



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Gebiedsvisie Mintveld
gemeente Meierijstad
Mei 2025



colofon

projectnaam
Gebiedsvisie Mintveld

datum
7 mei 2025

projectnummer
P07027

opdrachtgever
Vudel Invest BV

BRO
projectleider
JR

projectteam
TN, RT

bron kapt
BRO

review
RT

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	Aanleiding	5
	Gebiedsvisie Randzone	5
	Scope gebiedsvisie	5
	Locatie Mintveld	5
	Leeswijzer	5
2	Beleidsachtergrond	7
	Omgevingsverordening Noord-Brabant	8
	Groenblauwe waarden	8
	Gemeentelijk beleid	9
	Stad of land?	9
	Behoeftte aan ontwikkeling	10
3	Ruimtelijke verkenning	11
	Resultaten lagenbenadering	12
	Huidige situatie	14
4	Opgaven, wensen en ontwikkelingen	15
	Realisatie landschapspark	16
	Opgave woningbouw	16
	Bundersehoek	16
	Veghels Buiten	16
	Waterberging	17
	Verkeersituatie	17
	Wensen vanuit de omgeving	17
5	Visie	18
	Landschapspark	19
	Nieuwe rafelrand	21
	Gebiedsontwikkeling	22
	Planbeschrijving	23
	Ruimtelijk concept	23
	Samen werken aan woongeluk	24

	Woonerf Weihoef	25
	Tuinderij	25
6	Milieuhygiënische haalbaarheid	26
	Geluid	26
	Omgevingsveiligheid	26
	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	26
	Natuur en landschap	26

Bijlage 1 - Lagenbenadering

Bijlage 2 - Ruimtelijke analyse

Bijlage 3 - Ladder voor Duurzame verstedelijking Mintveld

Bijlage 4 - Verkeersonderzoek ontsluiting Mintveld Veghel

Bijlage 5 - Tabel omgevingsaspecten Mintveld

1 Inleiding



Inleiding

Aanleiding

Aan de oostrand van de kern Veghel, tussen de bestaande woonwijk De Bunders en de Udenseweg, ligt een strook agrarische gronden. Deze gronden vormen als randzone de overgang van het bestaand stedelijk gebied naar het landschap. De gemeente Meierijstad wil dit gebied transformeren tot een landschapspark. Om dit mogelijk te maken wordt woningbouw ingezet als tijdelijk middel om het landschapspark te realiseren.

Nu de woningnood hoog is en de realisatie van reguliere woningen veel tijd kost, wil de gemeente snel nieuwe woningen creëren. Vudel Invest BV heeft in samenwerking met woningbouwcorporatie Area, Rabo SmartBuilds, grondeigenaren en de gemeente een plan gemaakt voor een bijzonder woonmilieu op de locatie Mintveld, als onderdeel van het landschapspark. Het plan bestaat uit de realisatie van grotendeels modulaire en tijdelijke woningen in samenhang met landschapsontwikkeling. Daarnaast wordt een voormalige historische hoeve als woonlocatie hersteld. De tijdelijke woningen geven invulling aan het gebied zolang het landschapspark tot ontwikkeling moet komen. Het eindbeeld is een permanent openbaar toegankelijk landschapspark, dat - in het verlengde van het Bunderspark - de overgang vormt naar het buitengebied.

Het college van Meierijstad heeft ingestemd met het verder uitwerken van het landschapspark en de woningbouwopgave op de locatie Mintveld.

Gebiedsvisie Randzone

Volgens landelijk en provinciaal ruimtelijk beleid is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in het provinciale Landelijk Gebied (provinciale Omgevingsverordening). Voor dit type ontwikkelingen is het van belang dat ze passen in de gewenste ontwikkelingsrichting. Om deze ontwikkelingsrichting vorm te geven is een gebiedsvisie opgesteld. Deze gaat in op de volgende aspecten:

- **Ruimtelijke verkenning**

Op basis van een lagenbenadering en een ruimtelijke analyse zijn de bestaande waarden en kenmerken van het gebied in beeld gebracht. Naast de bestaande waarden is ook gekeken naar potentiële waarden en kansen voor natuurverbetering- en ontwikkeling binnen het gebied en raakvlakprojecten.

- **Opgaven, wensen en kansen**

In de omgeving van het visiegebied en daarbinnen liggen verschillende opgaven, wensen en ook bestaande ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het landschapspark. Deze zijn in beeld gebracht, met daarbij een koppeling naar de locatie Mintveld.

- **Visie**

Vanuit de draagkracht van het gebied en de ontwikkelwensen is een visie gegeven op het gebied en in het bijzonder op de locatie Mintveld. De visie omschrijft op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelrichting en de manier waarop nieuwe ontwikkelingen een kwaliteitsimpuls geven.

Scope gebiedsvisie

De visie is gericht op het gebied grofweg gelegen tussen het Duits Lijntje in het noorden en woningbouwontwikkeling de Bundersehoek in het zuiden. In het westen ligt het Bunderspark en de bestaande woonwijk. Het Bunderspark bestaat uit een doorlopende groenstructuur en vormt de overgang naar het buitengebied. De woningen aan het Lavasveld hebben uitzicht op de open agrarische gronden. De straat Tijmveld heeft een ontsluitende functie voor de wijk de Bunders. Aan de oostkant ligt het buitengebied met de kern Mariaheide. Hier begrenzen erfbeplantingen van boerenerven als een rafelrand het open landschap.

Locatie Mintveld

Het zoekgebied voor woningbouw ligt tussen de wegen Dasseweide, de Wethouder Donkersweg, de Udenseweg en de watergang Beekgraaf. Het zoekgebied, hierna locatie Mintveld, heeft momenteel voornamelijk een agrarische functie, met aan de zuidzijde een bestaande woning aan de Wethouder Donkersweg.

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op de beleidsmatige inkadering van de gebiedsvisie. Hoofdstuk 3 geeft een ruimtelijk beeld van het gebied en beschrijft de huidige situatie. Alle opgaven, wensen en ontwikkelingen voor het gebied zijn aangegeven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft een visie op het landschapspark met de locatie Mintveld. Tot slot is in hoofdstuk 6 een overzicht gegeven van de milieuhygiënische haalbaarheid. Hierin zijn belangrijke milieuaspecten beschreven met eventuele aandachtspunten die van relevant zijn voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.



Figuur 1.1: Scope gebiedsvisie

2 Beleidsachtergrond



Beleidsachtergrond

In dit hoofdstuk is aangegeven wat de beleidsachtergrond is van het visiegebied. Sinds de komst van de Udenseweg, die de kern met de A50 verbindt, zijn landbouwpercelen doorsneden. De weg is niet alleen als fysieke lijn, maar ook beleidsmatig als grens te herkennen.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van Noord-Brabant in werking getreden. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. Het bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Het visiegebied ligt volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant in het provinciale ‘Landelijk gebied’, zie figuur 2.1. Dit is een aanduiding voor gronden buiten bestaande kernen/ bebouwde kommen.

In de voormalige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (augustus 2023) had het visiegebied de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’, zie figuur 2.2. Deze aanduiding geeft aan dat er stedelijke ontwikkelingen voorstelbaar zijn wanneer er geen ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied. Met de nieuwe Omgevingsverordening (2024) is het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ komen te vervallen. Voor stedelijke ontwikkelingen in het Landelijk gebied dient nu aan zes voorwaarden te worden voldaan (Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies):

- Er is binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar;



Figuur 2.1 Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant: Locatie Mintveld in het landelijk gebied

- Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden;
- De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden;
- De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.



Figuur 2.2 Uitsnede voormalige Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant: locatie Mintveld in Verstedelijking afweegbaar

De voorwaarden geven o.a. aan dat er een gebiedsvisie nodig is om tot een stedenbouwkundige ontwikkeling te komen. Deze dient in betrokkenheid van een deskundige van de provincie te worden opgesteld.

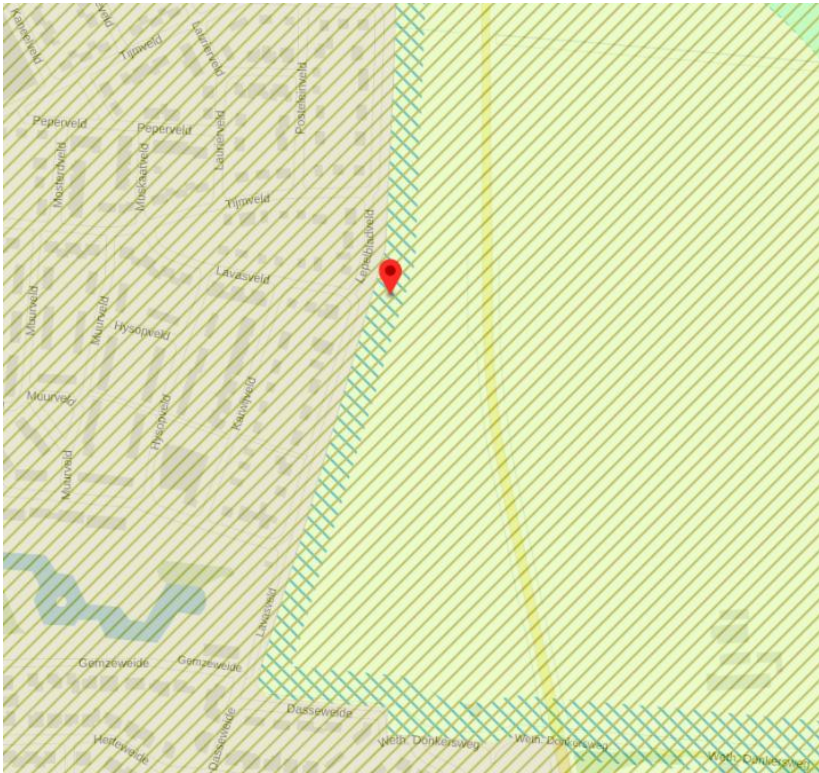
Groenblauwe waarden

In de provinciale verordening is langs de Beekgraaf een strook aangegeven als ‘groenblauwe waarden’. Een plan ter plaatse van deze strook:

1. strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken , biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;
2. bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;

- 3. stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en
- 4. bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Deze onderdelen zijn meegenomen in de totstandkoming van de gebiedsvisie. Daarnaast is een investering noodzakelijk in de landschapelijk kwaliteit. In deze visie zijn hiervoor mogelijkheden gegeven. De exacte uitwerking hiervan vindt plaats in de planologische besluitvorming.



Figuur 2.3 Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant: Groenblauwe waarden langs de Beekgraaf

Gemeentelijk beleid

Voor de Omgevingswet is het nodig dat elke gemeente een eigen omgevingsvisie maakt. In Meierijstad wordt volop gewerkt aan een Toekomstvisie Meierijstad 2040 de toekomstige omgevingsvisie. In de Structuurvisie Veghel 2030 (2013) geeft de voormalige gemeente Veghel de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting voor de gemeente op hoofdlijnen weer. In de structuurvisie zijn verschillende visiekaarten opgenomen, waaronder de ‘Visiekaart 2030’. In figuur 2.3 is een uitsnede van de kaart opgenomen ter plaatse van het visiegebied. Het is aangeduid als ‘Wijk- & buurtgroen’ binnen de kern Veghel, met een ecologische verbindingszone langs de Beekgraaf en ‘regionale open ruimtes’ ten oosten van de Udenseweg. De huidige bestemming van het visiegebied is ‘Agrarisch’, binnen de bebouwde kom van de kern Veghel (zie figuur hiernaast).

Stad of land?

Uit de hiervoor beschreven beleidsachtergrond blijkt dat er vanuit het beleid verschillend naar het visiegebied kan worden gekeken. De provinciale verordening ziet de locatie momenteel als ‘Landelijk Gebied’, waar in beginsel geen stedelijke ontwikkeling mogelijk is. Zoals ook in het verleden (‘Verstedelijking afweegbaar’, in de voormalige Interim Omgevingsverordening) is woningbouw hier nog steeds mogelijk, mits dit goed is onderbouwd en passend is binnen de ontwikkelrichting van de gemeente.

De gemeente heeft het gebied in de structuurvisie niet specifiek aangeduid als een ontwikkelgebied voor woningbouw, maar als wijk- en buurtgroen binnen de huidige kern. De ligging binnen de kern geeft aan dat de gemeente het gebied wel als onderdeel van het stedelijk weefsel ziet, maar met hoofdzakelijk een groene functie.



Figuur 2.4 Uitsnede Structuurvisie Veghel 2030



Figuur 2.5 Uitsnede uit bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen (Laaghangend Fruit)' van de gemeente Meerijstad. De rode lijn geeft de contour van de bebouwde kom aan.

Behoeftte aan ontwikkeling

De druk op de woningmarkt in de gemeente Meerijstad is groot. De nieuwe provinciale cijfers daarvoor eerder dit jaar maken deze druk nog groter. Daarbij is er grote behoefte aan sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment. Met de beoogde ontwikkeling worden er ca. 112 woningen in dit segment gerealiseerd binnen de bebouwde kom.

In de gebiedsvisie (zie ook hoofdstuk 5) is aangegeven dat het plangebied wordt gezien als een stapsteen naar het buitengebied. Dit 'Buitenpark' vormt de overgang tussen het Bunderspark met veel opgaande beplanting en waterpartijen naar akkerlanden waar de grootschalige openheid met verre doorzichten het landschapsbeeld bepalen. De realisatie van groen en landschap is een opgave waarvoor woningbouw het instrument kan zijn om dit te bereiken. De woonfunctie is hierin ondergeschikt aan het groen. Het eindbeeld is een landschapspark, dat in het verlengde van het Bunderspark de overgang vormt naar het agrarische landschap en het Duitse Lijntje.

3 Ruimtelijke verkenning



Ruimtelijke verkenning

De verkenning geeft inzicht in de aanwezige waarden op basis van een lagenbenadering en een ruimtelijke analyse van de huidige situatie.

Resultaten lagenbenadering

De lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten een woningbouw-ontwikkeling in het gebied heeft op drie lagen: de landschappelijke ondergrond (bodem, watersysteem en de aanwezige archeologische waarden), de netwerklaag (belangrijkste weg-, spoor-, water- en ecologische verbindingen) en de occupatielaag (ruimtegebruik).

Naast de bestaande waarden kijken we ook naar potentiële waarden en kansen voor natuurverbetering- en ontwikkeling binnen het gebied. Dit kan kwalitatief of kwantitatief van aard zijn. De lagenbenadering is als bijlage 1 aan de gebiedsvisie toegevoegd. Hiernaast zijn de resultaten en conclusies uit de lagenbenadering gegeven.

Laag 1: Ondergrond

- De locatie Mintveld ligt deels op een zandig gedeelte op de overgang van dekzandrug naar dekzandvlakte. Deze zandige bodem is in beginsel geschikt voor woningbouw.
- Een fluctuerende grondwaterstand en matige tot sterke kwel zijn aandachtspunten voor de uitwerking. De GHG ligt gemiddeld 60 cm onder het maaiveld. Dit levert geen directe belemmeringen op voor de bouw van woningen, maar heeft wel invloed op de boom- en plantenkeuze en wijze van aanleg.
- Voor de dekzandruggen geldt een hoge trefkans voor archeologische waarden.
- In het zuidwesten bevindt zich een beeldbepalend pand. Buiten het plangebied bevinden zich cultuurhistorisch waardevolle elementen. Bij ontwikkelingen kan er worden gezocht naar een relatie met deze elementen. Aangezien de elementen niet direct binnen het plangebied liggen, leidt dit niet tot belemmeringen.

Laag 2: Netwerklaag

- Het plangebied is niet direct gekoppeld aan een grote ontsluitingsweg. Bij het toevoegen van woningen ontstaat er een hogere verkeersintensiteit en parkeerdruk op de directe omgeving. Een aansluiting op de Udenseweg is hierin niet wenselijk, gezien de stroomfunctie van deze weg. De ontsluiting zal daarom moeten lopen via de bestaande erftoegangswegen ten westen van het gebied. De aansluiting op de bestaande wegprofielen en het gebruik van deze wegen behoeft aandacht in het bepalen van de route.
- De nationale wandelnetwerken gelegen aan de west- en zuidzijde dienen in tact te blijven en waar mogelijk versterkt te worden.
- Grenzend aan het plangebied liggen meerdere A- en B-watergangen met vrijwaringszones.
- Het Bunderspark is een belangrijke verbinding tussen de woonkern en het buitengebied.

Laag 3: Occupatielaag

- De typerende kleinschaligheid en fijnmazigheid is door de ruilverkaveling en de ontwikkeling van de Udenseweg verdwenen.
- Boerenerven achter lintbebouwing zijn kenmerkende structuren
- De bestaande functies vormen geen directe belemmering voor de ontwikkeling van het gebied.



Figuur 3.1: Overzichtskaart lagenbenadering

Huidige situatie

De belangrijkste kenmerken van het gebied en de omgeving staan aan de basis van de gebiedsvisie. Kruitkok Landschapsarchitecten heeft een ruimtelijke analyse opgesteld van de huidige situatie (april 2024). Binnen de ruimtelijke analyse is gekeken naar belangrijke structuren en onderdelen binnen en buiten het plangebied. Deze analyse is als bijlage 2 toegevoegd aan deze gebiedsvisie. Hieronder zijn de belangrijkste onderdelen opgesomd:

- Oude lintstructuur Wethouder Donkersweg aan de zuidzijde met erven en gemeentelijke monumenten.
- Fietsroute/ onderdoorgang oost-west.
- Aansluiting Bunderspark en Duits Lijntje als kans voor een afrondende verbinding met het buitengebied.
- Zicht op de kerk van Mariaheide vanuit de Herteweide.
- Hogere ligging van de dekzandrug.
- Beekgraaf als belangrijke blauwe noordzuidstructuur aan de west- en zuidzijde van het plangebied. Langs de Beekgraaf treedt sterke kwel op.
- Belangrijke historische oostwestlijn in het verlengde van Tijnveld.
- De Udenseweg met dubbele bomenrij vormt langs de gehele oostzijde een infrastructurele, ruimtelijke afkadering van het gebied.
- Buiten het plangebied aan de noordzijde loopt het Duitse Lijntje, tevens NNB-gebied.



Figuur 3.2: Ruimtelijke analyse, Bron: Kruitkok Landschapsarchitecten (2024)



Figuur 3.3: Agrarische gebruik ter hoogte van het plangebied



Figuur 2.4: Historisch lint zuidzijde: de Wethouder Donkersweg



Figuur 3.5: Bunderspark

4 Opgaven, wensen en ontwikkelingen



Opgaven, wensen en ontwikkelingen

In de omgeving van het visiegebied en daarbinnen liggen verschillende opgaven, wensen en ook bestaande ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het toekomstperspectief. Hieronder zijn de meest relevante aspecten beknopt beschreven.

Realisatie landschapspark

In de gemeentelijke Structuurvisie uit 2013 is ingezet op de realisatie van wijkgroen in het gebied tussen de Beekgraaf en de Udenseweg, in combinatie met de versterking van een ecologische verbinding langs de Beekgraaf. Op deze manier kan een natuurlijke gradiënt ontstaan vanuit het Duits Lijntje via de watergang naar het Bunderspark. Ten oosten van de Udenseweg is het behoud van de grootschalige openheid belangrijk. Hierdoor blijft het open landschap tot aan de agrarische rafelrand van Mariaheide beleefbaar.

De gemeente pakt door op deze gedachtegang en wil dit bestendigen door de realisatie van een openbaar toegankelijk landschapspark. Dit park dient de overgang te vormen naar het buitengebied in het verlengde van het Bunderspark. Het park moet het gebied van een groene uitstraling voorzien en ruimte geven aan water, verblijven en de vergroting van biodiversiteit. Op deze manier kan de entree van Veghel vanuit de A50 worden versterkt en een belangrijke bijdrage leveren aan heden- daagse opgaven als klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.

Daarnaast is er behoefte aan een betere doorwaadbaarheid van het buitengebied. Het is van belang dat het gebied gebruikt kan worden als

openbaar park. In de huidige situatie is het gebied voornamelijk in gebruik als agrarische akker- en grasland. Het is door het agrarische gebruik niet toegankelijk voor de omgeving. Met de ontwikkeling wordt er juist ingezet op het realiseren van wijk- en buurtgroen dat toegankelijk is voor nieuwe bewoners en de huidige omwonenden.

Het eindbeeld is een landschapspark dat de overgang vormt naar het buitengebied. In het zuiden wordt het historische bebouwingslint versterkt.

Opgave woningbouw

Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is op zorgvuldige wijze de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) in de gemeente Meierijstad inzichtelijk gemaakt. De Ladder is opgenomen als bijlage 3. Dit is vertaald naar een programma dat passend is voor de locatie Mintveld. Het plan behelst realisatie van 112 tijdelijke woningen (max. 45 jaar) en tussen de 13 en 25 permanente woningen¹.

Vanuit de laatste provinciale prognose (2023) is de opgave voor Meierijstad 3255 woningen tot aan 2030 en 6370 tot 2040. De woningbehoefte is aanzienlijk. Daarbij is grote behoefte aan sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment. Uit behoefteonderzoek in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat de gemeente een tekort aan huurwoningen heeft, met name huurappartementen en kleinere woningen zoals 3-kamerwoningen. Ook is er behoefte aan betaalbare woningen, voornamelijk bij starters en doorstromers boven de 65 jaar.

De harde plancapaciteit is op dit moment echter onvoldoende om deze behoefte op te vangen. Bovendien is de bouw van reguliere woningen

vaak complex en kost dit relatief veel tijd. Dit biedt dus geen snelle oplossing voor het acute woningbehoefteprobleem. Een alternatieve oplossing hiervoor is het toevoegen van modulaire woningen. Het grote voordeel van modulaire woningen is de relatief korte bouwperiode.

Daarnaast is het overgrote deel van beoogde woningen op locatie Mintveld tijdelijk. Ze dienen daarmee als instrument om doelstellingen op het gebied van water, groen en landschap te bereiken. Door de tijdelijkheid zullen de woningen op de lange termijn geen onderdeel meer uitmaken van de woningbouwprogrammering.

Bundersehoek

Ten zuiden van het plangebied ligt het nieuwbouwplan Bundersehoek, gelegen aan de Wethouder Donkersweg. Tussen de twee gebieden bevindt zich geen route voor autoverkeer, enkel een verbinding voor langzaamverkeer.

Veghels Buiten

Aan de zuidoostkant van de kern is Veghels Buiten in ontwikkeling. Dit is een stedelijke ontwikkeling in buitengebied met grootschalige woningbouw in een groene setting. Hier zijn woonclusters gerealiseerd in het agrarische landschap die elk een erf of buurtschap vormen. De woningen zijn grotendeels permanent van aard, waarbij er een opgave ligt voor 150 tot 300 modulaire woningen.

Het verschil met de ontwikkeling Mintveld is dat in Veghels Buiten nieuwe (permanente) woningen in het huidige landschap zijn geplaatst om een nieuw woonlandschap te creëren. Voor Mintveld is de ontwikkeling van een nieuw landschap(-spark) het doel, waarbij voornamelijk tijdelijke woningen worden ingezet als middel om dit te bereiken.

¹ Dit aantal is indicatief en bedoeld voor de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief.

Waterberging

Door het toevoegen van woningen en (half-) verharding voor met name wegen en parkeren ontstaat een extra waterbergingsopgave. Daarnaast is er de ambitie om de Beekgraaf ecologisch in te richten. Het visiegebied biedt kansen om deze opgaven in te passen. Aandachtspunt is het kruisen van de Beekgraaf, waardoor water vanuit de Bunders of 't Ven niet eenvoudig naar het visiegebied te krijgen is.

Het Waterschap ziet graag een verbreding van de Beekgraaf, voorzien van natuurvriendelijke oever. Dit i.v.m. de beperkte capaciteit van de Beekgraaf en de wens van vergroting van biodiversiteit (ook een wens van de gemeente). Voor de uitwerking van het zoekgebied voor woningbouw heeft het waterschap Aa en Maas de volgende aspecten meegegeven:

- Waar mogelijk verbreden Beekgraaf en voorzien van natuurvriendelijke oevers;
- Rekening houden met beschermingszone Beekgraaf / A-watergangen.

Daarnaast geeft de gemeente onderstaande eis mee:

- Bergingseis 60mm, maar de voorkeur heeft 70mm;

En verder:

- Waterbergende structuren opnemen in ontwerp;
- Rekening houden met boomsoortkeuze met de waterdiepte;
- Rekening houden met kwel;
- Wateropvang op platte daken indien mogelijk;
- Werken met halfverharding waar mogelijk (maar telt niet mee in de opgave).

In de gebiedsvisie wordt nog niet gerekend aan de waterbergingsopgave, maar bovenstaande uitgangspunten staan hiervoor wel aan de basis.

Verkeerssituatie

De locatie ligt tussen de Udenseweg en het fijnmazige weefsel van woonwijk de Bunders. Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng (Quickscan verkeersonderzoek ontsluiting Tijnveld Veghel, 12 december 2023). Het verkeersonderzoek geeft inzicht in de toename van de verkeersintensiteit door het toevoegen van woningen binnen het plangebied. De capaciteitstoets en gevoeligheidsanalyse laten zien dat de woningbouwontwikkeling wat aantallen betreft past op het omliggende wegennet. Vanuit de quickscan is er behoefte naar een breder verkeers-onderzoek, met als doel het duiden van de wenselijke ontsluitingsroute. Dit is uitgewerkt in het geactualiseerde verkeersonderzoek (Verkeersonderzoek Tijnveld Veghel, 15 november 2024). Binnen dit onderzoek is uitgegaan van de ontwikkeling van circa 125 woningen.

Het onderzoek gaat in op het bestuderen van verschillende mogelijke ontsluitingsvarianten. De variant waarin Tijnveld wordt gebruikt als ontsluitingsweg krijgt hierin de voorkeur boven de overige varianten. Dit vanwege de directe route richting de Busselbundersweg en de geschikte inrichting van het Tijnveld. Naast het straatparkeren zijn de fiets-oversteek en de speeltuin aan het Tijnveld aandachtspunten met oog op verkeersveiligheid. Hoewel deze aandachtspunten in de huidige situatie al bestaan, biedt de ontwikkeling Mintveld mogelijkheid deze aandachtspunten te adresseren.

Aandachtspunten vanuit het onderzoek zijn het parkeren op de rijbaan en de fietsoversteek. De aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid spelen in de huidige situatie en worden niet veroorzaakt door de ontwikkeling Mintveld. De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling Mintveld brengt deze bestaande aandachtspunten aan het licht en verergert deze mogelijk. De ontwikkeling Mintveld kan ontsloten worden via het Tijnveld op basis van wegvakcapaciteit. Het advies is om de herinrichting van de weg Tijnveld verder uit te werken en te betrekken bij de ontwikkeling Mintveld. Zie bijlage 4 voor het volledige onderzoek.

Wensen vanuit de omgeving

Tijdens de presentatie van het eerste plan op 6 februari 2024 zijn wensen van omwonenden opgehaald. De wensen gaan voornamelijk in op de thema's groen, water, locatie en hoogte van de woningen, verkeer en duurzaamheid. Een aantal wensen die zijn uitgesproken tijdens de avond:

- Toevoegen van fruitbomen, suggestie voor kersen (mooie bloesem);
- Natuurvriendelijke oevers maken voor biodiversiteit;
- Aandacht voor vlinder-/insectenkasten;
- Betaalbare woningen voor jeugd maar geen huur;
- Maak een vriendelijke entree naar Veghel met groen in open ruimten;
- Aandacht toegang naar scholen aan de kant van de scholen;
- Voldoende afstand houden tot de woningen aan de Lavasveld en Tijnveld;
- Voldoende parkeerplaatsen.

Inmiddels is er ook een klankbordgroep in het leven geroepen, met een subgroep over het ontwerp en een subgroep over de ontsluiting. De Klankbordgroepen zijn gehouden in 2024 op 13 mei, 10 juni (voor verkeer) en 25 september. Vervolgens is er een extra moment ingepland op 14 november met deelgroep Ontwerp en op 25 november 2024 nog met deelgroep Ontsluiting (beide inmiddels plaatsgevonden). Belangrijke zorgen van deze groepen waren:

- Ontwerp: de nabijheid en de hoogte van de woningen;
- Ontsluiting: mogelijke verergering van de bestaande verkeers- en parkeerdruk.

De Wijkraad was aanwezig bij deze avonden en deelde ook bredere (neutrale en positieve) reacties van de buurt met de gemeente. Een aanvullend overleg met de beide sub-KBG-en zullen plaatsvinden op 22 jan 2025.

5 Visie



Visie

Vanuit het beleid, de ruimtelijke kenmerken, opgaven, kansen en ontwikkelingen is een visie opgesteld. De visie omschrijft op hoofdlijnen het gewenste eindbeeld van het totale gebied en de manier waarop woningbouw de beoogde landschapontwikkeling mogelijk kan maken. Hierbij wordt ingezoomd op de locatie Mintveld.

