofweg van 0,1 tot 2 l/s/ha. Daarnaast dient er aangetoond te worden dat er geen schade ten gevolge van wateroverlast optreedt.

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet. De gebods- en verbodsbepalingen in de Keur zijn algemeen van aard. Via een aantal algemene regels en beleidsregels zijn deze verder uitgewerkt De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld voor het in stand houden en verbeteren van de waterhuishouding. De regels

in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Bij voldoen aan de Algemene Regels volstaat een melding, in andere gevallen dient een vergunning aangevraagd te worden.

De eis vanuit de keur van het waterschap geeft aan dat er 60 mm (600m^3/ha) per toename verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden in de vorm van berging.

Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 'Waardevol water in Meierijstad – VGRP+' beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP vertaalt de gemeente de ambities van de rioleringszorg naar concrete doelen, een adequate strategie, de benodigde activiteiten en de benodigde middelen.

De gemeente Meierijstad heeft voor Veghels Buiten Noordoost de ambitie om 70 mm (700m^3/ha) per toename verhard oppervlak te compenseren in de vorm van berging. Deze ambitie is daarmee hoger dan de eis uit de Keur van het waterschap van om 60 mm (600m^3/ha).

4.10.2 Onderzoek

Er is door Royal HaskoningDHV een waterparagraaf opgesteld voor het plangebied[26]. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Hemelwater

Benodigde bergingscompensatie

In het beleid van waterschap Aa en Maas is vastgelegd dat voor de afvoer van het hemelwater het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' geldt. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater en/of riolering. Bij een toename aan verhard oppervlak zullen er compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

Gebaseerd op de oppervlakten en de verhardingspercentages is per te bebouwen vlak bepaald hoe groot de toename van het verharde oppervlak is. Op basis van de beleidsregels van waterschap de Aa en Maas zijn er voor dit plan compenserende maatregelen nodig van 60 mm (600 m^3/ha) per toename verhard oppervlak. Deze minimale eis is in de planregels geborgd. De gemeente heeft de wens om waar mogelijk compenserende maatregelen van 70 mm (700 m^3/ha) per toename verhard oppervlak te realiseren. In totaal is er 20.654 m^3 aan bergingscompensatie benodigd bij 60 mm berging en 24.096 m^3 bij 70 mm berging.

Bij het berekenen van de berging is nog geen rekening gehouden met het eventuele dempen van B- of C-watergangen. Een aantal van de vlakken voor de woningbouwontwikkelingen ligt op of naast bestaande watergangen. Indien deze watergangen gedempt worden, moet er aanvullend op de bergingsopgave voor verhard oppervlak ook hiervoor gecompenseerd worden. Dit zal echter een relatief kleine hoeveelheid berging zijn in vergelijking met de totale bergingsopgave en om die reden is deze nog niet meegenomen in de verkenning in navolgende paragraaf.

[26] Royal HaskoningDHV, Waterparagraaf Veghels Buiten Noordoost, d.d. 25 april 2024

Bergingspotentie op bergingslocaties

Voor alle bergingslocaties geldt dat er voldoende ruimte is om de door het waterschap vereiste benodigde bergingscompensatie van 60 mm berging per toename verhard oppervlak voor de aangesloten buurten te realiseren. De gemeente heeft de wens om voor Veghels Buiten Noordoost 70 mm berging per toename verhard oppervlak te realiseren. Voor de meeste bergingslocaties is dit ruimschoots haalbaar, maar ter plaatse van de gecombineerde bergingslocaties 1 - 4 is een aanvullende inspanning nodig door het gebied Boswonen met een duiker te verbinden met de bergingslocatie 6 of 9 en zo de overcapaciteit van deze gebieden 'in te zetten'.

Een verdere uitwerking van de watertoets in een waterhuishoudkundig plan geeft hier meer uitsluitsel over; bij de definitieve inrichtingsplannen is er meer duidelijkheid over het exacte verhardingspercentage in de toekomstige situatie. Om de bodem van de bergingsvoorzieningen boven de GHG te kunnen realiseren moet de insteek op 60 cm boven de GHG komen te liggen. Om dit te realiseren is het bij een aantal bergingslocaties nodig om het omliggende maaiveld te verhogen, namelijk bij bergingslocatie 1, 2 en 6 - 9. Bij de locaties 6 - 9 kan, vanwege de beperkte benodigde hoeveelheid berging t.o.v. de beschikbare berging, ook een wat kleinere maximale waterdiepte aangehouden worden, waardoor ophogen niet noodzakelijk zal zijn.

Oppervlaktewatersysteem

De A-watergangen blijven in de toekomstige situatie aanwezig zoals in de huidige situatie. Door de beoogde waterberging van 60 à 70 mm zal alleen bij zeer extreme regenval via lozingspunten van de bergingslocaties meer water op deze watergangen terecht komen.

Op een aantal plekken liggen de te bebouwen vlakken over B- en C-watergangen. Wanneer er watergangen gedempt worden zal de berging ook gecompenseerd moeten worden, aanvullend op de bergingscompensatie voor de toename van de verharding.

Op twee locaties (Boswonen en Kloosterbuurt B) liggen de te bebouwen vlakken ter plekke van een B-watergang. De functie van deze watergangen moet ook na de ontwikkeling in stand worden gehouden. Dit kan door de watergang op te nemen in het inrichtingsplan van het te bebouwen vlak of door de watergang te verleggen buiten het te bebouwen vlak.

Op een aantal plekken liggen de bouwvlakken en waterbergingslocaties tot aan de A- en B-watergangen (leggerwatergangen). Hier dient bij de nadere uitwerking van de invulling van deze gebieden rekening gehouden te worden met een obstakelvrije ruimte van 5 meter aan beide zijden van de leggerwatergangen. Bij de buurten Hof C en Boswonen dient er ook rekening mee gehouden te worden dat de Beekgraaf ingericht gaat worden met een natuurvriendelijke, en dus flauwere, oever waarvoor ook voldoende ruimte beschikbaar moet zijn (zie hierover ook par. 3.2.2 onder 'groenblauwe mantel').

Grondwatersysteem

Bij de inrichting van de te bebouwen vlakken moet gezorgd worden voor voldoende ontwatering, bijvoorbeeld door verhoging van het bouwpeil of het aanleggen van watergangen of drainage. De gemeente Meierijstad hanteert als norm een ontwateringsdiepte van 90 cm voor woningen en 70 cm voor wegen.

Aandachtspunt is dat op de bergingslocaties in de toekomst meer hemelwater zal infiltreren dan in de huidige situatie. Hierdoor kunnen op deze locaties de grondwaterstanden incidenteel hoger worden

dan voorheen. Dit kan gevolgen hebben voor de aanwezige bebouwing, infrastructuur en agrarische percelen.

De verhogingen van de grondwaterstand zullen optreden na hevige neerslag en zullen door de zandige bodem ook weer snel nivelleren. Het gaat dus om kortdurende verhogingen van de grondwaterstanden. In veel gevallen ligt er een watergang tussen de bergingslocaties en de omliggende percelen die niet bebouwd gaan worden, deze watergangen reduceren het effect van de infiltratie op de grondwaterstanden. Op de plekken waar geen watergang aanwezig is tussen de waterbergingslocatie en de omliggende percelen kan een drainagemaatregel genomen worden waarbij de diepteligging van de drain zodanig gekozen wordt, dat alleen bij nader te bepalen te hoge grondwaterstanden het grondwater wordt afgevoerd via de drain.

Riolering
Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd dat op het bestaande vrij verval stelsel van Veghel wordt aangesloten. Als gevolg van de aanleg van de woningen zal de hoeveelheid afvalwater die door de riolering afgevoerd moet worden toenemen. In totaal neemt de hoeveelheid afvalwater met circa 345 m^3 per dag toe. Uitgaande dat deze hoeveelheid in 10 uur per dag optreedt, resulteert dit in een toename van circa 34,5 m^3/uur.

Op dit moment is de gemeente Meierijstad bezig met het opstellen van een nieuw Systeemoverzicht Stedelijk Water (SSW) waarin het bestaande afvalwatersysteem wordt geïnventariseerd. Met de resultaten van dit onderzoek kan in het waterhuishoudkundig plan worden besloten op welk bemalingsgebied het beste kan worden geloosd.

Waterveiligheid
Gezien dat de werkzaamheden van Veghels Buiten Noordoost zich niet bevinden binnen de beschermingszones van waterstaatswerken, zal de situatie met betrekking tot waterveiligheid niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

Grondwater- en oppervlaktewaterkwaliteit
In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Een gescheiden rioolstelsel zorgt voor een relatief lage belasting voor wat betreft waterkwaliteit op het watersysteem. De ontwikkeling zal vrijwel geen effect hebben op de waterkwaliteit.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de benodigde watercompensatie.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op

het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, zijn per 1 januari 2024 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet naar de Omgevingswet overgegaan.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Archeologiebeleid gemeente Meierijstad en ontwerp ‘paraplubestemmingsplan archeologie’
De voormalige gemeente Veghel had haar archeologiebeleid verwerkt in het vigerende bestemmingsplan. Voor het gehele gebied Veghels Buiten is archeologisch onderzoek uitgevoerd (Bilan 2006/2007). Op basis hiervan heeft in het bestemmingsplan ‘Veghels Buiten – Noordoost’ een klein deel van het plangebied (ca. 6 hectare) de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ zijn mede bestemd voor de bescherming en het veiligstellen van de te verwachten archeologische waarden. In principe mag er niet gebouwd worden op deze gronden, tenzij er sprake is van ver-/nieuwbouw, waarbij niet groter of dieper gebouwd wordt dan voorheen, er maximaal 100 m^2 aan oppervlakte bijkomt of niet dieper gegaan wordt dan 0,3 meter.

Na de samenvoeging van de voormalige gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel tot de gemeente Meierijstad per 1 januari 2017, heeft de gemeente een archeologische inventarisatiekaart opgesteld met als doel om voor de gehele gemeente een integraal en actueel archeologisch beleidskader te kunnen opstellen. Op basis van de inventarisatiekaart is een archeologische beleidskaart opgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. In deze inventarisatiekaart zijn 10 beleidscategorieën opgenomen. De gemeente heeft ervoor gekozen om deze categorieën te vertalen in een gemeentedekkend paraplubestemmingsplan, het ontwerp ‘paraplubestemmingsplan archeologie’. Het is wenselijk om dit meest actuele beleidskader toe te passen voor de onderhavige ontwikkeling voor een doelmatige bescherming van het archeologisch erfgoed.

4.11.2 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied zijn in het ontwerp ‘paraplubestemmingsplan archeologie’ de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 7’ van toepassing. Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ is voor bodemingrepen groter dan 50 m^2 en dieper dan 0,3 meter een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van de bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ betreffen deze drempelwaarden 250 m² en 0,3 meter. Ter plaatse van de bestemming ‘Waarde – Archeologie 7’ zijn de drempelwaarden 10.000 m² en 0,5 meter.

Momenteel zijn de definitieve bodemingrepen nog niet bekend. De dubbelbestemmingen uit het ontwerp ‘paraplubestemmingsplan archeologie’ worden in onderhavig bestemmingsplan daarom overgenomen. Mocht er in de toekomst een vergunning aangevraagd worden voor bouwwerken of bodemingrepen groter/dieper dan de drempelwaarden, dan dient er een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Hiermee worden de archeologisch waarden van het plangebied beschermd.

4.11.3 Conclusie

De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2, 4 en 7’ worden overgenomen, hiermee zijn eventuele archeologische waarden van de gronden beschermd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.
De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De provincie heeft haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

4.12.2 Onderzoek

Met behulp van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant is achterhaald welke cultuurhistorische waarden zich bevinden ter plaatse van het plangebied. Voor het plangebied zijn de volgende aanduidingen van belang:

- Historische geografie – lijnen (lijn van hoge waarde): Het Broek, Melven Pad;
- Historische geografie – lijnen (lijn van redelijk hoge waarde): Het Melven;
- Historisch groen (redelijk hoge waarde): Laanbeplanting Udenseweg.

In de Nieuwe Ontginning, waartoe het plangebied Veghels Buiten Noordoost behoort, zijn de cultuurhistorische waarden beperkt. De oude landschappelijke structuren en patronen zijn door de ruilverkaveling grotendeels verdwenen. Wel is nog een aantal wegen aanwezig die als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd, waaronder Het Broek, Melven Pad en Het Melven. Cultuurhistorische waardevolle elementen zijn niet aanwezig in het plangebied. Er liggen verder ook geen Rijksmonumenten en overige bouwkunst of archeologisch monument in het plangebied.

De bestaande kwaliteiten van het oude cultuurhistorische landschap worden behouden maar ook versterkt. De structuur van het landschap van Veghels Buiten Noordoost, de Groene Mal, wordt bepaald door de historische lange lijnen die reeds in het gebied bestaan. Daar worden een aantal nieuwe lange lijnen aan toe gevoegd. De bestaande lange lijnen zijn de wegen Het Melven en Het Broek. Zij verbinden de Oude Ontginning met de jonge ontginning. De structuur van de Groene Mal zal geënt zijn op het onderliggende landschap. Verder zal de ontwikkeling zich inspireren door de kwaliteit van de ondergrond en het historisch gegroeide landschap.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.13 Explosieven

In en rond het plangebied hebben in de Tweede Wereldoorlog intensieven gevechtshandelingen plaatsgevonden. Mogelijk zijn in het gebied nog niet gesprongen explosieven aanwezig. Hiervoor is door Bodac een historisch vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten[27] uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Naar aanleiding van de geraadpleegde bronnen en het contra-indicatieonderzoek is het onderzoeksgebied verdacht verklaard op een verhoogd risico tot aantreffen van Ontplofbare Oorlogsresten. Op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal zijn er feitelijke indicaties gevonden voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten binnen het onderzoeksgebied. Op 22 en 23 september 1944 is er in en rondom het onderzoeksgebied hevig gevochten. De Duitsers voerden een aanval uit op Veghel, waar op dat moment zowel Amerikaanse als Britse troepen gesitueerd waren. Er is daarbij een breed scala aan munitie met verschillende kalibers ingezet. Binnen het onderzoeksgebied kan daarom zowel Duitse, Amerikaanse en Britse infanterie- en geschutmunitie aangetroffen worden. Derhalve is het hele onderzoeksgebied aangeduid als ‘verdacht’.

Voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden die plaatsvinden in de grond is nader onderzoek naar Ontplofbare Oorlogsresten (OO) noodzakelijk. Op deze wijze worden de risico’s van het onverhoopt tijdens grondroerende werkzaamheden tot uitwerking komen van OO vermeden. De adviezen zullen in de realisatiefase van het plan worden nageleefd.

4.14 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Er is geen specifieke wet- en regelgeving voor het meenemen van het aspect volksgezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Om de toetsing van gezondheid een volwaardige plaats te geven binnen de ruimtelijke ordeningspraktijk wordt de ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ gehanteerd.

In deze handreiking is een stappenplan opgenomen met betrekking tot veehouderijen. Deze kan ook gebruikt worden met betrekking tot de zogenoemde omgekeerde werking. Dat laatste houdt in dat wordt gekeken naar wat de eventuele effecten zijn van een toevoeging van milieugevoelige functies in de buurt van een veehouderij.

Het stappenplan uit de ‘Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ is doorlopen in de door De Roever opgestelde Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen[28]. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

[27] Bodac, Historisch vooronderzoek OO Veghels Buiten Noordoost, d.d. 11 maart 2022
[28] De Roever, Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen Veghels Buiten noordoost, d.d. 26 september 2023

Uit de notitie blijkt dat mogelijk op basis van stap 3b van het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' een advies van de GGD gewenst is. Dat is het geval als woningen worden gerealiseerd binnen de geurcontour van 2 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting en 5 ouE/m³ voor de achtergrondbelasting.

Het bevoegd gezag besluit of de gezondheidssituatie aanvaardbaar is, waarbij het de mogelijkheid heeft om een advies bij de GGD op te vragen en de resultaten van deze beoordeling kan betrekken.