Landschapspark

Het gebied zien we als een landschappelijke stapsteen tussen het Bunderspark en het buitengebied. Leidend principe is een doorlopende groenstructuur die wordt ingericht als landschapspark. Dit park vormt de overgang tussen het stedelijk groen met veel opgaande beplanting en waterpartijen naar akkerlanden waar de grootschalige openheid het landschapsbeeld bepaalt. De huidige harde overgang tussen stad en land kan verzacht worden door het toevoegen van nieuwe opgaande landschapselementen zoals parkbeplanting en boomgroepen. De zichtrelaties naar het buitengebied moeten hierbij behouden blijven. Het is van belang dat het gebied toegankelijk wordt voor bewoners en passanten. Vanuit de routes in het Bunderspark kan de verbinding worden gemaakt met oude oostwestverbindingen naar Mariaheide.

Historisch erf

Aan de oude lintstructuur van de Wethouder Donkersweg liggen van oudsher boerenerven op de hogere dekzand, bestaande uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen. In de ontwikkeling van het gebied wordt de hoevestructuur hersteld door deze als kleinschalig woonerf direct aan het oude lint te ontwikkelen.



Bron: Kruitkok landschapsarchitecten

Buitenpark

Belangrijk uitgangspunt is dat het Bunderspark optisch wordt verlengd tot aan de Udenseweg en verder. In dit Buitenpark zijn er op strategische punten solitaire bomen, boomgroepen en wadi's gesitueerd die bijdragen aan de landschapsbeleving.

Boomgaardpark

Iets verder naar het noorden, ter hoogte van Lavasveld, vormt een boomgaard de ruimtelijk drager van dit gebied, waarbij wonen en recreatie als medegebruik mogelijk is.

Voedselbos

Ter plaatse van het voedselbos gaan de zwarte enkeerdgronden langzaam over naar de nattere beekdalgronden. Hier is een half-agrarische invulling passend in de vorm van een voedselbos of tuinderij, met een enkel bouwvolume.

Natuurbos

Het Duits Lijntje is een belangrijke ecologische drager in de gemeente en de kern Veghel. Deze ecologische verbindingszone biedt kansen voor een verdere ecologische dooradering van het gebied. Ten zuiden van het Duits Lijntje liggen kansen voor een verdere vernatting van het gebied in combinatie met de ecologische inrichting van de Beekgraaf en waterberging. Hier past een natuurbos, waarin water de hoofdrol speelt, goed bij het landschapsbeeld.



Bron: Kruitkok landschapsarchitecten

Nieuwe rafelrand

Vanuit de kern Mariaheide loopt een bebouwingslint met enerzijds bebouwing direct aan het lint en daarachter agrarische erven. Tussen deze bebouwingsclusters liggen open ruimtes die doorzichten naar het achterliggend landschap mogelijk maken en de overgang naar het buitengebied rafelig. Erven die verder van het lint af liggen, hebben veelal een bomenlaan als entree en randbeplanting rondom. Dit zorgt voor een agrarische rafelrand die het open achterland begrensd.

De locatie Mintveld biedt ruimte om deze kenmerkende structuur door te trekken over de Udenseweg en daarmee de hiërarchie van het lint te versterken. Net als de bestaande erven aan het lint worden nieuwe bebouwingsclusters in het landschap gelegd omgeven door opgaand groen. Hierbij dient er voldoende ruimte te zijn tussen de nieuwe bebouwing onderling en tot de bestaande omgeving. Op deze wijze krijgt Veghel een nieuwe groene entree gecombineerd met passende bebouwing in het groen. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen een kleinschalig erf direct aan het oude lint (aan de zuidkant) en nieuwe bebouwingsclusters. Voor het erf aan het lint refereert dit aan het kleinschalige landschap van voor de ruilverkaveling (zie afbeelding hiervoor).

De nieuwe bebouwingsclusters doen mee in de schaal van de huidige achterliggende clusters aan de Voorhei/ Pastoor van Haarenstraat. Belangrijk voor de nieuwe woningen in de clusters is dat de verkavelingsrichting afwijkt van het erf aan het lint. Binnen de bebouwingsclusters dienen er groene ruimtes te zijn die bebouwing onderbreekt en zorgen voor genoeg lucht in het geheel. Dit kunnen bijvoorbeeld (bomen)weides zijn, een raster van fruitbomen of ruimte voor waterberging. Rondom het geheel zorgt een robuuste, uniforme en herkenbare groenstructuur voor een ruimtelijke kadering.



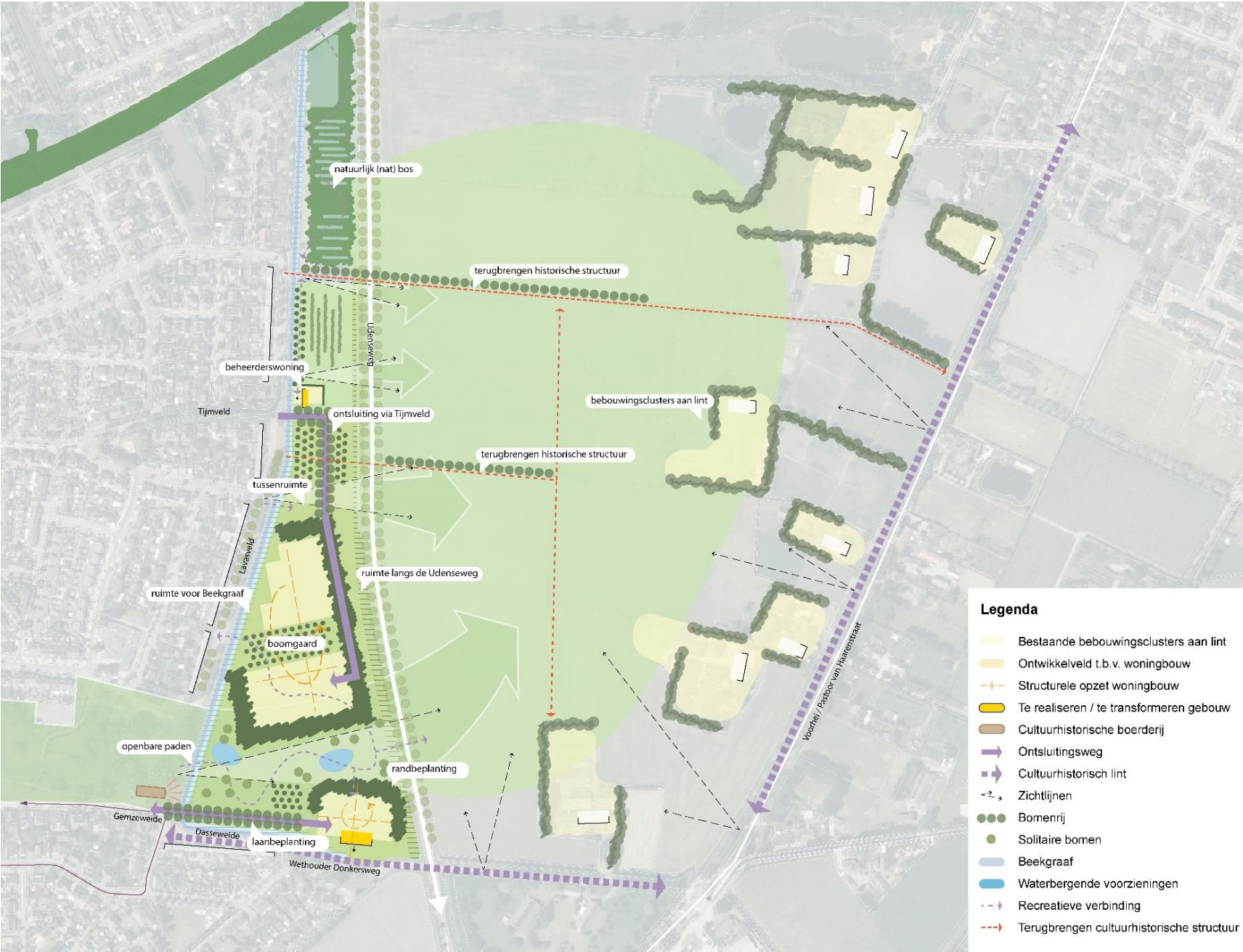
Bron: Kruitkok landschapsarchitecten

Gebiedsontwikkeling

Het totale gebied speelt in op de ambitie die de gemeente heeft voor het aanplanten van duizenden bomen. De biodiversiteit krijgt hiermee eveneens een stevige impuls. Het gebied vormt daarmee de groene entree naar de kern Veghel, waarbij ecologische waarden worden versterkt in combinatie met landschapsonwikkeling en (tijdelijke)woningbouw. De ideeën voor het gebied ten oosten van de Udenseweg horen weliswaar bij de visie, maar niet tot het de gebiedsontwikkeling Mintveld. Deze zijn echter wel relevant voor de regionale verankering van de ontwikkeling Mintveld. Aan de noordzijde kan er bijvoorbeeld een waterbuffer worden gecreerd in combinatie met nieuw bos. Deze buffer kan in droge tijden de bestaande wijk van water kan voorzien.

Het landschapspark dat onderdeel is van de ontwikkeling Mintveld, biedt een meerwaarde voor de omliggende woonwijk door het stimuleren van ontmoeting, een ommetje en het kunnen plukken van bloemen en fruit. De nieuwe groene invulling biedt daarnaast extra verkoeling en kwaliteit aan de huidige leefomgeving. De exacte uitwerking van de landschapsinvestering in het kader van de Beleidsregel maatwerk Omgevingskwaliteit (Noord-Brabant 2023) vindt plaats in de planologische besluitvorming.

Na 45 jaar maken de tijdelijke woningen plaats voor openbaar groen. De bebouwing wordt verwijderd en ingevuld met groen als onderdeel van het park. Uitzondering hierop zijn de woningen op het erf aan de Wethouder Donkersweg. Het park is de opbrengst van de gebiedsontwikkeling, waarbij de volwassen bomen rondom de tijdelijke bebouwingsclusters markeren dan nieuwe stukken park. Deze worden zo ingericht dat ze aansluiten op de sfeer van de groengebieden tussen de bebouwing: de hof en fruittuin. Op deze manier blijven de nu aan te leggen parklanen en beboomde parkeergebieden de structuurdragers van het park.



Planbeschrijving

De gemeente streeft naar de ontwikkeling van een aantrekkelijk en passend woonmilieu met een groene uitstraling. Dit betekent dat de nieuwe woningen in balans moeten zijn met de aanwezige gebiedswaarden en de beoogde omgevingskwaliteit. Op basis van deze waarden, ontwikkelkansen én de kwetsbaarheid van deze waarden is er ruimte voor circa 124 - 137 woningen, verdeeld in een aantal clusters en waarvan het merendeel gestapeld.

Ruimtelijk concept

Het gebied wordt ingericht als een park, waarbinnen nieuwe bebouwingsclusters met (gestapelde) woningen zijn gesitueerd. Net als de in de agrarische rafelrand bepaalt opgaand groen het gevoel van ruimtelijkheid.

In het gebied wordt bebouwing gesitueerd rondom twee rechte assen. Deze wijken in richting af van de oriëntatie van de bestaande bebouwing. Een combinatie van laag- en hoogbouw is hier voorstelbaar, waarbij een maximale bouwhoogte mogelijk is van drie bouwlagen. In het zuidelijk-deel van het woonpark is hogere bebouwing voorstelbaar tot vijf bouwlagen, als accent naar het park/ Udenseweg. Binnen het erf doen groene ruimtes dienst als binnentuin, waterbergingsgebied of pluktuin. Ontsluiting van de gehele zone vindt plaats vanuit de noordzijde aansluitend op Tijmveld. Verder zijn een aantal toegangen voor openbare paden aangegeven om de aansluiting met de omgeving te maken.

Langs de randen van het plangebied zijn er beperkingen voor het bouwen van woningen. Vanuit de Udenseweg is dit een zone die vrij dient te blijven voor een groene inpassing vanuit de weg. Hierin is ruimte voor de bestaande bomen en ter hoogte van de woningbouw zal de bestaande aarden wal van ca. 1m hoog worden doorgetrokken naar het



zuiden. Ter hoogte van bebouwing wordt de wal ingeplant met een ge-
laagde beplantingsopbouw (van laag naar hoog). In het belang van de
beoogde beeldkwaliteit zijn geluidschermen hier niet gewenst. Geen
harde schermen en ook geen schermen van natuurlijke materialen.
Mochten er aanvullende maatregelen nodig zijn, dan moeten deze in het
bouwplan worden opgenomen. De maximale bouw mogelijkheden voor
het hoeve worden dus bepaald door de milieuruimte zonder geluidscher-
men en een aarden wal van 1 meter hoog.

Langs de Beekgraaf liggen vrijwaringszones, de aanduiding Groen-
blauwe waarden en is er kwel aanwezig. Deze ruimte dient vrij te blijven
van nieuwbouw bij de transformatie naar landschapspark en woning-
bouw. In deze ruimte wordt ingezet op natuurontwikkeling en ruimte voor
water, door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en/ of infiltratiege-
bieden.

Samen werken aan woongeluk

Het plan voorziet in betaalbare woningen voor onder meer starters,
kleinschalige huishoudens en senioren. Het nieuwe woningbouwpro-
gramma voor de locatie Mintveld zou met betaalbare huurwoningen
(ruim 40 sociale huur en zo'n 70 middenhuur) een belangrijke bijdrage
geven aan de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Meierijstad.
De toekomstige verhuurders zullen een deel (en zo niet alle) woningen
met een stukje voorrang verhuren aan medewerkers van bedrijven uit de
gemeente Meierijstad (i.o.m. Platform Ondernemend Meierijstad). Dit zal
gestalte krijgen tijdens een bijeenkomst met geïnteresseerde huurders
in december 2024.

Om de lokale betrokkenheid te versterken zal er worden gewerkt met
een persoonlijke benadering vanuit de verhuurders. Door persoonlijk
contact in de vorm van een wijkbeheerder versterken we de sociale
structuur in de buurt. De wijkbeheerder is een aanspreekpunt voor niet-
technische zaken voor bewoners en omwonenden. Area werkt nu al met
een dergelijke structuur en deze wordt ook in Mintveld toegepast.



Figuur 5.4: Referentie bomenweide, Bron: KruitKok landschaps-architecten



Figuur 5.5: Referentie boomgaard, Bron: KruitKok landschapsarchitecten



Figuur 5.6: Referentie boomgaardpark hoogbouw, Bron: RHDHV



Figuur 5.7: Referentie boomgaardpark grondgebonden, Bron: RHDHV

In het plan liggen daarnaast volop kansen voor het creëren van een sociale gemeenschap, zoals gemeenschappelijke buitenruimten waar ontmoeting en gezamenlijke activiteiten of bewonersinitiatieven worden gestimuleerd: fruittuin, tuinderij, boomgaardpark. Bij initiatieven die vanuit bewoners ontstaan is dpermane slaagkans groter en het resultaat vaak beter..In de uitwerking van het plan wordt hiervoor extra aandacht gevraagd.

Woonerf Weihoef

Aan het historisch lint biedt een nieuw woonerf ruimte voor circa 13-25 permanente woningen. Dit kunnen diverse type woningen zijn, denk aan koopwoningen of BeBo's. Door het toevoegen van deze permanente woningen wordt het hisotirsch lint herstelt, gelegen op de van oudsher hoger gelegen dekzandrug. Het is daarmee een historische locatie die herontwikkeld wordt. Het bestaande erf aan de Wethouder Donkersweg 3 wordt hiervoor ingezet en ontwikkeld tot woonerf. De opzet van de huidige boerderij worden meegenomen in de ontwikkeling van het nieuwe erf. Het erf wordt omringd door een herkenbare randbeplanting en beschikt over een fruitboomgaard aan het erf. Een bomenlaan in het verlengde van de Gemzeweide vormt de entree voor het erf.

Het woonerf is als solitair element beleefbaar binnen het landschapspark. Op het erf komt een duidelijke hoofdwoning ter plaatse van de voormalige boerderij. Hier bevindt zich ook de entree van het erf. Bouwvolumes bestaan maximaal uit twee lagen met kap, waarbinnen meerdere wooneenheden mogelijk zijn. Een fiets- en loopverbinding aan de noordzijde verbindt het erf met het park en woonpark. Parkeren gebeurt in een parkeerschuur of op het erf.

Wanneer de (tijdelijke) woonvoorzieningen ten noorden van het erf verdwijnen, wordt het erf onderdeel van het landschapspark, dat de overgang van Veghel naar het buitengebied vormt. Binnen dit park fungeert het erf als een bebouwingscluster, omgeven door groen.

Tuinderij

Aan de noordzijde ter hoogte van de tuinderij zijn enkele wooneenheden denkbaar in één bouwvolume. Het volume bestaat uit één laag met kap en is georiënteerd op de weg Tijmveld. Een lage haag rondom past de woning en het naastgelegen parkeren in.

Milieuhygiënische haalbaarheid

De milieuhygiënische situatie en effecten zijn van grote invloed zijn op de ontwikkelmogelijkheden van een locatie. Een belangrijk onderdeel bij een ruimtelijke procedure is dan ook de verantwoording van alle milieuhygiënische en ruimtelijk relevante aspecten.

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de ruimtelijk-functionele haalbaarheid is ook de milieutechnische / planologische haalbaarheid van de ontwikkeling van belang. Omdat de milieuhygiënische situatie en effecten van grote invloed kunnen zijn op de ontwikkelmogelijkheden, is er in het voortraject reeds een quickscan uitgevoerd naar milieuaspecten. In bijlage 5 is een schematisch overzicht gegeven van de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de ontwikkeling van (modulaire) woningen.

Uit de tabel blijkt dat o.a. de aspecten ‘Geluid’, ‘Geur’, Omgevingsveiligheid’, ‘Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen’ en ‘Natuur en landschap’ een nadere onderbouwing of onderzoek behoeven. Hieronder is beknopt aangegeven welke aandachtspunten per thema zijn geconstateerd en welke oplossingsrichtingen mogelijk zijn, gebaseerd op verkennende onderzoeken.

Geluid

Het gebied ligt langs de 80 km/uur-weg de Udenseweg. Op basis van de kaart ‘Geluid van wegverkeer’ van de Atlasleefomgeving is gekeken naar het verkeersgeluid. Er zijn verkennende berekeningen uitgevoerd naar de geluidsbelasting op het plangebied en de beoogde invulling. hieruit komt naar voren dat er geen overschrijdingen van de grenswaarde (70 dB) zijn. Wel wordt op enkele plaatsen de standaardwaarde (53 dB) overschreden. Door het treffen van maatregelen, waaronder het

lokaal toepassen van een geluidswal of scherm en waar nodig is gevelmaatregelen,, is een reductie te verkrijgen, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het gebied.

Naast de geluidbelasting bij de nieuw te realiseren woningen, dient er ook gelet te worden op de toename van de geluidsbelasting bij bestaande woningen als gevolg van het extra verkeer op bestaande wegen. Uit verkennende berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een onevenredig hoge toename van geluid op bestaande woningen.

Geur

Vanwege de veehouderijen aan Voorhei 2 en Wethouder Donkersweg 2 is een geuronderzoek nodig. Bij de positionering van woningen, dient rekening te worden gehouden met de geurhinder vanwege deze veehouderijen. aangetoond moet worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. tevens is het van belang dat de veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De bestaande vergunde bedrijfsvoering is het uitgangspunt voor het maken van deze afweging.

Omgevingsveiligheid

Bij de realisatie van plannen kunnen risicobronnen in de omgeving van het plan van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van het gebied. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, over het water, over het spoor en over de wegen, en risicovolle inrichtingen. De werkwijze onder de Omgevingswet is compleet anders: er wordt een overstap gemaakt van een risicobenadering naar een effectbenadering. Daarbij wordt gewerkt met aandachtsgebieden en voorschriftengebieden. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst het Bkl aandachtsgebieden aan. De gemeente moet in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken. De gemeente kan die gebieden in het omge-

vingsplan aanwijzen als voorschriftengebied. Dan gelden daar aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De Rijksweg A50 ligt nabij het plangebied. Tevens bevindt zich in de zuidoosthoek van het plangebied een opslagtank waarvoor een explosieaandachtsgebied geldt. Bij positionering van woningen dient hiermee rekening te worden gehouden. Gelet op de ligging ten opzichte van risicobronnen wordt een quickscan naar omgevingsveiligheid aangeraden. Bij de positionering van woningen zal / kan rekening gehouden worden met deze aandachtspunten.

Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De locatie ligt op voldoende afstand van intensieve veehouderijen. Wel moet de afstand tot de veehouderijen aan Voorhei 2 en Wethouder Donkersweg 2 worden verantwoord. Gelet op de voor- en achtergrondbelasting kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan Voorhei 8 op 0,5 km van de locatie ligt een veehouderij met vijf geiten. Met dit geringe aantal is geen sprake van een relevant geitenbedrijf waarvoor de gezondheidsafstand van 2 kilometer moet worden aangehouden. Er liggen geen andere geitenhouderijen binnen 2 km van de locatie.

Een motivatie op basis van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 van de GGD is wel nodig, vanwege de afstanden tot de veehouderijen aan Voorhei 2 en Wethouder Donkersweg 2.

Natuur en landschap

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Omgevingswet. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale wetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van de beoogde ontwikkeling, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden.

Uit de quickscan is gebleken dat vervolgonderzoek benodigd is voor:

- Nesten huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen vleermuizen in de te slopen woning;
- Leefgebied kleine marterachtigen in de randen van plangebied en de tuin van de bestaande woning;
- Verdiepend onderzoek voor het vergroten van de potentie voor het gebruik van het plangebied door de bever.

Gelet op de potenties van het gebied, qua ruimte en landschap, zijn er voldoende mogelijkheden om tot ecologische versterking te komen, waaronder het bieden van ruimte voor compenserende maatregelen.

Bijlage 1 - Lagenbenadering



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Lagenbenadering

Mintveld Veghel, gemeente Meierijstad

Concept



colofon

projectnaam
**Lagenbenadering
Mintveld Veghel, gemeente Meierijstad**

datum
November 2024

projectnummer
P07027

opdrachtgever
Vudel Invest BV

BRO
projectleider
MO

projectteam
TN, RT, JG

bron kapt
BRO

review
RT

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	Aanleiding	4
	Plangebied	4
	Lagenbenadering	4
	Leeswijzer	4
2	Lagenbenadering	5
	Laag 1: De landschappelijke ondergrond	6
	Bodem en geomorfologie	6
	Grondwater	6
	Archeologie en cultuurhistorie	7
	Hoogte	8
	Laag 2: De netwerklaag	9
	Infrastructuur	9
	Waternetwerk	9
	Ecologische netwerken	9
	Laag 3: Occupatielaag	11
	Cultuurhistorische en landschappelijke waarden	11
	In samenhang bekeken	13

1 Inleiding

Aanleiding

Vudel Invest BV is voornemens aan de oostzijde van de kern Veghel woningen te ontwikkelen in het gebied tussen de weg Tijnveld/Lavaveld en de Udenseweg. In samenhang met woningbouw is het gebied beoogd voor landschapsontwikkeling, waarin nieuwe beplantingen, waterberging en langzaamverkeersroutes een plek krijgen.

Aangezien de gronden een agrarische bestemming hebben waarop woningbouw niet is toegestaan, zal het planologische regime moeten worden aangepast. Onderdeel van deze herziening is de toepassing van de lagenbenadering conform Artikel 5.9 van de provinciale TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant.

BRO is gevraagd om de lagenbenadering te doorlopen voor het plangebied. In deze rapportage is inzichtelijk gemaakt welke invloed woningbouw heeft op de lagen ‘ondergrond’, ‘netwerkenlaag’ en ‘occupatielaag’. Daarnaast is de onderlinge samenhang tussen de lagen en de factor tijd uiteengezet.

Plangebied

Het plangebied betreft een gebied aan de oostrand Veghel en heeft een oppervlak van ca. 6 ha. Het gebied heeft een agrarische functie met watergangen aan de randen. Aan de oostzijde begrensd de provinciale Udenseweg het plangebied. Aan de zuidzijde betreft dit de Dasseweide en Wethouder Donkersweg. Langs de gehele westzijde bevindt zich de huidige dorpsrand van Veghel. De noordzijde wordt opgevolgd door verschillende agrarische percelen en uiteindelijk het Duits Lijntje.

Het gebied heeft een open karakter met een onregelmatige verkaveling. De belangrijkste structuurdragers zijn de laanbeplantingen langs de randwegen. Binnen het plangebied bevindt zich een boerenerv (Wethouder Donkersweg 3).

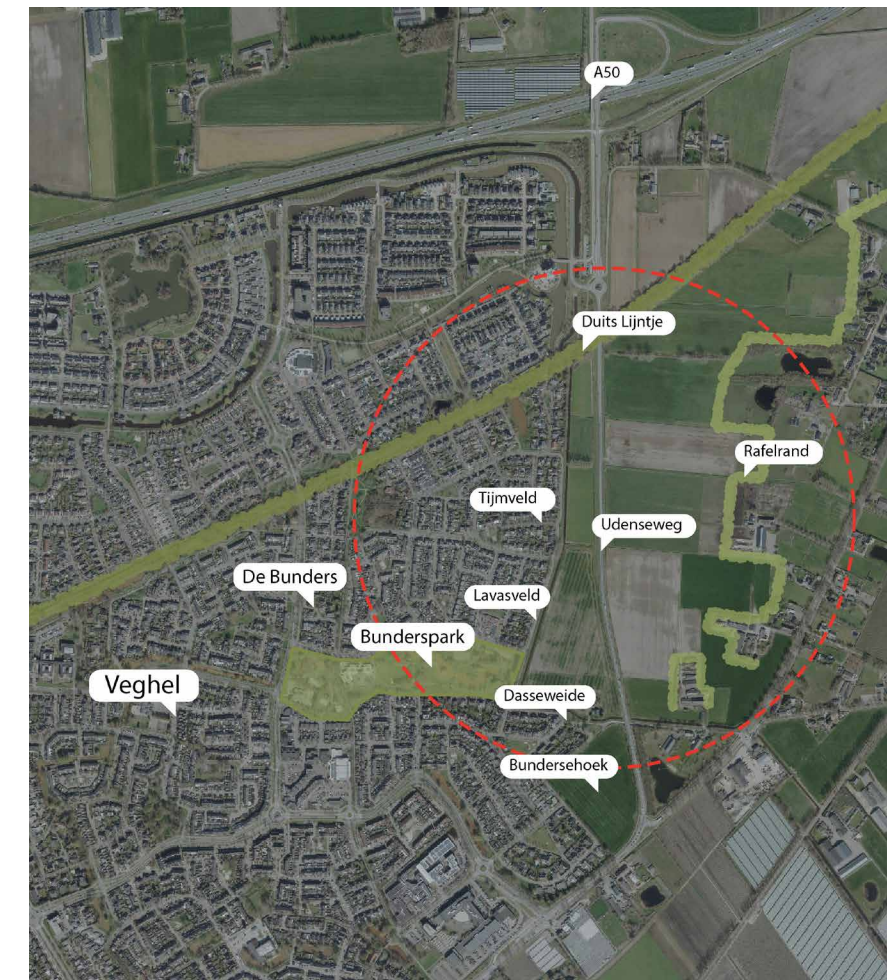
Lagenbenadering

Om een goede afweging te maken voor het toestaan van woningbouw binnen Mintveld is de lagenbenadering van de provincie Noord-Brabant toegepast. De ‘lagenbenadering’, zoals opgenomen in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (OV), bestaat uit drie lagen.

- Laag 1: de ondergrond, vormt de onderlegger voor de overige lagen. Deze verandert maar langzaam. We beschouwen hier de bodemopbouw en het reliëf, het grondwater en archeologische verwachtingen.
- Laag 2: de netwerken, bestaan uit de infrastructuur en andere verbindende elementen. Deze laag verandert sneller dan de ondergrond en is in zekere mate aanpasbaar. Tegelijkertijd strekken de netwerken zich uit tot buiten de locatie en zijn ze daarmee deels een gegeven waar een ontwikkeling op moet aansluiten. We beschouwen binnen deze laag de verkeersontsluiting, energienetwerken, natuurnetwerken en watergangen.
- Laag 3: de occupatielaag, bestaat uit de menselijke activiteit op en rond de locatie, nu, in het verleden en eventueel in de toekomst. Hierbij beschouwen we de historische ontwikkeling van het landschap, de huidige functies op en rond de locatie, de landschappelijke en de stedenbouwkundige structuur.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen. Als samenvatting is een overzicht gegeven van de belangrijkste elementen vanuit de desbetreffende laag. Aan het eind van deze rapportage zijn deze samengevoegd tot een samenhangend geheel in de vorm van een landschapsstructuurkaart.