De gemeente Meierijstad heeft advies gevraagd aan de GGD en ontvangen op 22 augustus 2022. Het advies is opgenomen als bijlage. Met betrekking tot geur worden de volgende conclusies getrokken

- Er wordt voldaan aan de vanuit gezondheid gehanteerde minimale afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf met dieren, zonder overschrijving van de wettelijke emissiefactor.
- Op de hoogst belaste locaties (TP02 en TP03) wordt niet aan de gezondheidskundige adviswaarde voor de voorgrondgeurbelasting voor woningen in de bebouwde kom voldaan.
- De directe nabijheid van de varkenshouderij aan de Erpseweg 5, de grotere melkrundveehouderij en de paardenhouderij zijn niet in de berekening van de achtergrondgeurbelasting opgenomen omdat daar geen geuremissiefactor voor wordt gehanteerd. De daadwerkelijke achtergrondgeurbelasting valt daarmee hoger uit.

De gemeente acht de berekende waarden als aanvaardbaar. Daarnaast is het de verwachting dat de toekomstige gezondheidssituatie niet zal verslechteren en eerder zal verbeteren door strengere wettelijke normen en betere stalsystemen.

4.15 M.e.r.-plicht

4.15.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.15.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld[29]. Deze is opgenomen als bijlage 22.

Op basis van de aanmeldingsnotitie M.E.R-.beoordeling is de initiatiefnemer van oordeel dat de aard van de effecten die gekoppeld zijn aan de realisering van de voorgenomen gebiedsontwikkeling Veghels Buiten Noordoost (maximaal 1.250 woningen) in voldoende mate in beeld zijn gebracht en dat er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die leiden tot dermate belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu dat het maken van een milieueffectrapport een toegevoegde waarde zou hebben.

Op grond hiervan heeft het bevoegd gezag, voorafgaand aan het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan, besloten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op onderdelen aangepast. Deze wijzigingen geven geen aanleiding tot een ander standpunt omtrent de noodzaak tot het uitvoeren van een m.e.r.

4.16 Duurzaamheid

Klimaatrobuust
De ambitie met Veghels Buiten is om de buitenruimte zo groen mogelijk te maken en verharding zo veel als mogelijk te beperken. We werken volgens het principe “groen tenzij”. Vanzelfsprekend in de Groene Mal, maar zeker ook in de buurten. Dat geldt voor de inrichting van het maaiveld maar ook voor erfafscheidingen. Daarboven juichen we het gebruik van groene gevels en daken toe. Groen, zo is inmiddels wel bewezen, is goed voor de gezondheid en het welbevinden van mensen. Bovendien is gebruik van groen goed met het oog op biodiversiteit, het voorkomen van hitte eilanden in de woonomgeving en klimaatadaptatie.

Natuurontwikkeling
De meeste gronden in het plangebied Noordoost worden intensief landbouwkundig gebruikt en zijn bovendien tamelijk homogeen wat betreft landschapsstructuur. Het beeld wordt bepaald door vrij grote landbouwpercelen die worden doorsneden door wegen en watergangen met een deels meer natuurlijke begroeiing. Het streven is om de bestaande natuurwaarden zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarbij wordt ernaar gestreefd om de bestaande (bij voorkeur inheemse) oudere bomen, houtwallen, bosjes, de wat schralere greppels, slootjes en bermen zo goed mogelijk in de plannen in te passen.

Vooral de randzone van het vrij jonge bos van het Blankens Kerkhof is kansrijk voor verdere natuurontwikkeling. Hier liggen goede mogelijkheden voor de realisatie van ecologische verbindingen met andere groene gebieden. Het bos zelf biedt extra rust- en leefgebied en zorgt op di moment voor belangrijke buffering tegen onwenselijke invloeden vanuit de landbouw. Door voor een meer geleidelijke overgang te zorgen tussen bos en de rest van het gebied worden de mogelijkheden voor zoogdieren, vogels, insecten en planten versterkt. In deze overgangszone moet dan vooral worden gedacht aan struwelen, ruigten en bloemrijk grasland als geschikte biotopen.

[29] Kragten, Aanmeldingsnotitie M.E.R.-beoordeling, Veghels Buiten Noordoost, 13 oktober 2023

De missie voor de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost is het zoeken naar integrale oplossingen ten aanzien van natuurontwikkeling. Ecologie en natuurontwikkeling zijn verweven in het totale landschapsplan. Binnen dit plan wordt ingezet op het realiseren van een aaneengesloten fijnmazige boomstructuur. Dit zal een gunstig effect hebben op de ontwikkeling van flora en fauna. Zowel vleermuizen als de kamsalamander bewegen zich voort langs boomstructuren. Met de uitbreiding van de boomstructuren wordt tevens hun foerageergebied uitgebreid. De inrichting en het gebruik van het landschap (groene mal) zal veranderen van een agrarisch gebruik naar een meer extensief landschapsbeheer. Hiermee is tevens een positief effect te verwachten op de ontwikkeling van flora en fauna (en biodiversiteit). Het extensieve beheer dient te zijn gericht op het verschralen van de grond. Daarmee wordt de verrijking van de grond door het agrarische gebruik en het toedienen van meststoffen teruggedraaid. In de uitwerking van natuur en ecologie in het landschapsplan is uitgangspunt dat er een integraal ontwerp wordt gemaakt. De recreatieve waarde van het landschap is hierbij altijd een medebelang.

Energie
De gemeente Meierijstad heeft als doelstelling om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Dat betekent dat er per saldo geen CO2 meer wordt uitgestoten. Met een combinatie van energie besparen en duurzame opwekking wordt met Veghels Buiten Noordoost dit doel ook nagestreefd.

Energie besparen
Energie die je niet gebruikt, hoef je ook niet op te wekken. Landelijk gelden er daarom al strenge normen ten aanzien van duurzaam bouwen, de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw). In Veghels Buiten is er het streven om woningen te bouwen die nog beter presteren dan deze landelijke norm.

Energie duurzaam opwekken
Naast energie besparen is duurzaam opwekken van energie ook nodig. Zowel de gemeente als marktpartijen hebben een belangrijke rol in de omslag van fossiele brandstoffen als olie en aardgas naar het gebruik van hernieuwbare bronnen zoals zon, wind en water. Zeker waar het gaat om het bieden van ruimte voor ontwikkeling van duurzame energiebronnen. Initiatieven voor het plaatsen van duurzame energiebronnen zijn in op komst. Zo worden steeds meer daken van gebouwen (woningen en bedrijfsgebouwen) in de gemeente Meierijstad voorzien van zonnepanelen.

Energieconcepten
Omdat Veghels Buiten wordt ontwikkeld tot duurzaam woongebied onderzoekt de gemeente welke bronnen er zijn die kunnen worden benut en/of waar nog andere kansen liggen op het gebied van energie.

Circulariteit
In de Transitievisie Warmte (2020) worden door de gemeente Meierijstad 5 uitgangspunten geïntroduceerd waarmee zij invulling wil geven aan het thema circulair bouwen, namelijk:
1. Benut het beschikbare.
2. Gebruik hernieuwbaar.
3. Minimaliseer milieu-impact.
4. Creëer voorwaarden voor een lange levenscyclus.
5. Creëer voorwaarden voor toekomstige cycli.

Deze uitgangspunten worden voor Veghels Buiten Noordoost als volgt vertaald:

Delen
De gemeente Meierijstad faciliteert waar mogelijk initiatieven uit de wijk met betrekking tot het delen van spullen. Bijvoorbeeld in de vorm van een materialenhub waar alle bewoners hun spullen ter beschikking kunnenstellen of in de vorm van autodelen.

Grondstoffen- en materiaalgebruik
De gemeente Meierijstad daagt ontwikkelende partijen uit om de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en bij einde levensduur van elementen/materialen de sloop en verdere verwerking van het materiaal. Deze milieu-impact kan worden uitgedrukt in de vorm van milieukosten na het uitvoeren van een milieukostenberekening (MPG-berekening). De wettelijk verplichte Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is een landelijk instrument dat Meierijstad wil inzetten om het gebruik van primaire grondstoffen op korte termijn te verminderen. Een MPG score ≤ 0,8 is het uitgangspunt.
De gemeente vraagt ontwikkelaars om gebruik te maken van een grondstoffenpaspoort. Hierin wordt exact aangegeven welke materialen er in een gebouw zijn verwerkt zodat deze in de toekomst gemakkelijk kunnen worden gedemonteerd om op een andere plaats te kunnen worden hergebruikt.

Het gebruik van duurzame materialen met een lage milieu-impact, zoals biobased materialen, wordt gestimuleerd. Biobased materialen zijn materialen (producten) die zijn gemaakt van hernieuwbare, organische grondstoffen in plaats van fossiele grondstoffen. Hout is een voorbeeld van een biobased materiaal. De gemeente wenst dat schadelijke materialen die tot verontreiniging van het hemelwater kunnen leiden, zoals lood en koper, worden voorkomen.

Demontabel en flexibel bouwen
Ook ondersteunt de gemeente adaptief en demontabel bouwen. Adaptief bouwen is een adaptieve indeling van het gebouw waardoor functiewijzigingen zonder ingrijpende verbouwingen mogelijk moeten zijn. Demontabel houdt in dat een gebouw zo in elkaar is gezet dat componenten en materialen herbruikbaar zijn, omdat ze gemakkelijk losgemaakt kunnen worden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Er is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan, waarbij het beoogde gebruik rechtstreeks mogelijk is binnen de opgenomen bestemmingen. Het plan biedt een grote mate van flexibiliteit, omdat er slechts een Masterplan is en geen bouwplan en de ontwikkeling jaren gaat duren. Voor wat betreft de systematiek en inhoud van de bestemmingen en overige regels is aangesloten bij de andere twee bestemmingsplannen voor Veghels Buiten Noordoost en recente bestemmingsplannen binnen Meierijstad.

De regels van het plan bestaan conform de SVBP2012 uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder worden de regels in de onderscheiden hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

Begrippen (Artikel 1)
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2)
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen inhoudelijk toegelicht. De bestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen (leden) bestaan, waarbij niet alle onderdelen in elke bestemming opgenomen behoeven te zijn.

Bestemmingsomschrijving
Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies die zijn toegestaan binnen de bestemming.

Bouwregels
In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels
Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van de bouwregels.

Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de plaats en de afmetingen van de bebouwing ter voorkoming van aantasting van aspecten zoals het woon- en leefklimaat, stedenbouwkundige kwaliteit en veiligheid.

Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met een bepaalde bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden. Daarnaast kunnen in de specifieke gebruiksregels nadere detailleringen van de toegelaten gebruiksvormen worden geregeld.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
In de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Gas’ en ‘Leiding – Water’ is een omgevingsvergunningregeling opgenomen. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn algemene bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van ondergrondse werken en het bouwen van ondergrondse bouwwerken, evenals bepalingen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen welke gebruiksvormen in ieder geval als strijdig gebruik met het bestemmingsplan worden beschouwd.

Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn diverse bestemmingsoverschrijdende gebiedsaanduidingen opgenomen. Hierin zijn specifieke aanvullende regels of voorwaarden gesteld met het oog op bepaalde omgevingsaspecten, zoals geluid, ecologie, spuitzones, geur en het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Hierin zijn ook enkele specifieke bevoegdheden opgenomen voor de realisatie van een gezondheidscentrum, maatschappelijke voorzieningen en voor het afwijken van het maximum aantal (zorg)woningen.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

In dit artikel is een regeling met betrekking tot het parkeren opgenomen. Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, zal moeten worden aangetoond dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Deze bepaling komt overeen met het Paraplubestemmingsplan parkeren.

5.3 Bestemmingen

In deze paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen toegelicht.

Woongebieden

Opzet algemeen

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost, waarbinnen maximaal 1.250 nieuwe woningen worden ontwikkeld, mogelijk. Binnen Veghels Buiten Noordoost worden 5 verschillende soorten woonbuurten ontwikkeld, met verschillende (bouw)regels die hieraan gekoppeld zijn. Zie par. 2.3.2 voor een nadere toelichting op de onderscheiden buurten. De beoogde woongebieden binnen Veghels Buiten Noordoost hebben op basis van deze onderverdeling en de eisen uit het Kwaliteitshandboek een aantal verschillende bestemmingen gekregen, te weten:

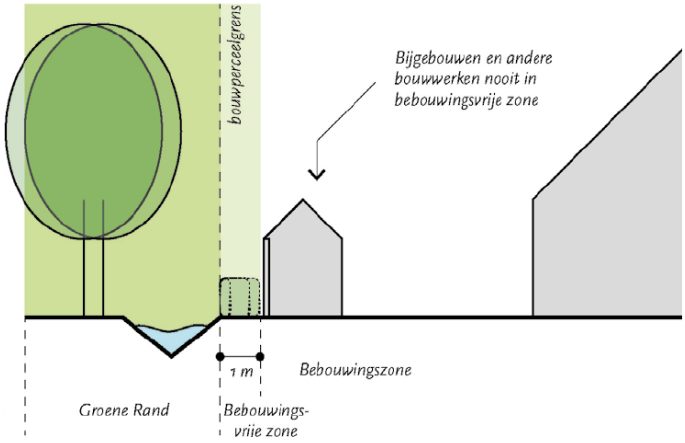
- 'Wonen – Vrij'. Dit betreffen twee losse clusters met enkele vrijstaande woningen. Het maximum aantal woningen is per cluster aangegeven.
- 'Woongebied – Bosbuurt'. Deze bestemming is opgenomen voor de bosbuurt in het (noord)oostelijk deel van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden woningen, gestapelde woningen en een bosbaken toegestaan.
- 'Woongebied – Buitenhof'. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de drie buitenhoven, die aan de randen van het gebied liggen. Deze gebieden kennen een specifieke stedenbouwkundige opzet met bijzondere woongebouwen. Binnen de bestemming zijn een poortgebouw, binnenplaatsgebouw, buitenhofgebouwen en nevengebouwen toegestaan. Ook is bij twee woongebieden één buitenhofbaken toegestaan ter plaatse van de specifiek opgenomen aanduiding hiervoor.
- 'Woongebied – Erf'. In het westelijk deel van het plangebied zijn diverse erven beoogd. Deze hebben de bestemming 'Woongebied – Erf' gekregen. Per woonerf is één entreegebouw toegestaan (behoudens waar dit specifiek is uitgesloten). Verder zijn erfwoongebouwen (woongebouwen, die bestaan uit één of meerdere grondgebonden woningen) en nevengebouwen toegestaan.
- 'Woongebied – Gehucht'. Het gehucht neemt een centrale plaats binnen Veghels Buiten Noordoost in en vormt daarmee het hart van het nieuwe woongebied. Binnen het gehucht zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan. Voor de bouwregels geldt dat specifieke regels zijn opgenomen voor he hart van dit gebied en voor de radialen.
- 'Woongebied – Klooster'. Deze bestemming geldt voor de twee beoogde kloosterhoven. Hier zijn gebouwen bestaande uit één of meer grondgebonden en/of gestapelde woningen toegestaan. Tevens is in beide gebieden een kloosterbaken toegestaan: een markant gebouw of complex van gebouwen met gestapelde en/of grondgebonden woningen met een hoger accent. Middels bouwaanduidingen is aangegeven waar de kloosterbakens zijn toegestaan.

Bouwregels

Zoals bovenstaand is beschreven zijn de bouwregels per woonbuurt op onderdelen verschillend. Per bestemming zijn bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, carports en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Waar mogelijk zijn deze geüniformeerd, waar nodig gedifferentieerd. Bijzondere gebouwen, zoals bakens, poortgebouwen en entreegebouwen kennen specifieke situerings- en maatvoeringseisen. Waar nodig en stedenbouwkundig relevant zijn hiervoor bouwaanduidingen opgenomen. Het maximum aantal woningen is in beginsel niet per woonveld vastgelegd, maar er geldt een maximum voor het gehele plangebied van 1.250 woningen.

Een deel van de gronden van de woongebieden wordt in de planregels uitgesloten van de definitie van 'erf', zoals bedoeld in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Dit betreft de stroken van 1 meter breed aan de randen van een bouwperceel, grenzend aan de landschapszone (groene rand). Zie het principe, zoals weergegeven in figuur 5.1. Het begrip 'landschapszone' is in artikel 1 van de planregels gedefinieerd. De bedoeling van deze bepaling is dat vergunningsvrij bouwen in deze zone wordt uitgesloten. Dit is met het oog op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de borging van de landschap-

pelijke en stedenbouwkundige principes uit het Kwaliteitshandboek wenselijk geacht. Tevens is bepaalde dat de situering van hoofdgebouwen moet voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek.

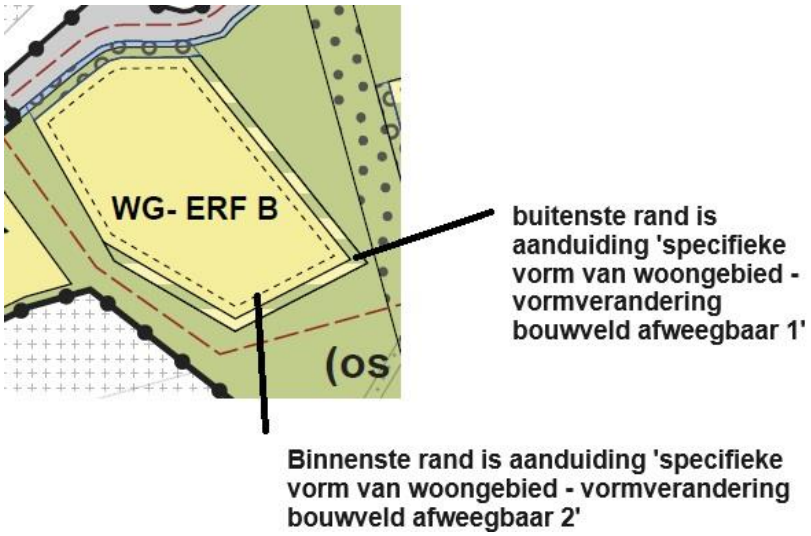


Figuur 5.1: principe bebouwingsvrije zone, waar vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten (bron: LOS)

Binnen de verschillende bestemmingen zijn diverse afwijkingsbevoegdheden opgenomen om op onderdelen af te wijken van de bouwregels. Hierbij kan het gaan om bijvoorbeeld een afwijkende dakhelling, al dan niet plaatselijke verhogingen van de goothoogte, een andere situering van bijbehorende bouwwerken/carports in zijtuinen, etc. Deze bevoegdheden zijn deels uniform en deels gespecificeerd per type woongebied, een en ander in lijn met het Kwaliteitshandboek.

Flexibele zones/schuifruimte

Voor de verschillende woonbuurten is in het bestemmingsplan rekening gehouden met zogenaamde ‘schuifruimte’. Deze schuifruimte biedt de mogelijkheid om de begrenzing van een woongebied te veranderen / te verschuiven, zonder een vergroting van het totale areaal. De verschillende Woongebiedbestemmingen zijn zo opgedeeld dat deze een ‘vast’ woongebied kennen met daaromheen een flexibele schil. Ter verduidelijking is in figuur 5.2 toegelicht hoe met de schuifruimte rekening is gehouden bij het woongebied Erf-B. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1', aan de buitenste randen van de woongebieden, zijn de gronden in beginsel uitsluitend bestemd voor voorzieningen ten dienste van de woongebieden, zoals groenvoorzieningen, volkstuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en paden. Echter kan hiervan grond ingezet worden voor doeleinden zoals wonen, verblijfsgebied en buurtontsluitingswegen/woonstraten, mits een qua oppervlakte minimaal gelijk areaal van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2', uitsluitend wordt gebruikt voor o.a. groen-, water- of speelvoorzieningen of paden (geen wonen, wegen en verblijfsgebied). Hiertoe is in de verschillende bestemmingen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op deze wijze zijn de basisvorm en hoofdopzet van het gebied vastgelegd, maar biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte voor de nadere uitwerking van de verschillende woongebieden.



Figuur 5.2: Toelichting principe schuifruimte woonvelden (bron: BRO)

Gebruiksregels

Binnen de woongebieden zijn de gronden bestemd voor het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met beroepen en bedrijven aan huis. Sommige woongebieden zijn tevens bestemd voor zorgwoningen. Deze tellen mee in het maximum aantal woningen binnen het plangebied. Verder zijn de gronden bestemd voor onder meer buurtontsluitingswegen, woonstraten, groenvoorzieningen, hobbymatig agrarisch grondgebruik, parkeer- en speelvoorzieningen, paden, tuinen en erven. De doorgaande gebiedsontsluitingsweg en de locaties waar de individuele buurten ontsloten worden op de doorgaande structuur (buurtontsluiting) zijn met specifieke aanduidingen op de verbeelding aangegeven. Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van de centrale doorgaande ontsluiting (het lint).

Afwijkingsbevoegdheden van de gebruiksregels

Binnen bepaalde woonbuurten zijn enkele specifieke bevoegdheden opgenomen. Deze zijn op de verbeelding met gebiedsaanduidingen aangegeven. Er zijn bevoegdheden opgenomen voor de realisatie van een gezondheidscentrum en voor maatschappelijke voorzieningen (school met sporthal en wijkfunctie). Waar relevant zijn afwijkende bouwregels van toepassing voor de realisatie van de maatschappelijke voorziening. Wanneer de afwijkingsbevoegdheden voor het gezondheidscentrum en voor de maatschappelijke voorziening worden toegepast, mag in beginsel het aantal (zorg)woningen binnen het plangebied niet meer dan 1.200 bedragen. Hiervan kan echter worden afgeweken indien middels verkeerkundig onderzoek wordt aangetoond dat de verkeersaantrekkende werking van extra woningen niet leidt tot onevenredige afwikkelings- of verkeersveiligheidsproblemen. Hiervoor is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Ook kan het voorkomen dat bij niet volledige invulling van de afwijkingsbevoegdheden ruimte ontstaat om woningen toe te voegen, zonder dat dit effect heeft op de totale verkeersgeneratie binnen het plangebied.

Agrarisch

Een groot deel van de gronden tussen de verschillende woongebieden is c.q. blijft bestemd als ‘Agrarisch’. Deze gronden zijn bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van abiotische, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden, hobbymatig agrarisch grondgebruik, voedselbossen, volkstuinen, speelvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, voet- en fietspaden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gronden zijn dus niet bedoeld voor bedrijfsmatige

agrarische productiedoeleinden. De gebiedsontsluitingsweg en buurtontsluitingswegen voor de omliggende woongebieden zijn specifiek op de verbeelding aangeduid.
Binnen deze bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid' grenzend aan de bestemming 'Gemengd' is tevens onder nadere voorwaarden een gebouwde schuilgelegenheid (overkapping) toegestaan.

Bos
De bestemming 'Bos' is opgenomen rondom de bosbuurt en enkele andere stroken binnen het plangebied, waar een bosrijke, groene inrichting wordt beoogd c.q. behouden. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer groen, behoud/herstel/ontwikkeling van bos en andere landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden, paden, water, e.d. De gebiedsontsluitingsweg en buurtontsluitingswegen voor de omliggende woongebieden zijn specifiek op de verbeelding aangeduid.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Gemengd
Dit betreft een maatwerkbestemming, die op één locatie is opgenomen. Deze gronden zijn specifiek bestemd voor opslag/beheer ten dienste van het agrarisch gebruik van de omliggende gronden en voor kleinschalige detailhandel, horeca en/of kantoren. De maximale oppervlakte van dit gebruik gezamenlijk bedraagt 336 m² (bruto vloeroppervlak), waarvan maximaal 100 m² voor kantoren en maximaal 100 m² voor detailhandel/horeca. Er is één bouwvlak opgenomen, waarbinnen maximaal 336 m² aan hoofdgebouwen mag worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid' is een bijbehorend bouwwerken in de vorm van een schuilgelegenheid toegestaan.

Groen
De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en paden. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daar waar de gebiedsontsluitingsweg de bestemming kruist, is deze middels een specifieke aanduiding toegestaan.

Verkeer
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande te behouden wegen Het Melven, Het Broek, Udensweg en Meccadamweg binnen het plangebied. De gronden zijn bestemd voor wegen met ten hoogste 2 rijstroken, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ten aanzien van de te realiseren drie verkeerskundige knippen op Het Melven en Het Broek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Water
De bestemming 'Water' is opgenomen voor de hoofdwatergangen in het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, bermen, e.d. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daar waar de gebiedsontsluitingsweg de bestemming kruist, is deze middels een specifieke aanduiding toegestaan.

Leiding – Gas
Deze bestemming is van toepassing ter plaatse van de bestaande hoge druk aardgasleiding in het plangebied, met de daarbij behorende belemmeringenstrook. Binnen de bestemming zijn de gronden mede bestemd voor een aardgastransportleiding en zijn beperkingen gesteld aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Hiervoor gelden specifieke vergunningplichten.

Leiding – Water
Deze bestemming is van toepassing ter plaatse van de bestaande hoofdwaterleiding in het plangebied, met de daarbij behorende belemmeringenstrook. Binnen de bestemming zijn de gronden mede bestemd voor een waterleiding en zijn beperkingen gesteld aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Hiervoor gelden specifieke vergunningplichten.

Waarde – Archeologie 2, 4 en 7
Deze bestemmingen zijn opgenomen binnen de zones die in het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie' van de gemeente Meierijstad al als zodanig zijn bestemd (zie ook par. 4.11). Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is voor bodemingrepen groter dan de in de bestemmingen genoemde drempelwaarden en dieper dan 0,3 c.q. 0,5 meter een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Mocht er in de toekomst een vergunning aangevraagd worden voor bouwwerken of bodemingrepen groter dan deze drempelwaarden, dan dient er een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Hiermee worden de archeologische waarden van het plangebied beschermd.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het initiatief betreft de bouw van maximaal 1250 woningen. Opname van nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan is pas mogelijk als blijkt dat de kosten van de grondexploitatie verzekerd zijn. Kosten kunnen worden verzekerd wanneer de gemeente deze kosten in haar begroting opneemt, wanneer de gemeente een exploitatieplan vaststelt, of wanneer de gemeente en de particuliere grondexploitant die het bouwplan gaat realiseren een anterieure overeenkomst sluiten. Aangezien de gronden die onderdeel uitmaken van onderhavig plan in eigendom van de gemeente zijn, is het opstellen van een exploitatieplan (of anterieure overeenkomst) niet aan de orde; het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Op locaties waarop aangewezen bouwplannen mogelijk zijn gemaakt en die niet in bezit zijn van de gemeente, heeft gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaren waarmee het kostenverhaal is geborgd.

Exploitatie
Uitgangspunten voor de exploitatieberekening
Voor Veghels Buiten Noordoost is een exploitatieberekening opgesteld. De berekening is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten.

Kosten
De kosten om te komen tot ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost worden bepaald door onderstaande posten:
- verwervingkosten gronden;
- aan- en verkoopkosten;
- bouw- en woonrijpmaken gronden;
- maken aansluiting omliggende wegen;
- aanleg riolering;
- aanleg groen;
- aanleggen openbare voorzieningen;
- straatmeubilair / verlichting;
- advieskosten totstandkoming planvorming.

Inkomsten
De inkomsten worden gegenereerd door de verkoop woonrijpe grond aan particulieren respectievelijk ontwikkelaar. Variabelen hierbij zijn:
- het aantal m² uitgeefbare grond;
- de grondprijzen en de mate waarin deze de komende jaren stijgen of dalen;
- de verdeling naar de verschillende woontypologieën.

Haalbaarheid
De grondexploitatie voor Veghels Buiten Noordoost laat een voorzienbaar tekort zien. Hiervoor wordt voorgesteld om een verliesvoorziening te treffen ten hoogte van het voorgecalculeerde tekort.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in 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.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:
- Vooroverleg;
- Omgevingsdialoog;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. Gezien de omvang van het plan is in een vroegtijdig stadium met verschillende ketenpartners overleg gevoerd. Het gaat hierbij in ieder geval

om de provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en de Maas, de veiligheidsregio en BrabantWater. De input en output van deze overleggen zijn mede bepalend geweest voor de ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plan. Ook is met de provincie over het woningbouwprogramma en de getrachte versnelling gesproken.

6.2.2 Omgevingsdialoog

In het kader van de ontwikkelingen zijn met alle rondom het plangebied gelegen bedrijven en omwonenden gesproken. Voor het planvoornemen is een Masterplan opgesteld, dit is voor eenieder in te zien. In het kader van het masterplan heeft er participatie plaatsgevonden. Bij de actualisatie van het masterplan zijn directe stakeholders in het gebied meegenomen. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft er op donderdag 11 januari 2024 een inloopavond voor belangstellenden plaatsgevonden.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Veghels Buiten Noordoost‘ is op 15 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Meierijstad. In de periode van 16 december 2023 tot en met 29 januari 2024 heeft dit ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad. Een zienswijze is een reactie waarmee iemand laat weten wat hij/zij vindt van het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn 35 zienswijzen ingekomen bij de gemeente. De ontvangen zienswijzen zijn binnen de periode van terinzagelegging bij de gemeente ingekomen en daarom ontvankelijk. Voor de ingediende pro forma zienswijze van Waterschap Aa en Maas is een termijn (tot en met 7 maart 2024) geboden om deze aan te vullen met inhoudelijke gronden. Op 6 maart 2024 zijn de aanvullingen ontvangen.

De zienswijzen geven reden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn diverse ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. De volledige nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel/-besluit.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Regiekaart
Bijlage 2: Ladderonderbouwing wonen
Bijlage 3: Ladderonderbouwing huisartsenpost/gezondheidscentrum
Bijlage 4: Onderbouwing lagenbenadering
Bijlage 5: Mobiliteitsstudie
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 7: Quickscan Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 9: Luchtkwaliteitonderzoek
Bijlage 10: Locatiespecifiek onderzoek spuitzone
Bijlage 11: Onderzoeken Externe veiligheid
Bijlage 12: Geuronderzoek
Bijlage 13: Quickscan flora en fauna
Bijlage 14: Vervolgonderzoek ecologie
Bijlage 15: Effectenanalyse NNB
Bijlage 16: Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 17: Bodemonderzoeken
Bijlage 18: Waterparagraaf
Bijlage 19: Historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 20: Notitie Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen
Bijlage 21: Adviesbrief GGD Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen
Bijlage 22: Aanmeldnotitie m.e.r.
Bijlage 23: Compensatieplan Das
Bijlage 24: Kwaliteitshandboek en LIOR

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**

Artikel 1 Begrippen 6

Artikel 2 Wijze van meten 14

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **15**

Artikel 3 Agrarisch 15

Artikel 4 Bos 17

Artikel 5 Gemengd 18

Artikel 6 Groen 20

Artikel 7 Verkeer 21

Artikel 8 Water 22

Artikel 9 Wonen - Vrij 23

Artikel 10 Woongebied - Bosbuurt 29

Artikel 11 Woongebied - Buitenhof 37

Artikel 12 Woongebied - Erf 45

Artikel 13 Woongebied - Gehucht 52

Artikel 14 Woongebied - Klooster 62

Artikel 15 Leiding - Gas 70

Artikel 16 Leiding - Water 72

Artikel 17 Waarde - Archeologie 2 74

Artikel 18 Waarde - Archeologie 4 77

Artikel 19 Waarde - Archeologie 7 79

Hoofdstuk 3 Algemene regels **81**

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel 81

Artikel 21 Algemene bouwregels 82

Artikel 22 Algemene gebruiksregels 84

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels 87

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels 93

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels 96

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **97**

Artikel 26 Overgangsrecht 97

Artikel 27 Slotregel 98

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost met identificatienummer NL.IMRO.1948.VHL004BP0012022M-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 achtergevel
een van de weg afgekeerde gevel van een woning die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bed & breakfast
een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.9 beroep of bedrijf aan huis
het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.10 bestaand
- bij bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan wel en onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel bebouwing die mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet;
- bij gebruik: gebruik zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen conform het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een

verleende onherroepelijke omgevingsvergunning;

1.11 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

1.14 binnenplaatsgebouw
een gebouw bestaande uit één of meerdere grondgebonden woningen, gesitueerd op een bouwperceel binnen de bestemming 'Woongebied - Buitenhof', dat niet grenst aan één of meer van de volgende bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Bos' en 'Water';