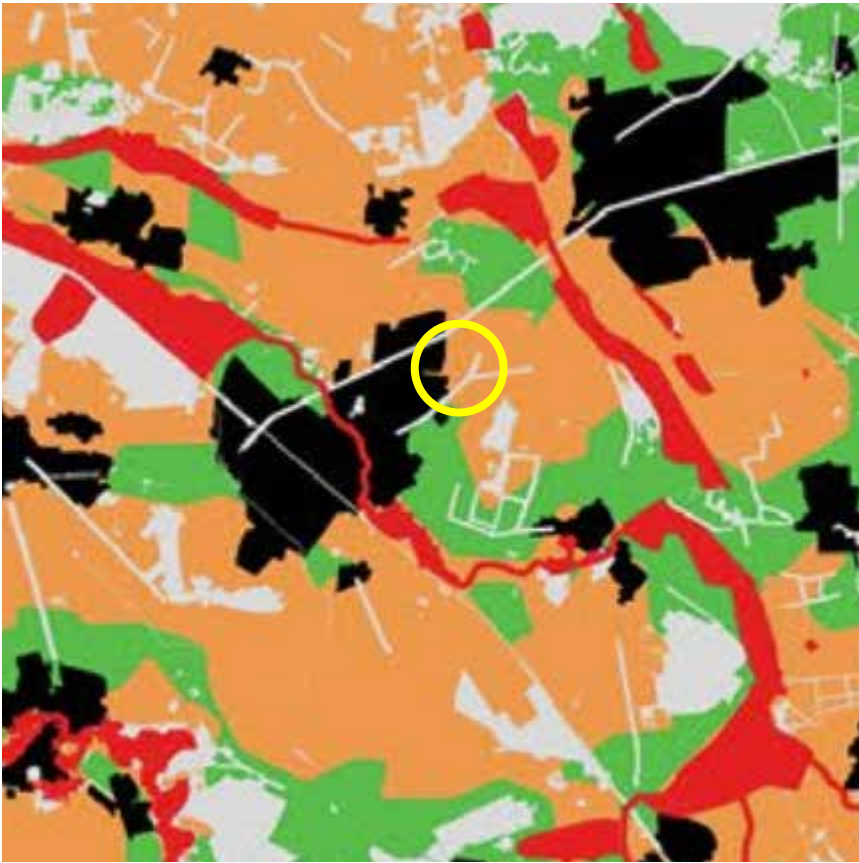
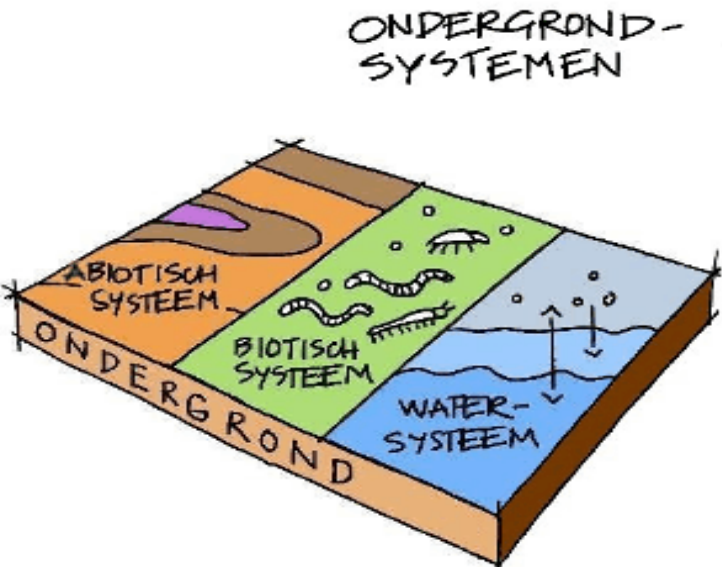
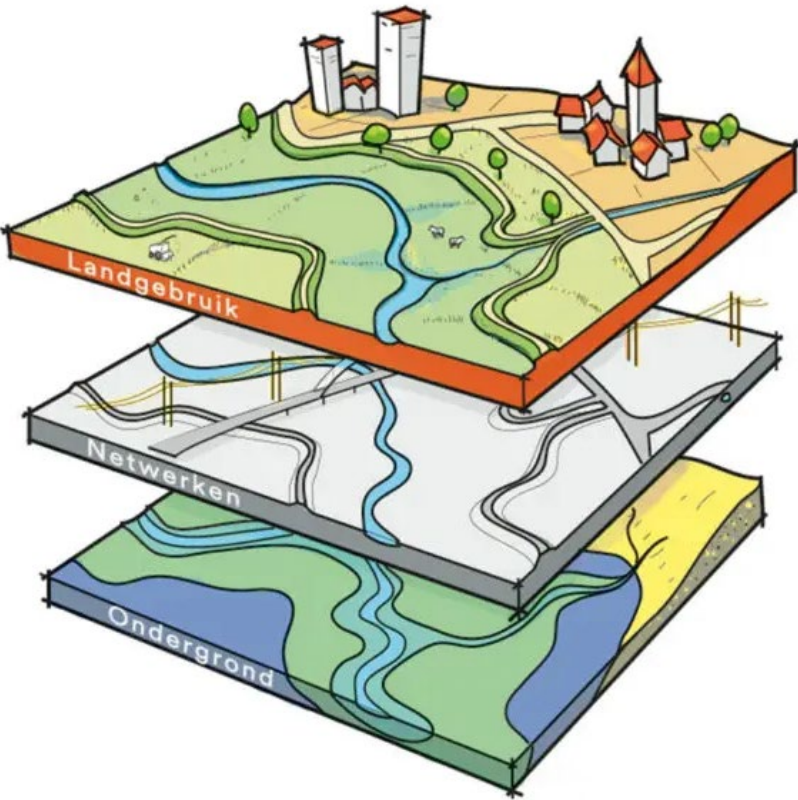
Figuur 1: globale ligging plangebied

2 Lagenbenadering

Op grond van de omgevingsverordening en de Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040 geldt het bodem- en watersysteem als basis voor ontwikkelingen. De verstedelijkingsstrategie van de provincie Brabant geeft handvatten voor klimaatbestendige en waterrobuuste verstedelijking, waarbij water en bodem sturend zijn. Daarvoor is een signaleringskaart voor het watersysteem opgesteld, die een signalerende werking heeft voor de geschiktheid van gebieden voor stedelijke uitleg.

De locatie Mintveld ligt op de overgang van zandgrond naar beekdal, op de overgang van hoog naar lager gelegen gronden. Op de signaleringskaart voor nieuwe uitleglocaties is het gebied aangeduid als 'oranje': gebieden die vanuit het watersysteem, en met klimaatverandering in acht genomen, beperkt geschikt zijn voor nieuwe stedelijke woon-en werkmilieus. Elke stedelijke ontwikkeling vraagt een goede integrale afweging op regionaalniveau.

De lagenbenadering is toegepast om vanuit de ondergrond input te geven voor een goede afweging in de keuze voor woningbouw op deze locatie.



Figuur 2: Schetsmatige weergave van lagenbenadering (bron: Deltares, BoschSlabbers en Sweco).

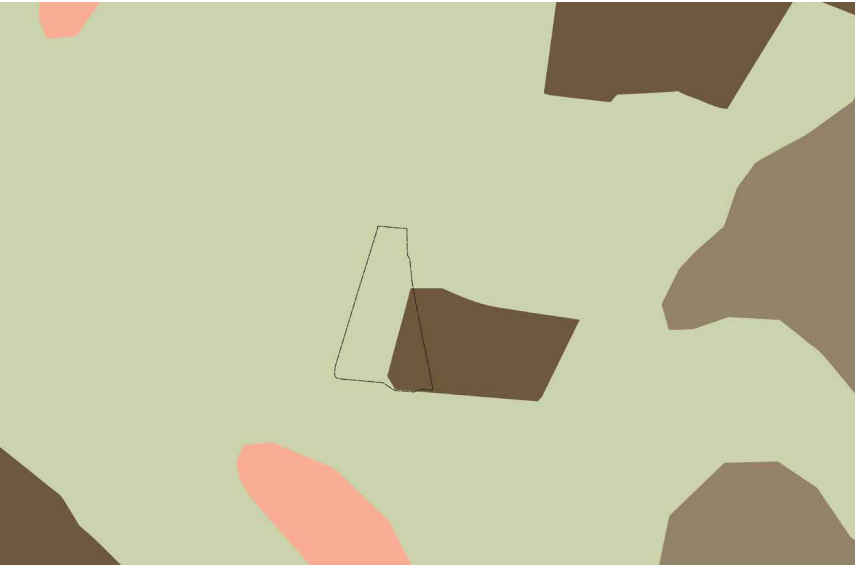
Figuur 3: uitsnede Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040

Laag 1: De landschappelijke ondergrond

Bodem en geomorfologie

Het plangebied ligt binnen de geomorfologische eenheid ‘beekeerdgronden’, gronden die van oudsher in een beekdal liggen en te maken hebben met flucturerende grondwaterstande (figuur 5). Een gedeelte is voorzien van een dikke laag enkeerdgronden, die al zeer vroeg werden ontgonnen. Bepalend en dominant aanwezig in de omgeving is de ‘vlakten van ten dele verspoelde dekzanden’ (figuur 6). Hieraan grenzend en hoger gelegen binnen het landschap bevindt zich de dekzandrug. Rondom de dekzandruggen bevinden zich de dekzandvlakten, waar tot aan de 19e eeuw nog heel veel heide voorkwam.

- Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand



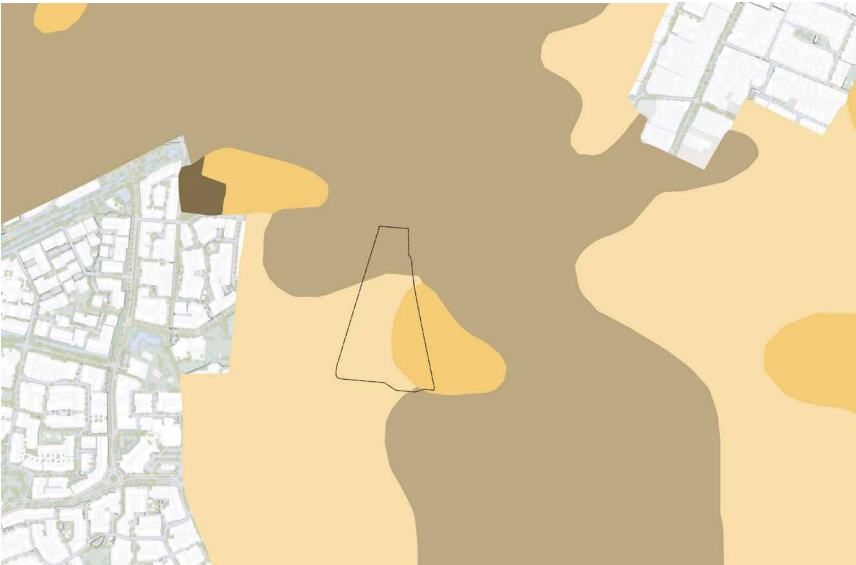
Figuur 5: Bodemkaart, bron: PDOK BRO bodemkaart

De locatie Mintveld ligt net op een zandig gedeelte op de overgang van dekzandrug naar dekzandvlakte.

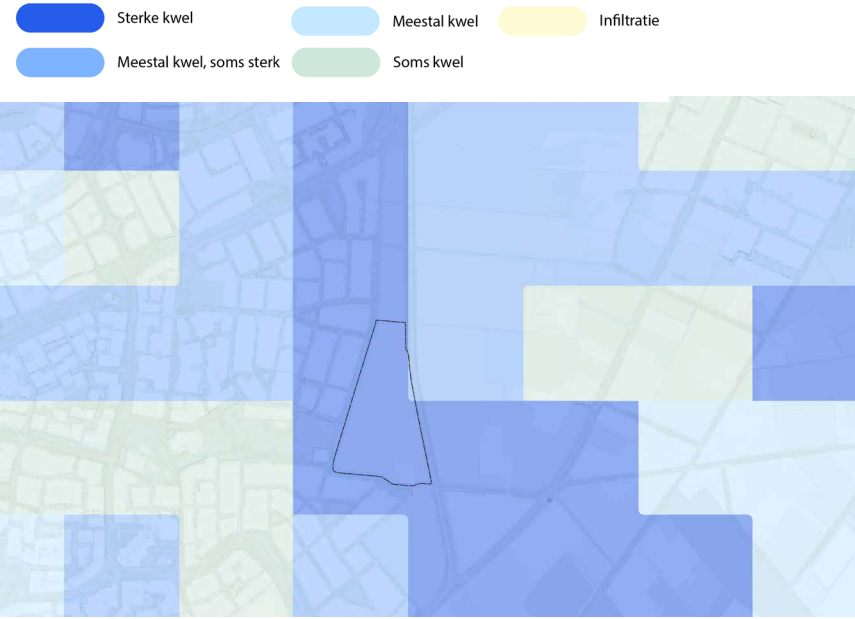
Grondwater

Bij functiewijzigingen wordt er bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Hierbij wordt er ook gekeken naar de kwaliteit van het grondwater en de grondwaterstand. In het gebied komen verschillende grondwaterstanden voor, waarbij ook matige en soms sterke kwel optreedt. Gemiddeld ligt het grondwater (GHG) 60 cm onder maaiveld. De hooggelegen gebieden (dekzandruggen) hebben veelal een lagere grondwaterstand in vergelijking tot de laaggelegen gebieden. Dit is goed zichtbaar in de grondwaterkaart (figuur 7).

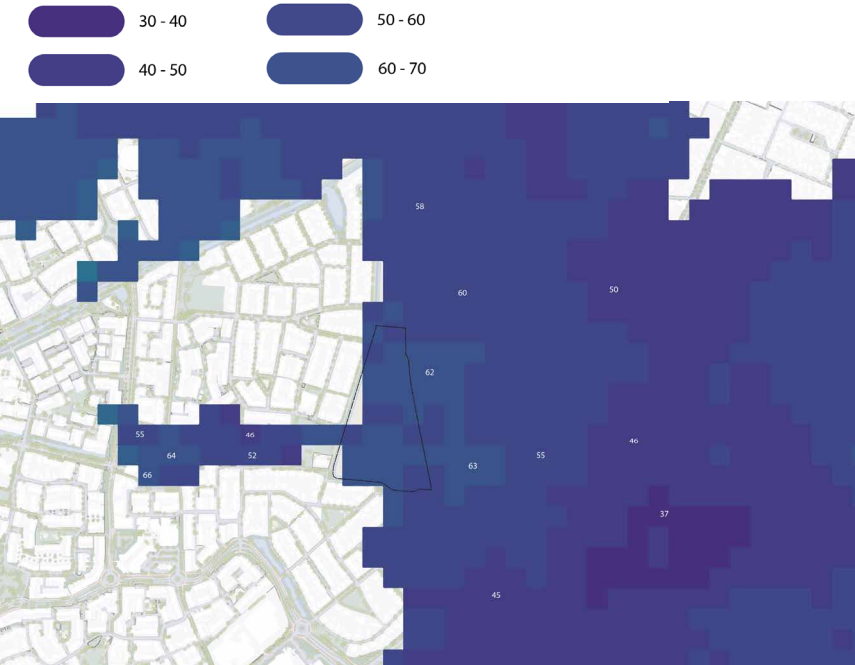
- Dekzandrug
- Laagte ontstaan door afgraving
- Dekzandvlakte
- Vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss



Figuur 6: Geomorfologie, bron: PDOK BRO geomorfologische kaart



Figuur 4: Kwelkaart, bron: PDOK BRO bodemkaart

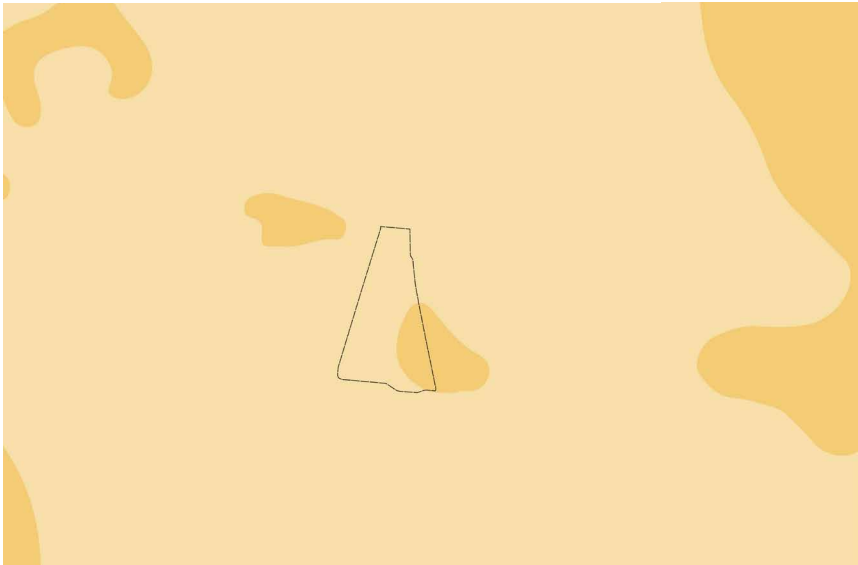
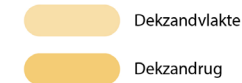


Figuur 7: Grondwaterstand, bron: PDOK BRO grondwaterspiegeldiepte GHG

Archeologie en cultuurhistorie

Dekzandvlaktes zijn uitgestrekte gebieden die tijdens de laatste IJstijd zijn bedekt met een laag fijn zand, afgezet door wind. Na de IJstijd werd het klimaat warmer en natter, waardoor meer er meer vegetatie ontwikkelde en bodemontwikkeling plaatsvond. Vanuit de prehistorie zijn dekzandvlaktes aantrekkelijk voor landbouw, door de grote openheid. Dekzandruggen zijn hoger en droger dan omliggende gebieden. Deze gebieden waren in de prehistorie een fijne vestigingsplaats, waar menselijke activiteiten plaats vonden. Dekzandruggen leveren vaak interessante artefacten op, wat duidt op langdurige menselijke bezitting. Door de langdurige bezitting van verschillende culturen door de tijd heen, kan men een breed scala aan artefacten vinden uit verschillende tijdperken. De aangegeven vlakken (figuur 9) zijn locaties waar de trefkans voor archeologische vondsten hoog is.

Ter plaatse van het plangebied zijn de meeste oude landschappelijke



Figuur 8: Archeologisch, bron: Rijkdienst voor het Cultureel erfgoed, Archeologische landschappenkaart van Nederland

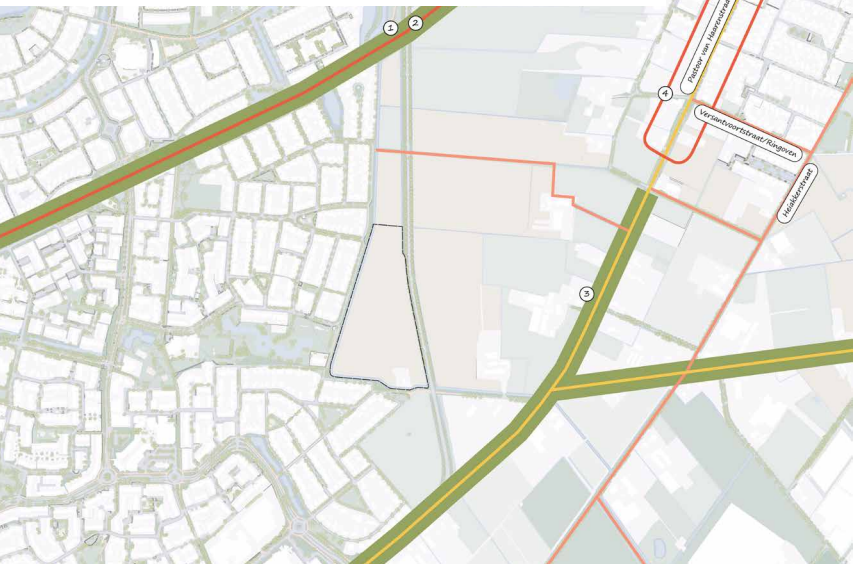
structuren en patronen verdwenen door ruilverkaveling. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn enkele cultuurhistorisch waardevolle lijnen aangeduid, welke veelal in verbinding staan met de oude spoorlijn en lintbebouwing in het plangebied.

- 1. Dijkbeplanting/houtwal spoorlijn Boxtel-Wesel, Mill, Haps - Waarde = hoog
- 2. Spoorlijn Boxtel-Wesel - Waarde = zeer hoog
- 3. Laanbeplanting Udense weg, Veghel - Waarde = redelijk hoog
- 4. Lintbebouwing - Waarde = zeer hoog

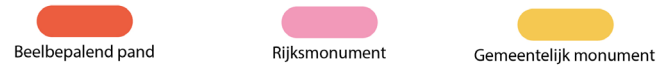
Rondom het plangebied staan veel beeldbepalende panden, voornamelijk karakteristieke boerderijen. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving enkele gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten die bijdragen aan de historische en culturele waarde van het gebied. De waardevolle panden bevinden zich buiten het plangebied, waardoor binnen de plangrens geen dergelijke panden aanwezig zijn.



Figuur 9: Archeologisch, bron: Rijkdienst voor het Cultureel erfgoed, Archeologische landschappenkaart van Nederland



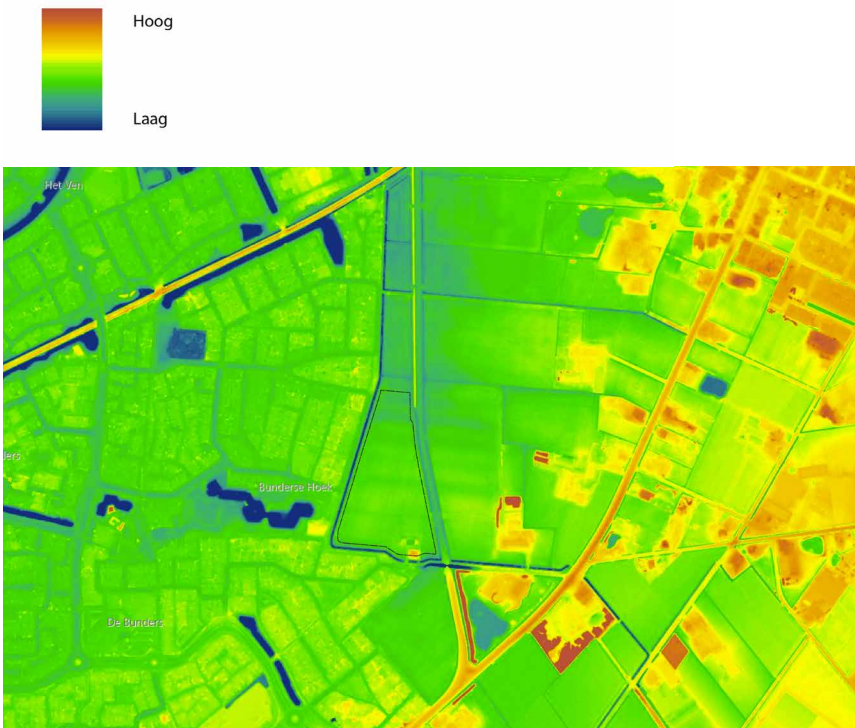
Figuur 11: Historische waarde, bron: Noord-Brabant GIS, Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024



Figuur 10: Historische panden, bron: Cultuur historische waardenkaart 2024

Hoogte

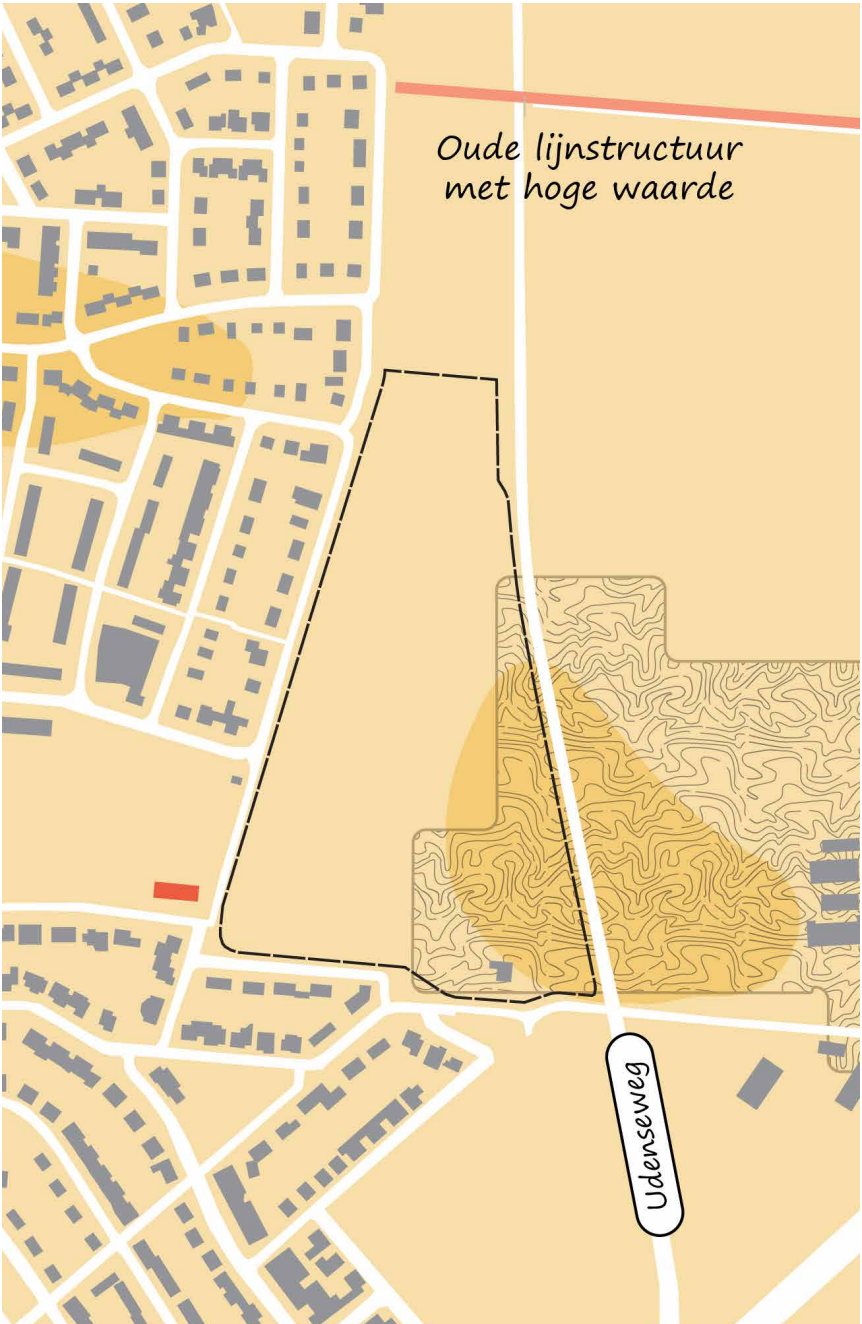
Het plangebied kent weinig hoogteverschil. Het grootste hoogteverschil binnen het plangebied bedraagt 0,2 meter. Het laagste punt ligt op 8,95 meter, terwijl het hoogste punt zich bevindt op 9,17 meter hoog. Hierdoor is het terrein eenvoudig te bewerken.



Figuur 12: Hoogte, bron: AHN

Conclusie ondergrond

- De locatie Tijmveld ligt net op een zandig gedeelte op de overgang van dekzandrug naar dekzandvlakte. Vanuit de ondergrond is hier woningbouw voorstelbaar, aangezien de niet in een laagtes of beekdalgebied ligt.
- De GHG ligt gemiddeld 60 cm onder het maaiveld. Dit levert geen directe belemmeringen op voor de bouw van woningen. Daarnaast biedt dit ook voldoende ruimte voor het bergen van water door de mogelijke extra vraag aan bergingscapaciteit door het toegevoegd verhard oppervlakte.
- Voor de dekzandruggen geldt een hoge trefkans voor archeologische waarden.
- Aan de rand plangebied bevindt zich een historisch beeldbepalend pand. Buiten het plangebied bevinden zich cultuurhistorisch waardevolle elementen. Bij ontwikkelingen kan er worden gezocht naar een relatie met deze elementen. Aangezien de elementen niet direct binnen het plangebied liggen, leidt dit niet tot belemmeringen.