1.15 bosbaken
een gebouw dat een ruimtelijk-stedenbouwkundig accent vormt binnen de bestemming 'Woongebied - Bosbuurt';

1.16 bouwperceel
aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.17 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.18 bruto vloeroppervlakte
de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen;

1.19 buitenhofbaken
een gebouw dat een ruimtelijk-stedenbouwkundig accent vormt binnen de bestemming 'Woongebied - Buitenhof';

1.20 buitenhofgebouw
een gebouw bestaande uit één of meerdere grondgebonden woningen, gesitueerd op een bouwperceel binnen de bestemming 'Woongebied - Buitenhof', dat grenst aan of georiënteerd is op de landschapszijde;

1.21 carport
een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;

1.22 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 eindwoning
woning die het einde vormt van een blok van minimaal drie aaneengebouwde woningen;

1.24 entreegebouw

een woongebouw, bestaande uit één of meerdere grondgebonden woningen, gesitueerd aan de entree van een erf of woongebied;

1.25 erfwoongebouw
een woongebouw, bestaande uit één of meerdere grondgebonden woningen, gesitueerd op een bouwperceel binnen de bestemming 'Woongebied - Erf', niet zijnde een entreegebouw;

1.26 extensief recreatief medegebruik
niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, spelen, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie, dierenweides, heemtuinen en beeldentuinen;

1.27 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 geluidsgevoelige functie
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.29 geluidsgevoelige objecten
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.30 geluidsgevoelige ruimte
een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m^2;

1.31 geschakelde woning
woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar zijn verbonden;

1.32 gestapelde woning
geheel of gedeeltelijk boven en/of onder elkaar gelegen woningen in een gebouw of complex van gebouwen;

1.33 grondgebonden woning
een vrijstaande, aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, geschakelde of rug-aan-rug gebouwde woning met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend tuin en/of erf;

1.34 hobbymatig agrarisch grondgebruik
het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden en/of fokken van dieren, zonder winstoogmerk;

1.35 hoofdgebouw
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.36 horeca
bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

1a Lichte daghoreca:
horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1b Lichte avondhoreca:
horecabedrijven die in beginsel overdag en ‘s avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

2 Middelzware horeca:

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;

3 Zware horeca:
horecabedrijven die voor een goed functioneren ook ‘s nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

4 Logiesverstrekker:
horecabedrijven die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

1.37 huishouden
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.38 kamerverhuur
het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;

1.39 kantoor
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.40 kloosterbaken
een gebouw, of ensemble van gebouwen dat fungeert als baken en zich onderscheidt ten opzichte van de overige bebouwing / gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied - Klooster', in massa en hoogte;

1.41 kloosterhoven
een gebouw bestaande uit één of meerdere grondgebonden en/of gestapelde woningen, gesitueerd op een bouwperceel binnen de bestemming 'Woongebied - Klooster';

1.42 landschappelijke waarden
de relatieve betekenis van de elementen die de opbouw van het landschap bepalen, zoals terreinvormen, hoogteligging, beplantingen, wegen, watergangen en bebouwing, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.43 landschapszijde
naar de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Bos' en/of 'Water' gekeerde zijde(n) van een bouwperceel, voor zover er geen sprake is van (een) tussenliggend(e) bouwperce(e)l(en);

1.44 medische dienstverlening
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van medische diensten aan derden, waaronder zijn begrepen tandarts-, dokters- en fysiotherapiepraktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

1.45 nevengebouw
een gebouw, niet bestaande uit woningen, gesitueerd binnen een woongebied, niet behorende tot het bouwperceel van één woning;

1.46 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.47 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport;

1.48 peil
- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.49 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.50 poortgebouw
een gebouw met afwijkende maatvoering ter accentuering van de entree van een woongebied, bestaande uit één of meerdere grondgebonden en/of gestapelde woningen, gesitueerd op een bouwperceel binnen de bestemming 'Woongebied - Buitenhof';

1.51 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.52 rug aan rug gebouwde woning
woningen, waarvan de achtergevel van het hoofdgebouw tegen de achtergevel van een andere woning is gebouwd;

1.53 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 twee-aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen, alsmede door garages geschakelde woningen waarbij het hoofdgebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden;

1.55 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.56 voorgevellijn
de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw of nevengebouw is gebouwd;

1.57 vrijstaande woning
een woning waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan, en niet door middel van bijbehorende bouwwerken met een andere woning is verbonden;

1.58 water
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.;

1.59 waterhuishoudkundige voorzieningen
waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.60 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.61 woongebouw
een gebouw, bestaande uit één of meerdere woningen;

1.62 zijerf
het gedeelte van een erf, gelegen tussen (het verlengde van) de zijgevel van een hoofdgebouw en de zijdelingse bouwperceelsgrens;

1.63 zijgevel
een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

1.64 zorgwoning

al dan niet zelfstandige woningen die geschikt en bedoeld zijn voor bewoners met een zorgbehoefte, die al dan niet een huishouden vormen, inclusief ondergeschikte en ondersteunende voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen, gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimten, kantine/pantry en dienstverlening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 Goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, versterking en ontwikkeling van abiotische, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
c. voedselbossen;
d. volkstuinen;
e. speelvoorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. voet- en fietspaden;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen;
j. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden', tevens voor de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing van het aangrenzende bouwperceel;
k. een doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer van maximaal 2x1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint';
l. buurtontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer van maximaal 2x1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - buurt';
m. parkeervoorzieningen en kiss&ride ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' na toepassing van de om 24.3 en/of 24.4 bevoegdheid c.q. bevoegdheden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen zijn niet toegestaan;
b. Overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuilgelegenheid';
c. De goothoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 2 meter;
d. De bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3 meter;
e. De oppervlakte ten hoogste 30 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint' en 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - buurt' bedraagt ten hoogste 8

meter;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.2 lid b en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;

b. afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het aangrenzende bouwperceel en deze dient in stand gehouden te worden.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen;
b. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van bos;
c. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. voet- en fietspaden;
f. beeldende kunstwerken;
g. speelvoorzieningen;
h. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen;
i. een doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer van maximaal 2x1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint';
j. buurtontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer van maximaal 2x1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - buurt'.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen bedraagt ten hoogste 5 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint' en 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - buurt' bedraagt ten hoogste 8 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. opslag/beheer ten dienste van agrarisch gebruik van omliggende gronden;
b. detailhandel en/of horeca, in categorie 1a dan wel 1b, inclusief daarbij behorende terrassen;
c. kantoren;
d. een schuilgelegenheid voor dieren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuilgelegenheid';
e. groenvoorzieningen;
f. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen binnen de bestemming bedraagt ten hoogste 336 m²;
c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken moeten worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuilgelegenheid';
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 2 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gezamenlijk bedraagt ten hoogste 25 m².

5.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

a. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan als onderdeel van een gebouw, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuilgelegenheid';
b. de goothoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 2 meter;
c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gezamenlijk bedraagt ten hoogste 25 m².

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4

meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwhoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 sub a. voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Maximale oppervlakten

Ten aanzien van het gebruik conform lid 5.1 gelden de volgende regels:

a. de bruto vloeroppervlakte van de in 5.1 sub a. t/m c. bedoelde doeleinden bedraagt gezamenlijk ten hoogste 336 m², waarvan minimaal 50% ten dienste van de in 5.1 sub a. bedoelde functie moet worden gebruikt;
b. de bruto vloeroppervlakte van detailhandel en/of horeca, zoals bedoeld in 5.1 sub b., bedraagt gezamenlijk ten hoogste 100 m², tot een maximum van 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de in 5.1 sub a. t/m c. bedoelde doeleinden;
c. de bruto vloeroppervlakte van kantoren, zoals bedoeld in 5.1 sub c., bedraagt ten hoogste 100 m², tot een maximum van 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de in 5.1 sub a. t/m c. bedoelde doeleinden.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voet- en fietspaden;
b. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen;
c. een doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer van maximaal 2x1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint'.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen bedraagt ten hoogste 5 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint' bedraagt ten hoogste 8 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2 rijstroken, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, water en waterberging.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Voorwaardelijke verplichting verkeersmaatregel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verkeersmaatregel' mogen de gronden niet (meer) als doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer worden gebruikt, na ingebruikname van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint' als doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer. Per aanduidingsvlak 'specifieke vorm van verkeer - verkeersmaatregel' dienen zodanige maatregelen getroffen te zijn, dat een gebruik als doorgaande weg tussen de twee uiteinden van het betreffende aanduidingsvlak binnen de bestemming 'Verkeer' voor gemotoriseerd verkeer niet meer mogelijk is, met uitzondering van calamiteitenroutes.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. taluds, bermen, oevers, beschoeiingen en onderhoudspaden;
c. nutsvoorzieningen;
d. een doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer van maximaal 2x1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint'.
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken, kademuren, bruggen, steigers, dammen en/of duikers.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint' bedraagt ten hoogste 8 meter;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter.

Artikel 9 Wonen - Vrij

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen conform de definitie 'woning', met dien verstande dat:
    1. ten aanzien van het maximum aantal woningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' tevens het aangeduide aantal als maximum aantal woningen binnen het betreffende maatvoeringsvlak geldt;
    3. dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1;
b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis comform het bepaalde in lid 22.5;
c. groenvoorzieningen;
d. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

De gronden binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel dienen niet te worden beschouwd als 'erf', zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal, met dien verstande dat moet worden voldaan aan lid 21.1 en 22.1;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. vrijstaande woningen;
    2. nevengebouwen;
c. voor de situering van hoofdgebouwen gelden de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
d. de hoofdgebouwen dienen aan de maatvoering, zoals aangegeven in tabel 1 te voldoen:

	Vrijstaande woningen	Nevengebouwen
Min. afstand tot voorste bouwperceelsgrens	3 meter	-
Onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen	Min. 3 meter, max. 9 meter	Min. 3 meter, max. 9 meter
Min. afstand tot zijdelingse perceelsgrens	Min. 3 meter aan één zijde	-
Max. goothoogte	3 meter	3 meter
Max. bouwhoogte	10 meter	10 meter
Dakhelling	min. 20°, max. 50°	min. 20°, max. 50°
Max. oppervlakte hoofdgebouw	150 m²	100 m²

Lengte van het gebouw	Min. 15 meter	-

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt ten hoogste 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden;
e. de kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap), met dien verstande dat:
    1. indien sprake is van een kapconstructie de dakhelling moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
    2. indien een bijbehorend bouwwerk grenst aan de openbare ruimte een kapverplichting geldt, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
f. bij een platte afdekking mag op een bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht;
g. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief carports, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen:
    1. 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²;
    2. 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
    3. 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m²;
h. achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen (het verlengde van) de zijgevel(s) en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50%;
i. bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan de landschapszijde, dient voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

9.2.4 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn en maximaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker of entree zijn toegestaan;
b. maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter bij uitvoering in één bouwlaag;
d. de goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk;
e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag;
f. de diepte bedraagt maximaal 1,60 meter;
g. het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 9.2.3 onder g. en h. van toepassing is;

h. de breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
i. bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.

9.2.5 Caport

Voor het bouwen van een carport gelden de volgende bepalingen:
a. per bouwperceel is maximaal één carport toegestaan;
b. een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd te worden;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
d. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 9.2.3 onder g. en h. van toepassing is;
e. indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd;
f. een carport mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied dan wel de landschapszijde dient voor het bouwen van een carport een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

9.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, indien:
    1. op een bouwperceel tevens een hoofdgebouw aanwezig dan wel vergund is;
    2. gebouwd achter de voorgevellijn en/of gebouwd achter (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw;
    3. gebouwd op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
    4. niet gelegen binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel ten hoogste 1 meter bedraagt.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2, tabel 1, voor de bouw van een gebouw met een platte dakafdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling bij een baken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld: rekening dient gehouden te worden met een verantwoorde,

samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit conform het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

9.3.2 Plaatselijke verhoging goothoogte vrijstaande woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2, tabel 1, voor het toestaan van een plaatselijke verhoging van de goothoogte van een vrijstaande woning, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de verhoging niet wordt gerealiseerd aan de naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;
b. de verhoging niet wordt gerealiseerd aan de kopgevel van een hoofdgebouw;
c. de verhoging wordt gerealiseerd ter plaatse van een terugliggend geveldeel;
d. de verhoging is toegestaan over maximaal 30% van de lengte van de betreffende gevel van een gebouw en niet in combinatie met de verhoging genoemde onder 9.3.3;
e. de goothoogte niet meer dan 5,5 meter bedraagt;
f. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

9.3.3 Hogere goothoogte vrijstaande woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2, tabel 1, voor het toestaan van een hogere goothoogte van een vrijstaande woning, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de goothoogte niet meer dan 5,5 meter bedraagt:
b. de verhoging niet wordt gerealiseerd aan de naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

9.3.4 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid.

9.3.5 Carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.5 sub b voor het bouwen van een carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw en/of in de zone tussen de voorgevellijn en 1 meter daarachter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
d. de carport een open constructie heeft.

9.3.6 Carport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.5 sub f.2. voor het bouwen van een caport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de afstand van de carport tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
e. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

9.3.7 Bouwhoogten bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 9.2.6 onder d en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
b. Afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

9.3.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan landschapszijde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.6 voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, poorten en/of pergola's binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
    1. 2 meter voor open erfafscheidingen;
    2. 2,5 meter voor poorten;

3. 2,5 meter voor pergola's.

Artikel 10 Woongebied - Bosbuurt

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Bosbuurt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen conform de definitie 'woning', met dien verstande dat ten aanzien van het maximum aantal woningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is en dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1;
b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis comform het bepaalde in lid 22.5;
c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
d. een doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer van maximaal 2x1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint';
e. buurtontsluitingswegen en woonstraten;
f. groenvoorzieningen;
g. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. speelvoorzieningen;
k. extensief recreatief medegebruik;
l. voet- en fietspaden;
m. nutsvoorzieningen;
n. tuinen en erven;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1', uitsluitend voor één of meer van de volgende doeleinden:
    1. groenvoorzieningen;
    2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    3. volkstuinen;
    4. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
    5. extensief recreatief medegebruik;
    6. voet- en fietspaden;
    7. nutsvoorzieningen;
    8. speelvoorzieningen;
    9. een doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer van maximaal 2x1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint'.
p. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bosbaken', met dien verstande dat ten aanzien van het maximum aantal zorgwoningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is en dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

10.2.1 Algemeen

De gronden binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel dienen niet te worden beschouwd als 'erf', zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. wat betreft het aantal woningen moet worden voldaan aan lid 21.1 en 22.1;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. aaneengebouwde woningen;
    2. twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
    3. vrijstaande woningen;
    4. gestapelde woningen;
    5. bosbaken;
c. voor de situering van hoofdgebouwen gelden de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
d. de hoofdgebouwen dienen aan de maatvoering, zoals aangegeven in tabel 1 te voldoen:

Tabel 1: bouwregels hoofdgebouwen

	aaneengebouwd	twee-aaneengebouwd/ geschakeld	vrijstaand	gestapeld	bosbaken
Situering	-	-	-	-	Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bosbaken'
Aantal	-	-	-	-	max. 1
Min. afstand tot een weg	-	-	-	-	10 meter
Max. goothoogte	6 meter	6 meter	6 meter	6 meter	25 meter
Max. bouwhoogte	10 meter	10 meter	10 meter	10 meter	30 meter
Min. afstand tussen hoofdgebouwen onderling	2 meter tussen blokken van woningen	2 meter tussen blokken van woningen	2 meter	2 meter tussen blokken van woningen	-
Dakhelling bij één dakvlak	min. 15°	min. 15°	min. 15°	min. 15°	min. 10°
Dakhelling bij 2 of meer dakvlakken	min. 20°	min. 20°	min. 20°	min. 20°	min. 10°

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt ten hoogste 6 meter, waarbij de denkbeeldige

lijn onder de 45° gemeten op 3 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden;

e. de kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap), met dien verstande dat:
    1. indien sprake is van een kapconstructie de dakhelling moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
    2. indien een bijbehorend bouwwerk grenst aan de openbare ruimte een kapverplichting geldt, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
f. bij een platte afdekking mag op een bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht;
g. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief carports, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen:
    1. 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²;
    2. 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
    3. 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
h. achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen (het verlengde van) de zijgevel(s) en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50%;
i. bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan de landschapszijde, dient voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

10.2.4 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn en maximaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker of entree zijn toegestaan;
b. maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter bij uitvoering in één bouwlaag;
d. de goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk;
e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag;
f. de diepte bedraagt maximaal 1,60 meter;
g. het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 10.2.3 onder g. en h. van toepassing is;
h. de breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
i. bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.

10.2.5 Caport

Voor het bouwen van een carport gelden de volgende bepalingen:

a. per bouwperceel is maximaal één carport toegestaan;
b. een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd te worden;

c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
d. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 10.2.3 onder g. en h. van toepassing is;
e. indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd;
f. een carport mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied dan wel de landschapszijde dient voor het bouwen van een carport een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

10.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, indien:
    1. op een bouwperceel tevens een hoofdgebouw aanwezig dan wel vergund is;
    2. gebouwd achter de voorgevellijn en/of gebouwd achter (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw;
    3. gebouwd op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
    4. niet gelegen binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel;
c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting - lint' en 'ontsluiting - buurt' bedraagt ten hoogste 8 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel ten hoogste 1 meter bedraagt.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2, tabel 1, ten behoeve van een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid en/of de sociale veiligheid.

10.3.2 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2, tabel 1, voor de bouw van een gebouw met een platte dakafdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling bij een baken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

10.3.3 Hogere goot- en/of bouwhoogte hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2, tabel 1, voor een hoofdgebouw met een hogere goot- en/of bouwhoogte, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 7,5 meter respectievelijk 11 meter bedraagt;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. de bevoegdheid niet is toegepast op meer dan 10% van het aantal woningen binnen het betreffende bestemmingsvlak.

10.3.4 Hogere goot- en/of bouwhoogte binnen 'specifieke bouwaanduiding - bosbaken'

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2, tabel 1, voor een hoofdgebouw met een hogere goot- en/of bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bosbaken', met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 12 meter respectievelijk 15 meter bedraagt;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. de bevoegdheid niet is toegepast op meer dan 3 gebouwen binnen het betreffende aanduidingsvlak.

10.3.5 Situering bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.3 sub i. voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar groen met een breedte van minimaal 1 meter dan wel de breedte van het openbaar gebied (weg, parkeerstroken, trottoirs, openbaar groen) groter is dan 8 meter;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;

c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
e. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

10.3.6 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid.

10.3.7 Carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.5 sub b voor het bouwen van een carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw en/of in de zone tussen de voorgevellijn en 1 meter daarachter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
d. de carport een open constructie heeft.

10.3.8 Carport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.5 sub f.2. voor het bouwen van een caport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de afstand van de carport tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
e. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

10.3.9 Bouwhoogten bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.2.6 onder d en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
b. Afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld, waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

10.3.10 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan landschapszijde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.6 voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, poorten en/of pergola's binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
    1. 2 meter voor open erfafscheidingen;
    2. 2,5 meter voor poorten;
    3. 2,5 meter voor pergola's.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Voorwaardelijke verplichting realisatie en ingebruikname ontsluiting - lint

Het in gebruik nemen en gebruikt houden van gronden en/of bebouwing voor de in artikel 10.1 onder a., b. en/of p. genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan na realisatie en ingebruikname van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint' als doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Gebruik ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' en 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2'

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.1 onder o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' en de doeleinden, zoals bedoeld in artikel 10.1 onder a. tot en met c., e. (voor zover het betreft woonstraten), i., n. en/of p., toestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een qua oppervlakte minimaal gelijk areaal van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2' wordt uitsluitend gebruikt voor één of meer van de volgende doeleinden:
    1. groenvoorzieningen;
    2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    3. volkstuinen;
    4. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
    5. extensief recreatief medegebruik;
    6. voet- en fietspaden;

7. nutsvoorzieningen;
8. speelvoorzieningen;

b. het bepaalde in artikel 10.2 is na de afwijking van overeenkomstige toepassing;
c. het bepaalde in artikelen 21.1 en 22.5 is van overeenkomstige toepassing;
d. aangetoond is dat er geen sprake is van milieu-hygiënische belemmeringen;
e. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur, waarbij de (hoofd)vorm van een bouwveld gelijk blijft, alsmede van de landschappelijke waarden;
f. de afwijking leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor in de omgeving gelegen functies;
g. aangetoond is dat er sprake is van een acceptabele afwikkeling van het verkeer.

Artikel 11 Woongebied - Buitenhof

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Buitenhof' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen conform de definitie 'woning', met dien verstande dat ten aanzien van het maximum aantal woningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is en dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1;
b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis conform het bepaalde in lid 22.5;
c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
d. buurtontsluitingswegen en woonstraten;
e. groenvoorzieningen;
f. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. extensief recreatief medegebruik;
k. voet- en fietspaden;
l. nutsvoorzieningen;
m. tuinen en erven;
n. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied gezondheidscentrum' tevens voor een gezondheidscentrum, uitsluitend na toepassing van de in lid 24.4 opgenomen afwijkingsbevoegdheid en met inachtneming van de daarin opgenomen voorwaarden;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1', uitsluitend voor één of meer van de volgende doeleinden:
    1. groenvoorzieningen;
    2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    3. volkstuinen;
    4. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
    5. extensief recreatief medegebruik;
    6. voet- en fietspaden;
    7. nutsvoorzieningen;
    8. speelvoorzieningen;
    9. buurtontsluitingswegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - buurt';
p. zorgwoningen, met dien verstande dat ten aanzien van het maximum aantal zorgwoningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is en dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

De gronden binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel dienen niet te worden beschouwd als 'erf', zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. wat betreft het aantal woningen moet worden voldaan aan lid 21.1 en 22.1;

b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. buitenhofbaken;
    2. poortgebouw;
    3. buitenhofgebouwen;
    4. binnenplaatsgebouwen;
    5. nevengebouwen;
c. voor de situering van hoofdgebouwen gelden de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
d. de hoofdgebouwen dienen aan de maatvoering, zoals aangegeven in tabel 1 te voldoen:

Tabel 1: bouwregels hoofdgebouwen:

	poortgebouw	buitenhof-gebouw	binnenplaats-gebouw	nevengebouw	buitenhofbaken
Situering	-	-	-	-	Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - buitenhofbaken'
Aantal gebouwen per bestemmingsvlak	Max. 1 gebouw	-	Min. 1 gebouw	-	Max. 1 gebouw
Woningtypologie	grondgebonden, gestapeld	grondgebonden	grondgebonden	-	grondgebonden, gestapeld
Min. afstand tussen hoofdgebouwen	-	2 meter	-	-	-
Min. afstand tot voorste bouwperceelsgrens	-	1 meter	-	-	-
Max. afstand tot voorste bouwperceelsgrens	-	4 meter	-	-	-
Min. afstand tot zijdelingse perceelsgrens	-	1,5 meter voor de naar de landschapszijde gekeerde gevel	2 meter	-	-
Max. goothoogte	6 meter	3 meter*	4,5 meter	3 meter	10,5 meter
Max. bouwhoogte	11,5 meter	10 meter	10 meter	6 meter	15 meter
Dakhelling	min. 20°, max. 50°	min. 20°, max. 50°	min. 20°, max. 50°	min. 20°, max. 50°	min. 20°, max. 50°
Lengte van het gebouw	-	max. 40 meter	max. 40 meter	max. 40 meter	-

* met dien verstande dat de goothoogte van de niet naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) van een gebouw maximaal 4,5 meter bedraagt.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt ten hoogste 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden;
e. de kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap), met dien verstande dat:
    1. indien sprake is van een kapconstructie de dakhelling moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
    2. indien een bijbehorend bouwwerk grenst aan de openbare ruimte een kapverplichting geldt, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
f. bij een platte afdekking mag op een bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht;
g. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief carports, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen:
    1. 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²;
    2. 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
    3. 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
h. achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen (het verlengde van) de zijgevel(s) en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50%;
i. bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan de landschapszijde, dient voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

11.2.4 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn en maximaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker of entree zijn toegestaan;
b. maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter bij uitvoering in één bouwlaag;
d. de goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk;
e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag;
f. de diepte bedraagt maximaal 1,60 meter;
g. het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 11.2.3

onder g. en h. van toepassing is;
h. de breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
i. bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.

11.2.5 Caport

Voor het bouwen van een carport gelden de volgende bepalingen:
a. per bouwperceel is maximaal één carport toegestaan;
b. een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd te worden;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
d. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 11.2.3 onder g. en h. van toepassing is;
e. indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd;
f. een carport mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied dan wel de landschapszijde dient voor het bouwen van een carport een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

11.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, indien:
    1. op een bouwperceel tevens een hoofdgebouw aanwezig dan wel vergund is;
    2. gebouwd achter de voorgevellijn en/of gebouwd achter (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw;
    3. gebouwd op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
    4. niet gelegen binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel ten hoogste 1 meter bedraagt.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Plaatselijke verhoging goothoogte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2, tabel 1, voor het toestaan van een plaatselijke verhoging van de goothoogte van een buitenhofgebouw, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de verhoging niet wordt gerealiseerd aan de naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;
b. de verhoging niet wordt gerealiseerd aan de kopgevel van een hoofdgebouw;
c. de verhoging is toegestaan over maximaal 30% van de lengte van de betreffende gevel van een gebouw;
d. de hoogte van de verhoging maximaal 1,5 meter ten opzichte van de goothoogte van de betreffende gevel van een hoofdgebouw is;
e. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

11.3.2 Afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2, tabel 1, ten behoeve van een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid en/of de sociale veiligheid.

11.3.3 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2, tabel 1, voor de bouw van een gebouw met een platte dakafdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling bij een buitenhofbaken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

11.3.4 Situering bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 sub i. voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar groen met een breedte van minimaal 1 meter dan wel de breedte van het openbaar gebied (weg, parkeerstroken, trottoirs, openbaar groen) groter is dan 8 meter;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
e. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

11.3.5 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid.

11.3.6 Carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.5 sub b voor het bouwen van een carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw en/of in de zone tussen de voorgevellijn en 1 meter daarachter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
d. de carport een open constructie heeft.

11.3.7 Carport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.5 sub f.2. voor het bouwen van een caport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de afstand van de carport tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
e. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

11.3.8 Bouwhoogte erfafscheidingen in het verlengde van de (voor)gevel

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 11.2.6 onder a. en/of b. en erfafscheidingen/tuinmuren in het verlengde van de (voor)gevel van een hoofdgebouw toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
b. Afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien de stedenbouwkundige kwaliteit

en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

11.3.9 Bouwhoogten bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 11.2.6 onder c en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
b. Afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

11.3.10 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan landschapszijde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.6 voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, poorten en/of pergola's binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
    1. 2 meter voor open erfafscheidingen;
    2. 2,5 meter voor poorten;
    3. 2,5 meter voor pergola's.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Voorwaardelijke verplichting realisatie en ingebruikname ontsluiting - lint

Het in gebruik nemen en gebruikt houden van gronden en/of bebouwing voor de in artikel 11.1 onder a., b., n. en/of p. genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan na realisatie en ingebruikname van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint' als doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Gebruik ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' en 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2'

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 11.1 onder o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' en de doeleinden, zoals bedoeld in artikel 11.1 onder a. tot en met c., d. (voor zover het betreft woonstraten), h., m. en/of p. toestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een qua oppervlakte minimaal gelijk areaal van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2' wordt uitsluitend gebruikt voor één of meer van de volgende doeleinden:
    1. groenvoorzieningen;
    2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    3. volkstuinen;
    4. hobbymatig agrarisch grondgebruik;

5. extensief recreatief medegebruik;
6. voet- en fietspaden;
7. nutsvoorzieningen;
8. speelvoorzieningen;

b. het bepaalde in artikel 11.2 is na de afwijking van overeenkomstige toepassing;
c. het bepaalde in artikelen 21.1 en 22.5 is van overeenkomstige toepassing;
d. aangetoond is dat er geen sprake is van milieu-hygiënische belemmeringen;
e. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur, waarbij de (hoofd)vorm van een bouwveld gelijk blijft, alsmede van de landschappelijke waarden;
f. de afwijking leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor in de omgeving gelegen functies;
g. aangetoond is dat er sprake is van een acceptabele afwikkeling van het verkeer.

Artikel 12 Woongebied - Erf

12.1 Bestemmingsomschrijving

a. het wonen in woningen conform de definitie 'woning', met dien verstande dat:
    1. ten aanzien van het maximum aantal woningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' tevens het aangeduide aantal als maximum aantal woningen binnen het betreffende maatvoeringsvlak geldt;
    3. dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1;
b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis conform het bepaalde in lid 22.5;
c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
d. buurtontsluitingswegen en woonstraten;
e. groenvoorzieningen;
f. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. extensief recreatief medegebruik;
k. voet- en fietspaden;
l. nutsvoorzieningen;
m. tuinen en erven;
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1', uitsluitend voor één of meer van de volgende doeleinden:
    1. groenvoorzieningen;
    2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    3. volkstuinen;
    4. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
    5. extensief recreatief medegebruik;
    6. voet- en fietspaden;
    7. nutsvoorzieningen;
    8. speelvoorzieningen;
    9. buurtontsluitingswegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - buurt'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

De gronden binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel dienen niet te worden beschouwd als 'erf', zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. wat betreft het aantal woningen geldt dat:
    1. ten aanzien van het maximum aantal woningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' tevens het aangeduide aantal als maximum aantal woningen binnen het betreffende maatvoeringsvlak geldt;

3. dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1;

b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
   1. entreegebouwen, met dien verstande dat geen entreegebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - geen entreegebouw';
   2. erfwoongebouwen;
   3. nevengebouwen;
c. voor de situering van entreegebouwen, erfwoongebouwen en nevengebouwen gelden de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
d. de hoofdgebouwen dienen aan de maatvoering, zoals aangegeven in tabel 1 te voldoen:

Tabel 1: bouwregels hoofdgebouwen

	entreegebouw	erfwoongebouw	nevengebouw
Max. aantal gebouwen per bestemmingsvlak	1 gebouw	-	-
Woningtypologie	grondgebonden, gestapeld	grondgebonden	-
Min. afstand tussen hoofdgebouwen onderling	3 meter	3 meter	3 meter
Min. afstand tot voorste bouwperceelsgrens	5 meter	-	-
Max. afstand tot voorste bouwperceelsgrens	-	2 meter	2 meter
Min. afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 meter	-	-
Min. afstand tot overige perceelsgrenzen	3 meter	-	-
Max. goothoogte	3,5 meter	3 meter	3 meter
Max. bouwhoogte	12 meter	10 meter	6 meter
Dakhelling	min. 37,5°, max. 50°	min. 20°, max. 50°	min. 20°, max. 50°
Lengte van het gebouw	-	min. 15 meter	min. 15 meter

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt ten hoogste 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden;
e. de kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap), met dien verstande dat:
   1. indien sprake is van een kapconstructie de dakhelling moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
   2. indien een bijbehorend bouwwerk grenst aan de openbare ruimte een kapverplichting geldt, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;

f. bij een platte afdekking mag op een bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht;
g. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief carports, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen:
    1. 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²;
    2. 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
    3. 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
h. achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen (het verlengde van) de zijgevel(s) en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50%;
i. bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan de landschapszijde, dient voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

12.2.4 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn en maximaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:
a. uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker of entree zijn toegestaan;
b. maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter bij uitvoering in één bouwlaag;
d. de goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk;
e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag;
f. de diepte bedraagt maximaal 1,60 meter;
g. het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 12.2.3 onder g. en h. van toepassing is;
h. de breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
i. bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.