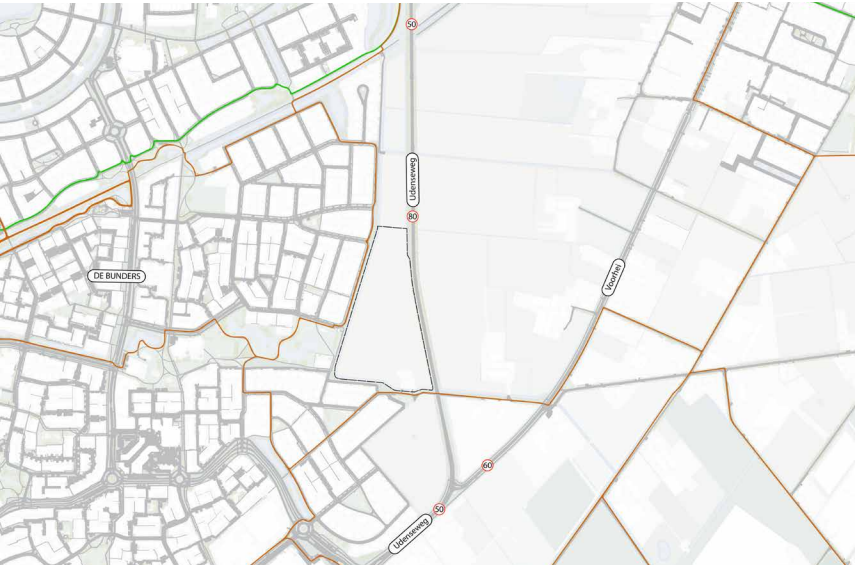
Figuur 13: Ondergrond analyse, bron: BRO

Laag 2: De netwerklaag

Infrastructuur

Aansluitend aan de westzijde bevindt zich de woonstraat Lavasveld, die vervolgens verder ontsloten worden door de Gemzeweide en Dasseweide. Deze wegen komen uit op de Bunderseweg en Udenseweg. De Udensweg sluit vervolgens richting het noorden aan op de A50 die in verbinding staat met Uden en Eindhoven. Richting het westen sluit de Udensweg aan op de N279. De Udensweg vormt een harde grens aan de oostzijde en verbindt Veghel met de oprit A50 Veghel-Noord en vormt daarmee een belangrijke verkeersader.

- Nationale fietsnetwerken
- Nationale wandelnetwerken
- Autowegen



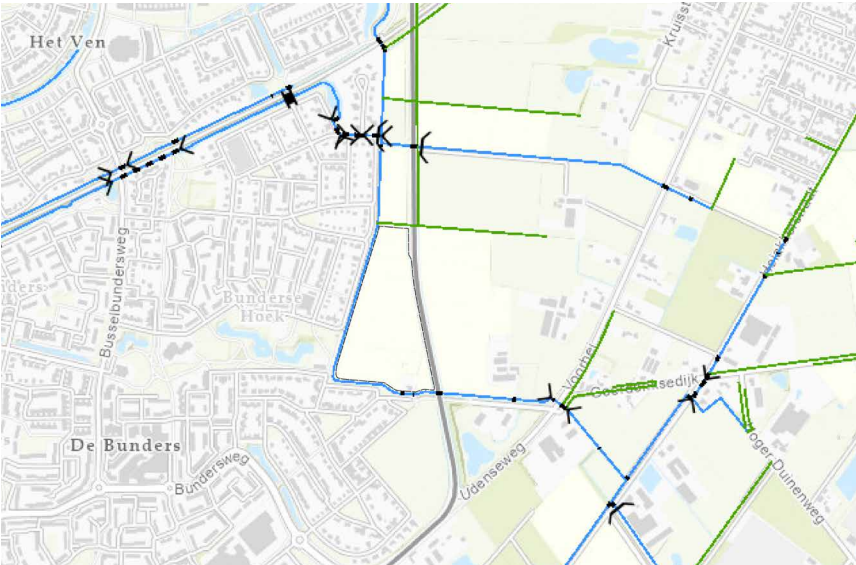
Figuur 14: Infrastructuur, bron: PDOK BRO wandelroutes, fietsroutes + PDOK BRO BGTNoord-Brabant, natuurbeheerplan

Aan de zuidelijke rand ligt de Dasseweide die overgaat in de Wethouder Donkersweg. Deze straat gaat als fietstunnel onder de Udensweg door in de richting van Mariaheide. Deze verbinding maakt ook deel uit van het nationale wandelnetwerk. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een fijnmazig structuur aan woonstraten.

Waternetwerk

Op de zuidelijke en westelijke grens van het plangebied ligt een A-watergang. Langs deze watergang liggen onderhoudsstroken van 5 meter breed, die gevrijwaard dienen te blijven. Binnen het plangebied

- Sluis
- Stuw
- Brug
- Duiker
- A-watergang
- B-watergang



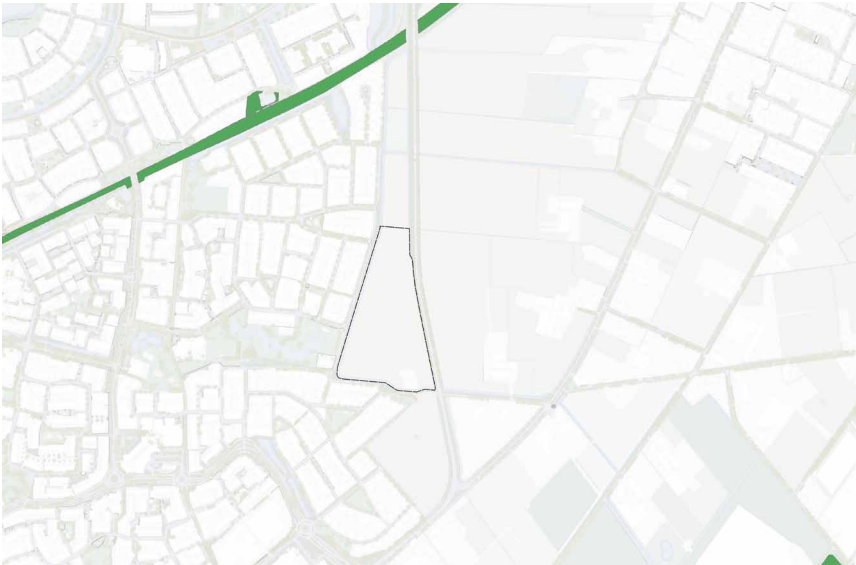
Figuur 15: Waternetwerk, bron: Aa en Maas, actuele legger

zijn geen directe stuwen of sluizen te vinden. Het water wordt buiten het plangebied geregeld door verschillende stuwen en sluizen. Verder ligt aan de noordzijde een B-watergang. De watergangen zijn aangeduid op de Vastgestelde Legger Oppervlaktewater (Waterschap de Dommel).

Ecologische netwerken

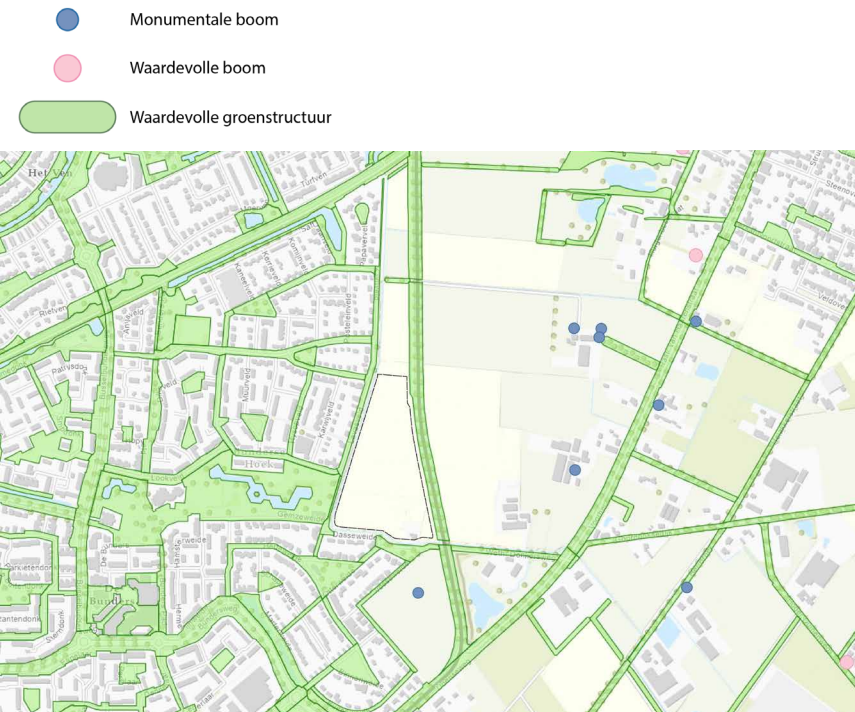
Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument. Ook grenst het plangebied hier niet aan. Wel is de voormalige Spoorlijn Boxtel-Wesel (Duits Lijntje) aangemerkt als ecologische verbindingszone en behoort het tot het Natuurnetwerk van Nederland. Naast het Duits Lijntje zijn er geen andere delen in de nabijheid van het plangebied aangeduid als natuur.

- Natuur netwerk Brabant



Figuur 16: Natuurnetwerk Brabant, bron: Provincie Noord-Brabant, natuurbeheerplan

Op de groene kaart van de gemeente Meierijstad zijn de belangrijkste groenstructuren weergegeven. De Udenseweg, de Dasseweide en de Lavasveld worden begeleidt door bomenlanen en vormen daarmee een waardevolle groene ruimtelijke omkadering van het gebied. er zijn geen monumentale of waardevolle solitaire bomen in het plangebied aanwezig. Aan de zuid-west rand ligt het Bunderspark. Het park vormt een belangrijke groene inprikkers voor de kern Veghel richting het buitengebied.



Figuur 17: Landschappelijke waarden, bron: Groene kaart gemeente Meierijstad

Conclusie Netwerklaag

- Het plangebied is niet direct gekoppeld aan een grote ontsluitingsweg. Bij het toevoegen van woningen ontstaat er een hogere verkeersintensiteit en parkeerdruk op de directe omgeving. Een aansluiting op de Udenseweg is hierin niet mogelijk. De ontsluiting zal daarom voornamelijk moeten lopen via Tijmveld. De 13 koopwoningen zullen via zuiden worden ontsloten.
- De nationale wandelnetwerken gelegen aan de west- en zuidzijde dienen in tact te blijven en waar mogelijk versterkt te worden.
- Aangrenzend aan het plangebied liggen meerdere A- en B-watergangen met vrijwaringszones.
- Het Bunderspark aan de zuid-westzijde dient als inprikkers en belangrijke verbinding tussen de woonkern en het buitengebied.

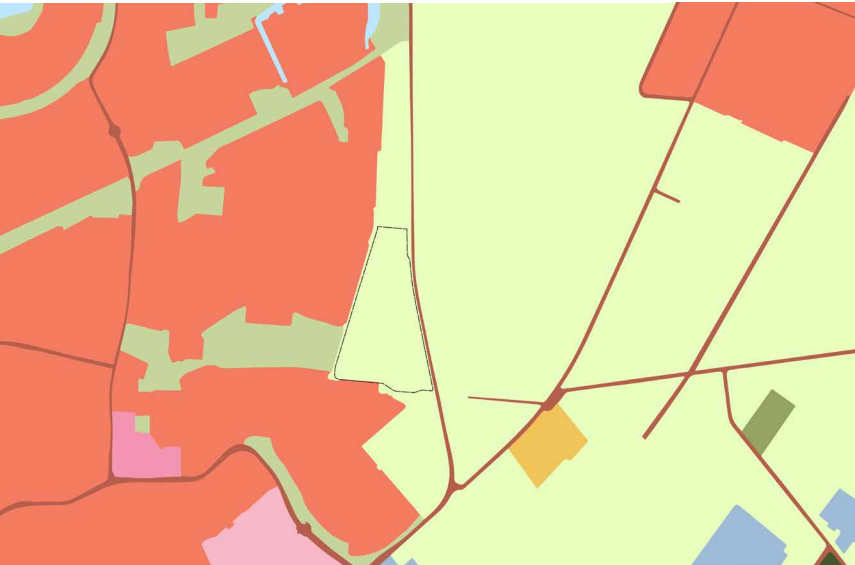


Figuur 18: Netwerkanalyse, bron: BRO

Laag 3: Occupatielaag

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Het landschap rondom het plangebied bestaat uit oude ontginningen. De oudste ontginningen vonden plaats vanaf oeverwallen langs de Aa of vanaf hoge dekzandruggen. Tot aan het einde van de 19e eeuw werd het land bemest met een combinatie van mest en heideplaggen. De enkeerdgronden kwamen daardoor steeds hoger in het landschap te liggen. De omliggende heide werd gebruikt om vee te weiden, de natte lager gelegen gronden langs beken, stroomgeulen en kwelgebieden vooral als hooiland.



Figuur 19: Landgebruik, bron: PDOK CBS bestand bodemgebruik 2017

Deze oude ontginningen zijn kleinschalig en worden gedragen door een spinnenweb van wegen en zandpaden die gehuchten en boerderijen met elkaar verbinden. De ruilverkaveling heeft er echter tot geleidt tot een ruimtelijke transformatie. Landschapselementen zijn verdwenen en percelen zijn samengevoegd tot effectievere percelen. Hiermee is de kleinschaligheid van het landschap beïnvloed.

Landgebruik en functies

Het huidige grondgebruik in het plangebied heeft voornamelijk een agrarische functie. Daarnaast ligt er ook boerenerf binnen het gebied. Buiten het plangebied vormt de Udenseweg een harde grens aan de oostzijde van het gebied. De zuid- en westzijde vormen het



Figuur 20: Leefbaarheid Veghel, bron: leefbarometer Meierijstad 2022

woongebied, waarin aan beide zijdes laanbeplanting de ruimtelijke scheiding versterkt. Het Bunderspark heeft een recreatieve functie midden in de wijk de Bunders.

Bewoners van de direct omliggende wijken geven hun woongebied een voldoende tot goed. Dit laat zien dat bewoners tevreden zijn met de omgeving waar zij in leven.

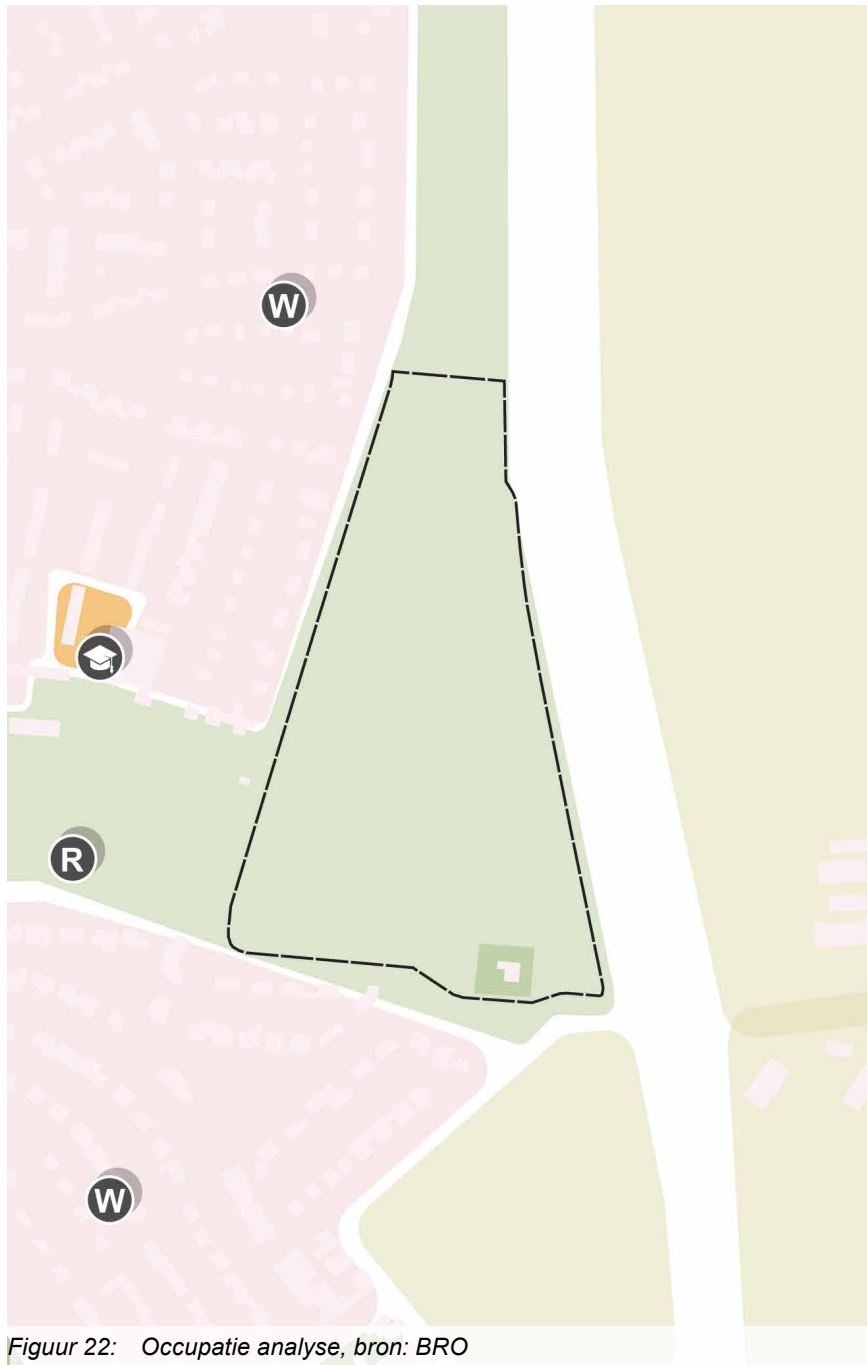
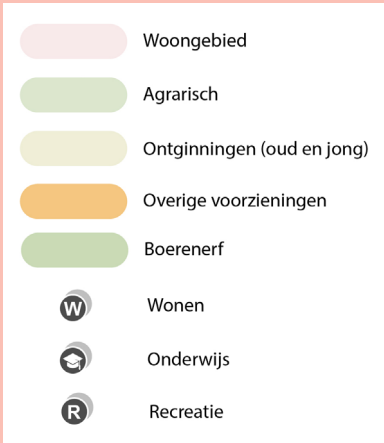
De landschapsindeling van de gemeente geeft aan dat het plangebied ook gezien kan worden als een gebied met recreatieve natuur.



Figuur 21: Landschapsindeling, bron: gemeente Meierijstad

Conclusie Occupatielaag

- De typerende kleinschaligheid en fijnmazige dooradering van de oude ontginningen is voornamelijk door de ruilverkaveling en de ontwikkeling van de Udensweg verdwenen.
- De bestaande functies hebben geen directe belemmering voor de ontwikkeling van het gebied.



Figuur 22: Occupatie analyse, bron: BRO

In samenhang bekeken

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aan-
knopingspunten zijn waarmee mogelijke woningbouw op een goede
manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen
grootschalige (historische) structuren verwijderd en zijn er geen onom-
keerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een
meerwaarde worden behaald. Een eigentijdse woonomgeving met een
goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouw-
kundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling, mits
rekening wordt gehouden met de genoemde aandachtspunten.

De analyse van de ondergrond laat zien dat de locatie op een zandige
dekzandrug ligt, op de overgang naar dekzandvlakte. Vanuit de on-
dergrond is hier woningbouw voorstelbaar, aangezien de niet in een
laagtes of beekdalgebied ligt. Aandachtspunten hierbij zijn de hoge
trefkans vanuit archeologische waarden, de omgang met cultuurhisto-
risch waardevolle elementen in de nabijheid van het plangebied en de
grondwaterstand.

Vanuit de netwerklaag is af te leiden dat er door het toevoegen van
woningen een hogere verkeersintensiteit en parkeerdruk op de directe
omgeving te verwachten is. Een aansluiting op de Udenseweg is niet
mogelijk, wat betekent dat de ontsluiting zal moeten lopen via de erf-
toegangswegen Gemzeweide en Dasseweide.

Aangrenzend aan het plangebied liggen meerdere A- en B-watergangen
met vrijwaringszones, waar rekening mee zal moeten worden gehouden
bij de ontwikkeling van het gebied.

Het Bunderspark aan de zuid-westzijde dient als inprikker en belangrijke
verbinding tussen de woonkern en het buitengebied.

De typerende kleinschaligheid en fijnmazige dooradering van de oude
ontginningen is voornamelijk door de ruilverkaveling en de ontwikkeling
van de Udenseweg verdwenen. De ontwikkeling van Tijnveld kan deze
waarden herstellen, waarbij de ligging van het wandelnetwerk als een
kans wordt gezien.

- Groenstructuur
- Dekzandrug
- Archeologische trefkans hoog
- Historische panden
- Woongebied
- Recreatie
- Monumentale bomen
- Onderwijs



Figuur 23: Landschapsstructuurkaart, bron: BRO

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl



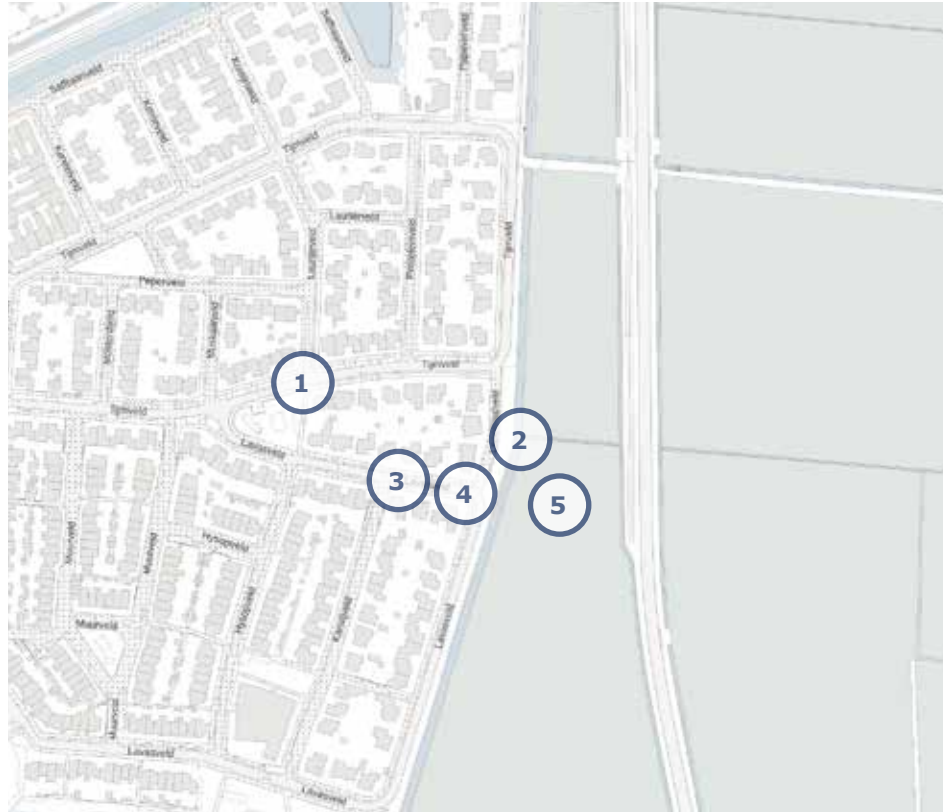
Bijlage 2 - Ruimtelijke analyse

Projectlocatie



0 50 100 250m

Tijmveld / Lepelbladveld / Lavasveld



1 Tijmveld



2 Lepelbladveld



3 Lavasveld

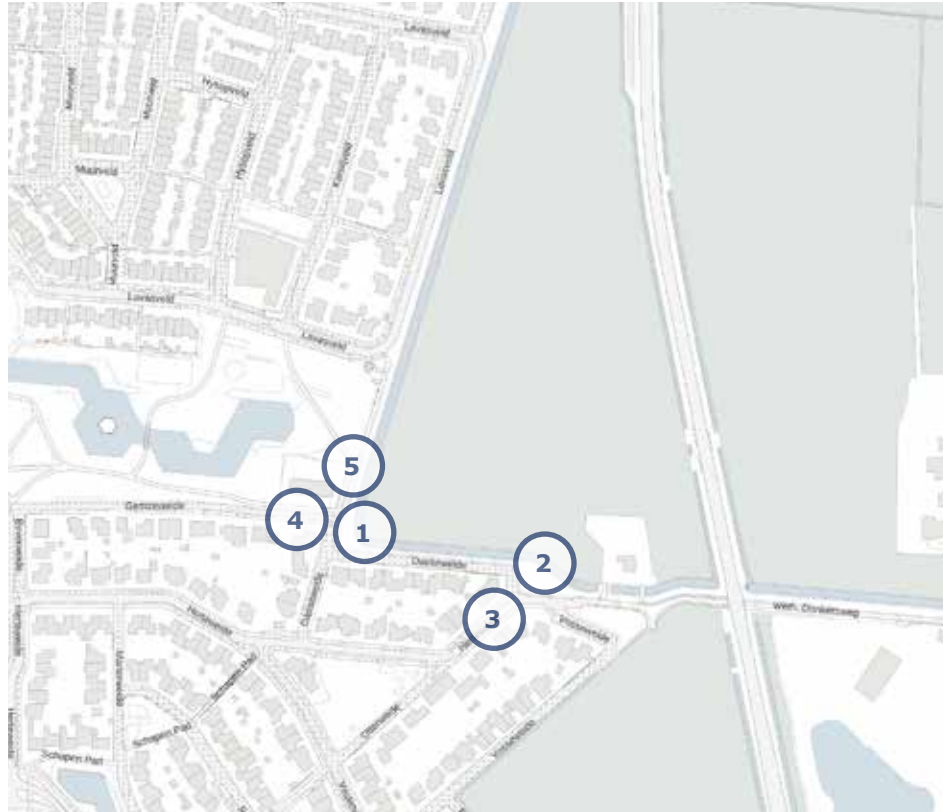


4 Lavasveld



5 Lavasveld

Dasseweide



1



2



3



4



5

Wethouder Donkersweg



1



2



3

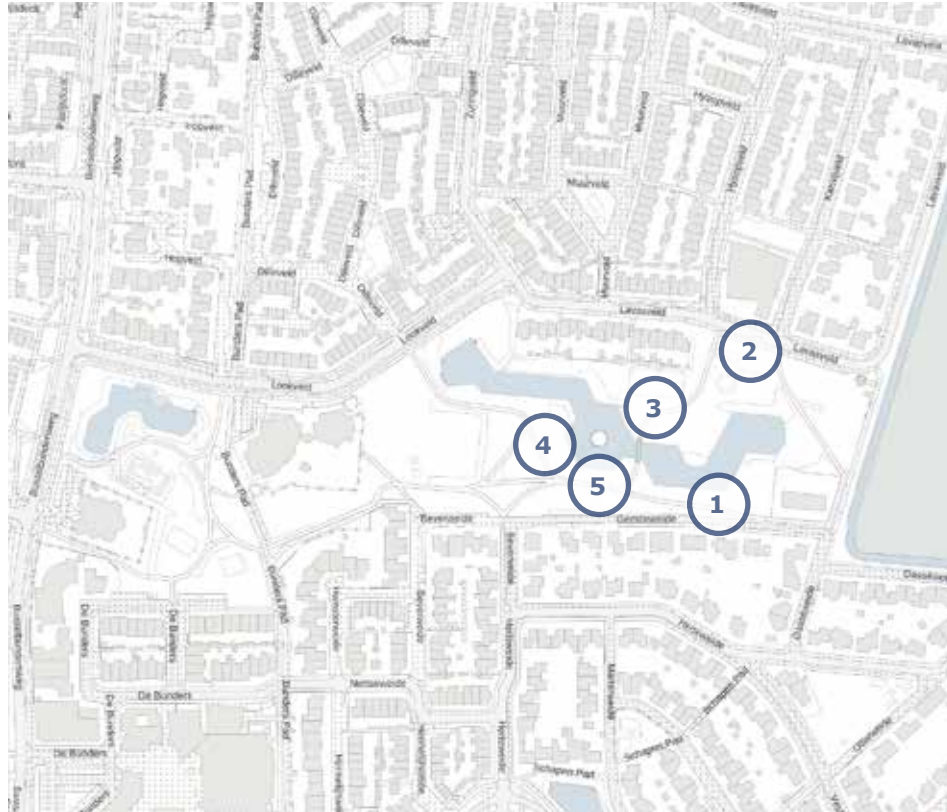


4



5

Bunderspark



1



2



3



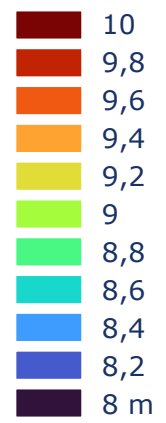
4



5

Hoogteligging

Hoogteligging



0 50 100 250m

Bodem

Bodem

- Beekeerdgronden
- Laarpodzolgronden
- Hoge zwarte enkeerdgronden



Indicatieve archeologische waarden

- Indicatieve archeologische waarden



Geomorfologie

- Vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss
- Dekzandvlakte
- Dekzandrug
- Laagte ontstaan door afgraving
- Zijrand
- Peelrandbreuk