12.2.5 Caport

Voor het bouwen van een carport gelden de volgende bepalingen:
a. per bouwperceel is maximaal één carport toegestaan;
b. een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd te worden;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
d. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 12.2.3 onder g. en h. van toepassing is;
e. indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports

moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd;

f. een carport mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied dan wel de landschapszijde dient voor het bouwen van een carport een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

12.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, indien:
    1. op een bouwperceel tevens een hoofdgebouw aanwezig dan wel vergund is;
    2. gebouwd achter de voorgevellijn en/of gebouwd achter (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw;
    3. gebouwd op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
    4. niet gelegen binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel ten hoogste 1 meter bedraagt.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Plaatselijke verhoging goothoogte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2, tabel 1, voor het toestaan van een plaatselijke verhoging van de goothoogte van een erfwoongebouw of nevengebouw, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de verhoging niet wordt gerealiseerd aan de naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;
b. de verhoging niet wordt gerealiseerd aan de kopgevel van een hoofdgebouw;
c. de verhoging wordt gerealiseerd ter plaatse van een terugliggend geveldeel;
d. de verhoging is toegestaan over maximaal 30% van de lengte van de betreffende gevel van een gebouw en niet in combinatie met de verhoging genoemde onder 12.3.2;
e. de goothoogte niet meer dan 5,5 meter bedraagt;
f. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

12.3.2 Hogere goothoogte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2, tabel 1, voor het toestaan van een hogere goothoogte van een entreegebouw, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de goothoogte niet meer dan 5,5 meter bedraagt:

b. de verhoging niet wordt gerealiseerd aan de naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

12.3.3 Afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2, tabel 1, ten behoeve van een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid en/of de sociale veiligheid.

12.3.4 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2, tabel 1, voor de bouw van een gebouw met een platte dakafdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

12.3.5 Situering bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 sub i. voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar groen met een breedte van minimaal 1 meter dan wel de breedte van het openbaar gebied (weg, parkeerstroken, trottoirs, openbaar groen) groter is dan 8 meter;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
e. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

12.3.6 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid.

12.3.7 Carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.5 sub b voor het bouwen van een carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw en/of in de zone tussen de voorgevellijn en 1 meter daarachter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
d. de carport een open constructie heeft.

12.3.8 Carport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.5 sub f.2. voor het bouwen van een caport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
d. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

12.3.9 Bouwhoogten bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 12.2.6 onder c en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
b. Afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

12.3.10 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan landschapszijde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.6 voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, poorten en/of pergola's binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
    1. 2 meter voor open erfafscheidingen;
    2. 2,5 meter voor poorten;
    3. 2,5 meter voor pergola's.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Voorwaardelijke verplichting realisatie en ingebruikname ontsluiting - lint
Het in gebruik nemen en gebruikt houden van gronden en/of bebouwing voor de in artikel 12 onder a. en/of b. genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan na realisatie en ingebruikname van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint' als doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Gebruik ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' en 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2'
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 12.1 onder o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' en de doeleinden, zoals bedoeld in artikel 12.1 onder a. tot en met c., d. (voor zover het betreft woonstraten), h. en/of m., toestaan onder de volgende voorwaarden:
a. een qua oppervlakte minimaal gelijk areaal van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2' wordt uitsluitend gebruikt voor één of meer van de volgende doeleinden:
    1. groenvoorzieningen;
    2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    3. volkstuinen;
    4. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
    5. extensief recreatief medegebruik;
    6. voet- en fietspaden;
    7. nutsvoorzieningen;
    8. speelvoorzieningen;
b. het bepaalde in artikel 12.2 is na de afwijking van overeenkomstige toepassing;
c. het bepaalde in artikelen 21.1 en 22.5 is van overeenkomstige toepassing;
d. aangetoond is dat er geen sprake is van milieu-hygiënische belemmeringen;
e. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur, waarbij de (hoofd)vorm van een bouwveld gelijk blijft, alsmede van de landschappelijke waarden;
f. de afwijking leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor in de omgeving gelegen functies;
g. aangetoond is dat er sprake is van een acceptabele afwikkeling van het verkeer.

Artikel 13 Woongebied - Gehucht

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Gehucht' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen conform de definitie 'woning', met dien verstande dat ten aanzien van het maximum aantal woningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is en dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1;
b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis conform het bepaalde in lid 22.5;
c. een doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer van maximaal 2x1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint';
d. buurtontsluitingswegen en woonstraten;
e. groenvoorzieningen;
f. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. extensief recreatief medegebruik;
k. voet- en fietspaden;
l. nutsvoorzieningen;
m. tuinen en erven;
n. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied gezondheidscentrum' tevens voor een gezondheidscentrum, uitsluitend na toepassing van de in lid 24.4 opgenomen afwijkingsbevoegdheid en met inachtneming van de daarin opgenomen voorwaarden;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1', uitsluitend voor één of meer van de volgende doeleinden:
    1. groenvoorzieningen;
    2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    3. volkstuinen;
    4. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
    5. extensief recreatief medegebruik;
    6. voet- en fietspaden;
    7. nutsvoorzieningen;
    8. speelvoorzieningen;
    9. een doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer van maximaal 2x1 rijstrook, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint'.
p. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart', met dien verstande dat ten aanzien van het maximum aantal zorgwoningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is en dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

13.2.1 Algemeen

De gronden binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel dienen niet te worden beschouwd als 'erf', zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

13.2.2 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. wat betreft het aantal woningen moet worden voldaan aan lid 21.1 en 22.1;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. aaneengebouwde woningen;
    2. twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen;
    3. vrijstaande woningen;
    4. gestapelde woningen;
c. de hoofdgebouwen dienen aan de maatvoering, zoals aangegeven in tabel 1 te voldoen:

Tabel 1: bouwregels hoofdgebouwen

	aaneengebouwd	twee-aaneengebouwd/ geschakeld	vrijstaand	gestapeld
Aantal woningen per blok	max. 6 woningen in een rij	max. 2 woningen bij twee-aaneengebouwde woningen en max. 6 woningen bij geschakelde woningen	-	-
Situering	-	-	-	Uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied - hart' , en 'specifieke vorm van woongebied - radiaal'
Situering voorgevelrooilijn	Min. 0,5 meter verspringing ten opzichte van naastliggend(e) hoofdgebouw(en)	Min. 0,5 meter verspringing ten opzichte van naastliggend(e) hoofdgebouw(en)	Min. 0,5 meter verspringing ten opzichte van naastliggend(e) hoofdgebouw(en)	Min. 0,5 meter verspringing ten opzichte van naastliggend(e) hoofdgebouw(en)

Max. goothoogte	9 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 6 meter* voor het overige met dien verstande dat de goothoogte van minimaal 20% van het aantal woningen binnen de bestemming maximaal 4,5 meter mag bedragen	9 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 6 meter* voor het overige met dien verstande dat de goothoogte van minimaal 20% van het aantal woningen binnen de bestemming maximaal 4,5 meter mag bedragen	9 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 6 meter* voor het overige met dien verstande dat de goothoogte van minimaal 20% van het aantal woningen binnen de bestemming maximaal 4,5 meter mag bedragen	9 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 6 meter voor het overige met dien verstande dat de goothoogte van minimaal 20% van het aantal woningen binnen de bestemming maximaal 4,5 meter mag bedragen
Max. bouwhoogte	14 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 11 meter** voor het overige	14 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 11 meter** voor het overige	14 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 11 meter** voor het overige	14 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 11 meter** voor het overige
Min. afstand tot voorste bouw-perceelsgrens	0 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 3 meter voor het overige***	0 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 3 meter voor het overige***	0 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 3 meter voor het overige***	0 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 3 meter voor het overige***

Min. afstand tot zijdelingse perceelsgrens	0 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 3 meter aan één zijde bij eindwoningen voor het overige****	0 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 3 meter aan één zijde voor het overige	0 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 3 meter aan beide zijden voor het overige	0 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' 3 meter aan beide zijden voor het overige
Onderlinge afstand hoofdgebouwen	2 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart'	2 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart'	2 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart'	2 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart'
Dakhelling	min. 15°, max. 55°	min. 15°, max. 55°	min. 15°, max. 55°	min. 15°, max. 55°
Lengte van een gebouw	max. 36 meter	-	-	-

* met dien verstande dat de goothoogte van de naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) van een gebouw maximaal 3 meter bedraagt;
** met dien verstande dat de bouwhoogte van de naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) van een gebouw maximaal 10 meter bedraagt;
*** tenzij de voorste bouwperceelsgrens grenst aan een langzaam verkeerroute, dan geldt een afstand van ten minste 2 meter;
**** tenzij de zijdelingse bouwperceelsgrens grenst aan een langzaam verkeerroute, dan geldt een afstand van ten minste 1,5 meter.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt ten hoogste 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden;
e. de kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap), met dien verstande dat:
    1. indien sprake is van een kapconstructie de dakhelling moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
    2. indien een bijbehorend bouwwerk grenst aan de openbare ruimte een kapverplichting geldt, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
f. bij een platte afdekking mag op een bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht;

g. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief carports, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen:
    1. 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²;
    2. 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
    3. 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
h. achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen (het verlengde van) de zijgevel(s) en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50%;
i. bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan de landschapszijde, dient voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

13.2.4 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn en maximaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker of entree zijn toegestaan;
b. maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter bij uitvoering in één bouwlaag;
d. de goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk;
e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag;
f. de diepte bedraagt maximaal 1,60 meter;
g. het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 13.2.3 onder g. en h. van toepassing is;
h. de breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
i. bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.

13.2.5 Caport

Voor het bouwen van een carport gelden de volgende bepalingen:

a. per bouwperceel is maximaal één carport toegestaan;
b. een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd te worden;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
d. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 13.2.3 onder g. en h. van toepassing is;
e. indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning

worden gebouwd;

f. een carport mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied dan wel de landschapszijde dient voor het bouwen van een carport een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

13.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, indien:
    1. op een bouwperceel tevens een hoofdgebouw aanwezig dan wel vergund is;
    2. gebouwd achter de voorgevellijn en/of gebouwd achter (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw;
    3. gebouwd op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
    4. niet gelegen binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel ten hoogste 1 meter bedraagt.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijken van afstand tot voorste bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2, tabel 1, ten behoeve van een geringere afstand tot de voorste bouwperceelsgrens, mits:

a. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' en/of 'specifieke vorm van woongebied - radiaal';
a. een geringere afstand tot de voorste bouwperceelsgrens is stedenbouwkundig acceptabel conform het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid en/of de sociale veiligheid.

13.3.2 Afwijken aantal woningen per blok

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2, tabel 1, ten behoeve van een vermeerdering van het maximum aantal woningen per blok, mits:

a. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 21.1 en artikel 22.1;
b. het aantal woningen per blok niet meer dan 12 bedraagt;
c. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen kan worden gegarandeerd;
d. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
e. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid en/of de sociale veiligheid.

13.3.3 Plaatselijke verhoging goothoogte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.2, tabel 1, voor het toestaan van een plaatselijke verhoging van de goothoogte van een hoofdgebouw, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de verhoging niet wordt gerealiseerd aan de naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;
b. de verhoging niet wordt gerealiseerd aan de kopgevel van een hoofdgebouw;
c. de verhoging is toegestaan over maximaal 30% van de lengte van de betreffende gevel van een gebouw;
d. de hoogte van de verhoging maximaal 1,5 meter ten opzichte van de goothoogte van de betreffende gevel van een hoofdgebouw is;
e. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

13.3.4 Afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2, tabel 1, ten behoeve van een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid en/of de sociale veiligheid.

13.3.5 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2, tabel 1, voor de bouw van een gebouw met een platte dakafdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

13.3.6 Situering bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.3 sub i. voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar groen met een breedte van minimaal 1 meter dan wel de breedte van het openbaar gebied (weg, parkeerstroken, trottoirs, openbaar groen) groter is dan 8 meter;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

d. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
e. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

13.3.7 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid.

13.3.8 Carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.5 sub b voor het bouwen van een carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw en/of in de zone tussen de voorgevellijn en 1 meter daarachter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
d. de carport een open constructie heeft.

13.3.9 Carport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.5 sub f.2. voor het bouwen van een caport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de afstand van de carport tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
e. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

13.3.10 Bouwhoogten bouwwerken, geen gebouwen zijnde
a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 13.2.6 onder c en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
b. Afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

13.3.11 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan landschapszijde
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.6 voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, poorten en/of pergola's binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
    1. 2 meter voor open erfafscheidingen;
    2. 2,5 meter voor poorten;
    3. 2,5 meter voor pergola's.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Voorwaardelijke verplichting realisatie en ingebruikname ontsluiting - lint
Het in gebruik nemen en gebruikt houden van gronden en/of bebouwing voor de in artikel 13.1 onder a., b., n. en/of p. genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan na realisatie en ingebruikname van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint' als doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Gebruik ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' en 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2'
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 13.1 onder o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' en de doeleinden, zoals bedoeld in artikel 13.1 onder a. tot en met c., d. (voor zover het betreft woonstraten), h., m. en/of p., toestaan onder de volgende voorwaarden:
a. een qua oppervlakte minimaal gelijk areaal van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2' wordt uitsluitend gebruikt voor één of meer van de volgende doeleinden:
    1. groenvoorzieningen;
    2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    3. volkstuinen;
    4. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
    5. extensief recreatief medegebruik;
    6. voet- en fietspaden;
    7. nutsvoorzieningen;
    8. speelvoorzieningen;
b. het bepaalde in artikel 13.2 is na de afwijking van overeenkomstige toepassing;
c. het bepaalde in artikelen 21.1 en 22.5 is van overeenkomstige toepassing;

d. aangetoond is dat er geen sprake is van milieu-hygiënische belemmeringen;
e. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur, waarbij de (hoofd)vorm van een bouwveld gelijk blijft, alsmede van de landschappelijke waarden;
f. de afwijking leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor in de omgeving gelegen functies;
g. aangetoond is dat er sprake is van een acceptabele afwikkeling van het verkeer.

13.5.2 Zorgwoningen buiten het hart

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 13.1 onder p. voor het toestaan van zorgwoningen buiten de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - hart' onder de volgende voorwaarden:
a. het bepaalde in artikelen 21.1 en 22.5 is van overeenkomstige toepassing;
b. aangetoond is dat er geen sprake is van milieu-hygiënische belemmeringen;
c. de zorgwoningen worden gerealiseerd in een (boerderij)woning op een markante plek, een en ander conform de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
d. de afwijking leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor in de omgeving gelegen functies;
e. aangetoond is dat er sprake is van een acceptabele afwikkeling van het verkeer.

Artikel 14 Woongebied - Klooster

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Klooster' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen conform de definitie 'woning', met dien verstande dat:
    1. ten aanzien van het maximum aantal woningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is;
    2. dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1;
b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis conform het bepaalde in lid 22.5;
c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
d. buurtontsluitingswegen en woonstraten;
e. groenvoorzieningen;
f. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. extensief recreatief medegebruik;
k. voet- en fietspaden;
l. nutsvoorzieningen;
m. tuinen en erven;
n. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied gezondheidscentrum' tevens voor een gezondheidscentrum, uitsluitend na toepassing van de in lid 24.4 opgenomen afwijkingsbevoegdheid en met inachtneming van de daarin opgenomen voorwaarden;
o. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend na toepassing van de in lid 24.3 opgenomen afwijkingsbevoegdheid en met inachtneming van de daarin opgenomen voorwaarden.
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1', uitsluitend voor één of meer van de volgende doeleinden:
    1. groenvoorzieningen;
    2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    3. volkstuinen;
    4. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
    5. extensief recreatief medegebruik;
    6. voet- en fietspaden;
    7. nutsvoorzieningen;
    8. speelvoorzieningen;
    9. buurtontsluitingswegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - buurt'.
q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kloosterbaken', tevens voor zorgwoningen, met dien verstande dat ten aanzien van het maximum aantal zorgwoningen het bepaalde in lid 21.1 van toepassing is en dient te worden voldaan aan het bepaalde in lid 22.1.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

De gronden binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel dienen niet te worden beschouwd als 'erf', zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. wat betreft het aantal woningen moet worden voldaan aan lid 21.1 en 22.1;
b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. kloosterbaken;
    2. kloosterhoven;
c. voor de situering van hoofdgebouwen gelden de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
d. de hoofdgebouwen dienen aan de maatvoering, zoals aangegeven in tabel 1 te voldoen:

Tabel 1: bouwregels hoofdgebouwen

	kloosterhoven	kloosterbaken
Situering	-	Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kloosterbaken'
Aantal gebouwen/ensembles van gebouwen	-	max. 1
Woning- typologie	grondgebonden, gestapeld	gestapeld, grondgebonden
Max. goothoogte	6 meter*	16 meter
Max. bouwhoogte	11 meter	19 meter
Min. afstand tot voorste bouwperceelsgrens	3 meter**	-
Min. afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 meter aan twee zijden bij vrijstaande woningen, 3 meter aan één zijde bij geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen***/****	-
Min. afstand tot de bestemmingsgrens	5 meter, voor zover gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kloosterbaken'	10 meter
Dakhelling	min. 15°, max. 50°	min. 10°

* met dien verstande dat de goothoogte van de naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) van een gebouw maximaal 3,5 meter bedraagt.

** tenzij de voorste bouwperceelsgrens grenst aan een langzaam verkeerroute, dan geldt een afstand van ten minste 2 meter;

** deze eis is niet van toepassing, indien een woning direct gebouwd is aan een kloosterbaken

**** met dien verstande dat indien de woning grenst aan een langzaam verkeersroute, er een minimale afstand van 2 meter tussen de hoofdgebouwen geldt;

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. de afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter;

b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. de bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt ten hoogste 3 meter;
d. de bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt ten hoogste 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden;
e. de kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap), met dien verstande dat:
    1. indien sprake is van een kapconstructie de dakhelling moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
    2. indien een bijbehorend bouwwerk grenst aan de openbare ruimte een kapverplichting geldt, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in tabel 1;
f. bij een platte afdekking mag op een bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht;
g. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief carports, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen:
    1. 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²;
    2. 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
    3. 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
h. achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen (het verlengde van) de zijgevel(s) en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw bedraagt het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50%;
i. bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan de landschapszijde, dient voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

14.2.4 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn en maximaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

a. uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker of entree zijn toegestaan;
b. maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter bij uitvoering in één bouwlaag;
d. de goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk;
e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag;
f. de diepte bedraagt maximaal 1,60 meter;
g. het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 14.2.3 onder g. en h. van toepassing is;
h. de breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
i. bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.

14.2.5 Caport

Voor het bouwen van een carport gelden de volgende bepalingen:

a. per bouwperceel is maximaal één carport toegestaan;
b. een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd te worden;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
d. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in lid 14.2.3 onder g. en h. van toepassing is;
e. indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd;
f. een carport mag in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    2. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied dan wel de landschapszijde dient voor het bouwen van een carport een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens en een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw in acht te worden genomen.

14.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, indien:
    1. op een bouwperceel tevens een hoofdgebouw aanwezig dan wel vergund is;
    2. gebouwd achter de voorgevellijn en/of gebouwd achter (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw;
    3. gebouwd op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
    4. niet gelegen binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3,5 meter, indien:
    1. op een bouwperceel tevens een hoofdgebouw aanwezig dan wel vergund is;
    2. gebouwd in of maximaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
    3. gebouwd op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel ten hoogste 1 meter bedraagt.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijken van maximale goothoogte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2, tabel 1, ten behoeve van een hogere goothoogte van een hoofdgebouw, mits:
a. de goothoogte maximaal 7 meter bedraagt;
b. er sprake is van een hoeksituatie, dan wel een ander beeldbepalende locatie binnen het woongebied c.q. de straatwand;
c. de verhoging niet wordt toegepast aan de landschapszijde van een hoofdgebouw;

d. de hogere goothoogte is stedenbouwkundig acceptabel conform het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
e. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

14.3.2 Afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2, tabel 1, ten behoeve van een geringere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid en/of de sociale veiligheid.

14.3.3 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2, tabel 1, voor de bouw van een gebouw met een platte dakafdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

14.3.4 Afwijking dakhelling kloosterbaken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2, tabel 1, voor de bouw van een gebouw met een platte dakafdekking of met een kapconstructie met een afwijkende dakhelling bij een kloosterbaken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden.

14.3.5 Situering bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.3 sub i. voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:
a. de zijdelingse perceelsgrens grenst aan openbaar groen met een breedte van minimaal 1 meter dan wel de breedte van het openbaar gebied (weg, parkeerstroken, trottoirs, openbaar groen) groter is dan 8 meter;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de

aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
e. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

14.3.6 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid.

14.3.7 Carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.5 sub b voor het bouwen van een carport voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw en/of in de zone tussen de voorgevellijn en 1 meter daarachter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
d. de carport een open constructie heeft.

14.3.8 Carport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.5 sub f.2. voor het bouwen van een caport voor (het verlengde van) de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de afstand van de carport tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
d. in voorkomend geval nadere eisen aan de situering en/of afmetingen kunnen worden gesteld met het oog op de verkeersveiligheid;
e. een inrichtingsplan met beplantingsvoorstel voor het zijerf wordt overlegd.

14.3.9 Bouwhoogte erfafscheidingen in het verlengde van de (voor)gevel

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 14.2.6 onder a. en/of b. en erfafscheidingen/tuinmuren in het verlengde van de (voor)gevel van een hoofdgebouw toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter;
b. Afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

14.3.10 Bouwhoogten bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 14.2.6 onder c en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter;
b. Afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

14.3.11 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan landschapszijde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.6 voor het bouwen van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van open erfafscheidingen, poorten en/of pergola's binnen een afstand van 1 meter tot de landschapszijde van een bouwperceel, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost;
b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan:
    1. 2 meter voor open erfafscheidingen;
    2. 2,5 meter voor poorten;
    3. 2,5 meter voor pergola's.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Voorwaardelijke verplichting realisatie en ingebruikname ontsluiting - lint

Het in gebruik nemen en gebruikt houden van gronden en/of bebouwing voor de in artikel 14.1 onder a., b., n., o. en/of q. genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan na realisatie en ingebruikname van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting - lint' als doorgaande gebiedsontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Gebruik ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' en 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 2'

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 14.1 onder p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwveld afweegbaar 1' en de doeleinden, zoals bedoeld in artikel 14.1 onder a. tot en met c., e. (voor zover het betreft woonstraten), i., n. en/of q., toestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een qua oppervlakte minimaal gelijk areaal van de gronden ter plaatse van de aanduiding

'specifieke vorm van woongebied - vormverandering bouwvveld afweegbaar 2' wordt uitsluitend gebruikt voor één of meer van de volgende doeleinden:

1. groenvoorzieningen;
2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
3. volkstuinen;
4. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
5. extensief recreatief medegebruik;
6. voet- en fietspaden;
7. nutsvoorzieningen;
8. speelvoorzieningen;

b. het bepaalde in artikel 14.2 is na de afwijking van overeenkomstige toepassing;

a. het bepaalde in artikelen 21.1 en 22.5 is van overeenkomstige toepassing;

b. aangetoond is dat er geen sprake is van milieu-hygiënische belemmeringen;

c. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur, waarbij de (hoofd)vorm van een bouwvveld gelijk blijft, alsmede van de landschappelijke waarden;

d. de afwijking leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor in de omgeving gelegen functies;

e. aangetoond is dat er sprake is van een acceptabele afwikkeling van het verkeer.

Artikel 15 Leiding - Gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 168 mm en een druk van ten hoogste 40 bar. De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 15.2 onder b. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
b. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid a wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de aardgastransportleiding.
b. Het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of

apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

15.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 15.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 15.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken betreffen.

15.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.
b. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 15.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 16 Leiding - Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een waterleiding.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.
b. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid a wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

16.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 16.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

16.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.
b. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 16.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden **(AMK-terreinen, de overige terreinen van waarde, de gebufferde historische elementen en de zones met een verwachting op militaire relicten)** zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 17.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bodemverstorende activiteiten uit te voeren.

De volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden vallen daar in ieder geval onder:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen dieper dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op ander wijze indrijven van objecten in de bodem;

f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waaronder begrepen boomteelt en graszodenteelt;
h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld.

17.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. ten hoogste 30 cm reiken én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 50 m²;
b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 17.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

17.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

17.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen.

17.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 17.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:
a. sloopwerkzaamheden ter uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 17.2 in acht is genomen.
b. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
c. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

17.5.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 17.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in lid 17.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische

waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 4

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden **(gebieden waarbinnen archeologische resten uit alle perioden worden verwacht)** zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 18.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bodemverstorende activiteiten uit te voeren.

De volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden vallen daar in ieder geval onder:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen dieper dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op ander wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;

g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waaronder begrepen boomteelt en graszodenteelt;
h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. ten hoogste 30 cm reiken én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m²;
b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 18.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 7

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden **(gebieden zonder archeologische verwachting)** zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en een diepte van meer dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bodemverstorende activiteiten uit te voeren.

De volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden vallen daar in ieder geval onder:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen dieper dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op ander wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;

g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waaronder begrepen boomteelt en graszodenteelt;
h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld.

19.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² betreffen;
b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 19.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 21 Algemene bouwregels

21.1 Aantal (zorg)woningen

a. Het maximum aantal woningen, daaronder mede begrepen zorgwoningen, binnen de bestemmingen 'Wonen - Vrij', 'Woongebied - Bosbuurt', 'Woongebied - Buitenhof', 'Woongebied - Erf', 'Woongebied - Gehucht' en 'Woongebied - Klooster' gezamenlijk bedraagt 1.250 woningen, een en ander met inachtname van het bepaalde in artikel 24.3 sub b. en 24.4 sub b.
b. Het onder a. bedoelde maximum aantal woningen bedraagt na toepassing van het bepaalde in artikel 24.3 sub b. en 24.4 sub b. maximaal 1.200, tenzij toepassing is gegeven aan artikel 24.5.

21.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

21.3 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

21.3.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde, gelden behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

21.3.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. voor delen van bouwwerken behorende bij ondergrondse bouwwerken gesitueerd boven peil gelden de bebouwingsregels als opgenomen bij de bestemmingen in hoofdstuk 2;
b. de maximale ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 3 meter onder peil;
c. bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

21.4 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

21.4.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

21.4.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

21.4.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 21.4.1 en 21.4.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

21.5 Parkeernormen

21.5.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend, indien voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig is of wordt gerealiseerd.
b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

21.5.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.5.1 indien:

a. er in voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;
b. het ruimteljk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingsruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn, en;
    1. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden, of;
    2. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met minder parkeerplaatsen dan de norm.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Categorieën woningbouw

Van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen - Vrij', 'Woongebied - Bosbuurt', 'Woongebied - Buitenhof', 'Woongebied - Erf', 'Woongebied - Gehucht' en 'Woongebied - Klooster' gezamenlijk, zoals bedoeld in lid 21.1 dient:

a. ten minste 30% van het aantal woningen, als sociale huurwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
b. ten minste 10% van het aantal woningen, als sociale koopwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
c. ten minste 15% van het aantal woningen, als middeldure huurwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
d. ten minste 20% van het aantal woningen, als middeldure koopwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden.

22.2 Afwijken categorieën woningbouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 ten behoeve van het bouwen van een lager percentage van het aantal als sociale huur/koopwoning en/of middeldure huur/koopwoning te bouwen woningen, indien dit wenselijk is met het oog op:

a. een doelmatige verkaveling in relatie tot het beoogde totale kwalitatieve woningbouwprogramma; en/of
b. een maatschappelijke behoefte; en/of
c. de faseerbaarheid van de ontwikkeling van de woongebieden; en/of
d. gewijzigd vastgesteld beleid aangaande de kwalitatieve woningbouwprogrammering;

met dien verstande dat er een onderbouwing wordt gegeven van het beoogde totale kwalitatieve woningbouwprogramma binnen het plangebied waarbij aangetoond wordt dat in het plangebied sprake is van een evenwichtige kwalitatieve woningbouwprogrammering en -verdeling.

22.3 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder met dit plan een strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

a. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
b. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
c. uitstallings- of opslagplaats dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens.

22.4 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik strijdig met het plan wordt in ieder geval verstaan (een):

a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;

b. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
c. prostitutie;
d. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning, met uitzondering van het in de bestemmingsomschrijvingen genoemde gebruik;
e. het niet-instandhouden van de verplichte waterberging of parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 21.5 en 22.6.

22.5 Beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de woning en/of bijbehorende bouwwerken;
b. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
c. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
d. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, voor reclame-uitingen gelden de regels van de welstandsnota;
g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
l. beroepen of bedrijven aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

22.6 Waterberging

a. Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in de bestemmingen 'Verkeer', 'Wonen - Vrij', 'Woongebied - Bosbuurt', 'Woongebied - Buitenhof', 'Woongebied - Erf', 'Woongebied - Gehucht' en 'Woongebied - Klooster', alsmede voorafgaand aan de realisatie van verhardingen binnen de overige bestemmingsplan, met uitzondering van voortzetting van bestaand gebruik, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
    1. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeente en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
    2. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
    3. de compensatie bedraagt ten minste de conform de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad vereiste omvang.

b. Ongeacht het bepaalde onder a., dient bij het toevoegen of vervangen van verhard oppervlak te allen tijden te worden voldaan aan de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Milieuzone - aandachtsgebied geluid industrie 1

23.1.1 Bouwregels

a. Indien een bouwplan ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - aandachtsgebied geluid industrie 1' voorziet in de realisatie van (een) geluidsgevoelig(e) object(en), is de realisatie van deze gebouwen uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. er is sprake van een dove gevel, dan wel een andere gevel met voldoende geluidwering om in de achterliggende geluidsgevoelige ruimte een geluidniveau van niet meer dan 35 dB(A) te borgen; of er is sprake van een gevel, waarbij geen geluidsgevoelige ruimten direct achter (het betreffende gedeelte van) deze gevel zijn gesitueerd, waarbij in de achter deze niet-geluidsgevoelige ruimte liggende geluidsgevoelige ruimte een geluidniveau van niet meer dan 35 dB(A) is gewaarborgd; en
    2. door middel van nader akoestisch onderzoek is aangetoond dat middels het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals berekend in het akoestisch onderzoek in Bijlage 8 Akoestisch onderzoek industrielawaai bij de toelichting;
b. Het bevoegd gezag kan vanwege gewijzigde gemelde, vergunde en/of planologische situatie bij het betreffende bedrijf/de betreffende bedrijven op basis van een door het bevoegd gezag geaccordeerd akoestisch onderzoek afwijken van het bepaalde onder a. sub 2., indien is aangetoond dat al dan niet middels het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het betreffende bedrijf/de betreffende bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a. sub 2., indien het betreffende bedrijf/de betreffende bedrijven feitelijk en juridisch is beëindigd en beëindigd blijft.

23.1.2 Specifieke gebruiksregels

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, is het in gebruik nemen van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - aandachtsgebied geluid industrie 1' voor geluidsgevoelige functies uitsluitend toegestaan:

a. voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in lid 23.1.1; en
b. voor zover de benodigde geluidwerende voorzieningen als bedoeld in lid 23.1.1 onder a.2 en/of b in stand worden gehouden.

23.2 Milieuzone - aandachtsgebied geluid industrie 2

23.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - aandachtsgebied geluid industrie 2' is het bouwen van geluidsgevoelige objecten niet toegestaan.

23.2.2 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan vanwege gewijzigde gemelde, vergunde en/of planologische situatie bij het betreffende bedrijf/de betreffende bedrijven op basis van een door het bevoegd gezag geaccordeerd akoestisch onderzoek afwijken van het bepaalde in lid 23.2.3 en het bouwen

van geluidsgevoelige objecten toestaan, indien is aangetoond dat al dan niet middels het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het betreffende bedrijf/de betreffende bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden.

b. Het beoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 23.2.3 en het bouwen van geluidsgevoelige objecten toestaan, indien het betreffende bedrijf/de betreffende bedrijven feitelijk en juridisch is beëindigd en beëindigd blijft.

23.2.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - aandachtsgebied geluid industrie 2' is het gebruik van gebouwen voor geluidsgevoelige functies niet toegestaan.