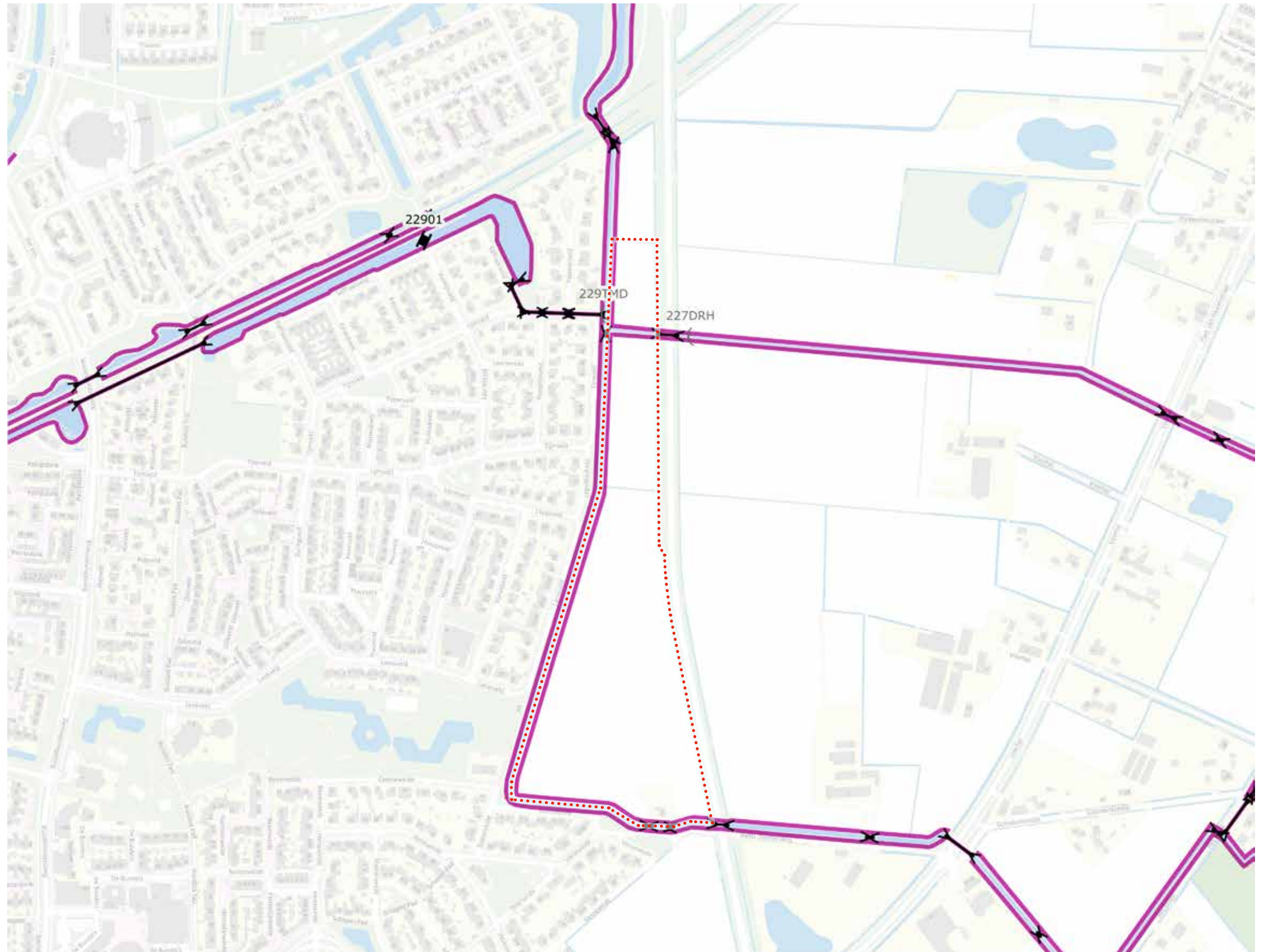
Reliëf



Water

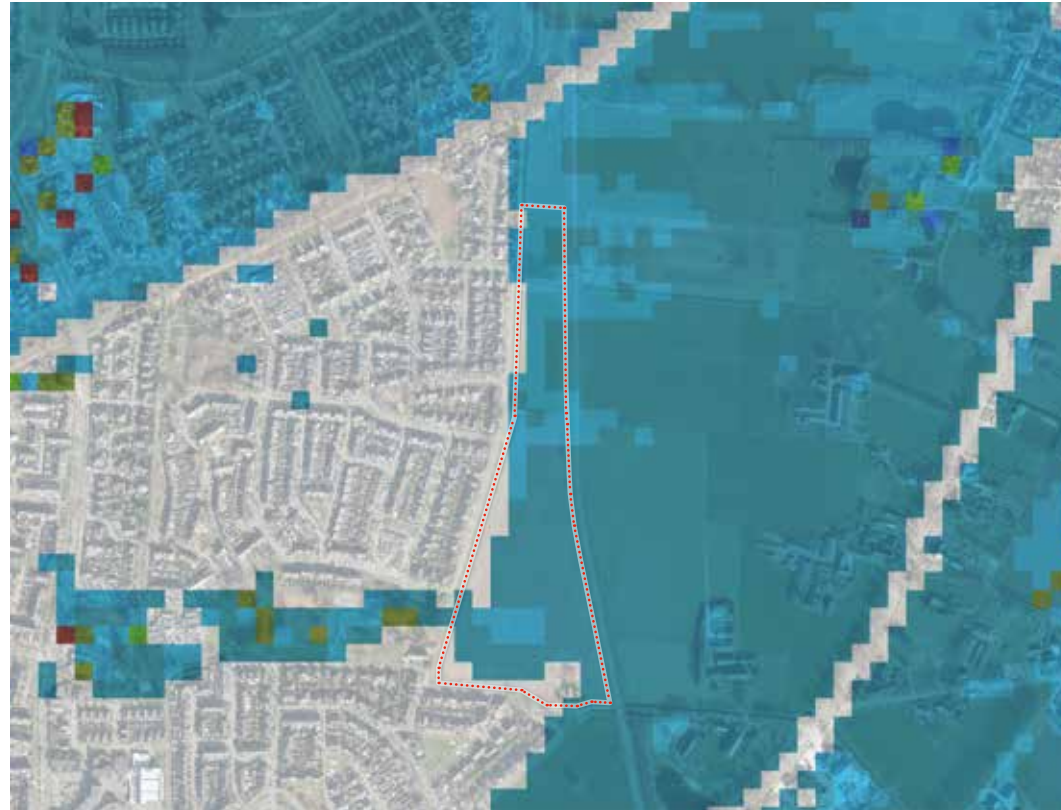
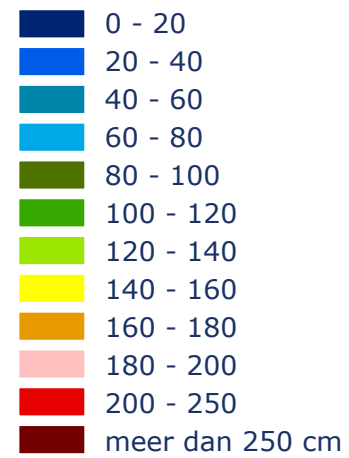
Hoogteligging

- Oppervlaktewater
- Beschermingszone
- Stuw
- Brug
- Duiker

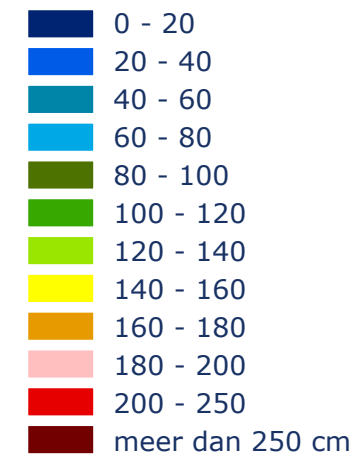


Grondwater

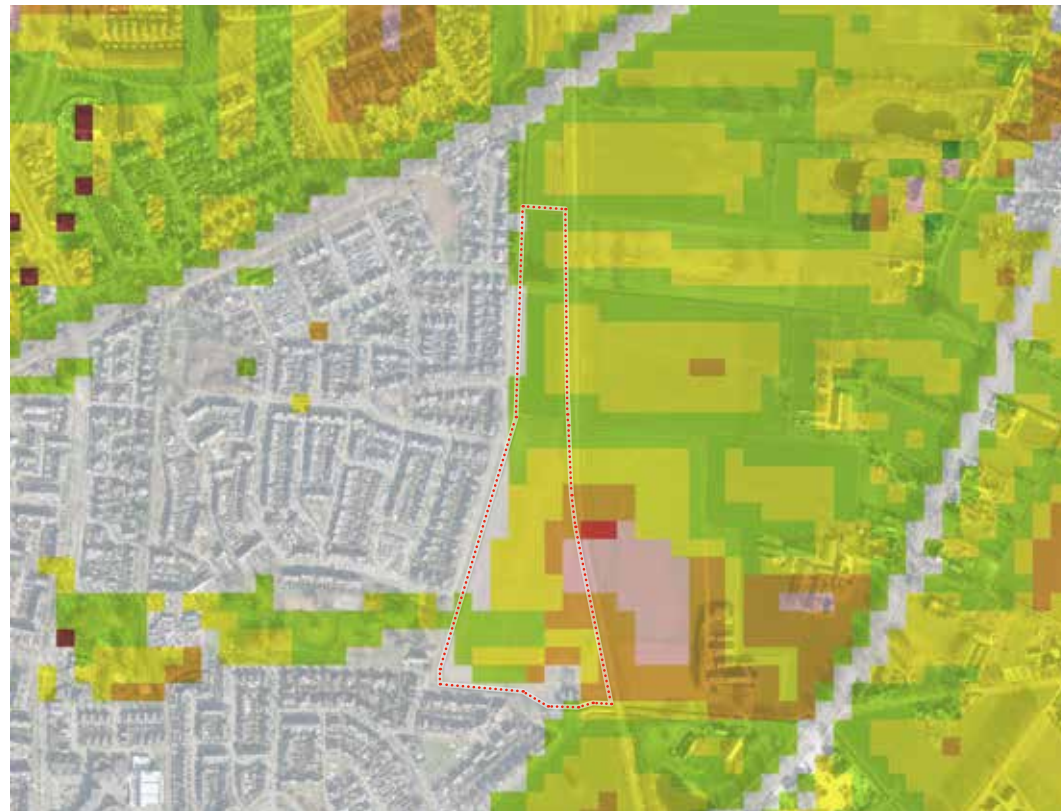
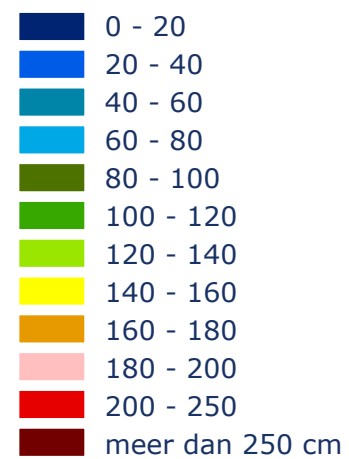
Gemiddelde
hoogste



Gemiddelde
voorjaars



Gemiddelde
laagste



Kwel- en
infiltratiekaart



Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

-  Historische stedenbouw
-  Historisch groen
- Historische geografische waarde
 -  Zeer hoog
 -  Hoog
 -  Redelijk hoog



0 50 100 250m

Natuurnetwerk Brabant

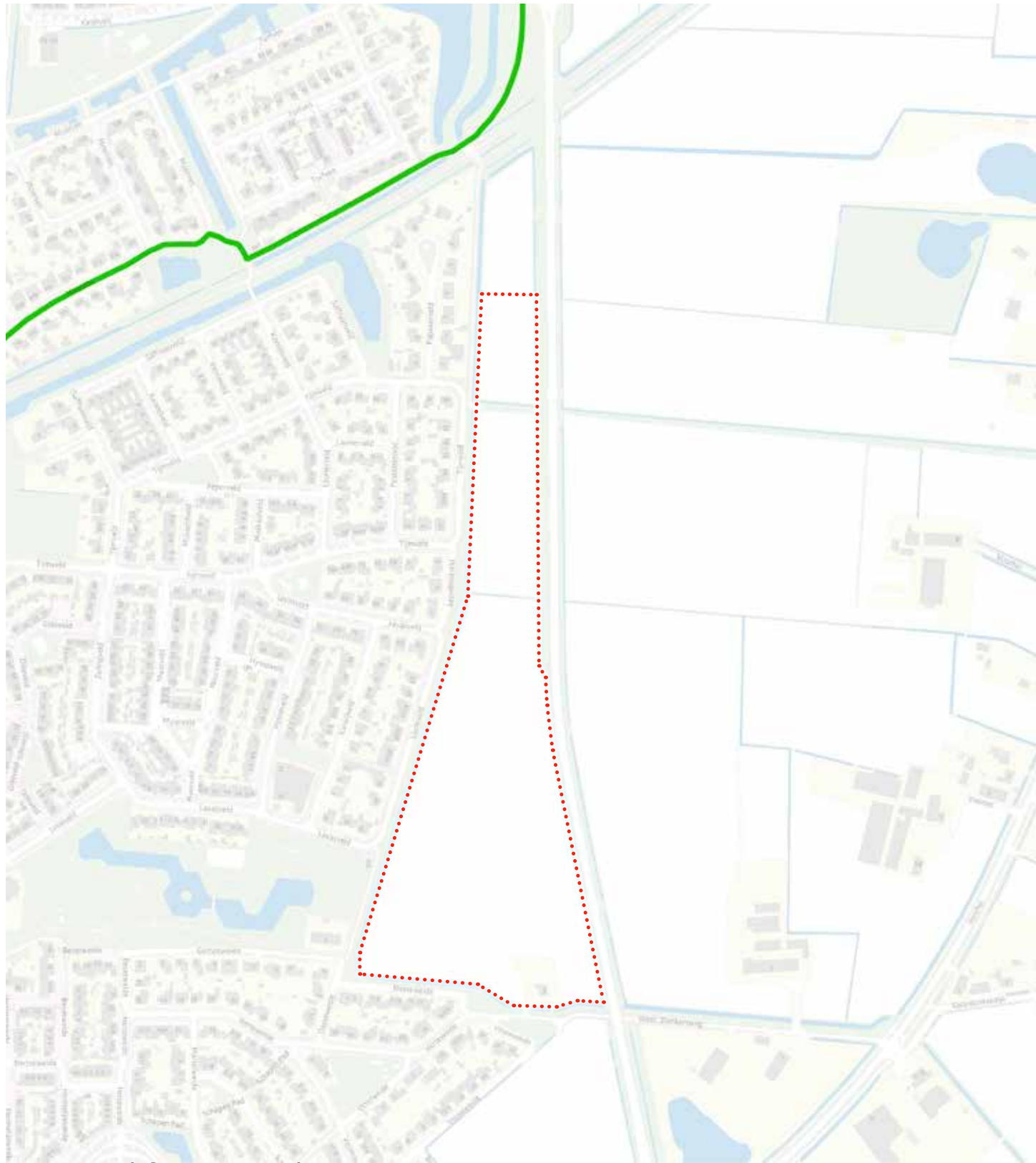
Natuurbeheerplan

-  Kruiden- en faunairijk grasland
-  Vochtig bos met productie

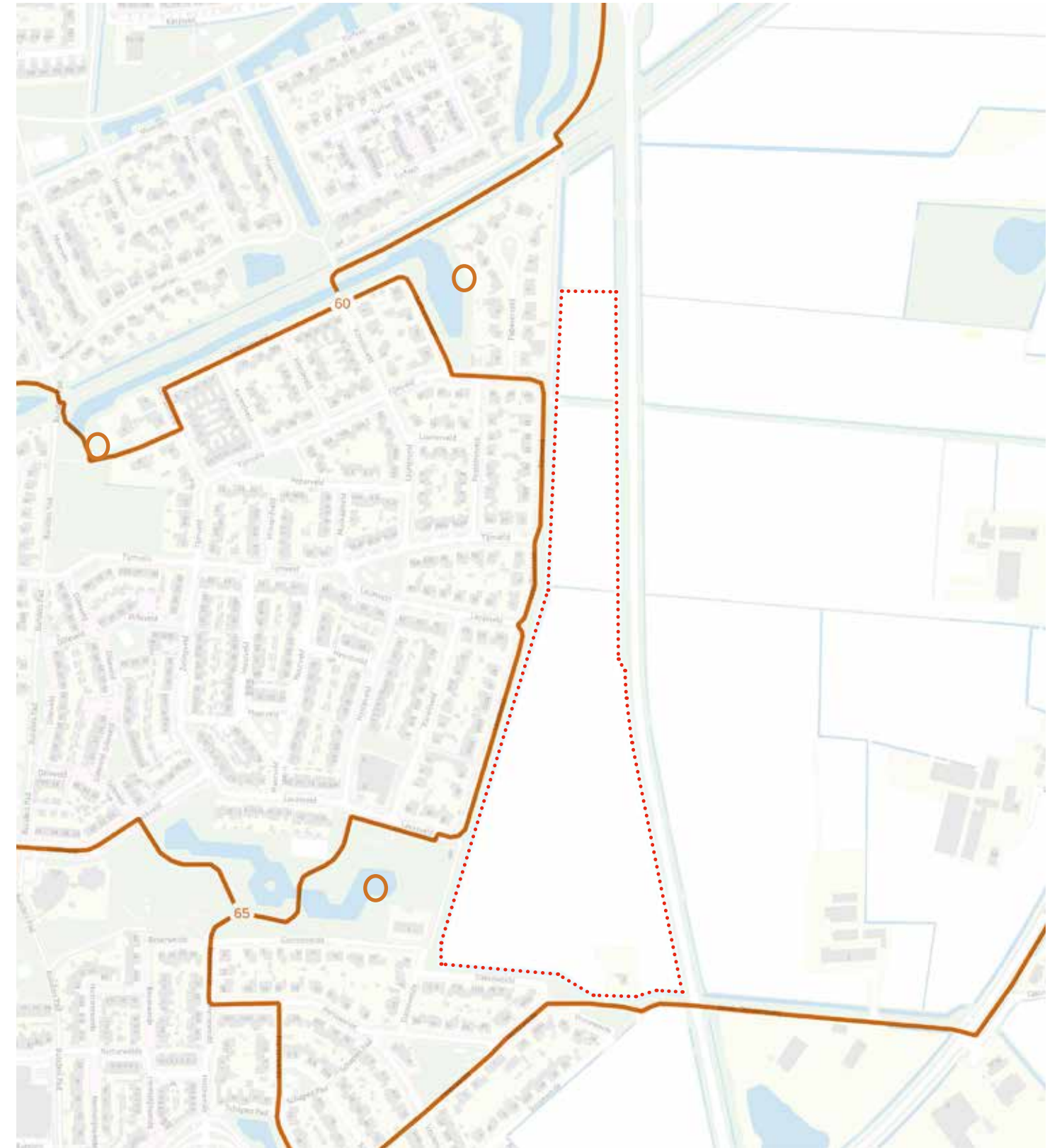


0 50 100 250m

Recreatie



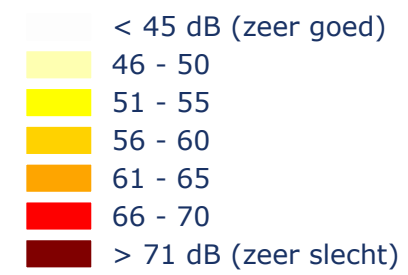
Regionaal fietsnetwerk



Regionaal Wandelroutenetwerk

Geluid

Hoogteligging



0 50 100 250m

Historische ontwikkeling

1900



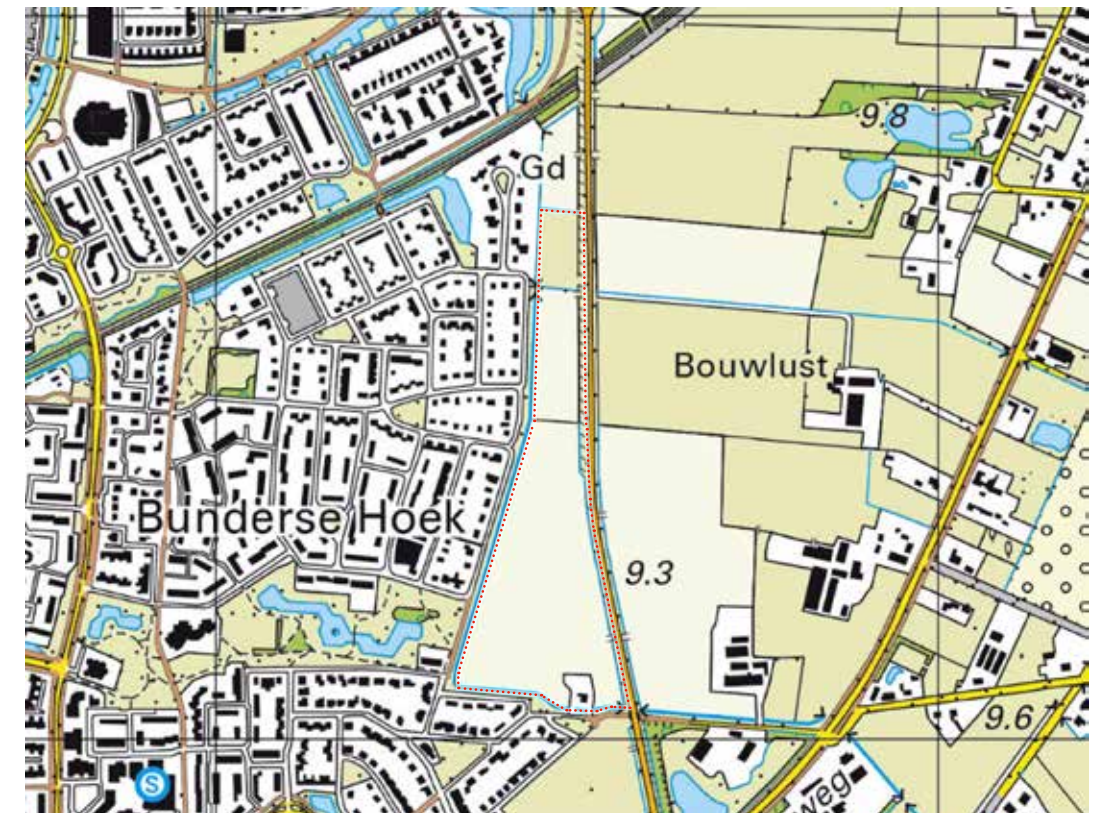
1960



1980



2021





Bijlage 3 - Ladder voor Duurzame verstedelijking Mintveld

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Tijmveld**

datum
10 januari 2025

projectnummer
P07027

opdrachtgever
Vudel Invest BV

BRO
projectleider
MOo

projectteam
MvK, LvdH

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om 125 woningen te realiseren aan het Tijmveld in Veghel. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Aan het Tijmveld in Veghel is het ontwikkelen van 125 woningen beoogd. Het betreft een divers programma met appartementen, maisonnettes en grondgebonden woningen. De woningen worden gerealiseerd in het sociale en midden huursegment en in het dure koopsegment. Door het diverse programma worden verschillende doelgroepen aangesproken, namelijk starters, gezinnen en ouderen.

Segment	Aantal
Sociale huur	42
Middenhuur laag	18
Middenhuur hoog	52
Dure koop	13
Totaal	125

1.4 Opzet onderzoek

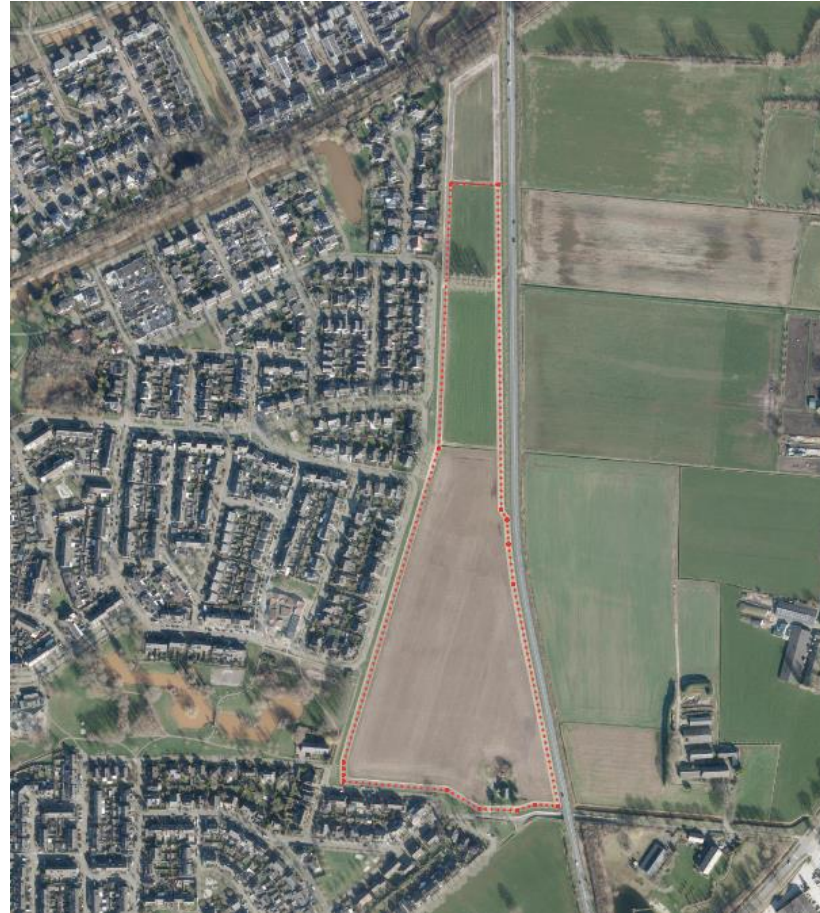
Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Provincie Noord-Brabant, Omgevingsvisie 2050;
- Provincie Noord-Brabant, Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-Provincie 2022 – 2030;
- Provincie Noord-Brabant, Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen 2023;
- Provincie Noord-Brabant, Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040;
- Provincie Noord-Brabant, Monitor bevolking en wonen 2023;
- Provincie Noord-Brabant. Databestand totalen gemeenten prognose 2023;
- Regio Noordoost Noord-Brabant, Regionale woondeal 2023;
- Gemeente Meierijstad, Structuurvisie Veghel 2030;
- Gemeente Meierijstad, Woonvisie gemeente Meierijstad;
- Gemeente Meierijstad, Woonwensenonderzoek Meierijstad 2019.



Figuur 1: Planinitiatief ligging/ ontwerp

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- Het beleid streeft naar een woningvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn. Kwantitatief gezien is er behoefte aan extra woningen. De gemeente Meierijstad realiseert in de periode tussen 2022 en 2030 minimaal 6.695 woningen, waarvan minimaal 5.000 woningen binnen het betaalbare segment gerealiseerd worden (2.028 woningen binnen het sociale huursegment). Het beoogde programma betreft onder andere sociale-, midden en middeldure huur. Dit sluit aan op het beleid.
- De gemeente streeft naar een aantrekkelijk woningaanbod voor iedereen. Doordat dit initiatief een grote diversiteit aan woningen realiseert, worden diverse doelgroepen aangesproken.
- De bevolking vergrijsst en ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen. Voor de groeiende groep meer of minder zorgbehoevende ouderen zijn er meer passende (kleinere, gelijkvloerse) woningen nodig. Het initiatief realiseert levensloopbestendige appartementen geschikt voor ouderen. Dit sluit aan bij het beleid.
- Het beleid geeft aan dat de gemeente inzet op het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor jongeren. Door de realisatie van sociale huurappartementen wordt hieraan voldaan.
- Gemeente Meierijstad wil het dorpse karakter behouden en zet daarom in op dorpse woonmilieus. Dit betreft een groene en kleinschalige setting met relatief lage dichtheden. Naast het realiseren van woningen worden er bij dit initiatief veel bomen aangeplant om te zorgen voor een groene, bosachtige omgeving. Hierdoor sluit dit aan op de dorpse ambitie van de gemeente.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft vermoedelijk¹ de functie ‘Agrarisch’. Hoewel er geen sprake is van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, buiten stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die ‘ladderplichtig’ is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het ‘stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen’.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet volgens artikel 5.129g lid 2 Bkl gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.<tekst>

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd. Het bestemmingsplan als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is niet raadpleegbaar voor deze locatie. De planlocatie heeft vermoedelijk de functie ‘Agrarisch’. Dit betekent dat het plangebied buiten stedelijk gebied is gelegen.

- De planlocatie grenst direct aan het stedelijk gebied en vormt daarvoor de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Het plan is omringd door de stedelijke functie ‘Wonen’ en de landelijke functie ‘Agrarisch’. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente Meierijstad om zoveel mogelijk aansluitend op bestaande dorpen te bouwen.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing zijn geen andere locaties waar ruimte is voor het initiatief. De beoogde planlocatie is het meest geschikt om te voldoen aan de woningbehoefte in Veghel.
- Bij dit initiatief is er veel ruimte voor groen. Op de plekken die niet bebouwd zijn wordt gestreefd een bosachtige omgeving aan te planten. Hierdoor realiseert het initiatief een combinatie tussen een stedelijke (wonen) en landelijke functie (bos), waardoor een ligging tussen stedelijk en landelijk geschikt is.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied, plankenmerken en alternatieve bouw mogelijkheden binnen Veghel, wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

¹ Het bestemmingsplan dateert uit 1980 en heeft vermoedelijk de bestemming ‘Agrarisch’

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het omgevingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Gemeente Meierijstad is het primaire verzorgingsgebied. Circa 59% van alle verhuisbewegingen komt uit de eigen gemeente. De regio Noordoost Noord-Brabant, waar gemeente Meierijstad onderdeel van is, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 16% van de verhuisbewegingen naar gemeente Meierijstad is afkomstig uit de andere gemeenten binnen de regio Noordoost Noord-Brabant. Het primair en secundair verzorgingsgebied zijn gezamenlijk goed voor 75% van de verhuisbewegingen in gemeente Meierijstad.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 125 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Meierijstad en regio Noordoost Noord-Brabant neemt de komende jaren toe. Het

aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.

- De harde plancapaciteit voor gemeente Meierijstad is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bestaat uit ongeveer 1.610 woningen, terwijl een aanvullende behoefte is van circa 4.729 woningen. Hierdoor moet de harde plancapaciteit nog uitgebreid worden met ongeveer 3.199 woningen.
- Ook in de regio Noordoost Noord-Brabant is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er bestaat een aanvullende woningbehoefte van circa 43.140 woningen. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 15.200 woningen, waardoor deze nog uitgebreid moet worden met ongeveer 23.189 woningen.
- Ook uit de woondruk-index en woondeal Noordoost Noord-Brabant, blijkt een behoefte aan extra woningen.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om woningen voor de doelgroep starters, ouderen en gezinnen te realiseren in het (sociale)huur en dure koopsegment voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Gemeente Meierijstad heeft een tekort aan huurwoningen. Er is voornamelijk een tekort aan huurappartementen en kleinere woningen (3 kamers). Deze vraag wordt onder andere versterkt door de

afname van de huishoudensgrootte. Dit initiatief fijn realiseert appartementen en maisonnettes in het huursegment en sluit hierdoor aan op de behoefte.

- In gemeente Meierijstad bestaat behoefte aan betaalbare woningen. Deze vraag is voornamelijk afkomstig van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar. Het initiatief realiseert sociale-, midden- en middeldure huur en sluit dus aan op deze behoefte.
- De gemeente Meierijstad heeft een klein overschot aan grote koopwoningen doordat ouderen deze woningen verlaten en de behoefte aan dit type woning constant blijft.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 125 woningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving². De gemeente Meierijstad en de regio Noordoost Noord-Brabant hadden in 2023 beide een woningleegstand van circa 2%.

² <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Tabel 2 toont dat circa 59% van de verhuisbewegingen in de gemeente Meierijstad afkomstig is uit de eigen gemeente. De gemeente Meierijstad is daarom het primaire verzorgingsgebied. Samen met gemeenten Bernheze, Boekel, Boxtel, Heusden, Land van Cuijk, Maashorst, Oss, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Vught vormt gemeente Meierijstad de regio Noordoost Noord-Brabant. Deze regio is het secundaire verzorgingsgebied. Circa 16% van de verhuisbewegingen naar gemeente Meierijstad komt hier vandaan.

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente Meierijstad

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Meierijstad	Meierijstad	59%
Vanuit regio Noordoost Noord-Brabant	Bernheze, Boekel, Boxtel, Heusden, Land van Cuijk, Maashorst, Oss, 's-Hertogenbosch, Sint-Michielsgestel en Vught	16%
Totaal aantal verhuisbewegingen		75%

Verhuizingen naar Meierijstad

	Aantal	%
← Eindhoven	270	4%
← Maashorst	253	4%
← 's-Hertogenbosch	224	4%
← Sint-Michielsgestel	136	2%
← Bernheze	109	2%

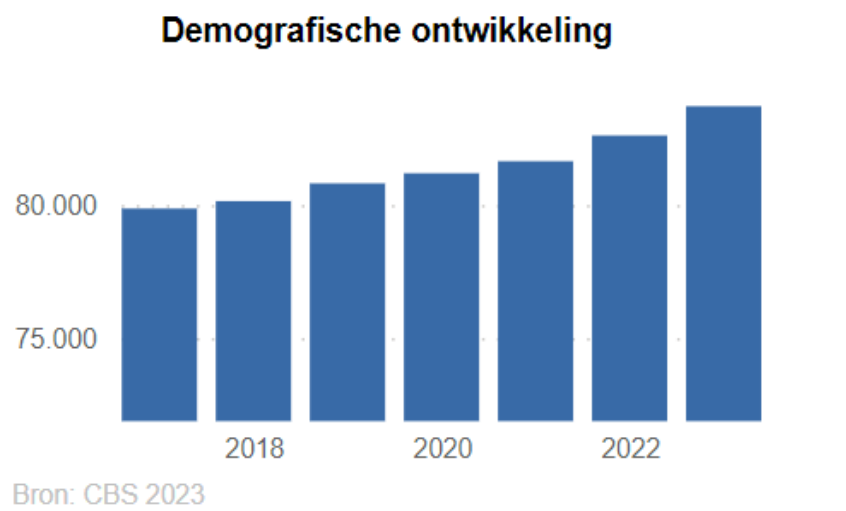
Bron: CBS 2022

Figuur 2: Verhuisbewegingen naar Meierijstad overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 2 blijkt het volgende:

- Het aantal **inwoners** en het aantal **huishoudens** neemt toe, zowel in gemeente Meierijstad als in de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit sneller doordat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt³.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**⁴ (zie rij C). Gemeente Meierijstad en regio Noordoost Noord-Brabant groeien relatief gezien even hard.



Figuur 3: Demografische ontwikkeling gemeente Meierijstad

³ CBS Statline, bevolking en huishoudens 2023
⁴ Provincie Noord-Brabant. Databestand totalen gemeenten prognose 2023.
⁵ Nieuwbouwmonitor, geodienst xyz
⁶ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen. (december 2023)

- In de gemeente Meierijstad en het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In 2023 zijn er in de gemeente Meierijstad 344 woningen opgeleverd en 810 woningen in aanbouw. De opgeleverde woningen bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen⁵.
- De plancapaciteit⁶ betreft woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Er wordt een onderscheid gemaakt in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat de harde plancapaciteit wordt verrekend in de behoefte­raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente Meierijstad bevat 6.570 woningen, waarvan 1.610 woningen behoren tot de harde plancapaciteit.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

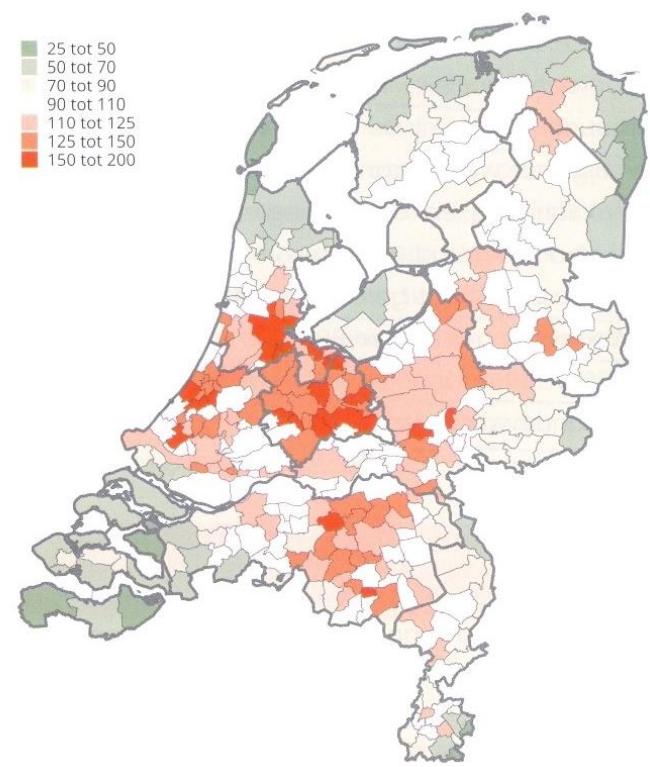
	Gemeente Meierijstad			Regio Noordoost Noord-Brabant		
	2023	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	83.715	89.550	+7%	672.514	717.130	+7%
B. Huishoudens	36.151	40.255	+11%	299.047	328.735	+10%
C. Benodigde woningvoorraad	35.406	40.135	+4.729	293.886	332.280	+38.394
D. Harde plancapaciteit tot 2032		1.610			15.205	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		4.960			27.935	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+3.119			+23.189

- Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Meierijstad sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 3.199 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in de regio Noordoost Noord-Brabant bevat 43.140 woningen, waarvan 15.205 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundair verzorgingsgebied sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 23.189 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 woningen zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk.

De gemeente Meierijstad kent een woondruk van circa 112 potentiële huishoudens per 100 woningen. Ook de gemeenten in het secundair verzorgingsgebied kennen een hoge woondruk, namelijk variërend van 93 tot en met 165 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemiddelde woondruk is circa 123. Er is dus in zowel gemeente Meierijstad als in de omliggende gemeenten een behoefte aan extra woningen.



Figuur 4: Woondruk Nederland

Opgave uit de Woondeal Noordoost Noord-Brabant

Landelijk bestaat de ambitie om tot 2030 ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Meierijstad valt onder woondeal Noordoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- De provincie Noord-Brabant heeft de opgave om tot 2030 circa 130.600 woningen te realiseren.
- Regio Noordoost Noord-Brabant heeft de opgave om tot 2030 33.425 woningen te realiseren. Deze regio heeft 14.550 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 18.875 woningen.
- Gemeente Meierijstad heeft de opgave om tot 2026 4.431 woningen te realiseren. Gemeente Meierijstad heeft 1.803 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit tot 2026 uit te breiden met 2.628 woningen.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

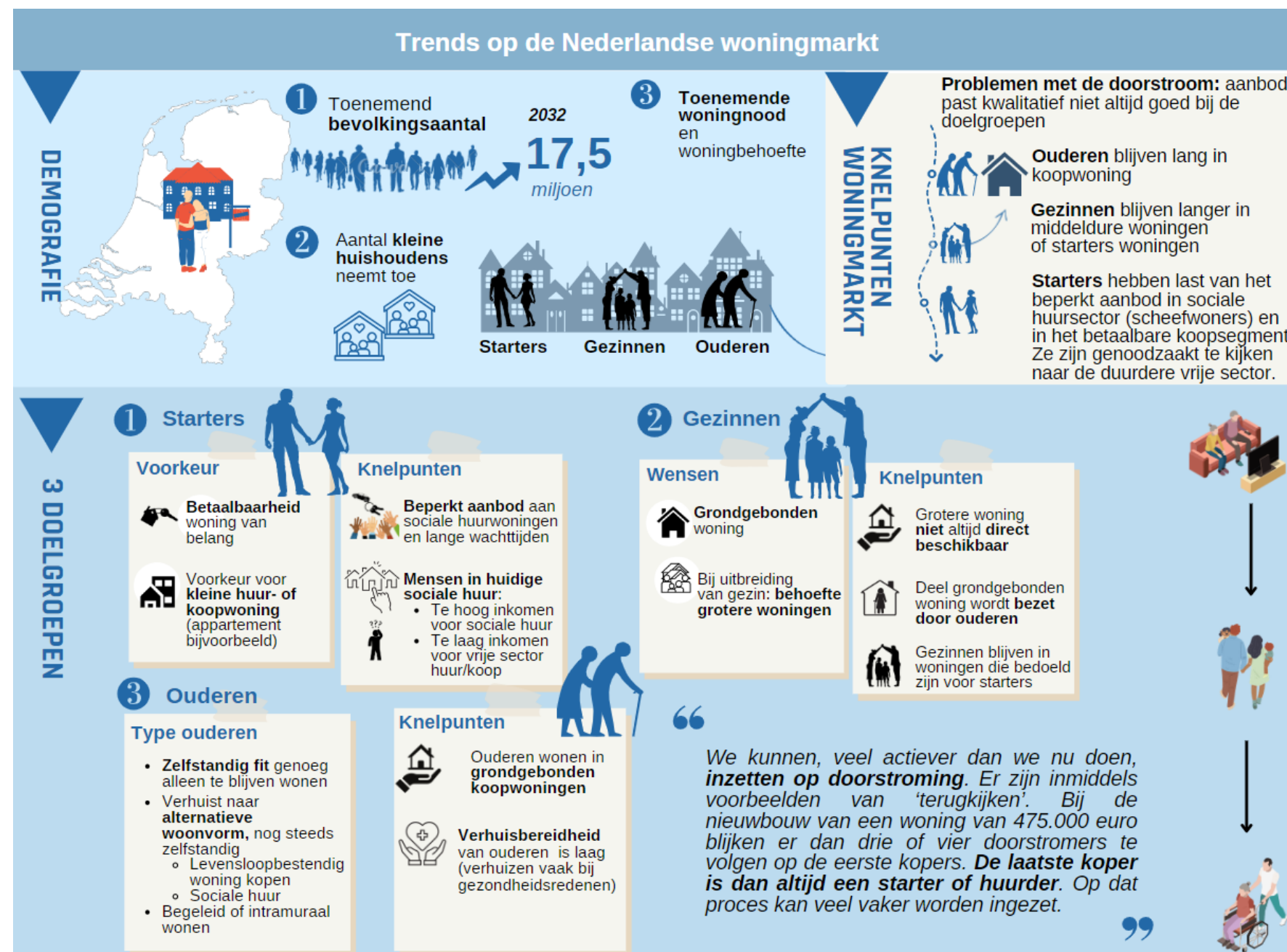
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van het woonwensonderzoek Meierijstad. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Het initiatief ontwikkelt een divers aanbod aan woningen. Het betreft een combinatie van appartementen, maisonnette en grondgebonden woningen en een combinatie van huur- en koopwoningen. Daardoor spreekt dit initiatief de volgende doelgroepen aan:

- Dit initiatief sluit aan op de wensen van starters doordat dit initiatief kleinere woningen realiseert. Bovendien realiseert het initiatief betaalbare woningen.
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van gezinnen doordat dit initiatief grondgebonden koopwoningen realiseert.
- Dit initiatief sluit aan op de wensen van ouderen doordat dit initiatief appartementen realiseert, welke levensloopbestendig zijn. Daarnaast zijn de appartementen betaalbaar, wat belangrijk is voor een deel van de ouderen.

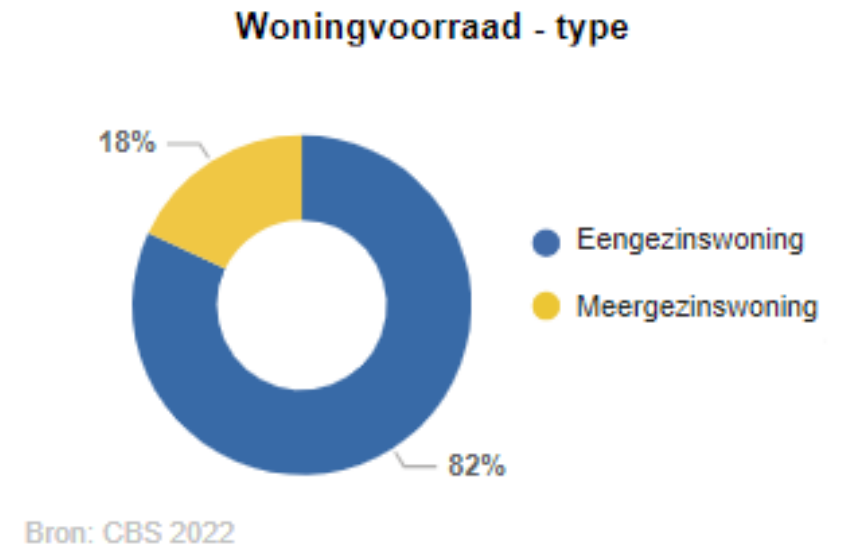


Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Meierijstad heeft circa 35.406 woningen.⁷ De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 82% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 18% een meergezinswoning.
- Circa 69% van de woningvoorraad is een koopwoning en 31% een huurwoning (waarbij 21% is in bezit van een woningbouwcorporatie en 10% betreft particuliere huurwoningen).
- Het meest voorkomende type woning is de rijwoning (31%), gevolgd door de vrijstaande woning (22%). Verder betreft 17% een appartement, 16% een hoekwoning en 14% een tweekapper.⁸



Figuur 7: Verdeling woningvoorraad naar type gemeente Meierijstad

⁷ CBS Dashboard

⁸ Geodienst, nieuwbouwmonitor

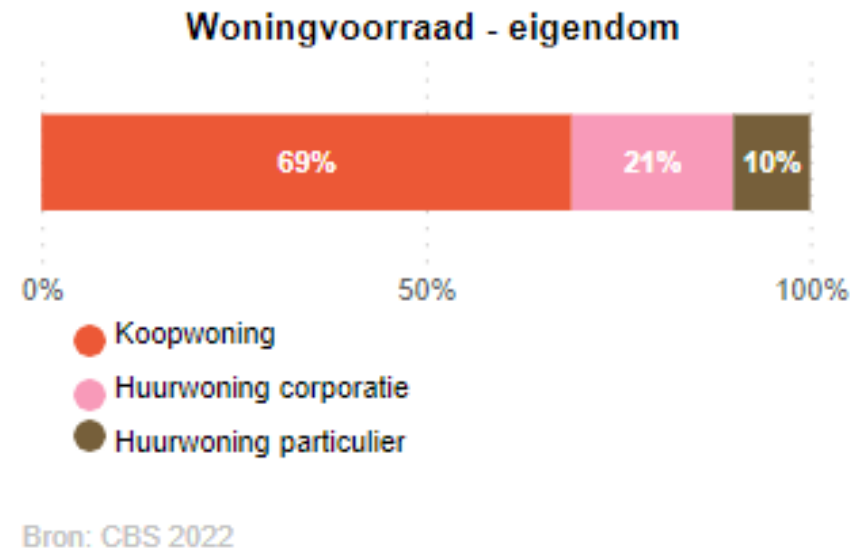
⁹ CBS Dashboard, Landelijke monitor leegstand

Kwalitatieve behoefte

Woonwensenonderzoek Meierijstad (2019)

Uit het woonwensenonderzoek van gemeente Meierijstad blijken de volgende aandachtspunten:

- De gemeente heeft een tekort aan huurappartementen. Voornamelijk starters willen een huurappartementen, maar ook doorstromers onder en boven de 65 jaar hebben hier behoefte aan. De totale groep die belangstelling heeft voor een huurappartement is groot. Er is voornamelijk een tekort aan betaalbare huurwoningen.
- De gemeente heeft een tekort aan betaalbare koopwoningen (prijspeil 2019: goedkoper dan € 225.000). De vraag naar woningen in dit prijssegment komt vooral van starters.
- De gemeente heeft een klein tekort aan dure huurwoningen (prijspeil 2019: duurder dan € 720,-). Deze vraag is vooral afkomstig van starters, maar ook van doorstromers onder en boven de 65 jaar.



Figuur 6: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Meierijstad

- De gemeente heeft een tekort aan kleine woningen met 3 kamers. Het gaat hierbij zowel om appartementen als om grondgebonden woningen. De grote vraag is het gevolg van de afnemende huishoudensgrootte. Naar verwachting zet deze trend voort en blijft de vraag naar kleinere woningen toenemen.
- De gemeente heeft een klein overschot aan grote koopwoningen. De behoefte aan grote koopwoningen blijft relatief constant. Het overschot wordt daarom ook veroorzaakt doordat een groot aantal doorstromers (voornamelijk 65 jaar en ouder) een grote koopwoning achterlaten en verhuizen naar een kleinere, levensloopbestendige woning.

Leegstand

De gemeente Meierijstad had in 2023 een woningleegstand van 2%.⁹ Dit is gelijk aan het provinciaal en het landelijk gemiddelde (beiden 2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

Bijlage 2: Beleidskaders

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie en –verordening Noord-Brabant

Eind 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is van begin 2020 (geconsolideerd, 01-03-2020). Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt. Een stedelijke ontwikkeling voor wonen vindt in beginsel plaats binnen stedelijk gebied. De ruimte binnen stedelijk gebied wordt zo goed als mogelijk benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Gedeputeerde Staten (GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten om afspraken uit te voeren. De belangrijkste afspraken zijn:

1. **Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave.** Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het nodig om de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Landelijk wordt ingezet op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar.

2. **Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave.** Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De totaal beschikbare plancapaciteit moet voldoende zijn voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
3. **Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad.** De provincie streeft naar een evenwichtige verdeling van de opgave met betrekking tot sociale huur tussen gemeenten. Het streven is 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad, zowel regionaal als per gemeente.

Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040

Brabant heeft een forse bouw-, transformatie- en herstructureringsopgave. Met de verstedelijkingsstrategie zijn de belangen en opgaven afgewogen:

- In 2050 zijn er naar verwachting ruim 2,8 miljoen Brabanders. Het aantal 75plussers verdubbelt minimaal en de huishoudensgrootte neemt af. Er zijn tot 2040 bijna 220.000 nieuwe woningen nodig.
- De Brabantse woningvoorraad bestaat voor 75% uit ruime woningen voor gezinnen. Maar de uitdaging voor de komende decennia is bouwen zodat inwoners vitaal oud kunnen worden. Daarom is er behoefte aan kleinere woningen, meer gelijkvloers, meer service en dichterbij voorzieningen of zorgconcepten.
- Bestaande voorzieningen, opgaven, kansen en behoeften in wijken en dorpen worden benut om in het bestaande bebouwde gebied (snel) woningen te realiseren.
- Bij woningbouwontwikkelingen wordt de brede integrale Brabantse opgave voorop gezet. Uitleglocaties worden alleen gerealiseerd daar waar dat bijdraagt aan kwaliteit van dorpen, landschap of groen/blauwe opgaven.
- Bouwen naar behoefte en het bieden van verscheidenheid in woonmilieus. De totale woningvoorraad past bij de groei in eenpersoonshuishoudens, senioren en migranten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2023)

Noord-Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). De provincie wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarom moeten de regionale woningmarkten goed functioneren. Jaarlijks wordt door middel van een voortgangsrapportage verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in de provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het bouwtempo moet minimaal op peil blijven, maar liever nog aantrekken. De provincie draagt hieraan bij door onder andere het inzetten van de 'Flexpool Versnelling Woningbouw'.
- Nieuwe woonruimte wordt zo veel mogelijk gerealiseerd op binnenstedelijke locaties óf in leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied. Ook uitbreidingslocaties zijn nodig voor een gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus.
- De bestaande woningvoorraad wordt verrijkt met nieuwe woonvormen. Vanuit de provincie ligt hierbij het accent op flexwoningen, de huisvesting van ouderen en collectieve wooninitiatieven.
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad krijgt steeds meer aandacht, evenals de inzet van innovatieve en duurzame bouwtechnieken.

Regio Noordoost Noord-Brabant

Regionale woondeal Noordoost Noord-Brabant (2023)

De woondeal is de afspraak tussen Noordoost Noord-Brabant, provincie Noord-Brabant en Ministerie BZK. Noordoost Noord-Brabant is de zesde economische regio, van de 40 regio's in Nederland. Om dit te blijven zetten de regio in op het bouwen van voldoende en passende woningen:

- Landelijk wordt ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar.
- De regio Noordoost Noord-Brabant heeft een groot woningtekort en er moeten dus snel woningen worden gebouwd. Hierbij is het belangrijk dat er wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen.

- De regio realiseert circa 34.000 woningen in de periode tot 2030, waarvan circa 22.300 (67%) binnen het betaalbare segment. Circa 10.000 (30%) woningen moeten behoren tot het sociale huursegment.
- Er is specifieke aandacht nodig voor de ondersteuning van ouderen. De regio zet in op het realiseren van 6.900 nul-tredenwoningen en van 3.500 woningen in geclusterde woonvormen.
- Er moeten woningen worden gebouwd die bereikbaar zijn voor jongeren, zoals sociale huurwoningen (met of zonder geclusterd wonen), betaalbare koopwoningen en middenhuur.
- De gemeente Meierijstad realiseert in de periode tussen 2022 en 2030 minimaal 6.695 woningen, waarvan 5.000 woningen binnen het betaalbare segment vallen. Circa 2.028 woningen moeten behoren tot het sociale huursegment.

Gemeente Meierijstad

Structuurvisie Veghel 2030 (2013)

Veghel wil de dorpse woonkwaliteiten versterken. Hieronder verstaat de gemeente:

- Het realiseren van gevarieerde woonmilieus die aansluiten op de wensen van de vergrijzende en ontgroende bevolking. De woningbouwstrategie moet zich richten op het creëren van een goed verblijfsklimaat, een gevarieerde woningbouw en een zo evenwichtig mogelijke sociale structuur.
- Een groene en kleinschalige setting met relatief lage dichtheden. Dat geldt voor grondgebonden en gestapelde woningen en voor inbreidings- en uitleglocaties. Bij gestapelde woningen is het belangrijk dat het aantal bouwlagen past in het beeld van het dorp en bij de directe omgeving van de locatie.

Door ontwikkelingen op de woningmarkt is het noodzakelijk om steeds meer vraaggestuurd te ontwikkelen. Dit zorgt voor meer diversiteit en

kleinschaligheid en sluit daarmee aan op de wens om ‘dorps’ te bouwen. Kwaliteitswinst is een vereiste en daarom hebben de volgende zaken voorrang:

- Het aanhalen van linten en/of het versterken van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren.
- Het versterken van de kwaliteiten van de dorpscentra.
- Verbreding van het aanbod aan dorpse en landelijke woonmilieus.

Woonvisie gemeente Meierijstad (2024)

In het Coalitieakkoord 2022-2026 staat wonen en dan met name de woningbouwversnelling als één van de belangrijkste speerpunten in deze bestuursperiode benoemd. Zowel kwalitatief als kwantitatief, waarbij we een divers woningaanbod willen creëren, waarin ruimte is voor koop, huur, meer-generatie-wonen en zorgconcepten. Met aandacht voor de verschillende aandachtsgroepen, zoals jongeren, ouderen en gezinnen.

Ons verhaal

Op basis van alle (te verwachten) ontwikkelingen om ons heen, hebben we bekeken wat dat voor wonen betekent. De manier waarop wij en onze stakeholders denken het best in deze opgaven te voorzien is onze visie op wonen, welzijn en zorg en heeft als uitgangspunten:

- Een goed thuis in een passende woning en woonomgeving;
- Woonverandering faciliteren: veel claims op schaarse ruimte, woningbouw verandert, meer kleinere woningen voor kleine huishoudens, andere stedenbouwkundige opzet, optimaler gebruik bestaande meters ‘wonen’;
- Gezonde thuisomgeving borgen: leefomgeving, sociaal contact, gezondheid, veilig, zelfredzaam;
- Streven naar gemengde wijken en dorpen;
- Bouwen aan toekomstbestendige wijken en dorpen: fysiek en sociaal: Duurzaam, klimaatbestendig, natuurinclusief, goede ruimtelijke inrichting
 - Sociaal initiatief, actief burgerschap
 - Voldoende welzijn, zorg en ondersteuning

- Ontmoeting

Onze mensen

- We blijven groeien: vooral toename kleine huishoudens;
- Opgave voor:
 - Jongeren: deel wil in Meierijstad blijven, geschikt aanbod ontbreekt, behoud voor onze dorpen is cruciaal
 - Gezinnen: belangrijke doelgroep van oudsher, bestaande voorraad vrijspelen door doorstroming ouderen
 - Ouderen: vergrijzing, doorstroming stimuleren, opgave voor geclusterd wonen, zelfstandig thuis met zorg aan huis, bestaande woningen geschikt maken
 - Lage en middeninkomens: bestaanszekerheid onder druk, middeninkomens tussen wal en schip, opgave voor betaalbaarheid woningbouwprogramma
 - Aandachtsgroepen van het Rijk: opgave is in beeld, belangrijk vertrekpunt voor keuzes nieuwbouw, doelgroepen wonen, welzijn & zorg, klassieke doelgroepen en overige aandachtsgroepen (waaronder arbeidsmigranten)
- Doelstellingen:
 - Voldoende en juiste woningen
 - Goede huisvesting, zorg en begeleiding aandachtsgroepen, focus op jongeren en ouderen
 - Kwetsbare mensen zijn ‘gewoon’ onderdeel van dagelijks leven
- Wat we gaan doen:
 - Betaalbaar nieuwbouwprogramma, ook voor jongeren/starters
 - Huisvestingsverordening, urgentieregeling opstellen (lokale voorrang, voldoende sociale huurwoningen voor regulier woningzoekenden), startersregeling invoeren
 - Integraal Actieplan Doorstroming
 - Inzet Volledig Pakket Thuis, woningaanpassingen

- Toevoegen geclusterde woningen en andere ‘tussenvormen’
- Ruimtelijke keuzes voor zwaardere zorg: bij voorkeur in vier grote kernen
- Gemengde wijken en dorpen met mix van doelgroepen
- Lokale netwerkorganisatie wonen, welzijn & zorg in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel
- Samenwerking rond Pact Wonen, Welzijn & Zorg intensiveren, verbinden met Zorgkantoor en huisartsen
- Borgen integratie, begeleiding en zachte landing van aandachtsgroepen in wijken en dorpen
- Versterken inloopvoorzieningen en overige voorzieningen indien passend
- We dragen bij aan actualisatie van het (bredere) beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten en zetten in op huisvesting van werknemers in (kwalitatieve) woningen.
- We onderzoeken de mogelijkheden van een doorstroomlocatie voor (dreigende) dak- en thuislozen en statushouders.
- Overige acties: afspraken huisvesting statushouders voortzetten, mogelijkheden extra woonwagendstandplaatsen verkennen, passende voorziening voor mensen met onbegrepen gedrag.

Woningen

- Forse opgave voor toevoegen nieuwe woningen
- Doelstellingen:
 - voldoende en de juiste woningen realiseren
 - beter benutten bestaande woningvoorraad
 - meer variatie in woningvoorraad door realiseren nieuwe woonvormen
 - bijdragen aan vitale leefgemeenschappen door investeren in levensloopbestendigheid en duurzaamheid

• Wat we gaan doen

- Tot aan 2030 zijn de huidige projecten voldoende.
- Tijdig (2026) opgave in beeld brengen. Op basis van enerzijds de (binnenstedelijke) opgave voor vitale gemeenschappen, fysieke ontwikkelkansen en herstructureringsopgaven. En anderzijds de opgave uit de provinciale prognose. Zodat tijdig aanvullende (locatie)keuzes gemaakt worden
- Goede procentuele verdeling van totale nieuwbouwprogramma met ten minste 70% betaalbaar, waarvan ten minste 30% sociale huur (realisatie door corporaties borgen)
- Inzet op modulaire bouw en houtskeletbouw (snel en flexibel)
- Ambitie modulaire woningen doorzetten
- Beter benutten bestaande voorraad: beleid opstellen voor woningsplitsing, (pre)mantelzorgwoningen en microwoningen, bestaande woningen geschikt maken voor mensen met beperking, overige mogelijkheden beter benutten
- Meer variatie: beleids- en afwegingskader Nieuwe Woonvormen opstellen
- Vitale leefgemeenschappen: levensloopbestendig, ontmoeting en omzien naar elkaar, aansluiten bij Inclusieagenda, toekomstbestendig (duurzaamheid, natuurinclusief), koppelkansen fysieke ingrepen en sociale investeringen, leefbaarheidsmonitor en Veerkrachtkarten (strategie in wijken bepalen).

Bijlage 4 - Verkeersonderzoek ontsluiting Mintveld Veghel

An aerial photograph of the Mintveld Veghel area, showing a dense residential neighborhood on the left and agricultural fields on the right, separated by a road. The text 'Mintveld Veghel' is overlaid in large white letters.

Mintveld Veghel

Verkeersonderzoek

Opdrachtgever

Titel rapport

BRO

Mintveld Veghel

Kenmerk

017673.20240819.R1.05

Datum publicatie

15 november 2024

Projectteam Goudappel

Ruben Ratgers, Lukas Jungen, Samir, Ajanovic,
Alex Vermeulen

Status

Definitief

© Copyright Goudappel BV 15-11-24

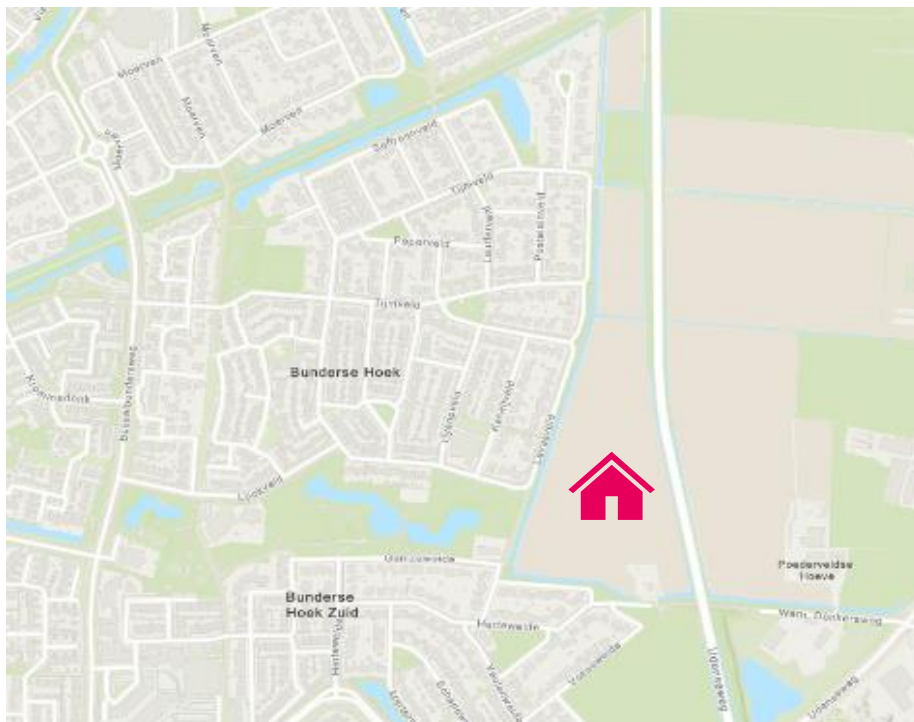
Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Leeswijzer	2
2. Beschouwing ontsluitingsvarianten	3
2.1 Uitgangspunten	3
2.2 Beschouwing varianten	4
2.3 Conclusie	13
3. Nadere uitwerking ontsluitingsvariant Tijmveld	15
3.1 Verkeerseffecten	15
3.2 Aandachtspunten verkeer	16
4. Conclusie	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 december 2023 is door Goudappel een quickscan-verkeersonderzoek ontsluiting Mintveld opgesteld. Deze eerdere studie gaf op basis van globale uitgangspunten een eerste inzicht in de ontsluiting van de ontwikkeling Mintveld via de route Lavasveld – Tijnveld. De aanleiding van de studie volgt uit de realisatiewens voor een woningbouwontwikkeling door ontwikkelaar, gemeente Meierijstad, Area en Smartbuilds. Voor deze woningbouwontwikkeling dient een veilige, robuuste ontsluitingsroute gerealiseerd te worden. Uit de quickscan bleek dat de getoetste ontsluitingsroute op basis van verkeersafwikkeling mogelijk zou zijn. Naarmate het ontwikkelproces van de ontwikkeling Mintveld zich naar de volgende fase begeeft, is er behoefte aan een robuuster verkeersonderzoek naar de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling. Het doel van deze studie is te duiden welke ontsluitingsroute hiervoor gebruikt kan worden, en onder welke voorwaarden. Goudappel is gevraagd een verkeersonderzoek uit te voeren naar ontwikkeling Tijnveld, uitgaande van een ontwikkeling van 126 woningen. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 plangebied ontwikkeling Tijnveld

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een vijftal ontsluitingsvarianten beschouwd. De meest geschikte ontsluitingsvariant is vervolgens in hoofdstuk 3 nader onderzocht. Ook zijn in dit hoofdstuk aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid beschouwd. Hoofdstuk 4 biedt een conclusie en advies van het onderzoek.

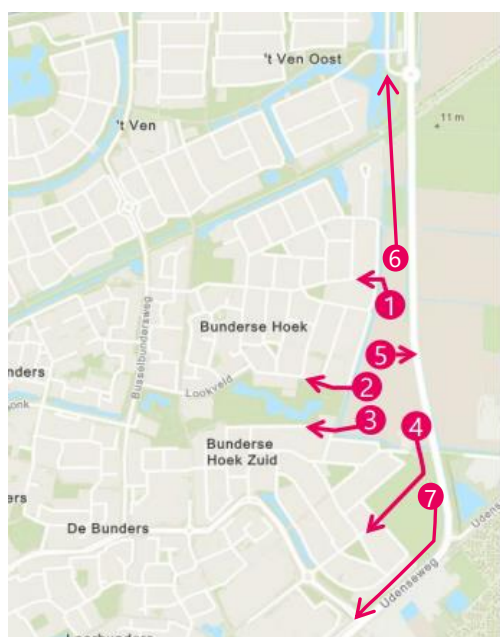
2. Beschouwing ontsluitingsvarianten

2.1 Uitgangspunten

Naar aanleiding van participatieavonden met buurtbewoners is een vijftal varianten meegenomen als potentiële ontsluiting van ontwikkeling Tijmveld. Deze vijf ontsluitingsvarianten zijn kwalitatief beschouwd, alvorens een voorkeursvariant nader is onderzocht. De overwogen vijf varianten zijn:

- **Variant 1:** ontsluiting via Tijmveld
- **Variant 2:** ontsluiting via Lookveld / Lavasveld
- **Variant 3:** ontsluiting via Gemzeweide / Dasseweide
- **Variant 4:** ontsluiting via Egelweide / Bunderse Hoek
- **Variant 5:** ontsluiting via Udenseweg (doodlopende aansluiting voor de nieuwe ontwikkeling, danwel doorlopend naar de wijk)
- **Variant 6:** ontsluiting parallelstructuur Udenseweg noord
- **Variant 7:** ontsluiting parallelstructuur Udenseweg zuid

De ontsluitingsvarianten zijn visueel weergegeven in figuur 2.1.



figuur 2.1: Ontsluitingsvarianten ontwikkeling Tijmveld.

In dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt of de functie, vormgeving en het gebruik van de wegen op de toetslocaties in balans zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van de Wegenscan. De toets op functie, vormgeving en gebruik is onderdeel van de eerste beschouwingsronde van de 7 ontsluitingsvarianten.

Wegenscan

Deze (Duurzaam Veilig) toets is uitgevoerd op basis van uitgangspunten en aanbevelingen zoals die zijn verwoord door het CROW in verschillende publicaties. Deze CROW-uitgangspunten en aanbevelingen zijn door Goudappel opgenomen in de Wegenscan, een hulpmiddel voor het beoordelen van de relatie tussen inrichting, de functie en het gebruik van een weg. Met behulp van de Wegenscan is getoetst of de huidige vormgeving past bij het gebruik en de functie van de weg.

De volgende locaties zijn met de Wegenscan onderzocht: Lavasveld, Tijmveld, Gemzeweide, Egelweide. In de volgende paragrafen is de onderzochte locatie met een foto weergegeven. In een eerder uitgevoerde quickscan naar de ontsluiting van ontwikkeling Mintveld zijn ook de Busselbunderweg ten noorden- en zuiden van de aansluiting op het Tijmveld onderzocht met de Wegenscan.

Overige uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Functie: Bovenstaande wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom (30-50 km/h)
- Vormgeving: de vormgeving van de weg is bepaald met behulp van Streetsmart
- Gebruik: Voor bovenstaande wegen dienen de intensiteiten uit het verkeersmodel BBMA2022 en de verkeerstellingen (indien aanwezig) als uitgangspunt.

2.2 Beschouwing varianten

Variant 1: ontsluiting via het Tijmveld

In deze variant wordt de nieuwe ontwikkeling ontsloten via het Tijmveld. Tijmveld is een directe verbindingsweg tussen de nieuwe ontwikkeling en de Busselbunderweg, een belangrijke gebiedsontsluitingsweg in Veghel.

Functie

Tijmveld is een erftoegangsweg gelegen tussen de ontwikkellocatie en de Busselbunderweg. Tijmveld bevindt zich binnen de bebouwde kom en binnen de 30 km/u zone. Tijmveld is op deze meetlocatie aan twee zijdes bebouwd met rijwoningen.

Vormgeving

De weg heeft een totale breedte van 5,10 meter. Er liggen geen parkeervakken langs de weg, incidenteel parkeert een auto langs de weg of op de erftoegang. De wegbreedte biedt in dit scenario niet genoeg ruimte voor tegemoetkomend auto- en vrachtverkeer om elkaar te passeren wanneer er auto's langs de weg geparkeerd staan. Tegemoetkomend verkeer moet op elkaar wachten wanneer er op straat wordt geparkeerd. Aan weerszijden van de weg bevindt zich een voetpad met een breedte van 2,00 meter.



Streefwaarde intensiteit

Op basis van de functie en vormgeving geldt volgens de Wegenscan als streefwaarde een intensiteit van 4.400 mvt/etm.



Figuur 2.2 Onderzochte weginrichting Tijnveld

Overwegingen verkeersveiligheid

Op de ontsluitingsroute via Tijnveld kruist de rijbaan een voorrangfietspad. De kruising met dit fietspad is onoverzichtelijk door o.a. aanliggend groen en fietsers hoeven, omdat ze voorrang hebben, niet af te remmen voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast leidt de route via Tijnveld langs een speeltuin, waar de veiligheid van spelende kinderen moet worden gewaarborgd. Ook wordt er op het Tijnveld geparkeerd op de rijbaan. Dit zorgt met name op het Tijnveld nabij de Busselbundersweg tot een smalle bruikbare rijbaan. Deze aandachtspunten spelen in de huidige situatie en zullen geadresseerd moeten worden wanneer er gekozen wordt voor een ontsluiting via het Tijnveld.



Figuur 2.3 Locaties fietsoversteek (links) en speeltuin (rechts)



Figuur 2.4 Fietsoversteek Tijnveld

Variant 2: ontsluiting via het Lookveld / Lavasveld

Bij variant 2 gaat het verkeer vanuit de ontwikkeling via het Lavasveld en het Lookveld richting de Busselbundersweg.

Functie

Lavasveld is een erftoegangsweg gelegen tussen de ontwikkellocatie en Lookveld. Lavasveld bevindt zich binnen de bebouwde kom en binnen de 30 km/u zone. Het Lavasveld is aan twee zijdes bebouwd met rijwoningen, onderbroken door een parkje.



Vormgeving

De weg heeft een totale breedte van 5.10 meter. Er liggen parkeervakken langs de weg, incidenteel parkeert een auto langs de weg of op een erftoegang. De wegbreedte biedt genoeg ruimte voor tegemoetkomend auto- en vrachtverkeer om elkaar te passeren, mits er geen auto's langs de weg geparkeerd staan. In deze situatie moet tegemoetkomend verkeer wachten om elkaar te passeren. Aan weerszijden van de weg bevindt zich een voetpad met een breedte van circa 2.00-2.50 meter.

Streefwaarde intensiteit

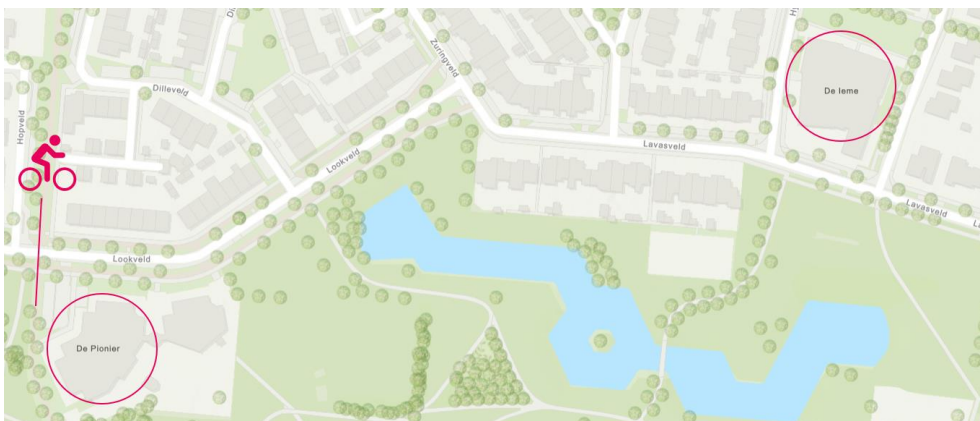
Op basis van de functie en vormgeving geldt volgens de Wegenscan als streefwaarde een intensiteit van 4.400 mvt/etm.



Figuur 2.5 Onderzochte weginrichting het Lavasveld

Overwegingen verkeersveiligheid

Bij een ontsluiting via het Lavasveld en het Lookveld rijdt gemotoriseerd verkeer langs de peuterspeelzaal De Pionier en basisschool De Ieme. De combinatie van spelende kinderen rondom schoolgebied, het halen en brengen van kinderen en doorgaand verkeer kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Tegenover De Ieme liggen een park en speelveld die de kinderen op een veilige manier moeten kunnen bereiken. Daarnaast moet net als in variant 1 het voorrangfietspad worden gekruist. Dit zijn aandachtspunten in de overweging van de route Lavasveld/Lookveld als ontsluitingsroute. Langs het Lookveld ligt aan weerszijden een fietspad, wat fietsverkeer scheidt van gemotoriseerd verkeer. Echter, gezien de verhoogde onveiligheid voor kinderen en de beperkte parkeerruimte zijn er aanzienlijke obstakels die moeten worden gemitigeerd in deze variant.



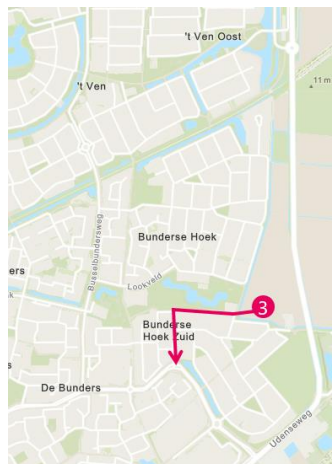
Figuur 2.6 De Ieme, De Pionier en fietsoversteek langs de route Lavasveld/Lookveld

Variant 3: ontsluiting via de Gemzeweide/Dasseweide

In variant 3 wordt de ontwikkeling ontsloten op Gemzeweide - Beverweide en de Dasseweide, deze wegen hebben een woonerfinrichting en een smalle rijbaanbreedte. Daarna loopt de route over de Herteweide.

Functie

De Gemzeweide is een erftoegangsweg gelegen tussen het zuiden van de ontwikkellocatie en de Herteweide. De Gemzeweide bevindt zich binnen de bebouwde kom en binnen de 30 km/u zone. De weg is voornamelijk bebouwd aan één zijde en grenst aan een park met vijver.



Vormgeving

De weg heeft een totale breedte van 3.50 meter. Er liggen geen parkeervakken langs de weg. De wegbreedte biedt weinig ruimte voor tegemoetkomend auto- en vrachtverkeer om elkaar te passeren. Straatparkeren komt hier niet voor. Aan één zijde van de weg bevindt zich een voetpad met een breedte van 1,60 meter, deze loopt het naastgelegen park in.

Streefwaarde intensiteit

Op basis van de functie en vormgeving geldt volgens de Wegenscan als streefwaarde een intensiteit van 500 mvt/etm.



Figuur 2.7 Onderzochte weginrichting de Gemzeweide

Overwegingen verkeersveiligheid

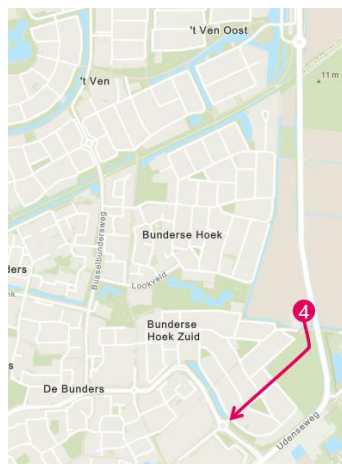
De wegen waarop de nieuwe ontwikkeling in deze variant direct wordt ontsloten hebben een woonerfinrichting en smalle rijbaanbreedte. Wegen als de Gemzeweide zijn ongeschikt als ontsluitingsroute door de weginrichting. Daarnaast laat een aantakking op Gemzeweide ruimte voor sluipverkeer door de wijk, gezien er niet één duidelijke route naar de gebiedsontsluitende wegen is. Daarom is deze variant ongeschikt als ontsluitingsroute voor de nieuwe ontwikkeling.

Variant 4: ontsluiting via de Egelweide / Bunderse Hoek

Variant 4 biedt een directe route richting de hoofdstructuur van Veghel (Bundersweg).

Functie

De Egelweide is een erftoegangsweg gelegen tussen het zuiden van de ontwikkellocatie en de Bundersweg. De Egelweide bevindt zich binnen de bebouwde kom en binnen de 30 km/u zone. De weg is voornamelijk bebouwd aan één zijde en grenst aan een park met vijver.



Vormgeving

De weg heeft een totale breedte van 5,70 meter. Er liggen geen parkeervakken langs de weg, incidenteel parkeert een auto langs de weg of op een erftoegang. De wegbreedte biedt weinig ruimte voor tegemoetkomend auto- en vrachtverkeer om elkaar te passeren wanneer er langs de weg geparkeerd wordt. Aan weerszijden van de weg bevindt zich een voetpad met een breedte van 1,60 meter.

Streefwaarde intensiteit

Op basis van de functie en vormgeving geldt volgens de Wegenscan als streefwaarde een intensiteit van 5.800 mvt/etm.

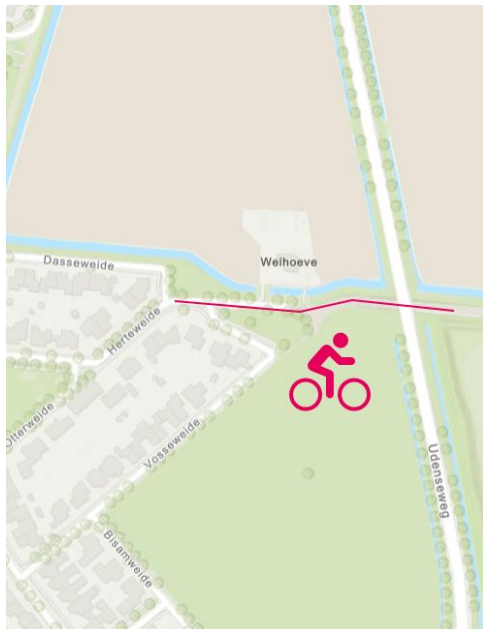


Figuur 2.8 Onderzochte weginrichting de Egelweide

Overwegingen verkeersveiligheid

Qua weginrichting is de Egelweide geschikt als ontsluiting voor de nieuwe ontwikkeling. Echter is de inpasbaarheid van deze variant niet te combineren met reeds bestaande plannen voor de ontwikkeling Bundersehoek. De ontwikkeling Bundersehoek wordt via de Egelweide richting het noorden alleen ontsloten met een fietsaansluiting. Wanneer de ontwikkeling Mintveld hierop aansluit, moet dit bestaande plan worden aangepast en een nieuwe auto-aansluiting gerealiseerd worden via de ontwikkeling Bundersehoek. Daarnaast

zou de ontwikkeling Mintveld aan de zuidkant een regionale fietsroute doorkruisen, wat niet wenselijk is. Om deze redenen is deze variant minder geschikt als ontsluiting van de ontwikkeling Tijnveld.



Figuur 2.9 regionale fietsroute



Figuur 2.10 Plan ontwikkeling Bundersehoek

Variant 5: ontsluiting via de Udenseweg

Variant 5 biedt een directe ontsluiting op de randweg (Udenseweg). Deze ontsluitingsvariant kan op twee manieren worden ingericht: een weg die doodloopt na de nieuwe ontwikkeling en een doorgaande weg naar de bestaande wijk. Er zijn een viertal redenen hieronder beschreven waarom deze variant niet gewenst is voor de ontsluiting:

Ontsluitingsfunctie Udenseweg

Een extra aansluiting op de Udenseweg is niet gewenst vanwege de ontsluitingsfunctie die deze weg heeft; de Udenseweg valt binnen de wegcategorie 'gebiedsontsluitingsweg' (GOW). Hier geldt buiten de bebouwde kom (grenzend aan het plangebied) een snelheidsregime van 80km/u. De verkeers- en ontsluitingsfunctie staat bij een GOW centraal. De vormgeving van de GOW moet met de bijbehorende verkeersregels leiden tot een gebruik dat overeenkomt met de verkeersfunctie. De wijze waarop functie, vormgeving en gebruik op elkaar zijn afgestemd is van groot belang voor de gewenste doorstroming en de verkeersveiligheid.



figuur 2.11: Ontsluiting Udenseweg

Op een GOW (zeker op een GOW-80) zijn zo min mogelijk aansluitingen / kruispunten gewenst. Een kruispunt beïnvloedt namelijk de verkeersstroom over een bepaalde lengte, afhankelijk van de verkeersintensiteit en de snelheid. De landelijke CROW-richtlijnen zeggen dat voor wegen met een ontwerpsnelheid van 80 km/h, de lengte van het invloedsgebied in de orde van grootte van 500 meter ligt. De afstand tussen twee opeenvolgende kruispunten moet hierom vaak zo groot mogelijk zijn. Doorstroming staat op de Udenseweg centraal, een extra aansluiting vormt een belemmering voor deze doorstroming.

Tevens vormt een extra aansluiting ook een verkeersveiligheidsrisico; de Udenseweg is de dominante verkeersader t.o.v. een (nieuwe) aansluiting hierop. Het verschil in gereden snelheid, hoeveelheid verkeer en massa is erg groot, waardoor de kans op een conflict (ongeval) van serieuze aard toeneemt.

Druk op de 'as-Veghel', waaronder op de Udenseweg

Ook staat de doorstroming van de verkeersas die Veghel doorkruist, waar de Udenseweg onderdeel van uitmaakt, in de huidige situatie al onder druk (files). Met als gevolg dat de ontsluitingsfunctie (zie punt 1) in de huidige situatie al onder druk staat. Een extra aansluiting op de Udenseweg zou hier een extra negatieve bijdrage aan leveren.

OV-as Udenseweg – Rembrandtlaan

Rembrandtlaan-Udenseweg is een zeer dominante openbaar vervoer as van Veghel. Goede doorstroming op deze as voor het openbaar vervoer is belangrijk. Een extra ontsluiting geeft ongewenste vertraging.

Geen verkeerskundige noodzaak

Tot slot is er geen verkeerskundige noodzaak om een extra aansluiting op de Udenseweg te overwegen. Zoals blijkt uit de beschouwing van de andere ontsluitingsvarianten biedt het

bestaande wegennet voldoende capaciteit om de verkeerstoename van de voorgenomen ontwikkeling op te kunnen vangen.

Variant 6: ontsluiting parallelstructuur Udenseweg

In variant 6 wordt de ontwikkeling ontsluiten via een parallelstructuur op Het Ven nabij de ontsluiting op de randweg (Udenseweg). Deze ontsluitingsvariant kan op twee manieren worden ingericht: een weg die doodloopt na de nieuwe ontwikkeling en een doorgaande weg naar de bestaande wijk.

Infrastructuur

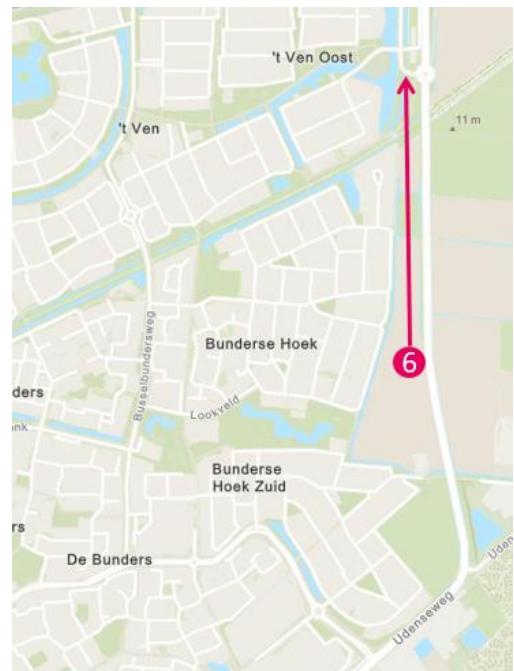
Indien de ontsluitingsroute enkel voor de nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd is het een zeer forse infrastructuurle ingreep voor een beperkt aantal verkeersbewegingen. Indien de ontsluitingsroute wordt ontsloten op de bestaande wijk zullen complete nieuwe verkeersstromen ontstaan. Een groot deel van de bestaande wijk zal gebruik maken van deze nieuwe ontsluitingsroute. Hierdoor zal het drukker op het oostelijke deel van Tijmveld.

Ontsluiting op Het Ven

De parallelstructuur wordt op het bestaande wegennet ontsloten via Het Ven. De beschikbare ruimte om op deze locatie een extra ontsluiting te realiseren is beperkt. Daarnaast is de afstand tot de rotonde Het Ven – Udenseweg kort. Hierdoor is beperkte opstelruimte voor gemotoriseerd verkeer richting de nieuwe parallelstructuur. Hierdoor is de kans aannemelijk dat als gevolg van de nieuwe ontsluiting op Het Ven wachtrijen kunnen ontstaan tot op de rotonde Udenseweg. Dit is niet wenselijk in verband met de functie van de Udenseweg.

Overwegingen verkeersveiligheid

Het tracé van de parallelstructuur zal zorgen voor een extra conflict met het langzame verkeer. De route zal het vrijliggende fietspad moeten kruisen, hierdoor ontstaat een nieuw conflict tussen langzaam- en gemotoriseerd verkeer, dat is niet wenselijk.



Figuur 2.12: Ontsluiting Parallelstructuur



Figuur 2.13: fietsroute

Variant 7: ontsluiting parallelstructuur Udenseweg zuid

In variant 7 wordt de ontwikkeling ontsluiten via een parallelstructuur op de Bundersweg nabij de ontsluiting op de randweg (Udenseweg). Deze ontsluitingsvariant kan op twee manieren worden ingericht: een weg die doodloopt na de nieuwe ontwikkeling en een doorgaande weg naar de bestaande wijk.

Infrastructuur

In de huidige situatie is geen ruimte aanwezig voor de realisatie van de nieuwe ontsluitende weg. Er is geen ruimte aanwezig tussen de percelen van de woningen aan de Buitenweide en de Udenseweg voor een nieuwe weg.

Ontsluiting op Bundersweg

De parallelstructuur wordt aangesloten op het bestaande wegennet via de Bundersweg. De ruimte om op deze locatie een extra aansluiting te realiseren is echter beperkt. Bovendien is de afstand tot het kruispunt Bundersweg - Udenseweg relatief klein, wat resulteert in een beperkte opstelruimte voor gemotoriseerd verkeer richting de nieuwe parallelstructuur. Hierdoor bestaat er een reële kans dat de nieuwe aansluiting op de Bundersweg tot wachtrijen kan leiden die zich uitstrekken tot het kruispunt met de Udenseweg. Dit is ongewenst, gezien de belangrijke functie van de Udenseweg.



Figuur 2.14: Ontsluiting Parallelstructuur zuid

2.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande beschouwing is variant 1 via het Tijmveld het meest geschikt de ontwikkeling Mintveld te ontsluiten. De inrichting van het Tijmveld is geschikt, al blijft het straatparkeren een aandachtspunt op het gebied van doorstroming. Dit vanwege de directe route richting de Busselbundersweg en de geschikte inrichting van het Tijmveld. Naast het straatparkeren zijn de fietsoversteek en de speeltuin aan het Tijmveld aandachtspunten met oog op verkeersveiligheid. Hoewel deze aandachtspunten in de huidige situatie al bestaan, biedt de ontwikkeling Mintveld mogelijkheid deze aandachtspunten te adresseren. Hoofdstuk 3 biedt hiervoor een aantal oplossingsmogelijkheden.

Variant 2 via Lookveld/Lavasveld levert extra verkeer op rondom De Leme en De Pionier, dit levert ongewenste onveilige situaties op voor kinderen. Vanwege die reden is variant 2 geen goede optie voor de ontsluiting.

Variant 3 via Gemzeweide zorgt voor doorgaand verkeer op wegen die ingericht zijn als woonerf. Daarnaast biedt deze variant geen directe route richting de hoofdwegen, waardoor

de kans groot is dat het verkeer zich door de wijk verspreid. Beide effecten zijn niet gewenst, waardoor variant 3 geen wenselijke optie is om de volledige ontwikkeling op te ontsluiten

Variant 4 via Egelweide is in de huidige situatie een mogelijke oplossing. Het is een snelle directe route richting een hoofdweg en de Egelweide heeft goede inrichting voor het extra verkeer. Echter moet er rekening gehouden met de ontwikkeling Bundershoek. Daarbij moet ook een extra oversteek over een primaire fietsroute worden toegevoegd. Dit is niet wenselijk.

Variant 5 via de Udenseweg zorgt voor een extra kruispunt op de Udenseweg, wat een negatief effect heeft op de doorstroming van deze hoofdweg. Als er een doorgaande ontsluiting wordt gerealiseerd is er een grote kans op sluipverkeer. Wanneer er een doodlopende ontsluiting wordt gebouwd wordt de doorstroming op de Udenseweg verslechterd voor een aansluiting die maar voor een kleine groep profijt oplevert. In beide gevallen levert deze variant ongewenste effecten op.

Variant 6 via de parallelstructuur zorgt voor mogelijk voor een verslechterde verkeersafwikkeling op de Udenseweg. Daarnaast is de beschikbare ruimte voor een ontsluiting op Het Ven beperkt en is de realisatie van een parallelstructuur een forse infrastructurele ingreep voor een beperkt aantal verkeersbewegingen. Tevens zorgt de parallelstructuur voor een nieuw conflict tussen langzaam- en gemotoriseerd verkeer.

Variant 7, waarbij gebruik wordt gemaakt van de parallelstructuur, kan mogelijk leiden tot een verslechtering van de verkeersdoorstroming op de Udenseweg. Bovendien is er op deze locatie onvoldoende ruimte beschikbaar om een nieuwe aansluiting te realiseren.

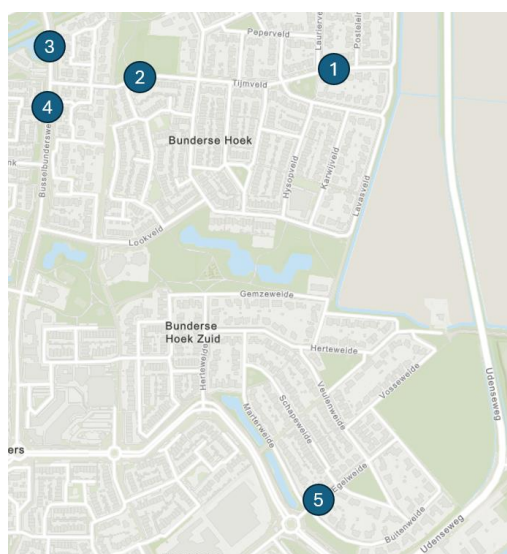
Op basis van deze beschouwing concluderen we dat variant 1 de voorkeur heeft. Daarbij zal nader gekeken moeten worden naar de genoemde aandachtspunten op de ontsluitingsroute. Daarnaast is het mogelijk om een gecombineerde ontsluiting van ontwikkeling Mintveld op te nemen, waarbij de 12 – 14 dure koopwoningen uit het bouwprogramma ontsloten worden op de Weihoef. De verkeerstoename op deze route is verwaarloosbaar door dit kleine woningaantal.

3. Nadere uitwerking ontsluitingsvariant Tijnveld

In dit hoofdstuk wordt de ontsluitingsvariant via het Tijnveld nader onderzocht op basis van verkeerseffecten en aandachtspunten voor de verkeersveiligheid.

3.1 Verkeerseffecten

In het onderzoek is gebruik gemaakt van het vigerende verkeersmodel van de regio Noordoost (BBMA2022, data gebaseerd op basisjaar 2019). De input van het verkeersmodel is gecontroleerd (ruimtelijk en infrastructureel) door de gemeente Meierijstad. Daarnaast zijn op basis van de in november 2023 en juni/september 2024 uitgevoerde tellingen zijn de modelgegevens gevalideerd. De resultaten uit het verkeersmodel geven daarmee accurate intensiteiten weer.



Figuur 3.1 Meetpunten intensiteiten

Nr	Wegvak	2019	2040 ref	2040 Plan	Verskil t.o.v. 2040 ref
1	Tijnveld	500	500	1.100	+600 mvt/etm
2	Tijnveld	2.900	2.900	3.400	+500 mvt/etm
3	Busselbundersweg	5.000	5.100	5.400	+300 mvt/etm
4	Busselbundersweg	6.000	6.000	6.300	+300 mvt/etm
5	Egelweide	1.400	1.900	1.900	+ <100 mvt/etm

Tabel 3.1 Intensiteiten per wegvak (weergegeven in motorvoertuigen per etmaal, afgerond op 100-tallen). Cijfers op basis van het verkeersmodel BBMA2022

De verkeerseffecten van de ontwikkeling Mintveld zijn zichtbaar in bovenstaande tabel (kolom '2040 Plan'). Als gevolg van de ontwikkeling Mintveld neemt het verkeer op de route Tijnveld – Busselbundersweg toe met circa 600 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van de modelberekeningen verdeelt dit autoverkeer zich ongeveer evenredig over de zuidelijke en noordelijke richting van de Busselbundersweg. De verkeerstoenames als gevolg van de ontwikkeling Mintveld leiden op het meest oostelijke deel van het Tijnveld tot een relatief grote toename, gezien hier in de referentiesituatie slechts 500 motorvoertuigen per etmaal rijden. Op het Tijnveld, richting de Busselbundersweg, is de verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling Mintveld relatief gering.

Capaciteit per wegvak

Onderstaande tabel geeft de verhoudingen weer tussen de theoretische capaciteit per wegvak en de verwachte hoeveelheid gemotoriseerd verkeer na de realisatie van de ontwikkeling Tijnveld. Op geen van de vijf getoetste wegvakken wordt de capaciteit op wegvakniveau overschreden. Er worden daarom geen verkeersknelpunten verwacht op wegvakniveau. Een belangrijke kanttekening hierbij is wel dat door straatparkeren de wegvakcapaciteit onder druk komt te staan. Hoewel een wegvak ruim genoeg ingericht kan zijn om een bepaalde hoeveelheid verkeer af te wikkelen, kunnen geparkeerde auto's de doorgang vernauwen. Het is daarom belangrijk om een oplossing te vinden voor het straatparkeren of het verkeer dat zich voordoet aan de ontsluitende wegen.

Nr	Wegvak	Capaciteit uit Wegenscan	Intensiteit 2040 plan
1	Tijnveld	4.400	1.100
2	Tijnveld	4.400	3.400
3	Busselbundersweg	10.000	5.400
4	Busselbundersweg	10.000	6.300
5	Egelweide	5.800	1.900

Tabel 3.2 Verhouding intensiteit/capaciteit wegvakniveau (weergegeven in motorvoertuigen per etmaal, afgerond op 100-tallen)

3.2 Aandachtspunten verkeer

Op basis van informatie als opgehaald op de participatieavonden met bewoners zijn een aantal aandachtspunten op het gebied van doorstroming en verkeersveiligheid aangekaart.

- Straatparkeren Tijnveld (vooral nabij kruising met Busselbundersweg)
- Verkeersveiligheid nabij speeltuin
- Fietsoversteek Tijnveld

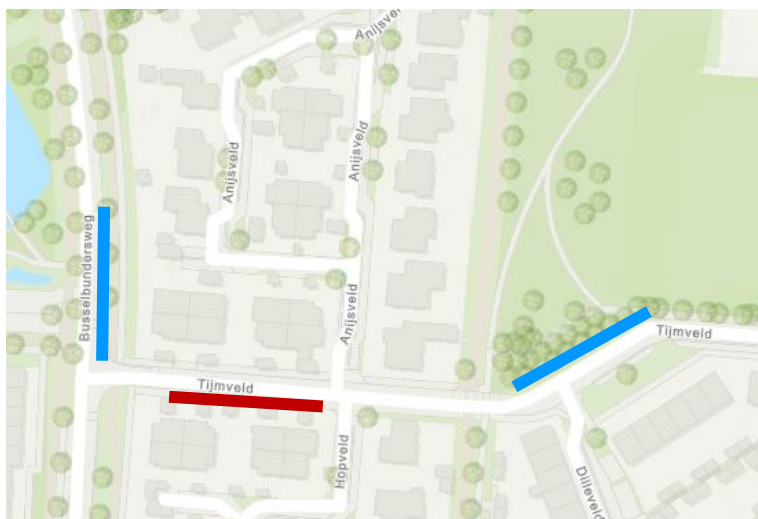
Straatparkeren Tijnveld

In de huidige situatie wordt het parkeren van auto's op de rijbaan van het Tijnveld door de bewoners als problematisch ervaren. Doordat auto's op de rijbaan geparkeerd staan, blijft er niet genoeg ruimte over voor tegemoetkomend verkeer om elkaar te passeren. Hierdoor moeten auto's wachten om elkaar te passeren (zie onderstaande figuur). Dit leidt tot overlast voor omwonenden van het Tijnveld.



Figuur 3.2 Tijnveld

Het straatparkeren op Tijnveld doet zich voor in de huidige situatie en wordt niet veroorzaakt door extra verkeer vanuit de ontwikkeling Tijnveld. Omdat de bewoners van de ontwikkeling Mintveld geheel op eigen terrein parkeren, zal het straatparkeren door deze ontwikkeling ook niet toenemen. Het autoverkeer zal door de ontwikkeling Mintveld iets toenemen, maar niet dusdanig dat dit aandachtspunt drastisch verergert. Een parkeerverbod op Tijnveld tussen de Busselbundersweg en het kruisende fietspad zou dit straatparkeren oplossen. Hierbij is het echter wel belangrijk dat de gemeente elders parkeerplaatsen realiseert zodat bewoners en bezoekers van Tijnveld hun auto kunnen parkeren. Mogelijke locaties hiervoor zijn de Busselbundersweg of het Tijnveld ten oosten van het fietspad (zie onderstaande figuur). Een alternatieve oplossing is het realiseren van parkeerplaatsen aan een kant van de weg, hierdoor komt (een deel van) het huidige trottoir te vervallen. Daarnaast vereist deze oplossing het rooien van verschillende (waardevolle) bomen, welke op een andere locatie gecompenseerd moeten worden.



Figuur 3.3 Mogelijke alternatieve locaties extra parkeerplaatsen (in blauw aangegeven), parkeerplaatsen op locatie trottoir (rood aangegeven).

Verkeersveiligheid nabij speeltuin

Tussen de wegen Tijmveld en Lavasveld ligt een speeltuin. Om de speeltuin te bereiken, moet één van deze wegen worden overgestoken. In combinatie met spelende kinderen kan het oversteken van autowegen leiden tot verkeersonveilige situaties. Ook dit aandachtspunt wordt in de huidige situatie al ervaren.



Figuur 3.4 Speeltuin gelegen tussen Tijmveld (links) en Lavasveld (rechts)

Om te zorgen voor een zo veilig mogelijke verkeerssituatie op de locatie van de speeltuin, is het belangrijk dat de rijsnelheid van autoverkeer beperkt wordt. Op deze manier hebben weggebruikers en bezoekers van de speeltuin tijd om op elkaar te anticiperen. Dit kan gerealiseerd worden door de aanwezigheid van drempels op het Tijmveld. Deze drempel is reeds aanwezig op het Tijmveld, daarom zijn er geen verdere aanpassingen vereist. Gezien de ontsluitingsroute niet via Lavasveld loopt, zijn op dit wegvak ook geen aanpassingen nodig. Daarnaast is de speeltuin omringd met een haag en vanaf het Tijmveld minder goed toegankelijk dan vanaf het Lavasveld.

Fietsoversteek Tijmveld

De fietsoversteek die het Tijmveld doorkruist wordt in de huidige situatie al als onveilig ervaren. Dit komt door de onoverzichtelijke verkeerssituatie op dit punt. Door het relatief hoge groen en schuttingen kunnen fietsers en automobilisten elkaar moeilijk zien. Fietsers hebben bij deze kruising voorrang op autoverkeer, wat ertoe leidt dat fietsverkeer met een relatief hoge snelheid de weg oversteekt. Dit maakt deze oversteek extra gevaarlijk. Voor autoverkeer is het vanaf de Busselbundersweg moeilijk om dit fietsverkeer te zien aankomen door de erfbegrenzing en begroeiing aan weerszijden van de weg.



Figuur 3.5 Fietsoversteek Tijmveld

Om de fietsoversteek op het Tijmveld veiliger te maken voor zowel fietsers als automobilisten kunnen een aantal oplossingsrichtingen overwogen worden. Enerzijds kan ervoor gekozen worden om het autoverkeer voorrang te geven in plaats van fietsers. Dit zorgt ervoor dat fietsers het kruispunt voorzigtiger benaderen en het risico op een ongeval verkleind wordt. Deze ingreep heeft niet de voorkeur omdat daarmee de bestaande (en door weggebruikers, herkenbare) verkeerssituatie wordt gewijzigd. Daarnaast is het gezien het slechte overzicht op het kruispunt belangrijk de snelheid van autoverkeer te verlagen. Een verhoging van de huidige drempel moet er in dit geval voor zorgen dat de snelheid van autoverkeer op dit kruispunt aanzienlijk verlaagd wordt. Dit aandachtspunt speelt in de huidige situatie en wordt niet veroorzaakt door extra autoverkeer vanuit de ontwikkeling Tijmveld. Aanbevolen wordt om het wegvakplateau te verhogen conform de CROW-richtlijnen voor een 30 km/u-plateau.

4. Conclusie

In het licht van de ontwikkeling Mintveld zijn, in opdracht van de initiatiefnemer en in overleg met de gemeente Meierijstad, vijf ontsluitingsvarianten beschouwd. Het betreft de volgende vijf varianten:

- **Variant 1:** ontsluiting via het Tijmveld
- **Variant 2:** ontsluiting via het Lookveld / Lavasveld
- **Variant 3:** ontsluiting via de Gemzeweide / Dasseweide
- **Variant 4:** ontsluiting via de Egelweide / Bunderse Hoek
- **Variant 5:** ontsluiting via de Udenseweg (doodlopende aansluiting voor de nieuwe ontwikkeling, danwel doorlopend naar de wijk)
- **Variant 6:** ontsluiting parallel structuur Udenseweg noord
- **Variant 7:** ontsluiting parallel structuur Udenseweg zuid

Uit de eerste beschouwingsronde kwam naar voren dat variant 1, een ontsluiting via het Tijmveld, de voorkeur heeft als ontsluitingsroute ten opzichte van de andere varianten. Dit met oog op de snelle verbinding naar de Busselbundersweg. Daarnaast kunnen de voorgenomen 12 – 14 dure koopwoningen aan de zuidzijde van de ontwikkeling ontsloten worden op de Weihoef. De ontsluitingsvariant via Tijmveld is nader onderzocht aan de hand van modelberekeningen en aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid.

Uit de modelberekeningen bleek dat de ontwikkeling Mintveld zorgt voor een toename van circa 600 motorvoertuigen op etmaalbasis. Dit extra verkeer volgt de route van- en naar de ontwikkeling via het Tijmveld en de Busselbundersweg. Op basis van de capaciteit van (de meerdere delen van) Tijmveld zijn dit acceptabele hoeveelheden autoverkeer.

Het parkeren op de rijbaan is in de huidige situatie een aandachtspunt op delen van het Tijmveld. Met name nabij de Busselbundersweg, gezien de rijbaan van Tijmveld hier minder breed is en geen parkeerplaatsen aanwezig zijn. Om dit aandachtspunt op te lossen zou een parkeerverbod op het Tijmveld nabij de Busselbundersweg mogelijk zijn, mits er kan worden uitgeweken naar alternatieve parkeerlocaties. Naast het straatparkeren is ook de fietsoversteek op het Tijmveld belangrijke aandachtspunten voor de verkeersveiligheid. Hierbij wordt aangeraden het wegvakplateau bij de fietsoversteek te verhogen om de rijsnelheid van autoverkeer te verlagen. Het beperken van de rijsnelheid van autoverkeer nabij de speeltuin aan het Tijmveld is reeds opgelost door middel van de verkeersdrempel op het Tijmveld.

De aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid spelen in de huidige situatie en worden niet veroorzaakt door de ontwikkeling Tijmveld. De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling Mintveld brengt deze bestaande aandachtspunten aan het licht en verergert deze. De ontwikkeling Mintveld kan ontsloten worden via het Tijmveld op basis van wegvakcapaciteit. Het is echter aan te raden het wegvakplateau nabij de fietsoversteek op het Tijmveld te verhogen en een oplossing te kiezen voor het straatparkeren op het Tijmveld.

Het advies is om de herinrichting van de weg Tijnveld verder uit te werken en te betrekken bij de ontwikkeling 'Tijnveld'.



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32

Bijlage 5 - Tabel omgevingsaspecten Mintveld

Omgevingsaspect	Quickscan / onderzoek	Aandachtspunten
Activiteiten en milieuzone- ring	Indien woningen nabij bedrijfsactiviteiten wordt beoogd of de realisatie van bedrijfsactiviteiten in de omgeving van woningen is ge- wenst, moet beoordeeld worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering wordt enerzijds toegepast met het oog op de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en anderzijds met het oog op het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving. Onderhavige ontwikkeling maakt ge- voelige activiteiten mogelijk. Een onderbouwing activiteiten en milieuzonering is noodzakelijk en deze heeft op hoofdlijnen plaatsge- vonden. Wel heeft deze beschouwing plaatsgevonden volgens de oude richtafstand (o.b.v. VNG handreiking Bedrijven en milieuzo- nering). De nieuwe handreiking Activiteiten en milieuzonering van de VNG is nog niet gereed. Deze zal vergezeld gaan van een hulp- middel op basis waarvan beter kan worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid in een bepaald gebied inpasbaar is. In afwachting hiervan, zal (voorlopig) dit aspect kwalitatief onderbouwd worden volgens ‘oude’ richtaf- standen (m.u.v. het aspect ‘geur’ en rekening houdende met voldoende afstand tot gronden waar op grond van het vigerende be- stemmingsplan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten).	Kwalitatieve onderbouwing volstaat, mits extra aan- dacht voor geur en spuitzones.
Bodem	Huidige gebruik of voormalige functie van het gebied is niet risicovol geweest met betrekking tot de bodemkwaliteit. Er zijn geen bron- nen bekend welke duiden op mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie. Bodemonderzoek is nodig om te bepa- len of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.	Bodemonderzoek
Geur	Vanwege de veehouderijen aan Voorhei 2 en Weth. Donkersweg 2 is een geuronderzoek nodig. De nieuw beoogde geurgevoelige objecten zijn voor deze veehouderijen mogelijk de maatgevende geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Door het plan worden mogelijk de belangen van deze veehouderijen geschaad. Hiertoe is een testberekening uitgevoerd voor de maximale planologische mogelijkheden van de veehouderijen. Wanneer woningen op meer dan 20 meter vanuit de Udenseweg worden mogelijk gemaakt (wat ook vanuit andere aspecten zoals geluid wenselijk zal zijn) wordt aan de geurnorm van 3 ouE/m ³ voldaan.	Geuronderzoek nodig, geen showstopper op vol- doende afstand (indicatief 20 meter vanuit de Udense- weg)
Geluid wegverkeer	Het Bkl bevat instructieregels voor geluid van (spoor)wegverkeer op geluidgevoelige gebouwen, wanneer een plangebied ligt in een geluidaanachtsgebied. Wanneer het plangebied in een geluidaanachtsgebied ligt, moet onderzocht worden of afwijkende geluid- waarden en/ of maatregelen genomen moeten worden voor een aanvaardbaar geluidniveau ter plaatse van de geluidgevoelige ge- bouwen. Het gebied is gelegen langs de 80 km/uur-weg de Udenseweg. Op basis van de kaart ‘Geluid van wegverkeer’ van de Atlas- leefomgeving is er gekeken naar het verkeersgeluid. Er is sprake van een geluidbelasting tussen de 55 en 73 dB ter plaatste van het gebied. Dit is een te hoge geluidbelasting. Gelet op de aard van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek wegverkeer nood- zakelijk. Daarnaast dienen er maatregelen getroffen te worden om te voldoen aan de voorkeurswaarde.	Wegverkeerslawaaï Udenseweg Maatregelen noodzakelijk.
Luchtkwaliteit	Op basis van de CIMLK kaart is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Gezien de omvang van de ontwikkeling is het project NIBM.	n.v.t.

Stikstof	Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op circa 18 kilometer gelegen, hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht, ten aanzien stikstof. E.e.a. wel afhankelijk van de grootte van het project.	Er dienen AERIUS-berekeningen te worden uitgevoerd.
Omgevingsveiligheid	Bij de realisatie van plannen kunnen risicobronnen in de omgeving van het plan van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Mogelijke risico-bronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, over het water, over het spoor en over de wegen en risicovolle inrichtingen. De werkwijze onder de Omgevingswet is compleet anders: er wordt een overstap gemaakt van een risicobenadering naar een effectbenadering. Daarbij wordt gewerkt met aandachtsgebieden en voorschriftengebieden. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst het Bkl aandachtsgebieden aan. De gemeenten moet in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken. De gemeente kan die gebieden in het omgevingsplan aanwijzen als voorschriftengebied. Dan gelden daar aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De Rijksweg A50 ligt nabij het plangebied. Tevens is er in de zuidoostelijke van het plangebied een opslagtank gelegen waarvoor een explosieaandachtsgebied geldt. Gelet op de ligging ten opzichte van risicobronnen wordt een quickscan naar omgevingsveiligheid aangeraden.	Onderzoek naar omgevingsveiligheid
Gezondheid / Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	Het aspect gezondheid heeft een prominentere plek gekregen in het instrumentarium van de Omgevingswet. In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn specifieke instructieregels opgenomen waaraan getoetst moet worden. Daarnaast moet voor de invulling van het aspect gezondheid met name worden gekeken naar het gemeentelijk beleid (o.a. de omgevingsvisie) op het thema gezondheid. De locatie ligt op voldoende afstand van intensieve veehouderijen. Wel moet de afstand tot de veehouderijen aan Voorhei 2 en Weth. Donkersweg 2 worden verantwoord. Aan Voorhei 8 op 0,5 km van de locatie ligt een veehouderij met 5 geiten, maar met dit aantal is geen sprake van een relevant geitenbedrijf waarvoor de gezondheidsafstand van 2 kilometer wordt aangehouden. Er liggen geen andere geitenhouderijen binnen 2 km van de locatie.	Een motivatie op basis van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 van de GGD is nodig, vanwege de afstanden tot de veehouderijen aan Voorhei 2 en Weth. Donkersweg 2.
Spuitzones	Aan oostzijde zijn potentiële spuitzones aanwezig. Algemeen te hanteren afstand tussen spuitzones en gevoelige functies bedraagt 50 meter. Niet alle percelen aan de oostzijde kennen op dit moment een gebruik met teelt van gewassen, sommige zijn in gebruik als grasland.	Afwijken van afstand van 50 meter eventueel mogelijk bij locatie specifiek onderzoek.
Natuur en landschap	De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Omgevingswet. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale wetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van de beoogde ontwikkeling, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Uit de quickscan is gebleken dat vervolgonderzoek benodigd is voor: - Nesten huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen vleermuizen in te slopen woning. - Leefgebied kleine marterachtigen in randen plangebied en tuin woning. - Verdiepend onderzoek gebruik plangebied door bever.	Vervolgonderzoek beschermde soorten.

Ligging in N2000 of NNN	Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op circa 18 kilometer gelegen, hierdoor worden er geen belemmeringen, ten aanzien van licht en geluid, verwacht. Het gebied is niet gelegen binnen Natuur Netwerk Nederland. Ten noorden van het gebied is NNB gelegen, dit valt buiten het onderzoeksgebied.	n.v.t.
Beschermde waarden in de omgeving	In de CHW kaart van de Provincie Noord-Brabant is het gebied, noch de omgeving, niet opgenomen. In de Welstandsnota van de gemeente Meierijstad is er voor het gebied opgenomen: ‘Alleen toets nieuwbouw’. Dit houdt in dat initiatieven gelegen in dit gebied getoetst dienen te worden door middel van een welstandsbeoordeling.	Welstandsbeoordeling noodzakelijk
Water	Het gebied is volgens de IOV gelegen binnen een boringsvrije zone – maximale boordiepte: 60 meter, hier geldt een (beperkte) bescherming ten aanzien van het behoud van de beschermde kleilaag in de bodem. In de keurkaart van het Waterschap Aa en Maas is er niks opgenomen voor het gebied. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op 40-80cm onder maaiveld. Het gebied bevindt zich op een dekzandvlakte/ delen van verspoelde vlaktes/ löss, deze zone betreft de zone nabij een denkzandrug. Ook deze gronden werden van vroeger uit als eerst bewoonbaar gesteld. Lage delen blijven hierin vrij van bebouwing. Hiermee kan de ontwikkeling aansluiten op de geomorfologische ondergrond.	Er dient rekening te worden gehouden met de ‘boringsvrije zone – maximale boordiepte 60 meter’. Naar verwachting wordt de maximale boordiepte niet overschreden.
Cultuurhistorie / Toekenning monumentale status	Ruimtelijke aanpassingen aan de bebouwing kunnen negatieve gevolgen hebben op de cultuurhistorische waarde van een gebied. Van belang is dat de structuur-bepalende elementen behouden blijven en de ruimtelijk inpassing passend is bij het landschap. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Het gebied kent geen monumentale status.	n.v.t.
Archeologie	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 overgegaan naar de Omgevingswet. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden moet beoordeeld worden of archeologische waarden in het geding zijn. Er zal in eerste instantie enkel een archeologisch bureaustudie uitgevoerd worden. Deze studie wordt gecombineerd met het historisch onderzoek naar Ontplofbare Oorlogsresten. Geadviseerd wordt om wanneer een verkennend booronderzoek nodig blijkt, dit direct aansluitend op het bureauonderzoek uit te voeren.	Archeologisch onderzoek
Explosieven (Ontplofbare Oorlogsresten/OO)	De projectlocatie is verdacht op de aanwezigheid van explosieven afkomstig uit WOII. Gelet op de bouwactiviteiten wordt er geadviseerd een historisch onderzoek Ontplofbare Oorlogsresten uit te voeren naar mogelijk aanwezige ontplofbare oorlogsresten. Dit kan gecombineerd uitgevoerd worden samen met het archeologisch bureauonderzoek.	Onderzoek ontplofbare oorlogsresten
Ligging t.o.v. groenstructuur	Het gebied is tegen waardevolle laanbeplanting aan gelegen.	n.v.t.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