23.2.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan vanwege gewijzigde gemelde, vergunde en/of planologische situatie bij het betreffende bedrijf/de betreffende bedrijven op basis van een door het bevoegd gezag geaccordeerd akoestisch onderzoek afwijken van het bepaalde in lid 23.2.3 en het gebruik van bebouwing voor geluidsgevoelige functies toestaan, indien is aangetoond dat al dan niet middels het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het betreffende bedrijf/de betreffende bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden.
b. Het beoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 23.2.3 en het gebruik van bebouwing voor geluidsgevoelige functies, indien het betreffende bedrijf/de betreffende bedrijven feitelijk en juridisch is beëindigd en beëindigd blijft.

23.3 Milieuzone - aandachtsgebied geluid wegverkeer

Indien een bouwplan ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - aandachtsgebied geluid wegverkeer' voorziet in de realisatie van (een) geluidsgevoelig(e) object(en), dient

a. de volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied aantoonbaar niet kleiner te zijn dan het verschil tussen de ten hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting uit het geluidrapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai BP Veghels Buiten Noordoost' (opgenomen in Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai);
b. de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering te hebben die maximaal 2 dB lager is dan karakteristieke geluidwering bedoeld onder a.

23.4 Milieuzone - hogere waarde wegverkeerslawaai

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - hogere waarde wegverkeerslawaai' is het oprichten van gebouwen voor geluidsgevoelige functies uitsluitend toegestaan, indien wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

a. de geluidbelasting op de gevel is lager of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder; of
b. wordt voldaan aan de voorwaarden, die zijn genoemd in een door de gemeente verleende beschikking hogere grenswaarden met betrekking tot de betreffende gronden en daarop geprojecteerde bebouwing.

23.5 Milieuzone - boringsvrije zone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bedoeld voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Voor deze gronden gelden de regels zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, dan wel de opvolger van de betreffende verordening.

23.6 Milieuzone - geur

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geur' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de gezondheid van personen in geurgevoelige objecten;
b. Het oprichten van bouwwerken als geurgevoelig object of het in gebruik nemen van geurgevoelige objecten is niet toegestaan;
c. In afwijking van het bepaalde in sub b kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van het oprichten van geurgevoelige objecten binnen de 'Milieuzone - geur' indien:
    1. de geurhinderveroorzakende activiteit in feitelijke en planologische zin is beëindigd;
    2. er vanuit het oogpunt van geurhinder een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.
    3. dan wel er een planwijziging is doorgevoerd en de 'Milieuzone - geur' is verwijderd danwel verkleind zoals bedoeld in lid 25.1.

23.7 Milieuzone - spuitzone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - spuitzone' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties;
b. Het oprichten van bouwwerken of in gebruik nemen van bouwwerken voor langdurig verblijf is niet toegestaan, tenzij de 'Milieuzone - spuitzone' door gewijzigde exploitatie dan wel wet- en regelgeving vervalt;
c. In afwijking van het bepaalde in sub b kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van het oprichten van bouwwerken bedoeld voor langdurig verblijf binnen de 'Milieuzone - spuitzone' indien:
    1. uit onderzoek is gebleken dat de spuitzone kan worden verkleind al dan niet in combinatie met het treffen van maatregelen die de drift beperken ten behoeve van het bereiken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
    2. met eigenaren/exploitanten van omliggende agrarische gronden aantoonbaar permanente privaatrechtelijke afspraken zijn vastgelegd omtrent het (beperken van het) gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen, al dan niet in combinatie met het treffen van maatregelen die de drift beperken ten behoeve van het bereiken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
    3. danwel er een planwijziging is doorgevoerd en de 'Milieuzone - spuitzone' is verwijderd dan wel verkleind zoals bedoeld in lid 25.2.

23.8 Overige zone - ecologie 1

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ecologie 1' mogen slechts worden gebruikt conform de ter plaatse voorkomende enkelbestemming(en), indien maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden ter compensatie van de verstoring van ecologische waarden, waarbij voldaan moet worden aan de inrichtingsvereisten ten behoeve van de das,

die zijn opgenomen in Bijlage 1 Inrichtingsmaatregelen dassenplan bij de regels;
b. In afwijking van het bepaalde onder a., behoeven geen maatregelen als bedoeld onder a te worden getroffen en in stand gehouden, indien uit een compensatieplan blijkt dat op andere wijze voldaan wordt aan de compensatie van de verstoring van de ecologische waarden ten behoeve van de das.

23.9 Overige zone - ecologie 2

23.9.1 Aanduidingsomschrijving
Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ecologie 2' dienen lijnvormige structuren gevormd door bomen en bosschages (vliegroute voor gewone dwergvleermuis) gehandhaafd te blijven. Dit dient bereikt te worden door:
a. handhaving van de huidige bomen en deels door herplant van bomen met vergelijkbare grootte en vergelijkbare beschutting dan wel het aanleggen/creëren van een hop-over om eventuele hiaten groter dan 7 meter in de vliegroute weg te nemen;
b. handhaven huidig verlichtingsniveau in een zone van 25 meter ter weerszijden van de aanduiding 'ecologie', dan wel toepassen vleermuisvriendelijke verlichting binnen deze zone, teneinde de vliegroute voor vleermuizen te handhaven en mogelijk te maken;
c. uitvoering van kap- en herplantwerkzaamheden plaats te laten vinden in de periode dat gewone dwergvleermuizen geen gebruik maken van hun vliegroute (de winterperiode, zijnde 15 november t/m 31 maart).

23.9.2 Uitzondering
In afwijking van het bepaalde in 23.9.1 sub c mogen kap- en herplantwerkzaamheden verricht worden zonder dat er lijnvormige structuur van bomen en bosschages gehandhaafd blijft indien adequate
mitigerende maatregelen zijn opgenomen in een mitigatieplan en er bij het bevoegd gezag ontheffing is aangevraagd om overtreding van de Wet Natuurbescherming te voorkomen.

23.9.3 Bouwregels
Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ecologie 2' mogen, ongeacht het bepaalde in Hoofdstuk 2, tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in 23.9.1, aanhef en sub a., bedoelde instandhouding van lijnvormige structuren worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

23.10 Overige zone - ecologie 3
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ecologie 3' mogen slechts worden gebruikt conform de ter plaatse voorkomende enkelbestemming(en), indien bij aanvraag van een omgevingsvergunning is aangetoond dat op basis een door een deskundige ecoloog goedgekeurd inrichtings- en verlichtingsplan voor de betreffende gronden geen onevenredig negatieve lichteffecten op het op de aangrenzende gronden gelegen Natuur Netwerk Brabant plaatsvinden.

23.11 Overige zone - groenblauwe mantel

23.11.1 Aanduidingsomschrijving
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - groenblauwe mantel' zijn mede bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

23.11.2 Bouwregels

Voor zover deze zone is gelegen binnen de bestemming 'Woongebied - Buitenhof' dient:

a. bij een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van woningen een landschappelijk inpassingsplan te worden overlegd, waaruit blijkt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied dan wel de mogelijkheden tot versterking c.q. ontwikkeling daarvan;
b. voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen overleg met het waterschap plaats te vinden omtrent het bepaalde in sub a.

23.11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

a Verbod

Het is verboden op of in de in 23.11.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
b. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
c. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van onderbemaling of anderszins wijzigen van de grondwaterstand.

b Uitzondering

Het in lid a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
d. worden uitgevoerd met het oog op het bereiken van de in 23.11.1 bedoelde doelstellingen;
e. worden uitgevoerd ter plaatse van de bestemming 'Woongebied - Buitenhof', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. er dient een landschappelijk inpassingsplan te zijn overlegd, waaruit blijkt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied dan wel de mogelijkheden tot versterking c.q. ontwikkeling daarvan;
    2. er heeft voorafgaand aan de uitvoering overleg met het waterschap plaatsgevonden omtrent de gevolgen voor de in 23.11.1 bedoelde waarden.

c Toelaatbaarheid

De in lid a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien er is aangetoond dat de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het bos en de landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden.

23.12 Vrijwaringszone - radar

De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel: 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Algemeen

a. Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken kan worden – bij omgevingsvergunning afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
b. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder a., wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

24.2 Afwijkingsbevoegdheid Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 22.5 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
b. het uitoefenen van een Bed & Breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
c. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
d. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn;
e. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
f. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
g. permanente bewoning is niet toegestaan;
h. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
i. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
j. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
k. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

24.3 Afwijkingsbevoegdheid maatschappelijke functies

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemming "Woongebied - Klooster' voor het gebruiken en bouwen van een gebouw ten behoeve van maatschappelijke functies, onder de volgende voorwaarden:

a. de bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied maatschappelijk';
b. de bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast, mits het in artikel 21.1 bedoelde aantal gerealiseerde en/of vergunde woningen niet meer dan 1.200 bedraagt, tenzij door middel van verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat een hoger aantal woningen in combinatie toepassing van deze bevoegdheid niet leidt tot een onacceptabele verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet. Hiervan is in ieder geval sprake, indien de verkeersgeneratie vanwege het bedoelde hogere aantal woningen gelijk te stellen is met of minder is dan de

verkeersgeneratie van de functies die met toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 24.3 en/of 24.4 waarvoor vergunning is aangevraagd dan wel verleend;

c. als maatschappelijke voorzieningen zijn de volgende vormen toegestaan:
    1. onderwijsvoorzieningen, al dan niet in combinatie met kinderopvang;
    2. sportvoorzieningen, zoals een gymzaal;
    3. een wijkfunctie;
    4. ondersteunende horeca ten dienste van bovengenoemde maatschappelijke functies;
d. de maximale oppervlakte van de onder c. sub 1 t/m 4 bedoelde voorzieningen bedraagt 6.000 m² bruto vloeroppervlak;
e. aanvullend op het bepaalde onder d. zijn ondersteunende bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 750 m²;
f. de ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet van de bedoelde voorziening(en) is ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar, met dien verstande dat:
    1. indien het gebouw als kloosterbaken wordt gebouwd, gelden de bouwregels zoals opgenomen in tabel 1 van lid 14.2.2;
    2. indien het gebouw als kloosterhof wordt gebouwd, gelden de volgende regels:
        - de goothoogte bedraagt aan de naar de landschapszijde gekeerde gevel(s) maximaal 3,5 meter en maximaal 7 meter aan de overige zijden, waarbij incidenteel hoogte-accenten met een goothoogte van maximaal 8 meter zijn toegestaan;
        - voor het overige: de bouwregels zoals opgenomen in tabel 1 van lid 14.2.2;
g. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
h. bedoeld gebruik mag geen onevenredige belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
i. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

24.4 Afwijkingsbevoegdheid vestiging gezondheidscentrum

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 22.4 voor het gebruiken en bouwen van een deel van een (gedeelte van een) gebouw anders dan voor 'wonen' ten behoeve van een gezondheidscentrum, onder de volgende voorwaarden:

a. de bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast binnen de bestemming 'Woongebied - Buitenhof', 'Woongebied - Gehucht' dan wel 'Woongebied - Klooster' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied gezondheidscentrum';
b. de bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast, mits het in artikel 21.1 bedoelde aantal gerealiseerde en/of vergunde woningen niet meer dan 1.200 bedraagt, tenzij door middel van verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat een hoger aantal woningen in combinatie toepassing van deze bevoegdheid niet leidt tot een onacceptabele verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet. Hiervan is in ieder geval sprake, indien de verkeersgeneratie vanwege het bedoelde hogere aantal woningen gelijk te stellen is met of minder is dan de verkeersgeneratie van de functies die met toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 24.3 en/of 24.4 waarvoor vergunning is aangevraagd dan wel verleend;
c. er is maximaal één voorziening voor medische dienstverlening binnen het plangebied toegestaan;
d. de maximale oppervlakte van de voorziening bedraagt 1.000 m² bruto vloeroppervlak, waarbij een maximum geldt van 400 m² bruto vloeroppervlak per individuele functie;
e. de locatie van de bedoelde voorziening is ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar;
f. voor de situering van hoofdgebouwen gelden de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost, alsmede de bouwregels voor het bouwen van gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied - Bosbuurt', 'Woongebied - Buitenhof',

'Woongebied - Gehucht' dan wel 'Woongebied - Klooster';

g. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
h. bedoeld gebruik mag geen onevenredige belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

24.5 Afwijkingsbevoegdheid totaal aantal (zorg)woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 21.1 sub b. voor het toestaan van maximaal 1.250 (zorg)woningen binnen de bestemmingen 'Wonen - Vrij', 'Woongebied - Bosbuurt', 'Woongebied - Buitenhof', 'Woongebied - Erf', 'Woongebied - Gehucht' en 'Woongebied - Klooster' gezamenlijk, onder de volgende voorwaarden:

a. de bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast, indien door middel van verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat een hoger aantal woningen niet leidt tot een onacceptabele verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet. Hiervan is in ieder geval sprake, indien de verkeersgeneratie vanwege het hogere aantal woningen gelijk te stellen is met of minder is dan de verkeersgeneratie van de functies die met toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 24.3 en/of 24.4 zijn vergund;
b. door de toevoeging van het aantal woningen, in combinatie met de toepassing van overige in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Kwaliteitshandboek Veghels Buiten Noordoost.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Verwijderen aanduiding 'milieuzone - geur'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'milieuzone - geur' te verkleinen of te verwijderen, indien:

1. de geurhinderveroorzakende activiteit is beëindigd; of
2. verwijderen van de aanduiding niet in strijd is met de geurverordening of de Wet geurhinder en veehouderij;
3. er vanuit het oogpunt van geurhinder een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
4. er geen andere milieu-technische belemmeringen zijn.

25.2 Verwijderen aanduiding 'milieuzone - spuitzone'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door middel van het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanduiding 'milieuzone - spuitzone', indien:

a. sprake is van gewijzigde wet- en regelgeving, waardoor het hanteren van een spuitzone niet of niet meer in zijn geheel noodzakelijk is;
b. het aanwezige bedrijf gesaneerd is en planologisch uitgesloten is dat een exploitatie met (mogelijk) gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen op de betreffende gronden toegstaan is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Inrichtingsmaatregelen dassenplan **6**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsmaatregelen dassenplan

Graslandschap met struweel aan de randen
Bebouwingsconcentratie
Fruitboomgaard met struweel aan de randen
Faunapassage onder de weg. Met behulp van afrastering (takkenril) kan de das naar de passage onder de weg door geleid worden
Takkenril
Bosbestemming
Graslandschap met struweel aan de randen
Groen passage in het landschap bestaande uit:
- Zaksloot
- Grondwal (1 meter hoog)
- Struweel strook (5 meter breed)
Open graslandschap met wadi
Groen passage in het landschap bestaande uit:
- Grondwal (1 meter hoog)
- Struweel strook (5 meter breed)
Om de lichtvervuiling van de kassen te verminderen
Bosbestemming
Fruitboomgaard met struweel aan de randen
Bebouwingsconcentratie
Fruitboomgaard
Wandelpad
Open graslandschap met struweel aan de randen, prikkeldraadomheining en een te ontwikkelen dassenburcht (rustzone)
Bosbestemming
Bebouwingsconcentratie
Groen passage in het landschap bestaande uit:
- Zaksloot
- Grondwal (1 meter hoog)
- Struweel strook (5 meter breed)
Faunapassage onder de weg. Met behulp van afrastering (struweel) kan de das naar de passage onder de weg door geleid worden
Fruitboomgaard met struweel aan de randen
Wandelpad
Graslandschap met struweel aan de randen
Zoekgebied faunapassage
Zoekgebied nieuwe leefgebieden
Bestaand bos verbeteren met nieuwe, vruchtdragende soorten
Open graslandschap met water elementen
Zoekgebied nieuwe leefgebieden
Open graslandschap met struweel aan de randen, prikkeldraadomheining en een te ontwikkelen dassenburcht (rustzone)

Landschappelijking inpassing Dassenplan, Veghel

- Bosbestemming
- Bebouwingsconcentratie
- Graslandschap
- Struweel
- Takkenril
- (Fruit)boomgaard
- Dassenburcht
- Water
- Wandelpad
- Zoekgebied

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl