Actualisatie Masterplan
Veghels Buiten Noordoost

september 2022





Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Waarom dit masterplan 5
1.2 Status van het document en uitwerkingsniveau 7
1.3 Leeswijzer 7

2. Ambitie en opgave 9
2.1 Onze ambitie op hoofdlijnen 9
2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden 14
2.3 Het ruimtelijk ontwikkelbeeld op hoofdlijnen 16

3. Gebiedsgerichte toelichting 22
3.1 De Groene Mal 22
3.2 De buurten 34
3.3 Verkeerstructuur 58

4. Thematische toelichting 70
4.1 Wonen 70
4.2 Werken 72
4.3 Voorzieningen 72
4.4 Spelen en buitenvoorzieningen 73
4.5 Duurzaamheid 74
4.6 Geluid 86
4.7 Luchtkwaliteit, geur en gezondheid 87
4.8 Ondergrondse infrastructuur 88
4.9 Kunst 90

5. Ontwikkelstrategie 92
5.1 Ontwikkeltempo en gronduitgifte 92
5.2 Programmatische invulling 92
5.3 Fasering 93

6. Relatie met andere instrumenten 94

7. Bronnen 95
7.1 Literatuur Masterplan 95
7.2 Afbeeldingen bronnen 95


Plangebied Noordoost
In ontwikkeling / gerealiseerd

1. Inleiding

1.1 Waarom een actualisatie van het masterplan

Aan de zuidoostkant van Veghel wordt het woongebied Veghels Buiten gerealiseerd. In het verleden is hiervoor een Masterplan (2008) opgesteld. Voor de ontwikkeling van een deel van de woningen zijn inmiddels twee bestemmingsplannen vastgesteld: 'Veghels Buiten - Oude Ontginning' (2015) en 'Veghels Buiten - Erpseweg Zuid' (2016). In deze twee bestemmingsplannen is de bouw van circa 850 woningen mogelijk gemaakt.

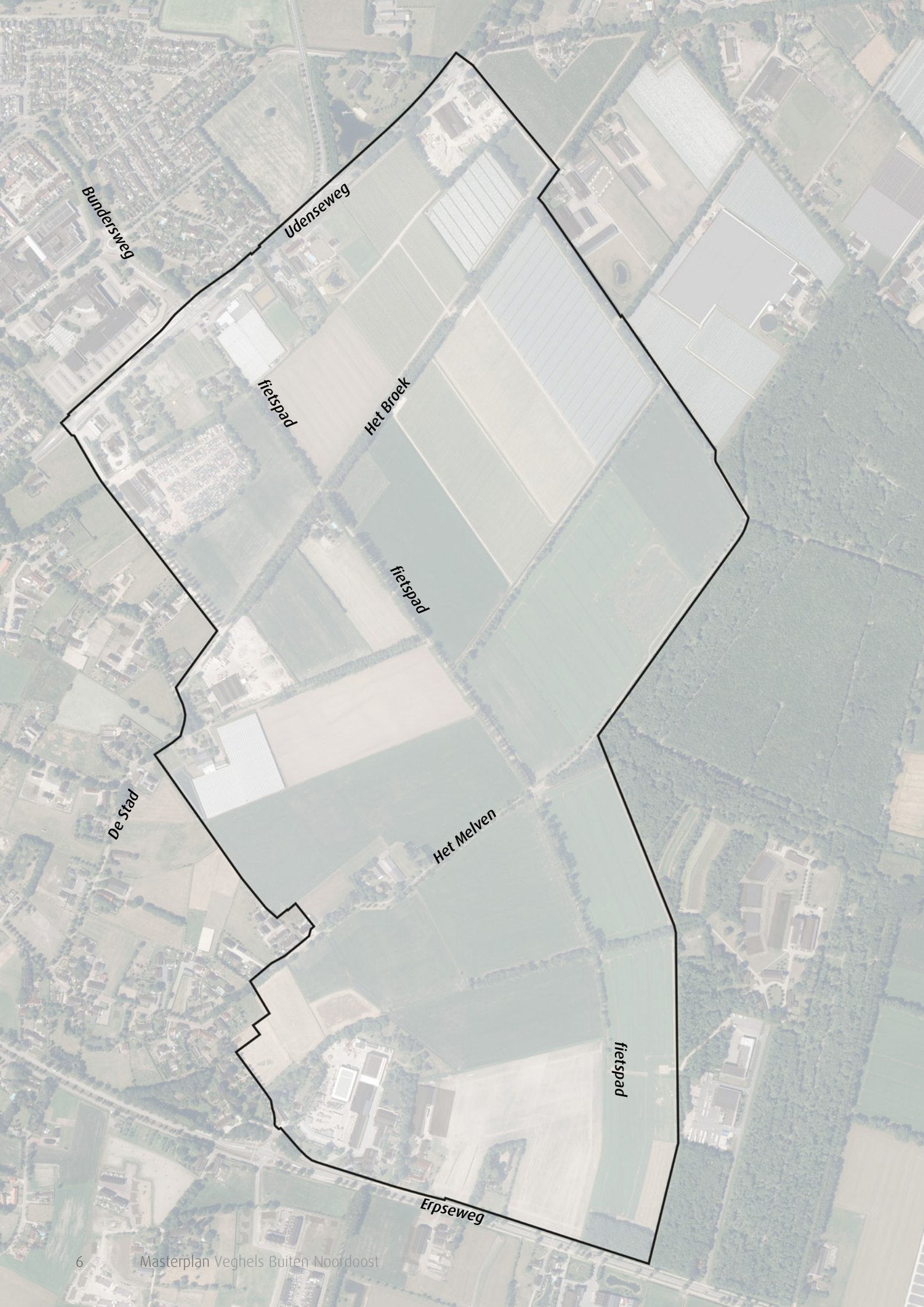
In het Masterplan Veghels Buiten (2008) is voorzien dat in de overige deelgebieden Erpseweg Noord en Udenseweg Zuid in totaal nog circa 1.150 woningen worden gerealiseerd. Deze deelgebieden zijn intussen samengevoegd tot deelgebied 'Veghels Buiten Noordoost'.

Visie masterplan Veghels Buiten (2008):
In het masterplan voor Veghels Buiten, dat in 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Veghel, is de volgende gebiedsvisie beschreven:

"De ambitie van Veghels Buiten zet in op een voor Veghel nieuw complementair woonmilieu: Veghels Buiten. De ambitie zet in op het implementeren van de kwaliteit van het Brabantse leven. Een nieuw ontspannen dorps woonmilieu met een verscheidenheid van verschillende enclaves gelegen in het landschap – de suburbane sterrennevel van dorpse enclaves. De bestaande kwaliteiten van het oude cultuurhistorische landschap worden behouden maar ook versterkt. Rust, comfort, kleinschaligheid, gezondheid en het buiten leven vormen de belangrijkste sleutelbegrippen bij de verdere uitwerking van dit unieke planconcept."

De bovenstaande visie voor het hele plan Veghels Buiten is nog steeds actueel en van toepassing.

Masterplankaart uit het originele Masterplan Veghels Buiten (2008)
Dit masterplan betreft plangebied Noordoost, de andere delen zijn gerealsieerd of in ontwikkeling.


Bundersweg
Udenseweg
fietspad
Het Broek
fietspad
De Stad
Het Melven
fietspad
Erpseweg

Ligging plangebied
Het plangebied Veghels Buiten Noordoost ligt ten oosten van de kern Veghel en is gelegen tussen de Udenseweg in het noorden en de Erpseweg in het zuiden. De ligging van het plangebied is weergegeven in de afbeelding hiernaast.

Het plangebied heeft een oppervlak van 1.443.000 m2 (144,3 hectare), 869.000 m2 (86,9 hectare) hiervan is in eigendom van de gemeente Meijerijstad.

1.2 Status van het document en uitwerkingsniveau

Sinds de vaststelling van het masterplan in 2008 is de wereld veranderd, hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan en hebben we te maken met nieuwe opgaven (denk bijvoorbeeld aan duurzaamheid en de woningcrisis). Daarom is de eerste stap voor de ontwikkeling van deelgebied Noordoost om het masterplan uit 2008 voor dit deelgebied te actualiseren. In deze actualisatie worden de volgende aspecten meegenomen:
- De ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen van de afgelopen 15 jaar.
- Toekomstige trends en ontwikkelingen
- Een vertaling van het actueel beleid en gebiedsvisie Veghels Buiten naar een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor deelgebied Noordoost

In juni 2021 is door de gemeente Meierijstad het 'Actieplan woningbouw - woningbouwoffensief Meierijstad' vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de ontwikkeling van deelgebied Noordoost in Veghels Buiten zal worden opgepakt.

Dit masterplan beschrijft de visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost en dient als basis voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan, kwaliteitshandboek met daarin opgenomen het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, en de leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) voor dit deelgebied.

1.3 Leeswijzer

Het masterplan Veghels Buiten Noordoost is opgebouwd uit vier onderdelen (hoofdstukken):

Ambitie (en opgave)
- Ambitie Veghels Buiten Noordoost op hoofdlijnen
- Trends en ontwikkelingen, ervaringen ontwikkeling deelgebieden Oude Ontginning en Erpseweg Zuid
- Uitgangspunten en randvoorwaarden
- Ruimtelijk ontwikkelbeeld op hoofdlijnen

Gebiedsgerichte toelichting
- Groene mal
- De buurten en typologieën
- Verkeersstructuur, -doelen, en -principes

Thematische toelichting
- Wonen
- Werken
- Voorzieningen (bovenwijks)
- Spelen en buitenvoorzieningen
- Duurzaamheid
- Geluid
- Geur en luchtkwaliteit
- Ondergrondse infrastructuur
- Kunst

Ontwikkelingsstrategie



2. Ambitie en opgave

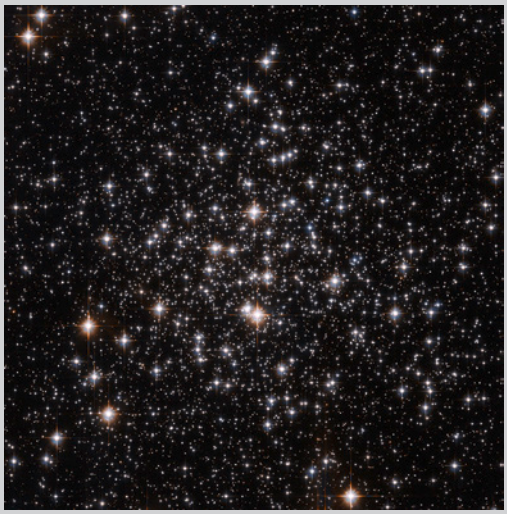
2.1 Onze ambitie op hoofdlijnen

Met dit masterplan willen we onze ambitie uit het masterplan 2008 voortzetten en actualiseren op basis van nieuwe inzichten. We zetten voort wat goed is en verbeteren waar het mogelijk is.
Met Veghels Buiten heeft de gemeente Meierijstad een keuze gemaakt om een "woonlandschap" te maken. Een omgeving waarin het wonen in balans is met de natuurlijke omgeving en het landschap. Geen woonwijk maar een woonlandschap. Naar analogie van een sterrennevel worden kleine buurtjes gemaakt in het landschap. Deze buurten zijn verschillend van omvang. Soms tellen de buurten maar 25 woningen soms wel 250. Maar steeds geldt dat iedere bewoner vanuit de voordeur maar maximaal één straatje hoeft te lopen voordat deze in het landschap staat, in het Veghelse "buiten". De buurten hebben als gelijk kenmerk dat ze zich voegen in het landschap waarmee ze een innige relatie hebben, zowel fysiek als visueel. De buurten verschillen van elkaar in sfeer; we onderscheiden namelijk verschillende buurttypes zoals "het Erf", "de Kloosterbuurt", "het Buitenhof", "het Gehucht" en "de Bosbuurt".

Met Veghels Buiten is het de ambitie een complementair woonmilieu te realiseren voor Veghel. Daarmee voegen we echt iets toe aan de bestaande woonkwaliteit van Veghel. Veghels Buiten kent ook een eigen herkenbaarheid die aansluit bij de kwaliteit van het Brabantse leven.

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

We zouden Veghels Buiten natuurlijk niet ontwikkelen als er geen behoefte was aan woningen. De woonbehoefte van de toekomst staat daarom dan ook centraal. Voor een deel weten we wat de actuele behoefte is. Tegelijk merken we dat er een bandbreedte aanwezig is waarin we onze eigen visie op de woningmarkt en de sociaalmaatschappelijke behoefte van onze inwoners kunnen invullen. We willen Veghels Buiten zodanig flexibel maken dat we kunnen blijven voldoen aan veranderende woonbehoeftes.





Het concept van de sterrennevel vertaald naar het woonlandschap Veghels Buiten. In dit Masterplan borduren we voort op dit concept.

Intermezzo: trends en ontwikkelingen & geleerde lessen uit eerdere jaren

Sinds de start van Veghels Buiten, het masterplan dateert van 2008, heeft de wereld niet stil gestaan. Op tal van fronten zijn er nieuwe inzichten of zijn inzichten aangescherpt. Dat maakt ook dat we het masterplan Veghels Buiten Noordoost op een aantal fronten gaan aanscherpen. Niet alleen in de opzet van het plan maar ook in het ontwikkel- en realisatieproces.

In dit intermezzo kijken we terug. Door het benoemen van:
- Een aantal algemene trends en ontwikkelingen.
- Wat ging er goed? Waar zijn we trots op? En wat willen we dus vasthouden?
- Wat ging minder goed? En wat kan dus beter?



Trends en ontwikkelingen
Het onderwerp klimaatadaptatie is de afgelopen jaren steeds meer in het vizier gekomen. We zien de veranderingen om ons heen. Buien worden heftiger en we hebben langere droge periodes. Ook zien we een verschraling van de biodiversiteit.

De woningmarkt blijft volop in beweging. in 2012 nog door een gebrek aan kopers, de laatste jaren vooral door enorme prijsstijgingen waardoor een passende woning steeds moelijker bereikbaar wordt. In ieder geval voor starters maar ook voor mensen met een smallere beurs. Ook zien we een toenemende vergrijzing en wonen ouderen langer zelfstandig. Er is sprake van een afname van de gezinsgrootte, er zijn meer alleenstaanden. Dat maakt dat er grosso modo meer behoefte is aan betaalbare en kleinere woningen. Ook is er – mede door Corona – meer behoefte aan thuiswerken wat andere eisen stelt aan de woning en woonomgeving. Ook heeft Corona ons gewezen op het belang van een aantrekkelijke, groene woonomgeving. Er zijn nieuwe woonvormen zoals tiny houses, soms ingegeven vanuit een principe, soms vanuit betaalbaarheid, maar ook collectieve woonvormen doen hun intrede.

Hoewel het zichtbare effect op de woonomgeving niet groot is, is de energievoorziening vandaag de dag totaal veranderd. Woningen zijn all-electric, en we laden onze auto's thuis of in de buitenruimte op. Het beeld wordt bepaald door zonnedaken en we zien vaak luchtwarmtepompen aan gevels hangen. Het aantal trafo's in de openbare ruimte is met een verzwaard netwerk ongeveer verdrievoudigd. We zijn op zoek naar slimmere energievoorzieningen, zoals offgridsystemen, of door de woningen te koppelen aan restwarmte, bodemwarmte of aquathermie te benutten. De komende jaren zullen er naar verwachting nog flinke innovaties zijn want we zitten met elkaar in een periode van transitie.

We zien bij grote delen van de bevolking een bewustzijn ontstaan dat ons systeem onder druk staat. Er is een ontwikkeling richting meer duurzaamheid en circulariteit. Dat betreft voor Veghels Buiten dan met name de woningvoorraad maar ook hoe we omgaan met de inrichting en het gebuik van onze openbare ruimte en (beperking en hergebruik van) materialen.

Voor steeds meer (jonge) mensen geldt "delen is het nieuwe hebben". We zien bij hen een groeiende ontwikkeling dat mensen spullen met elkaar willen delen, bezit staat niet meer voorop. Dat biedt kansen voor deelmobiliteit en bespaart bijvoorbeeld parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het vraagt ook om plekken voor collectief gebruik en opslag van materialen.

Onze mobiliteit verandert ook. Fietsen worden electrisch en steeds sneller en worden tot op hogere leeftijd bereden. Dat vraagt nu al om bredere fietspaden. We noemden al de plekken voor electrisch laden en deelauto's. Maar denk ook aan electrische stepjes en scooters die inmiddels in steden gemeengoed zijn. Tot slot wordt het

straatbeeld flink bepaald door busjes van bezorgdiensten. Onze particuliere kilometers naar de winkel nemen misschien wel af maar daarvoor in de plaats worden de straten (en stoepen) overstroomd met busjes.
De woonomgeving lijkt soms wat te verbreden naar andere activiteiten. Toch is dit geen grote trend. Het aantal yogastudio's, kinderdagopvangplekken en fysiotherapeuten is nog beperkt, maar er moet wel ruimte zijn voor dit soort activiteiten.

Technologie neemt een grote vlucht in de wereld om ons heen. Onze huizen, spullen en auto's worden steeds slimmer. In de openbare ruimte is het zichtbare effect nog beperkt tot bijvoorbeeld tot smartlighting en verkeersregulatie. Toch liggen er in woonbuurten enorme kansen om slimmer met de ruimte om te gaan met behulp van technologie, bijvoorbeeld door het autogebruik terug te dringen waardoor meer ruimte overblijft voor voetgangers.

Gezondheid is een steeds belangrijker thema bij het ontwerp van woonomgevingen. De openbare ruimte biedt kansen voor sport en bewegen en wellicht voedselvoorziening op kleine schaal.















Wat ging er goed? Waar zijn we trots op? En wat willen we dus vasthouden?
We zijn trots op het onderscheidende en hoogwaardige woonmilieu.. Dat vinden we als gemeente maar wordt ook bevestigd door inwoners en in toenemende mate door ontwikkelaars en makelaars die in het begin sceptisch waren. Inmiddels omarmen zij het concept en delen in het gevoel van trots.

Veghels Buiten is onderscheidend. Dat leidt er ook toe dat het ons gelukt is relatief veel mensen van buiten Veghel aan te trekken waarmee we inkomende pendel terugdringen. Dat was een van de doelen waarin we geslaagd zijn.

Wonen en recreëren in het groen met een diversiteit aan buurtschappen leidt tot een duidelijke identiteit. De landelijke uitstraling van het woonmilieu wordt gewaardeerd. Het feit dat gekozen is voor woningen met een lage kap aan de landschapszijde versterkt die uitstraling.

De Groene Mal is niet zomaar een decor maar een zeer multifunctioneel landschap. Het is functioneel, heeft gebruikswaarde, verhoogd de natuurwaarde en is daarmee het 'groene cement' dat de buurten aan elkaar hecht. Daarmee heeft het bestaansrecht.

De gemeente heeft met diverse ontwikkelaars gewerkt. Dat heeft de variatie bevorderd maar ook gezorgd voor onderlinge concurrentie wat de kwaliteit heeft versterkt.
Alom wordt de maat en schaal van de buurtschappen gewaardeerd.







Wat ging minder goed? En wat kan dus beter?
De instrumenten van Veghels Buiten kennen veel regels. Deze zijn versnipperd neergelegd in verschillende documenten en zijn vaak complex. We willen eenvoudigere en minder regels maken.

De keuze om de buurten aan de landschapzijde zorgvuldig groen in te passen, met lage bebouwing aan de landschapszijde, is een bewuste keuze geweest. Deze is echter kwetsbaar omdat door schuttingen en bijgebouwen het beeld soms verhardt of dat de zaksloten rondom de buurten weggehaald zijn om zo de achtertuin groter te maken. De groene randen rond de woonbuurten vinden we nog steeds een sterke keuze. We willen ze echter nu in eigendom houden bij de gemeente zodat we regie kunnen blijven voeren over het beeld.

De erven zijn erg stenig geworden. Dit was destijds een bewuste keuze in het concept van de robuurste boerenerven. In het nieuwe masterplan willen we ontwerpen volgens het principe “groen tenzij”.

De parkeerschuren op de kleinere erven zijn vaak aantrekkelijk maar erg complex vanwege gedeeld eigendom en kosten. Dit laten we los als een verplichting.

Gebleken is dat sommige bewoners van Veghels Buiten zich te weinig bewust waren van de omgeving, met bijbehorende regels, waar ze gingen wonen. In de ontwikkeling moeten we nadrukkelijker communiceren met ontwikkelaars en bewoners en werken aan een realistische verwachting.

In de interne organisatie hadden we de afstemming tussen ontwikkeling en beheer beter kunnen regelen en had de planvorming nog integraler kunnen zijn. In de nieuwe projectorganisatie leggen we de basis voor verbetering.









2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

In Veghels Buiten, en dus ook in Veghels Buiten Noordoost, vormt het 'buitenwonen' in kleinere buurten midden in een robuust landschap de essentie.

Op basis hiervan gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

Woningbouwopgave
Binnen het masterplan ligt een woonopgave van ca. 1200 woningen. Dit getal komt voort uit de woonvisie 2018 en het actieplan woningbouw 2021.

De gemeentelijke woonvisie, die ook afgestemd is op afspraken in de regio, stuurt niet alleen op het aantal woningen maar vooral ook op de doelgroepen. Confom de woonvisie houden we de volgende verdeling aan:

- 25% sociale huur
- 15% vrije sector huur
- 10% goedkope koop
- 20% middeldure koop
- 20% dure koop
- 10% variabel in te zetten

Deze visie is voor dit moment leidend voor het masterplan. Door de huidige dynamiek in de woningmarkt, waarbij vraag en aanbod ver uit elkaar liggen, zien wij dat woningen steeds kleiner worden om zodoende betaalbaar te blijven. Ook in Veghels Buiten Noordoost zal dit naar verwachting zijn weerslag krijgen. Uitdaging voor Veghels Buiten Noordoost is om binnen de bebouwingstypologie van overwegend laagbouw ook mogelijkheden te scheppen voor kleinere woningen. In Veghels Buiten betekent een groter aandeel kleine woningen daarmee niet per definitie meer gestapelde woningen, want ook kleinere woningen kunnen grondgebonden zijn.

Ook weten we dat de woningmarkt grillig kan zijn. Denken we terug aan het begin van Veghels Buiten dan had niemand de bankencrisis zien aankomen die vervolgens zichtbaar effect had op de economie en ook op de bouw- en ontwikkelkosten. We ontwerpen het masterplan met de kennis van nu, waarbij we ruimte inbouwen om waar nodig te kunnen schakelen zonder dat het masterplan uiteenvalt. Daarom is het masterplan robuust van opzet met een stevige groene mal, waarmee we in ieder geval het casco van het plan geborgd hebben.

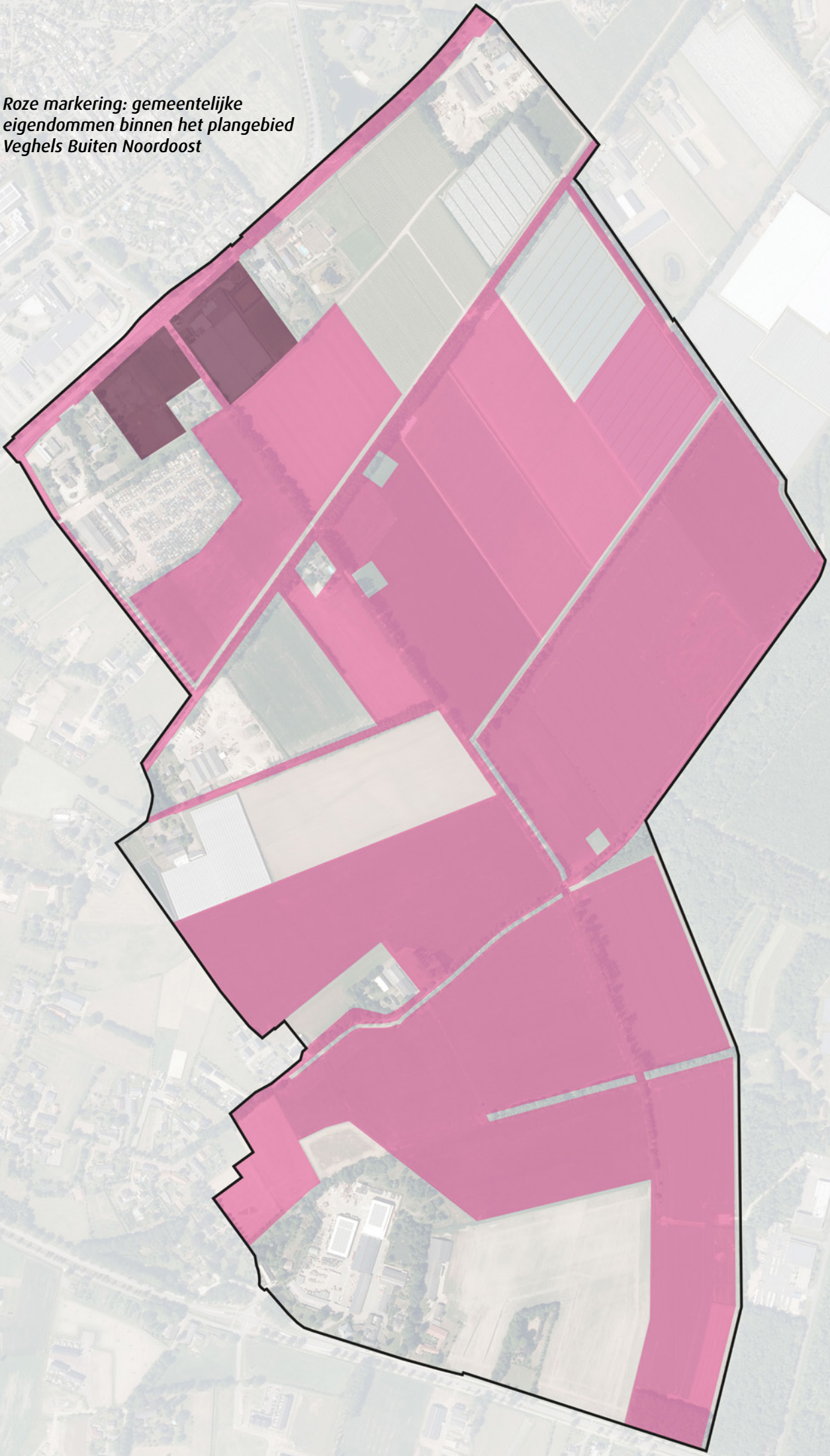
Bouwen op eigen grond
We hebben als gemeente ten tijde van het opstellen van het masterplan in 2008 reeds veel gronden verworven. Binnen het geactualiseerde masterplan willen we in beginsel alleen bouwen op eigen grond zoals destijds als opdracht door de gemeenteraad is meegegeven. Daarmee houden we volledige regie over de uitgifte van de grond en daarmee over de kwaliteit. Uitgangspunt is dus bouwen op eigen grond. Enkel waar het redelijkerwijs niet anders kan, bijvoorbeeld in het kader van de aanleg van een ontsluitingsweg, willen we gronden van derden actief betrekken in de planvorming.

Rekening houden met bestaande bedrijven en (milieu-)belemmeringen
Een volgend sturend uitgangspunt is dat we binnen het masterplan rekening houden met bestaande bedrijven en hinderzones die daarmee samenhangen. In beginsel is het masterplan te realiseren zonder de bedrijfsvoering van deze bedrijven aan te tasten. Tegelijk willen we in het masterplan de flexibiliteit opnemen eventuele bedrijfsgronden en bijhorende hinderzones desgewenst mee te kunnen nemen in de gebiedsontwikkeling. Maar we willen er niet van afhankelijk zijn. Indien bedrijven beëindigen of willen omschakelen en gronden zouden vrijkomen, dan is een herontwikkeling van die gronden voorstelbaar, echter steeds binnen onze ambitie van Veghels Buiten. De gronden zullen daar dan een bijdrage aan moeten leveren.

Naast milieubelemmeringen van bedrijven hebben we te maken met andere (milieu)aandachtspunten. De gebiedsontwikkeling van Veghels Buiten zal rekening houden met deze belemmeringen. Daarbij denken we aan wegverkeerslawaai (Udenseweg en Erspeweg) en beschermingszones rondom ondergrondse leidingen. Bebouwing zal op passende afstand gerealiseerd worden. We houden ons daarbij in beginsel aan de wettelijke voorkeurswaarden en voorkeursafstanden zodat we een goed woon- en leefmilieu kunnen ontwikkelen.

Belemmeringen zoals schouwpaden van A-watergangen pakken we niet op als belemmering maar zien we als ontwerpaanleiding, We willen deze elementen zodanig inpassen dat ze een positieve meervoudige betekenis gaan krijgen in Veghels Buiten.





Roze markering: gemeentelijke eigendommen binnen het plangebied Veghels Buiten Noordoost

2.3 Het ruimtelijk ontwikkelbeeld op hoofdlijnen

Groene Mal

Veghels Buiten wordt gedragen door het landschap. Het landschap waarin Noordoost wordt gerealiseerd ligt op de overgang van de oude ontginningen naar de jonge ontginningen. Het gebied ligt grotendeels in het rationeel verkavelde grootschalige jonge ontginningslandschap. We laten ons in het masterplan inspireren door de kwaliteit van de ondergrond en het historisch gegroeide landschap. Tegelijk is er met de gebiedsontwikkeling sprake van een enorme transformatie en moeten we beseffen dat we daarmee een nieuw landschap ontwerpen. Een nieuw landschap met respect voor het oude landschap en dat vooral voldoet aan de nieuwe behoeften van deze tijd. Dat nieuwe landschap noemen we de Groene Mal.

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

Groene Mal

Bomenlanen

Bos

'Velden'

Groene randen rondom buurten



Groene mal

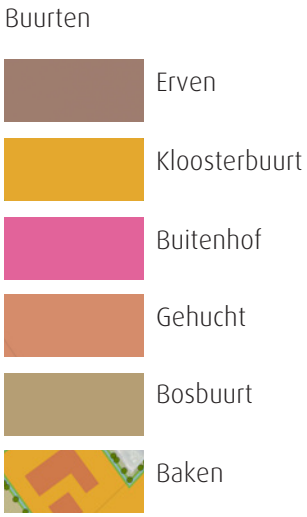


Buurten

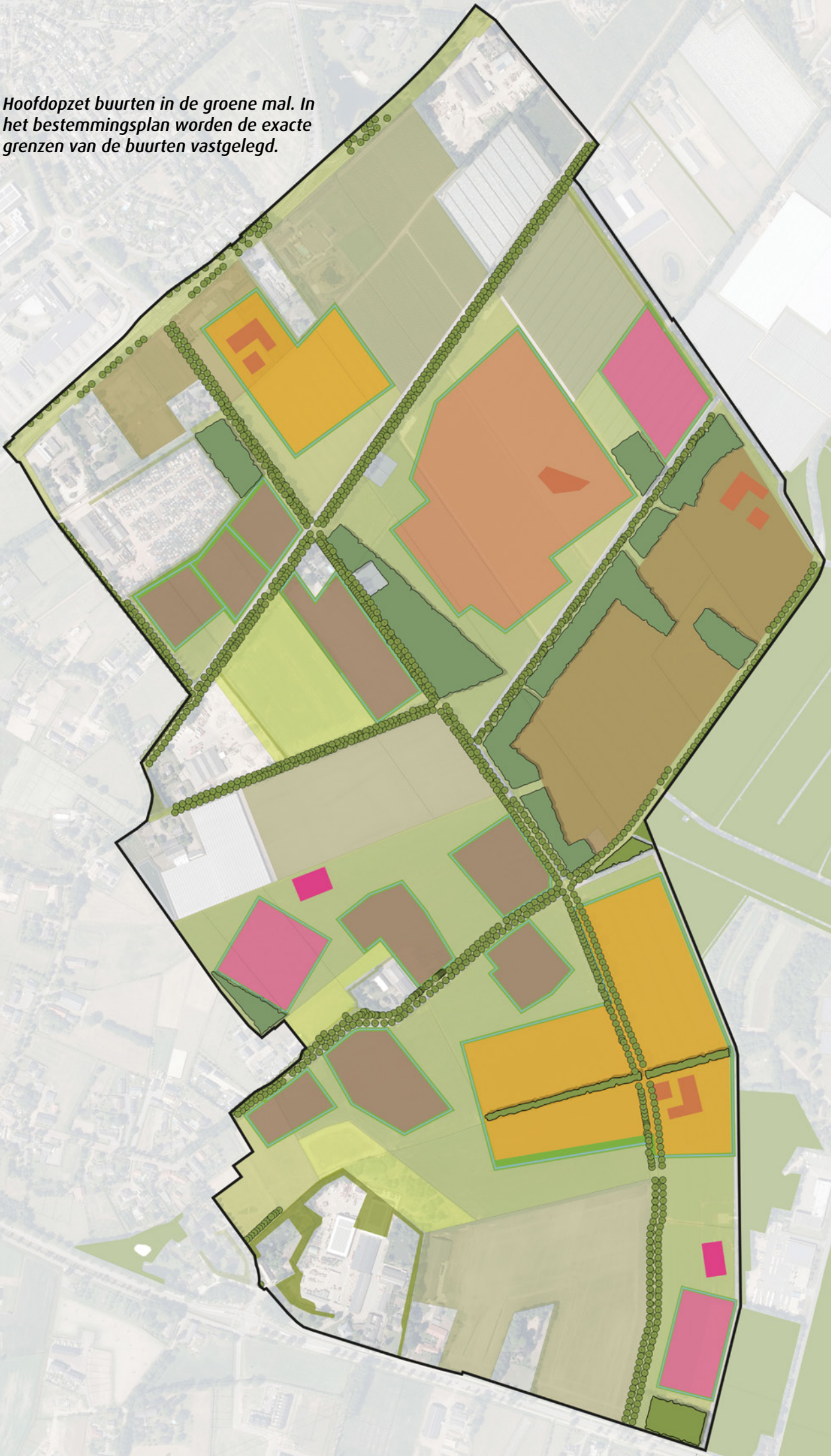
Binnen Veghels Buiten maken we diverse soorten woonbuurten (zie paragraaf 3.2). Kenmerkend aan de buurten is dat de bewoners steeds maximaal 1 blokje lopen van de Groene Mal afwonen. In veel buurten, zeker bij de erven en buitenhoven, woont iedereen direct aan de Groene Mal. De buurten hebben een omvang van ca. 25 tot 250 woningen. De onderlinge afstand tussen de buurten is zo gekozen dat de Groene Mal stevig genoeg is.

We onderscheiden een aantal verschillende soorten buurten. Enkele daarvan kennen we al uit gerealiseerde delen van Veghels Buiten, andere zijn nieuw.

- Erven: deze liggen consequent aan oude routes. Daarmee hebben ze een logische en herkenbare plek in de structuur die aansluit bij hun beeld.
- Buitenhoven: deze zijn net zoals de erven klein van maat maar liggen min of meer vrij in het landschap.
- Kloosterbuurten: de kloostercomplexen in de kloosterbuurten zijn wat groter en liggen meer bij de entrees van Veghels Buiten. Ze refereren aan Brabantse Kloostercomplexen.
- Het Gehucht: met een knipoog naar een gegroeid dorpje maken we een buurt met een centraal plein en de kenmerkende afwisseling van een gehucht.
- Bosbuurt: ingepast in een bosachtig landschap liggen er enkele buurten die gedomineerd worden door het karakter van het bos.







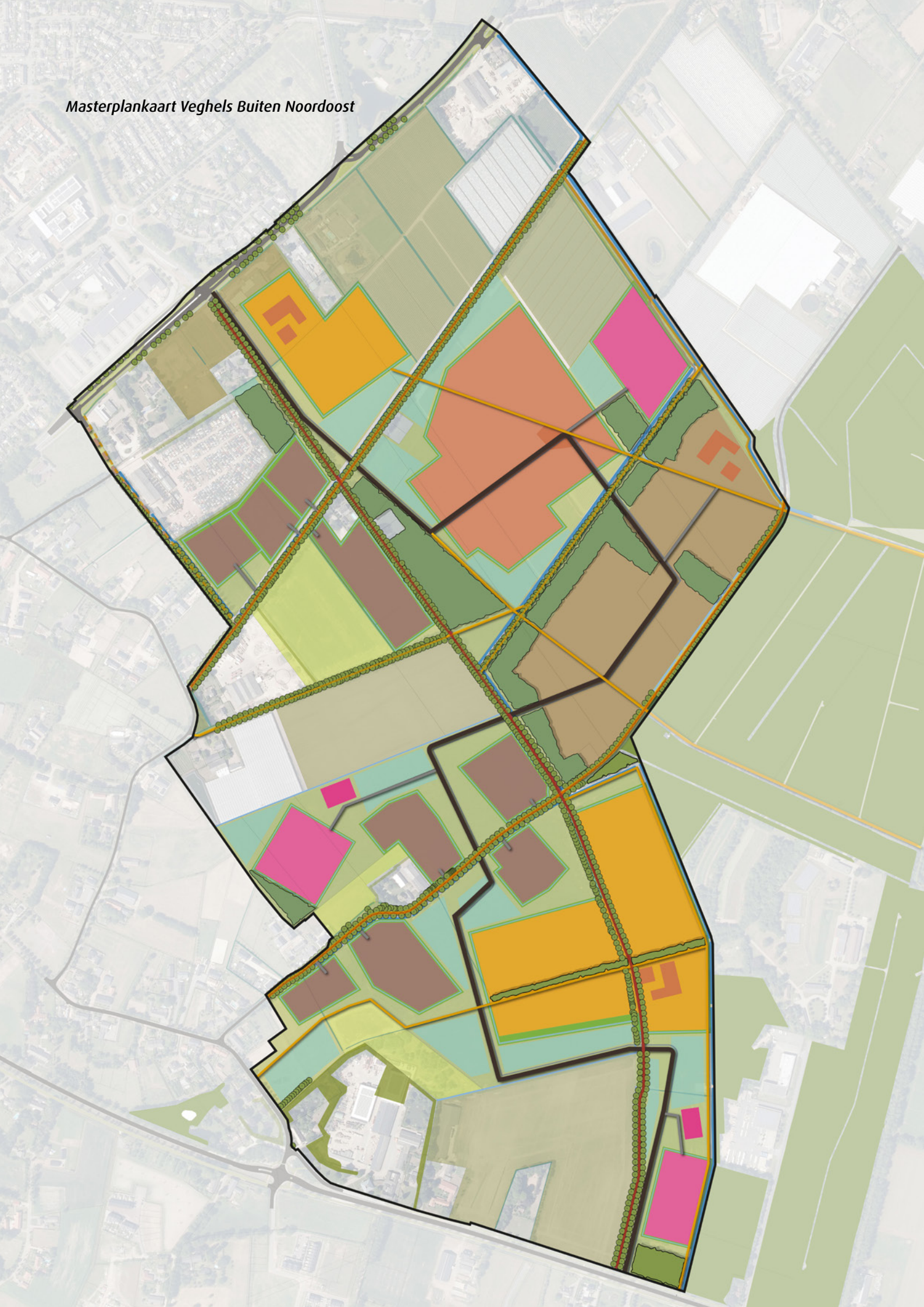
Hoofdopzet buurten in de groene mal. In het bestemmingsplan worden de exacte grenzen van de buurten vastgelegd.

Verkeersstructuur
In Veghels Buiten kiezen we ervoor om het langzaam verkeer centraal stellen. Vanuit Veghels Buiten zijn daarom alle buurten onderling goed verbonden voor voetgangers en fietsers. Soms met een formeel pad, soms meer informeel maar steeds goed verbonden. Ook zijn er snelle en directe routes voor de fiets naar het centrum van Veghel. En er is een snelle fietsverbinding, die we enkele jaren terug hebben gerealiseerd, tussen de Udenseweg en de Erpseweg. Het langzaam verkeer takt ook goed aan op bestaande structuren.

Voor de auto maken we een nieuw lint zoals we dat ook in Erpseweg-Zuid gerealiseerd hebben. Dat Lint verbindt de Udenseweg en Erpseweg, van waaruit we Veghels Buiten Noordoost met de auto bereiken, maar het is nadrukkelijk geen directe verbinding. Het Lint is in zijn geheel een 30-km weg die meanderend door Veghels Buiten loopt. Op logische en natuurlijke wijze zoekt het Lint zich een weg. Hierdoor sturen we ook op een zo natuurlijk mogelijke wijze op een aangepast rijgedrag.



Masterplankaart Veghels Buiten Noordoost



3. Gebiedsgerichte toelichting

3.1 De Groene Mal

Zoals gezegd is de structuur van de Groene Mal geënt op het onderliggende landschap. Het plangebied ligt op de rand van de Oude Ontginning maar grotendeels in jong ontginningslandschap. We laten ons in het masterplan inspireren door de kwaliteit van de ondergrond (bodem, water) en het historisch gegroeide landschap. Met de gebiedsontwikkeling zal het oorspronkelijke landschap aanzienlijk transformeren tot een nieuw woonlandschap. Een nieuw landschap met respect voor het oude landschap en dat vooral voldoet aan de nieuwe behoeften van deze tijd. Die structuur wordt bepaald door de volgende elementen:

Lange lijnen
De structuur van het landschap van Veghels Buiten Noordoost, de Groene Mal, wordt bepaald door enkele lange lijnen die reeds in het gebied bestaan. Daar voegen we een aantal nieuwe lange lijnen aan toe. De bestaande lange lijnen zijn de wegen Het Melven en Het Broek. Zij verbinden de Oude Ontginning met de jonge ontginning. De nieuwe lange lijnen zijn ook al aanwezig maar nog niet zichtbaar als robuust element. De lange lijnen worden benadrukt door bomen zodat ze zichtbare dragers van de structuur worden. Haaks op deze lange lijnen loopt een recent aangelegde fietsroute tussen de Erpseweg en de Udenseweg. Deze wordt begeleid door bomen en is daarmee ook een drager.

We behouden bestaande zandpaden. Daar waar dat niet kan vanwege de fietsverkeersfunctie passen we ze zo aan dat ze nog ervaren als een zandpad.



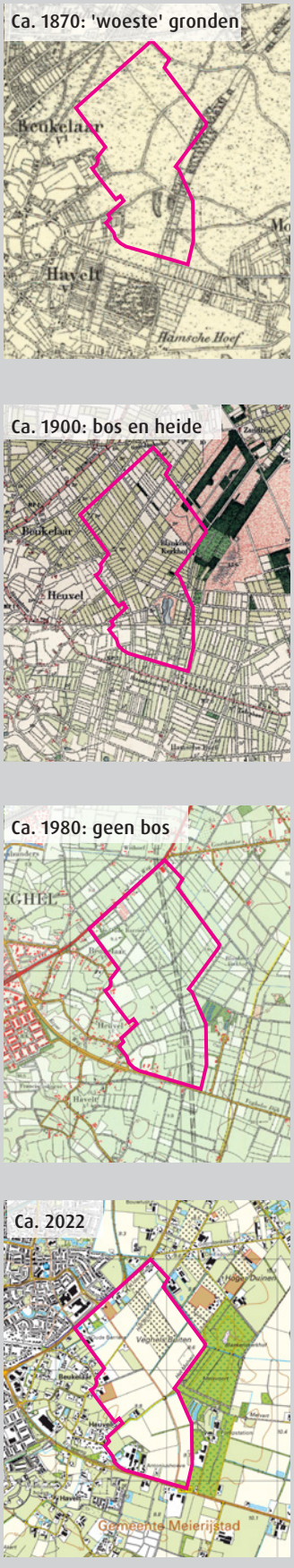
Versterken van de bestaande lange lijnen



Bosrand en bos

Veghels Buiten Noordoost ligt tegen een bestaande bosrand aan. Dit bos is vrij jong. In het verleden heeft het bos ook andere vormen en grenzen gekend. Het bos en de bosrand maken in de beleving onderdeel uit van de Groene Mal. We breiden het bos uit. Daarmee leggen we CO2 vast in de vorm van bos, creëren we kansen voor meer biodiversiteit en maken we de mal robuuster. Tegelijk maken we met nieuw bos condities voor nieuwe woonmilieus.





Verandering van het bos door de jaren heen

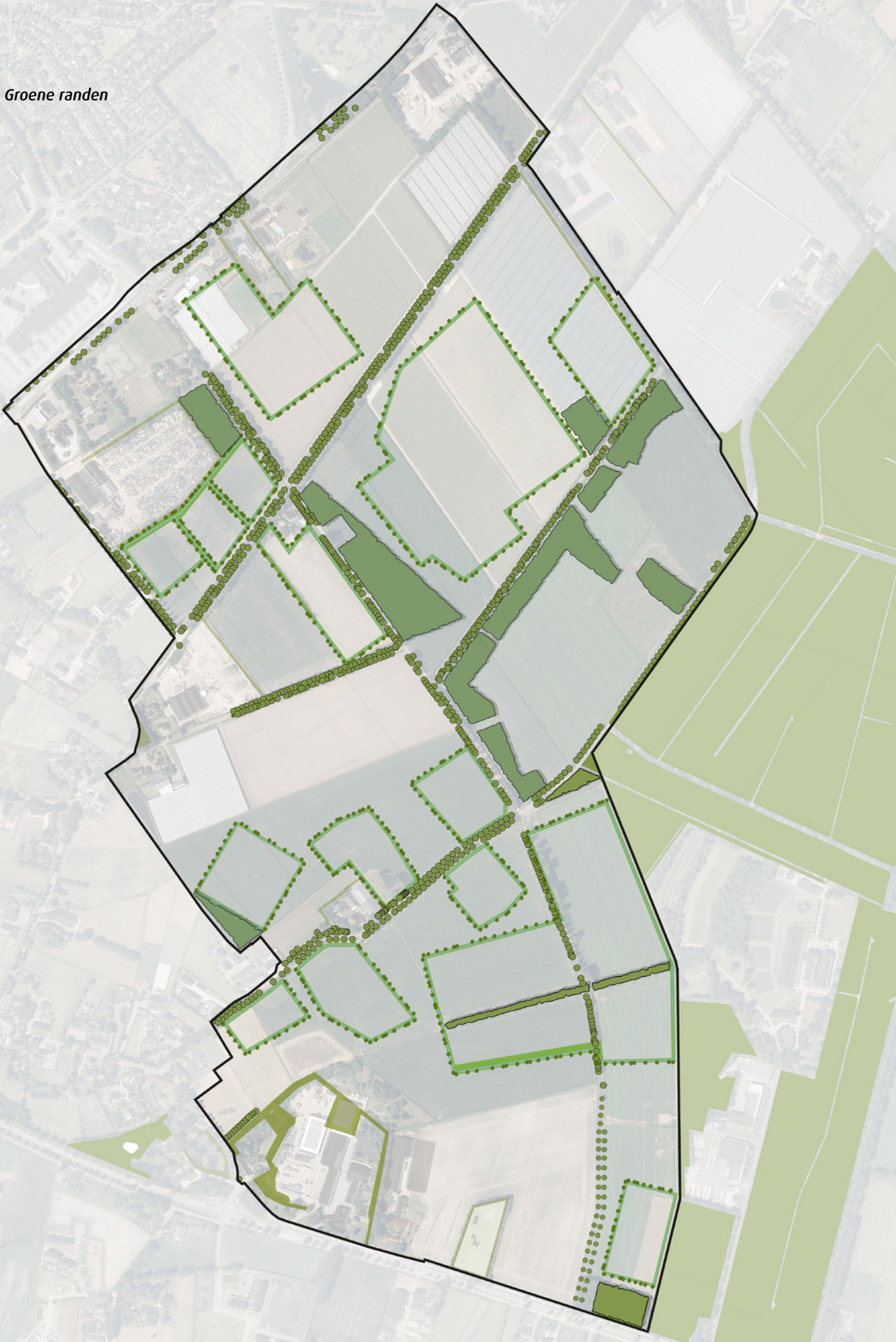
Uitbreiding bos



Een robuust raamwerk van "groene randen"
We kiezen er voor om iedere woonbuurt een eigen groene rand te geven. Dat is een rand die openbaar eigendom is bestaande uit opgaand groen en een zaksloot voor het opvangen van hemelwater. De groene rand definieert de buurten en legt ze vast in het landschap. Het opgaande groen kan een afwisselend beeld hebben waarbij we wel steeds voor gebiedseigen soorten kiezen. Het kan een bomenrij, houtwal of houtsingel zijn. Soms kijk je door een rij heen onder de kronen door, soms sluit een groene rand het zicht wat meer af. We kiezen ook voor een afwisselend beplantingsbeeld met diverse soorten waarmee we de kans op ziektes verkleinen en door de seizoenen meer variatie ervaren. Door de juiste soorten te kiezen met bijvoorbeeld vruchtdragers maken we de groene randen geweldige leefgebieden voor vogels en kleine zoogdieren. De mate van afwisseling wordt later uitgewerkt in een inrichtings- en beheerplan.



Groene randen



Een nuttig 'kamer' landschap
Door de structuur van lange lijnen, bosranden en groene randen ontstaan uiteindelijk "kamers" in het landschap. De invulling van de kamers kan zeer divers zijn. Kenmerkend is wel dat het geen kunstmatig ogend park moet zijn maar een robuust semi-agrarisch en/of natuurlijk landschap. In functioneel opzicht denken we aan weides, boomgaarden, akkers, voedseltuinen. Maar ook wadi's en vloeivelden. Die laatste zijn plekken (velden) die bij veel regen tijdelijk onder water staan zodat we water kunnen bufferen.

Het landschap is wat ons betreft geen "overheidslandschap", oftewijl het is geen van bovenaf volledig uitgedacht en dichtgetimmerd plan dat beheerd wordt als een grasweide van een stadspark.

We willen dat het landschap nuttig gebruikt wordt en ten dienste staat van de inwoners en gebruikers ervan. Gronden die in eigendom van de gemeente zijn verhuren we graag mits de inrichting en beheer van die gronden aansluiten bij het robuuste, semi-agrarische en natuurlijke beeld dat wij voor ogen hebben.
Daarnaast nodigen we grondeigenaren uit om hun percelen ook dusdanig in te richten en te gebruiken. Concreet willen we in overleg met de eigenaar/eigenaren van de percelen rondom de nieuwe afslag van het Lint vanaf de Udenseweg. Doel van dit overleg is om te onderzoeken of, en zo ja onder welke voorwaarden de uitstraling van de Groene Mal ter plekke van deze entree verbeterd kan worden.











Het landschap



Routes
Door de Groene Mal lopen tal van routes. Behoudens de auto-ontsluiting die tussen de Erpseweg en de Udenseweg haar weg zoekt langs alle woonbuurten is de Groene Mal het domein van langzaam verkeer. Doorgaande hoofdroutes voor fietsverkeer lopen via Het Melven, Het Broek en via het bestaande fietspad tussen Erpseweg en Udenseweg. Aanvullend daarop doorkruisen meer informeel ingerichte routes het plangebied in diverse windrichtingen, meestal als verlengde van bestaande (onverharde) wandelpaden.

Dit uitgebreide routenetwerk maakt van Veghels Buiten een gebied waarlangs en waar doorheen bewoners kunnen bewegen al wandelend, fietsend, joggend maar ook kunnen verblijven en spelen. Niet alleen formeel over de paden, maar ook door over een drooggevallen slootje te springen om de opengestelde weilanden of bossen te doorkruisen.



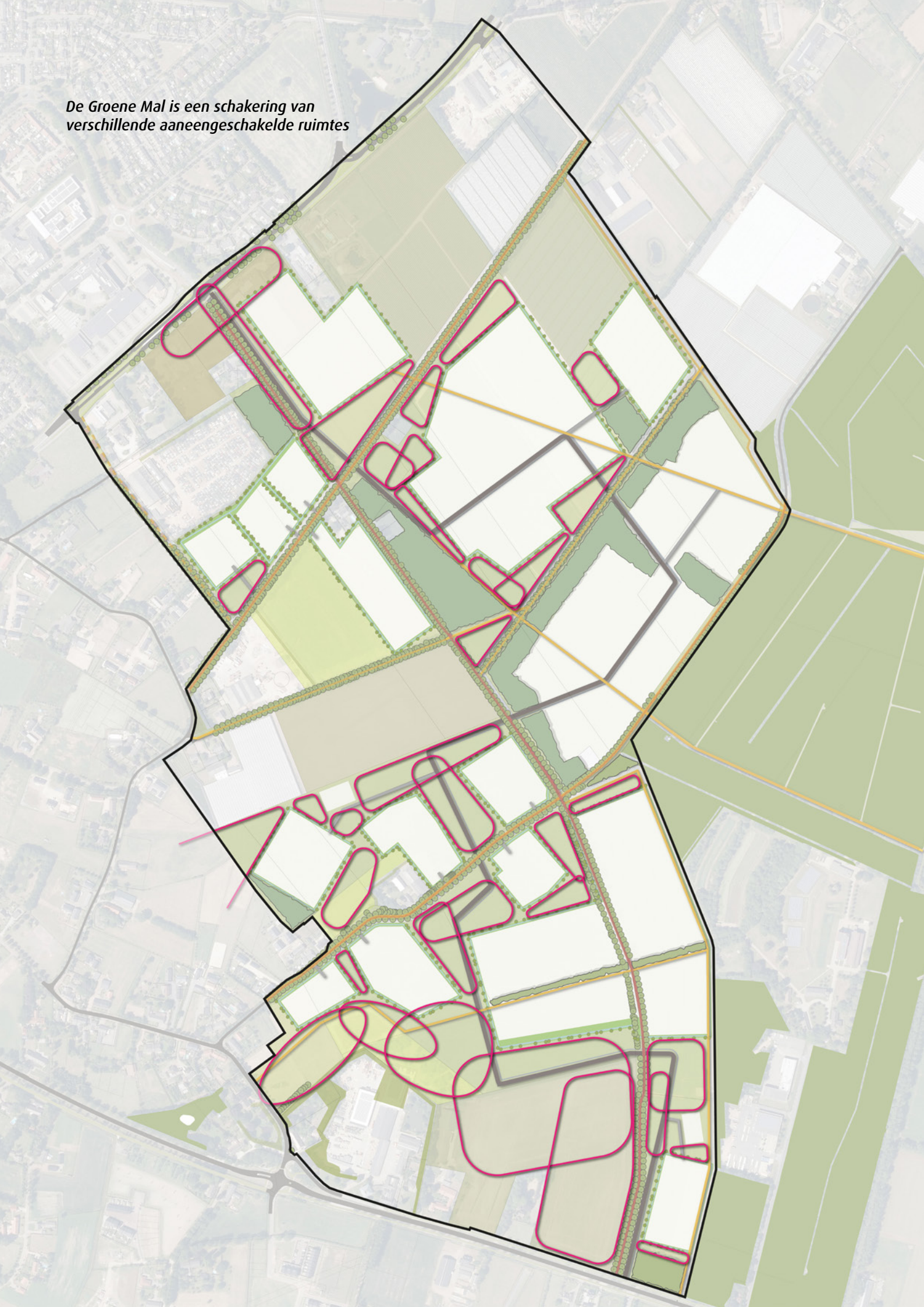
Routes door de Groene Mal



Maat, schaal en relatie
De totale omvang van de Groene Mal is best aanzienlijk. Tegelijk is deze door de versnippering (sterrennevel van buurten) ook kwetsbaar. Dat maakt het van evident belang dat de 'groene randen' duurzaam en robuust moeten worden en we deze dus in eigendom van de gemeente houden. In aanvulling op die groene randen schenken we in Veghels Buiten veel aandacht aan de uitstraling van de buurten naar het landschap: overgangen openbaar-privé worden zorgvuldig en groen ontworpen en we zorgen ervoor dat woningen steeds met een schuine kap worden 'afgedekt' waardoor het bebouwde beeld zacht wordt.

Tot slot hebben we in de compositie van de buurten in de Groene Mal zorgvuldig gekeken dat de onderlinge afstand tussen de buurten groot genoeg blijft is zodat er een robuuste groene ruimte overblijft. De groene ruimte heeft steeds maat en loopt door in andere groene ruimtes. De Groene Mal is zo vormgegeven dat het één doorlopende groene ruimte is die tegelijkertijd nooit in één keer te overzien is. Daarvoor zal men op pad moeten, om zo al lopende te ervaren dat de Groene Mal is opgebouwd uit een aaneenschakeling van meerdere ruimtes, soms groot, soms klein, soms bos, soms graslanden, soms nat en soms droog. Dit maakt de Groene Mal tot het 'cement' van het woongebied Veghels Buiten. De evenwichtige relatie tussen Groene Mal met het wonen maakt 'het buiten'.





De Groene Mal is een schakering van verschillende aaneengeschakelde ruimtes

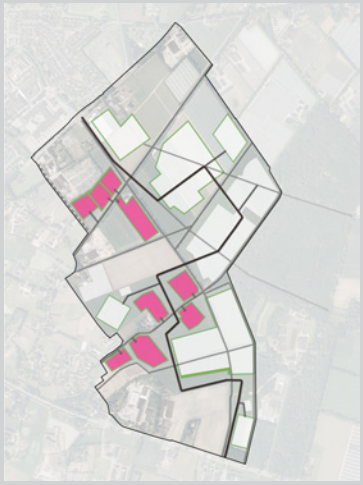
3.2 De buurten

Variatie in buurten
Binnen Veghels Buiten Noordoost maken we 5 typen woonbuurten. We kiezen voor diverse buurten vanwege een aantal redenen.

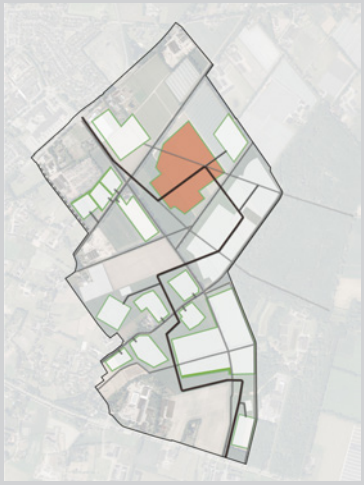
Ten eerste, de buurten liggen op verschillende plekken in het landschap en dat geeft aanleiding om te differentiëren. Ten tweede hebben we vanuit ervaring gemerkt dat deze differentiatie door bewoners op prijs gesteld wordt, zowel in maat en schaal maar ook in thematiek; zo is het wonen op een erf echt verschillend t.o.v. wonen in een klooster. Ten derde geven verschillende buurttypologieën ook meer of minder aanleiding voor bepaalde woningtypes. Als voorbeeld noemen we dat er behoefte is aan appartementen en een appartement vraagt om een ander buurttype dan een grondgebonden boerderij. Ten vierde geven verschillende buurttypologieën ook aanleiding om de randen van de buurten aan de landschapszijde anders vorm te geven, waardoor de Groene Mal meer afwisseling laat zien.
Tot slot is het ook prettig met het oog op fasering dat er kleinere en grotere buurten zijn. Een kleinere buurt leidt sneller tot afronding waardoor mensen eerder uit de bouwfase zijn, terwijl een grotere buurt kans geeft om wat meer massa te realiseren. Samenvattend is - zonder de samenhang van Vegels Buiten te verliezen - variatie dus gewenst.

Locatiekeuzes
Het masterplan kent een zorgvuldige compositie van buurten. Die compositie komt voort uit een aantal principes. Een belangrijk principe is dat we buurten onderscheidend willen laten zijn en dat het onderscheid ook voortkomt uit de context, de plek. Zo realiseren we een Bosbuurt aansluitend aan het bos en leggen we erven alleen aan oude bestaande routes die vanuit de Oude Ontginning komen. Een tweede principe is dat we de wat grotere buurten wat dichter bij de hoofdentrees situeren. Daarmee bereiken we dat al na korte afstand een groot aantal auto's op hun woonlocatie terecht is gekomen en dus geen grote afstanden door Veghels Buiten Noordoost afgelegd hoeven te worden wat tot hinder van anderen leidt. Oftewijl hoe dieper in het gebied hoe rustiger het wordt. Een derde principe is dat er een enkele keer wat hoger gebouwd wordt in meerdere bouwlagen. Die gebouwen leggen we op plekken waar ze in het oog springen en helpen in de ruimtelijke oriëntatie. Deze gebouwen noemen we "bakens". Tot slot worden de buurten zoveel mogelijk buiten hinderzones gelegd en in principe alleen op gemeentegrond.

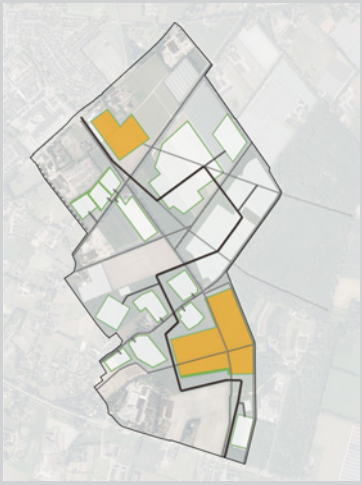
Erven aan de bestaande routes



Het Gehucht ligt rondom een kruispunt van wegen en paden



Kloosterbuurten nabij de auto-entrees



Buurten te gast in het landschap

De maat en schaal van de buurten is zodanig dat een bewoner direct, met de voordeur of achtertuin, aan de Groene Mal woont of slechts 1 blokje lopen er vandaan. Dat maakt dus ook dat de buurten relatief klein van maat zijn. De buurten worden steeds ingepast in het landschap van Veghels Buiten doordat ze steevast een groene rand hebben, en vaak uitgevoerd worden in één bouwlaag met lage kap aan de landschapszijde. Daardoor zijn de woningen nog meer te gast in het landschap. Vanzelfsprekend verschilt de mate van 'laag aankappen' per buurttype. In de kleine buurten zoals de erven en buitenhoven, waar nagenoeg alle woningen aan het landschap grenzen, worden alle woningen voorzien van een lage kap, terwijl de rand van het Gehucht en de Kloosterbuurten afwisselender zullen zijn, en er af en toe ook hoger 'aangekapt' zal worden.

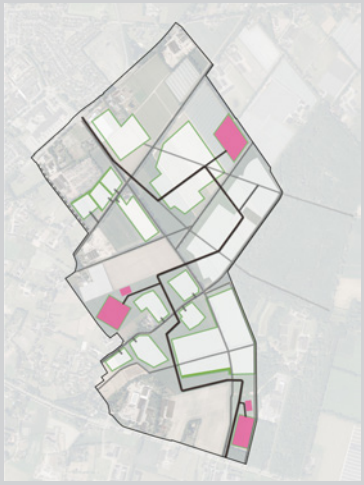
Ook voor het Gehucht wordt ervoor gekozen woningen aan de landschapszijde te bouwen met een lage kap. Zo'n lage kap kan best creatief gerealiseerd worden zodat er voldoende woonprogramma onder de kap mogelijk is.

De Bosbuurt wordt omgeven door bosgebied waardoor laag aankappen geen noodzakelijkheid is om 'te gast' te zijn in het landschap, want het bos vormt een buffer tussen de Bosbuurt en de rest van Veghels Buiten Noordoost.

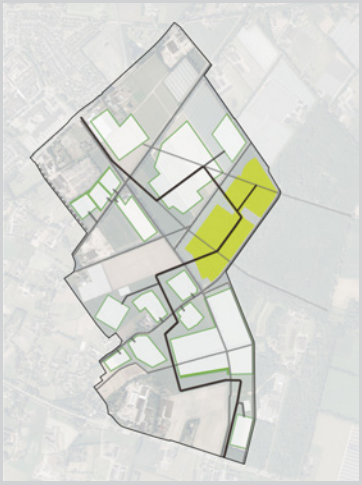


Bovenstaande voorbeelden laten zien dat laag aankappen niet per definitie betekent dat de leefruimte op de verdieping beperkt hoeft te zijn.

Buitenhoven liggen aan de randen van het gebied, 'vrij' in het landschap



Bosbuurt tegen het bestaande bos aan



De Bakens liggen op strategische locaties binnen de buurten






















0
1
8

Groen tenzij
De ambitie om het buitenwonen in de praktijk te brengen manifesteert zich het sterkst doordat de buurten omringd worden door het landschap van de Groene Mal. Hierdoor voldoen we ruimschoots aan het beleidsdoel van minimaal 25% groen bij nieuwe ontwikkelingen.

Hoewel de buurten een relatief hoge dichtheid hebben van ca. 22,5 tot 30 woningen per hectare willen we de buurten zelf ook zo veel mogelijk vergroenen. Dit willen we bereiken op diverse manieren:

- Voor de buitenruimte zelf is het onze ambitie om deze zo groen mogelijk te maken en verharding zo veel als mogelijk te beperken. We werken volgens het principe "groen tenzij". Dat wil zeggen dat we enkel verharding toepassen waar het echt noodzakelijk is. Zo vinden we een apart trottoir naast een autoluw woonstraatje bijvoorbeeld overbodig. Daarom maken we op die plekken één verharde ruimte waar iedereen de ruimte met elkaar deelt. De ruimte die over blijft willen we groen inrichten. Ook op de erven maken we één gedeelde verharde ruimte, maar waar verharding niet nodig is willenn we groen.
- Het gemiddelde autobezit in Meierijstad is hoog, maar de auto staat in de praktijk meer geparkeerd dan dat deze gebruikt wordt. We willen voorkomen dat de buurten gedomineerd worden door geparkeerde auto's. Daarom kiezen we ervoor om de parkeerplaatsen op het eigen perceel te leggen, of te concentreren in zorgvuldig groen ingepaste parkeerkoffers of parkeerterreinen. Zo blijft het straatbeeld zoveel mogelijk gevrijwaard van 'blik'. Als deelmobiliteit in de toekomst meer ingeburgerd raakt dan kunnen we dankzij de geconcentreerde parkeren bovendien het aantal parkeerplaatsen gemakkelijker afschalen en ergens anders voor inzetten.
- We hopen dat bewoners van Veghels Buiten Noordoost hun tuinen zo groen mogelijk inrichten. Hoewel privaat eigendom, denken we dat veel mensen bewust kiezen voor het 'buitenwonen' en daardoor ook vaker zullen kiezen voor een groene tuin. Daarnaast willen we dat er zoveel mogelijk groene en groeiende erfafscheidingen toegepast worden. Ook stimuleren we het gebruik van groene daken en gevels toe. Waar de private percelen grenzen aan de openbare ruimte schrijven we in principe groene erfafscheidingen voor, en alle buurten omlijsten we met een groene rand bestaande uit bomen en een zaksloot.

Groen parkeren



Groene erfafscheidingen



Groene openbare ruimte





Woningtypologie
In Vegels Buiten Noordoost wordt overwegend grondgebonden gebouwd. Een huis heeft een voordeur die uitkomt op straat en heeft een tuin. Dit is de basis van Veghels Buiten en is typerend voor het kenmerkende 'buitenwonen' in Veghels Buiten. Deze basis houdt niet per definitie in dat alle woningen 'traditionele' woningen met voor- en achtertuin moeten worden of dat het grote tuinen moeten zijn. Immers, het landschap ligt om de hoek. We kunnen ons bijvoorbeeld andere (veelal) kleinere woningtypologieën voorstellen zoals boven-beneden-woningen en rug-aan-rug-woningen. Ook deze woningen hebben voordeuren de direct op straatniveau uitkomen en hebben 1, maximaal 2 bouwlagen met een kap.

Op enkele in het oog springende plekken willen we juist meer hoogte en een forser volume zodat er binnen het woonlandschap enkele oriëntatiepunten toegevoegd worden. Voor deze 'bakens' zijn de locaties zo gekozen dat ze strategisch liggen bijvoorbeeld in een zichtlijn en/of nabij kruisingen van wegen en paden.

Juist deze 'bakens' lenen zich voor gestapelde woningbouw. Doordat er behoefte is aan kleinere woningen maar ook aan ruimere appartementen past gestapelde woningbouw heel goed op deze plekken. Er zijn in totaal 6 plekken waar een 'baken' mogelijk is. Meest in het oog springend zijn de twee 'bakens' in de kloosterbuurten. Beide 'bakens' komen vlakbij de entrees van Veghels Buiten Noordoost te staan en accentueren daarmee deze entrees. Een derde 'baken' maakt onderdeel uit van de Bosbuurt en is op de kruising van diverse zichtlijnen gepositioneerd waardoor het een belangrijk oriëntatiepunt binnen Veghels Buiten Noordoost wordt.

Verder zijn er mogelijkheden voor bescheiden bakens als entreegebouw van twee buitenhoven en is er ruimte voor iets grotere bouwvolumes in het hart van het Gehucht. In die laatste situatie gaat het eerder om bovenbenedenwoningen, en mogelijk een enkel bescheiden appartementengebouw. Ongeacht het buurttype en ongeacht de groote en hoogte van het bouwvolume willen we dat alle (woon)gebouwen in Veghels Buiten Noordoost afgedekt worden met een schuine kap. Dit is een van dè kenmerken van de woningen in Veghels Buiten, en daarmee typerend voor het buitenwonen in Veghels Buiten.

De verschillende buurten
Op de volgende pagina's typeren we op een korte manier de essentie van de verschillende buurten. De nadere duiding van de gewenste beeldkwaliteit van de buurten vindt plaats in het Kwaliteitshandboek behorend bij het op te stellen bestemmingsplan.

Binnen de standaard bouwtypologie van 1 tot maximaal 2 lagen met kap zijn verschillende woontypologieën voorstelbaar.

Rug-aan-rug woning



Beneden-bovenwoning



Rug-aan-rug woning



In de 'bakens' zijn appartementen goed voorstelbaar







Het Erf

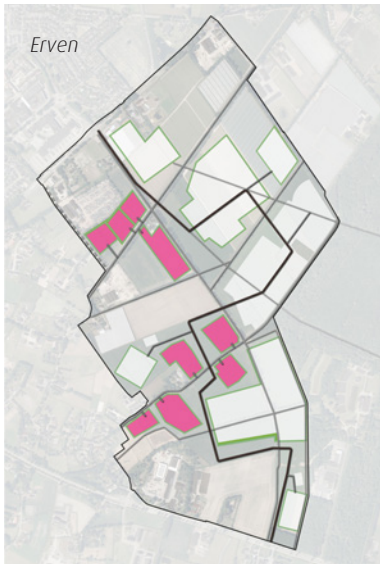
Het Erf is een buurttype dat we kennen uit eerdere fases. We houden de essentie van het Erf vast omdat het een succesvol type is. Het Erf is geïnspireerd op het boerenerf bestaande uit een woonboerderij (de entreewoning) en een groep woongebouwen (schuren) op het achtererf. De opzet van het Erf is eenvoudig, overwegend orthogonaal van opzet. De schuren staan compact maar op gedifferentieerde wijze rondom het centrale Erf. De maat en verhouding van het Erf is zodanig dat een centrale plek ontstaat, echt een Erf en geen straatje.

De entreewoning onderscheidt zichzelf door oriëntatie op de doorgaande weg en een hoekverdraaiing ten opzichte van de erfbebouwing. Ook in massa is de entreewoning onderscheidend; waar de erfwoningen geïnspireerd zijn op langere schuren die laag aankappen is de massa van de entreewoningen steviger.

De kwaliteit van wonen op het Erf is de ligging aan enerzijds het gezamenlijke Erf maar anderzijds het zicht op het landschap. Tuinen grenzen overwegend aan het landschap. Het Erf heeft een robuuste groene rand waardoor het zacht in het landschap ligt. In tegenstelling tot de reeds gerealiseerde erven willen we in Noordoost de inrichting van de erven zachter en groener maken door het toevoegen van robuust groen op de erven zelf. Dat geeft sfeer en is noodzakelijk met het oog op klimaatadaptatie. We denken dan aan moes-, kruiden- en bloementuinen of boomgaardjes, niet aan individuele voortuintjes. Voor de woning ligt een eenvoudige smalle stoep waar ruimte is voor potten met beplanting, een bankje of eventueel een geveltuintje. Op de grotere erven kunnen bovendien grotere bomen worden geplant.

Parkeren op de erven wordt steeds zorgvuldig ingepast op strategisch geplaatste parkeerkoffers of in parkeergebouwen zodat het blik uit het zicht is. De koffers liggen deels nabij de entree zodat niet te veel autodrukte op het Erf ontstaat, het Erf is autoluw en vrij van parkeren. Parkeren op eigen terrein is alleen toegestaan als dit wordt ingepast in de architectectuur, dus geen auto's in tuinen of losse garages, maar onderdeel van het bouwvolume, onder de kap opgenomen.

De erven liggen aan de oude routes, Het Melven en Het Broek. Daarmee zijn ze echt verankerd in het landschap. De hoofdontsluiting voor de auto gebeurt via een buurttoegangsweg. Dit is de formele toegang tot het Erf. Daarnaast zorgen informele toegangen op de Groene Mal ervoor dat het Erf wordt aangehaakt op het padennetwerk en het omligfgende landschap. Visueel gaat het Erf een relatie aan met het landschap door een of meerdere doorzichten naar het omliggende landschap.



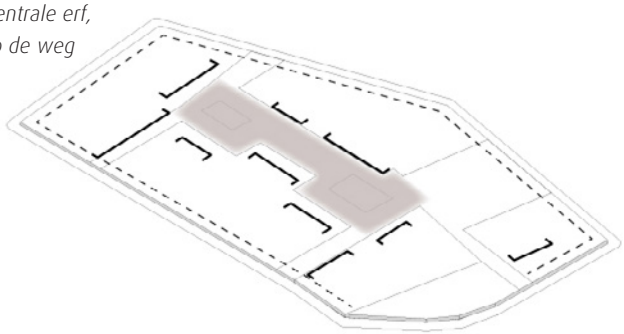




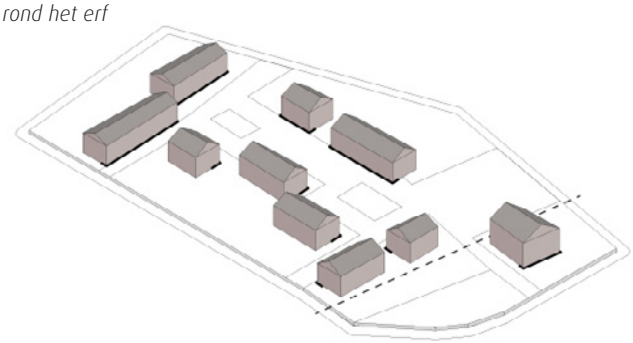




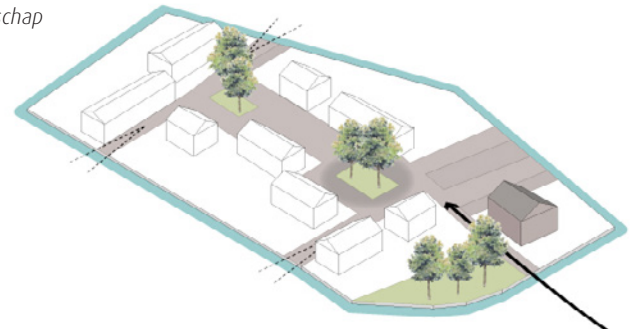
Schuren gericht op het centrale erf, woonboerderij gericht op de weg



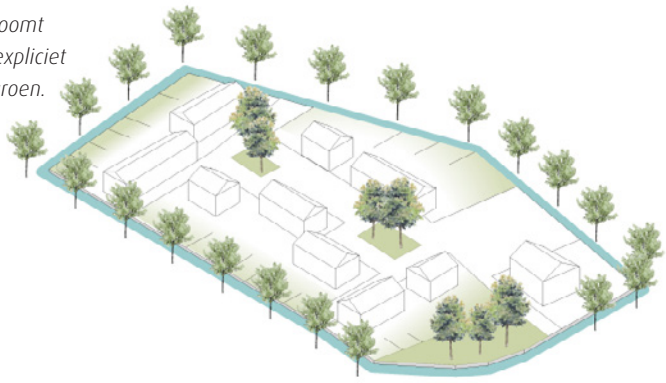
Woningen gegroepeerd rond het erf



Toegangen tot het landschap



Een groene rand omzoomt het erf, op het erf is expliciet ruimte voor robuust groen.



Totaalbeeld

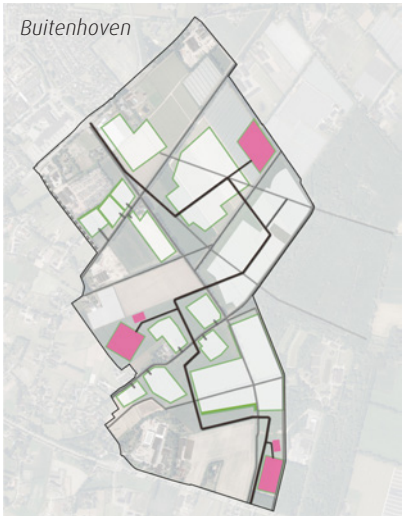


Het Buitenhof
Het Buitenhof is een nieuw buurttype in Veghels Buiten. In tegenstelling tot de erven die met achtertuinen aan het landschap liggen, ligt het Buitenhof met het gezicht naar het landschap. Waar de erven en het Gehucht aan een wegenstructuur liggen, ligt het Buitenhof als het ware midden in de Groene Mal en heeft het een eigen toegangsroute.

Het Buitenhof is losjes geïnspireerd op de traditionele hofjes.
Het generieke kenmerk van alle hofjes die we uit het verleden kennen –van begijnhof tot arbeidershofjes tot liefdadigheidshofjes- is dat ze allen een besloten woonvorm bieden rondom een intiem binnenhof dat collectief gebruikt wordt. Ook de Buitenhoven in Veghels Buiten Noordoost zijn opgebouwd rondom een collectieve binnenruimte, die dees wordt gebruikt als parkeerterrein en deels als colextieve tuin.
De woningen omzomen de collectieve binnenruimte waardoor er als het ware een besloten intieme ruimte ontstaat, afgesloten van de wereld daarbuiten.

In tegenstelling tot de meeste traditionele hofjes liggen de buitenhoven in Veghels Buiten Noordoost midden in het landschap. Vanwege deze ligging krijgt het Buitenhof hoofdzakelijk voorkanten die gericht zijn op het omringende landschap en wordt het Buitenhof helder begrenst. Zo kan direct vanuit de woonkamer het landschap in gekeken worden. De beslotenheid en intimiteit aan de binnenzijde wordt geborgd doordat de bebouwing een min of meer aaneengesloten ‘muur’ vormt. Net zoals in de historische hofjes willen we dat het ‘binnenhof’ een collectief doel heeft en door alle bewoners gebruikt wordt.

In de context van Veghels Buiten Noordoost vinden we de volgende zaken daarom belangrijk:







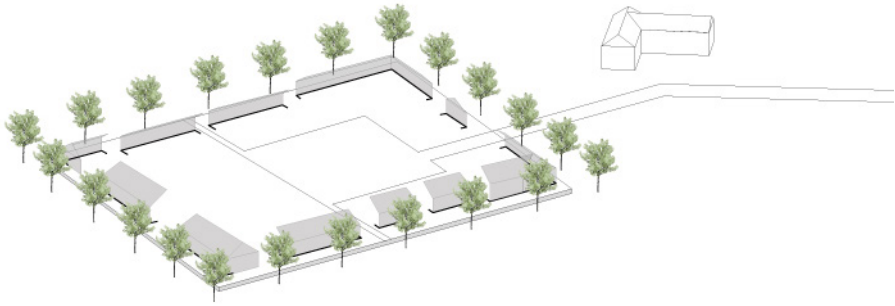






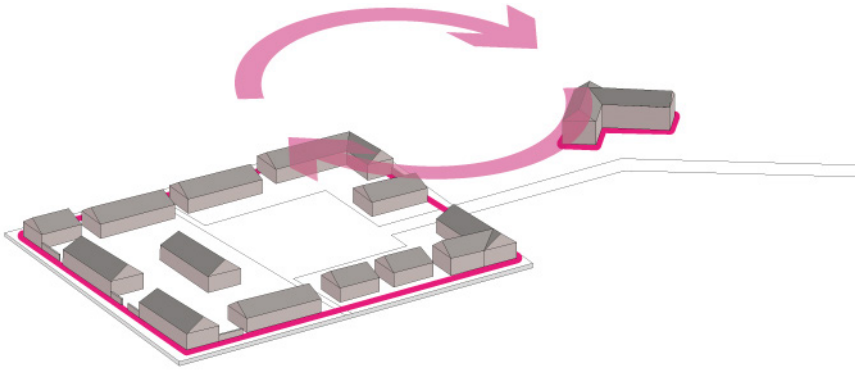
De woningen hebben een gezicht naar het landschap.

Samen vormen de woningen een min of meer aaneengeschakelde bebouwingswand waardoor een intieme, besloten binnenruimte ontstaat.
De woningen zijn te gast in het landschap. Daarom kappen de woningen aan de landschapszijde laag aan, en ook het Buitenhof wordt omzoomd door een zaksloot met bomen.



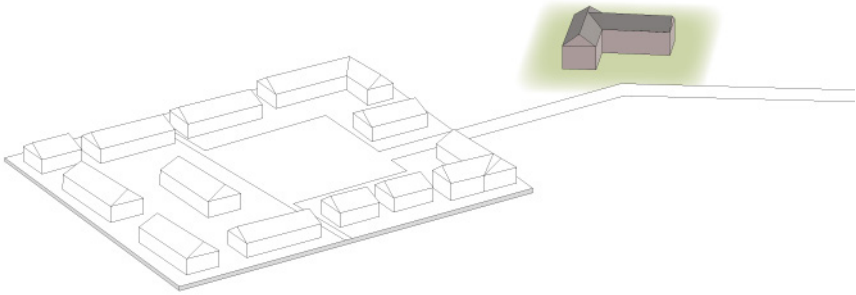
Samenhang

Het Buitenhof refereert aan een woonvorm waarin bewoners gezamenlijk rondom een collectieve binnenruimte wonen. Deze collectiviteit manifesteert zich in de onderlinge samenhang tussen de gebouwen, maar tegelijkertijd is elk bouwvolume net iets anders dan het andere bouwvolume.



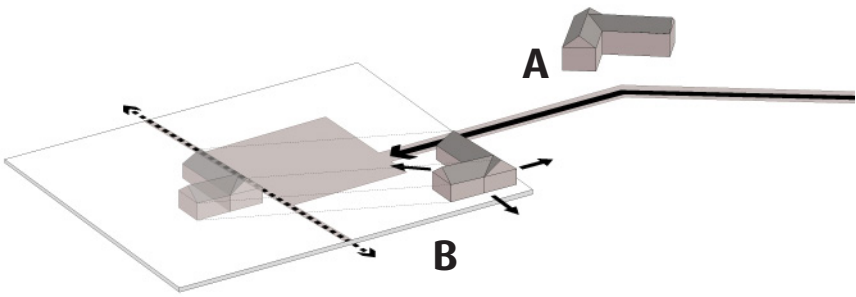
Entreegebouwen

Twee buitenhoven (er zijn er 3 in totaal) worden begeleidt door een hoger entreegebouw dat los staat van het Buitenhof zelf. Het poortgebouw staat als het ware met haar voeten in het landschap, parkeren wordt daroom zorgvuldig ingepast en meeontworpen met het gebouw.
Het entreegebouw vorm samen met het Buitenhof één bebouwingsensemble.



Besloten binnenruimte

Intiem binnenhof met heldere entree
De hoofdentree van het Buitenhof wordt gemarkeerd wordt een poortgebouw. Dit poortgebouw staat aan de entree (A) of staat in het verlengde van de entree (B).
Deze hoofdentree en tevens de enige auto-entree van het Buitenhof.
Op minimaal twee plekken voeren voetgangerspaden vanuit het binnenterrein naar de buitenzijde. Deze doorgangen zijn smal zodat de intimiteit van het binnenhof geborgd wordt.

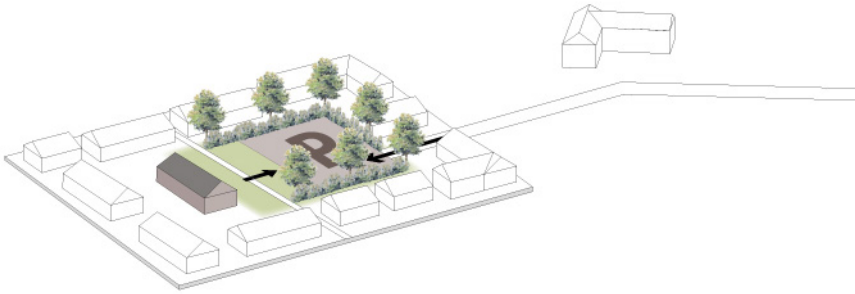


Collectieve binnenruimte

De binnenruimte wordt collectief gebruikt. Als parkeerterrein voor bewoners en bezoekers, maar ook als groene ruimte. Vanaf de landschapszijde is de auto niet zichtbaar.

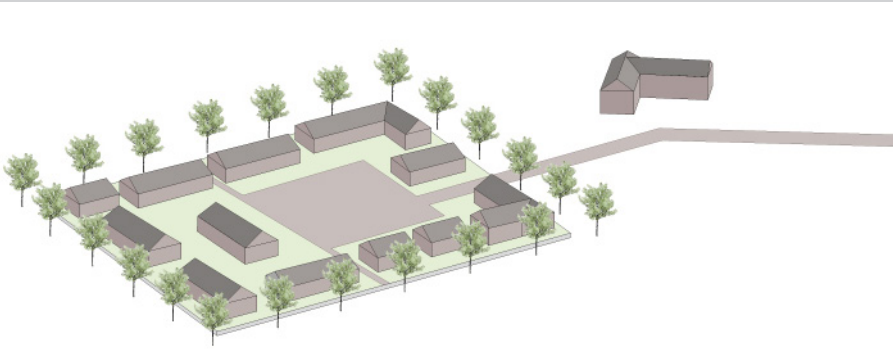
De groene ruimte is een gebruiksruimte voor de bewoners van het Buitenhof. We willen daarom dat er ook woningen met de voorkant gericht zijn op dit binnenhof. Om het Buitenhof zowel een gezicht te geven aan de landschapszijde als aan het binnenhof moedigen we het aan om vernieuwende verkavelinsgtypologieën en woningtypologieën toe te passen.

Aan minimaal één zijde de woningen met de voordeur aan het 'binnenhof' grenzen. Eventuele erafscheidingen rondom het binnenhof worden zorgvuldig en in samenhang ontworpen.



De omvang van de buitenhoven is beperkt waardoor de bewoners elkaar sneller zullen leren kennen en samen echt een buurtje zullen vormen. Juist hierom leent het Buitenhof zich uitstekend voor afwijkende woontypologieën, collectieve woonvormen of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) voor bijzondere doelgroepen.

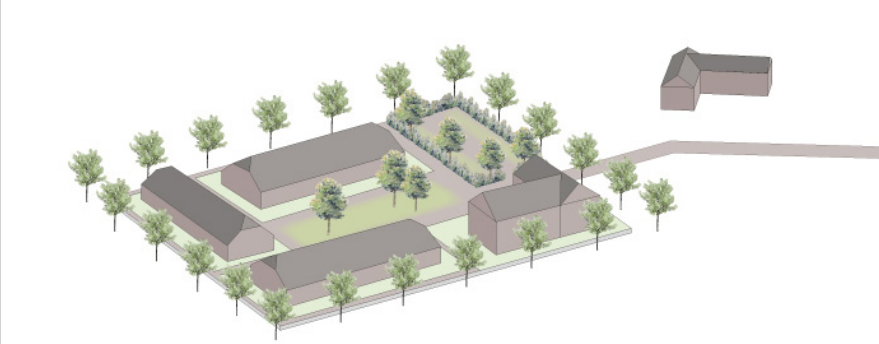
Het Buitenhof is geschikt voor 'traditionele' grondgebonden woningen met voor- en achtertuin. Het Buitenhof telt ongeveer 25 tot 60 woningen.







Zoals gezegd leent het Buitenhof zich bij uitstek voor afwijkende woontypologieën en -vanwege de beslotenheid en beperkte schaal - voor bijzondere doelgroepen.
Bovenstaande principetekening laat zien dat met afwijkende woningtypes de collectieve binnenruimte nog beter uit de verf komt.







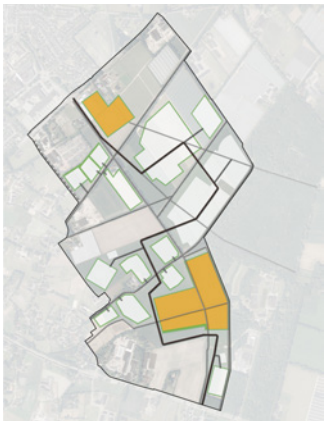
De Kloosterbuurt

Het klooster is een oude bekende. De Kloosterbuurt verwijst naar de Brabantse kloostercomplexen. In Veghels Buiten Noordoost gaan er twee gerealiseerd worden. Kenmerkend aan de Kloosterbuurt is het wat introverte karakter van het geheel dat bepaald wordt door gebouwen en muren die een ruimte omsluiten.

De Kloosterbuurt kent een duidelijk hoofdgebouw, een baken, of ensemble van een aantal stevige gebouwen; als een hoofdgebouw met vleugels, dat qua massa en vorm wat weg heeft van oude kloosters. Het kloostercomplex is in massa onderscheidend ten opzichte van zijn omgeving maar mag als enige gebouw los van de rechthoekige en orthogonale structuur van de Kloosterbuurt als totaal staan. De omgeving kan aanleiding geven voor bijvoorbeeld een hoekverdraaiing van het kloostercomplex, iets dat erg voorstelbaar is en zelfs wenselijk voor een spannende compositie van de gehele Kloosterbuurt. Het kloostercomplex mag eigentijds van opzet zijn maar verwijst in een mix van eenvoud en zorgvuldige detaillering naar klassieke kloosters. Het kloostercomplex leent zich bij uitstek voor appartementen. Hoewel we hier als baken meer de hoogte in kunnen, heeft ook het kloostercomplex altijd een kap of afronding. We streven naar afwisseling van woningtypes in het kloostercomplex want dit leidt tot een gevarieerder beeld.

Rondom het kloostercomplex staan in een orthogonale structuur enkele woonblokken die we de kloosterhoven noemen. Elk kloosterhof vertelt een eigen verhaal. Het zijn blokken die veelal met het gezicht naar buiten liggen maar samen een compositie vormen als ware het hoven met bijvoorbeeld doorlopende muren of hagen die de hoven omsluiten. Ondanks de samenhang binnen een kloosterhof is enige mate van differentiatie ook gewenst, bijvoorbeeld in de vorm van accenten op de hoeken, een verbijzondering in de vorm van een poort en/of verspringende rooilijnen. Gebouwen hebben altijd een kap en kappen overwegend laag aan aan de landschapszijde. Het geheel moet niet log of massief voelen. Kloosterhoven worden groen omzoomd om de samenhang nog meer te versterken. Parkeren wordt altijd binnen de kloosterhoven opgelost, blik wordt uit het zicht gehouden.

Kloosterbuurten



Iedere Kloosterbuurt kent een groene ruimte, de kloostertuin. Deze is gepositioneerd op de kruising waar twee groene assen elkaar kruisen. Het is een parkachtige ruimte rondom het kloostercomplex. De gehele Kloosterbuurt is omrand door een groene rand bestaande uit opgaand groen en een sloot. De toegepaste beplanting mag wat formeler zijn, maar een kruidentuin met kleur past hier ook zeker.



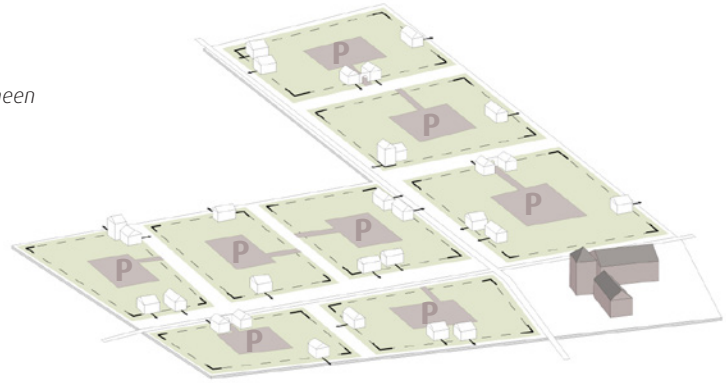




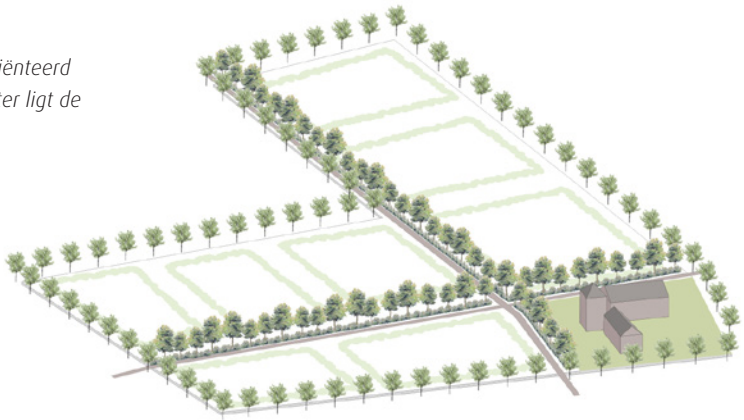




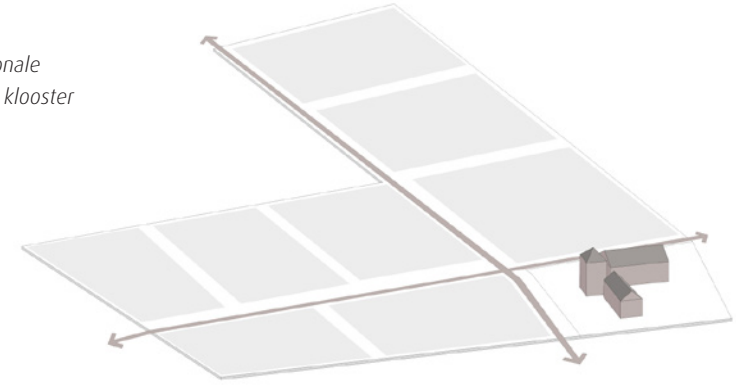
Het klooster staat centraal, daaromheen liggen de Kloosterhoven.



De interne (groen)structuur is georiënteerd op het klooster. Rondom het klooster ligt de openbare kloostertuin.



De kloosterbuurt heeft een orthogonale ordening. Enige uitzondering is het klooster zelf, dat mag gedraaid staan.





Het Gehucht

Het Gehucht kennen we al in Veghels Buiten. In Noordoost borduren we met 'het Gehucht' hier op voort. Het Gehucht is net als de Kloosterbuurt wat groter. Het Gehucht is traditioneler en individuelere van opzet dan bijvoorbeeld het Erf en de Kloosterbuurt. De aanleiding van de ontwikkeling van het Gehucht op deze locatie vinden we niet in het 'onderliggende' open jonge ontginningenlandschap, maar juist in het 'nieuwe' woonlandschap dat we gaan ontwikkelen.

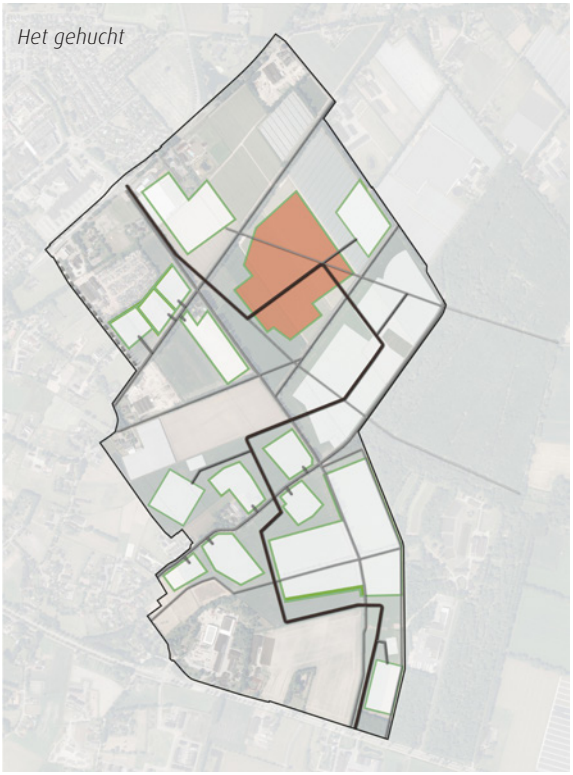
Het Gehucht ligt in het hart van Veghels Buiten Noordoost, en is samen met de Bosbuurt de enige buurt waar 'het Lint' doorheen loopt. Het hart van het Gehucht ligt op het punt waar diverse wegen -waaronder het Lint- en paden samenkomen. Doordat het Gehucht in het midden van Veghels Buiten Noordoost ligt zal het autoverkeer minder druk zijn dan nabij de entrees waardoor het ook aan het Lint prettig wonen zal zijn. Een losliggend voetpad langs het Lint maakt het aangenaam wandelen.

We refereren met het Gehucht naar een organisch gegroeide nederzetting. Dit is het enige buurttype in Veghels Buiten Noordoost dat zo expliciet verwijst naar een organische groei, maar het past uitstekend in het buitenwonen van Veghels Buiten.

We willen dat het Gehucht een eigen verhaal vertelt binnen Veghels Buiten, dat aansluit op het verhaal van het buitenwonen en aansluit op het verhaal van Veghel. Omdat een Gehucht vaak al wordt herkend door het zien van een enkel gebouw - de typische boerenhoeve, een oude herberg, kerk of het raadhuis- willen we extra aandacht besteden aan dit soort bijzondere kenmerken door op gezette plekken te verwijzen naar dit type gebouwen. Om de 'organische groei' van het Gehucht zichtbaar te maken in deze nieuwbouwsetting willen we een verwijzing maken naar verschillende 'tijdlagen' die kenmerkend zijn voor een geleidelijk aan gegroeid Gehucht. Hierbij sluiten we aan op de identieit van Veghel en van Veghels Buiten. Deze verschillende tijdlagen lichten we toe:



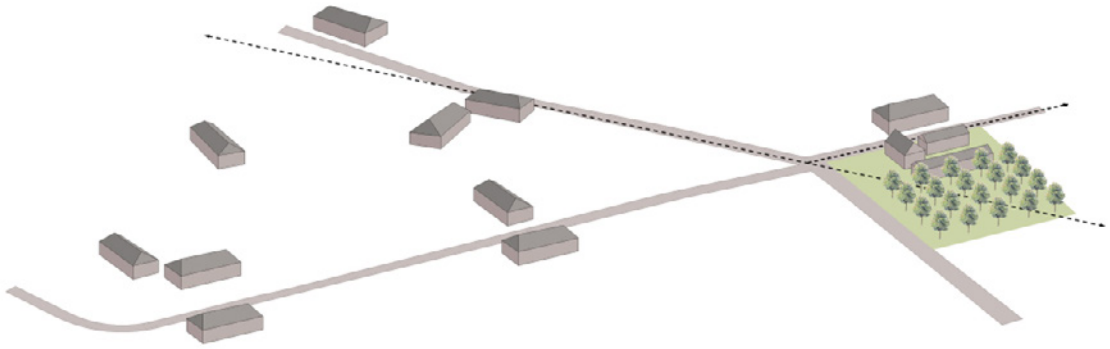



Het gehucht



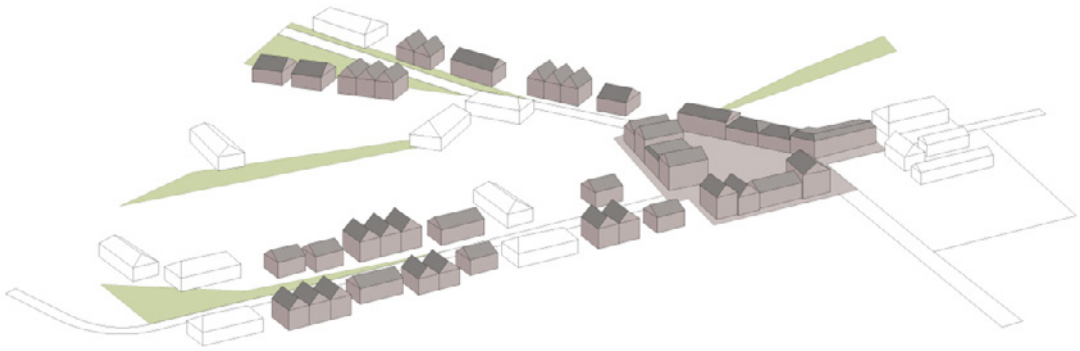
Tijdlaag 1: een samenklontering van boerderijen
De meeste Brabantse dorpen zijn ontstaan door een samenklontering van boerderijen. Deze belangrijke tijdsperiode willen we zichtbaar maken door op gezette plekken langs de wegen en paden woningen te plaatsen die refereren naar langgevelboerderijen, al dan niet met bijbehorende schuren. Nabij de kruising van de wegen, het hart van het Gehucht, kunnen we ons een uitgebreider boerderijcomplex voorstellen, bijvoorbeeld in de vorm van een boerderijhoeve met aangrenzende boomgaard.

Voor maximaal effect willen we deze 'boerderijen' op strategisch gelegen locaties neerzetten zodat ze de meeste impact hebben op de verschijningsvorm van het Gehucht. We denken hierbij aan locaties zoals nabij de entree van het Gehucht en op splitsingen van wegen.



Tijdlaag 2: naar een nederzetting met boeren én burgers
De geleidelijke groei naar een nederzetting betekent dat er steeds meer burgers en andere ondernemers komen wonen. In de ruimte tussen de boerderijen worden deze woningen gebouwd waardoor er langzaamaan een min of meer aaneengesloten bebouwingslint ontstaat. Hoe dichter bij het hart van het Gehucht, hoe dichter de bebouwing op elkaar staat. En andersom, hoe verder van het hart van het Gehucht af, hoe ruimer en groener het straatprofiel.

Om deze periode zichtbaar te maken willen we dat het bebouwingsbeeld langs het radiale wegenpatroon afwisselend is. Burgerwoningen wisselen af met woningen die verwijzen naar een (langgevel)boerderij, maar ook tussen de individuele woningen is veel afwisseling.
Net als bij de dorpen waarnaar we verwijzen wonen de meer voorname bewoners van het Gehucht rondom het hart van het Gehucht. Hier staan de statige woningen, zo willen we bijvoorbeeld verwijzen naar de dokterswoning, het raadhuis, de schooldirecteurswoning, de boerderij van de gegoede boer of de dorpsherberg. Dit wordt in het Kwaliteitshandboek verder uitgewerkt.



Tijdlaag 3: van nederzetting naar Gehucht
Geïnspireerd door de ontwikkeling van grote buur Veghel, dat langzaam van agrarische gemeenschap naar arbeidersdorp met een krachtige industrie transformeerde, willen we deze belangrijke ontwikkeling ook zichtbaar maken. Deze ontwikkeling leidde tot een groeispurt die we in het Gehucht zichtbaar willen maken doordat het Gehucht van boerennederzetting definitief naar (arbeiders)Gehucht transformeerde.

Doordat de ruimte aan het lint en rondom het hart van het Gehucht al bijna volledig bebouwd is, zijn in deze periode diverse zijwegen aangelegd om ruimte te bieden aan arbeiderswoningen. Het is in deze periode dat het Gehucht de grootste groei meemaakt en er met name achter de bebouwingslinten een gemengd bebouwingsbeeld ontstaat van een enkele boerderij afgewisseld met een gevarieerd beeld van arbeiderswoningen.

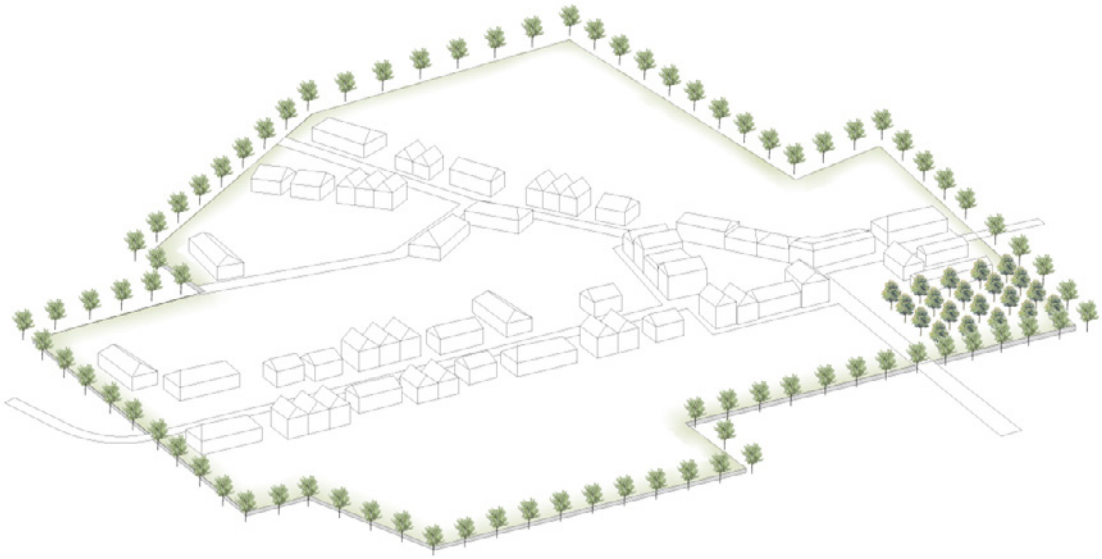


Anno nu

Het Gehucht leent zich dankzij de 'organische groei' bij uitstek voor een afwisselend bebouwingsbeeld. Anno nu is het Gehucht een samenhangend geheel waarin de 'tijdslagen' beleefbaar zijn en aanleiding vormen voor een afwisselend bebouwingsbeeld met een grote verscheidenheid aan individuele woningen. Verscheidenheid maar wel in dorpse eenvoud is hier passend.

Door dit 'organische groeiproces' zijn de buitenranden van het Gehucht rafelig, waarbij de woningen afwisselend met hun voorkanten, zijkanten of achterkanten aan het landschap grenzen. Net als in het gehucht in de Erpseweg Zuid kappen de woningen aan de landschapszijde laag aan.
Rondom het hart is de bebouwing wat compacter en voller. Hier willen we extra aandacht besteden aan de uitstraling door een zorgvuldig opgebouwd hart te ontwikkelen zodat dit niet alleen voelt als het centrale punt in het Gehucht, maar van heel Veghels Buiten Noordoost. Net als een traditioneel dorp willen we dat het hart ruimte biedt voor ontmoeting voor bewoners van het Gehucht en voor bewoners uit de omgeving. We willen daarom extra aandacht besteden aan de inrichting van het hart zodat het er aangenaam vertoeven is. We willen het hart van het Gehucht een groene uitstraling meegegeven, naar analogie van een dorpsplein of brink. Kleinschalige voorzieningen in het hart achten we passend in het hart (zie paragraaf 4.2), dus als er zich een passend initiatief aan dient willen we dat faciliteren.

Parkeren vindt alleen plaats op zorgvuldig geplaatste parkeerkoffers of op particuliere percelen. Er wordt dus niet op straat geparkeerd. Wel wordt bij sommige woningen naast de woning (op een oprit in de tuin) geparkeerd.



De Bosbuurt
In aansluiting op het bestaande bos maken we nieuw bos met daarin een Bosbuurt. Door de kracht van het bos is er best veel vrijheid in de sfeer van de Bosbuurt. Dwars door de Bosbuurt loopt het Lint. Woningen in de Bosbuurt liggen nooit direct aan het Lint, het Lint loopt min of meer autonoom door de buurt waarbij het Lint meekleurt met de bossfeer.

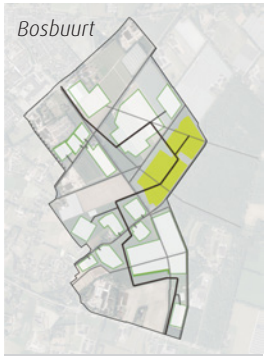
De ordening van de Bosbuurt is eenvoudig. Vanuit de centrale ruimte is steeds zicht op de bosrand. Zo ontstaan er afwisselende (straat)ruimtes waaraan gewoond wordt. Deze ruimtes staan dus allen haaks op de centrale ruimte. De maten van deze ruimtes zijn afwisselend en onregelmatig en bieden plek voor bomen. De sfeer van de openbare ruimte is informeel, zoals een bos.

Waar mogelijk zijn de (straat)ruimtes autovrij. Dit wordt mogelijk gemaakt doordat de parkeerplaatsen geconcentreerd zijn op kopse kanten van de woonblokken en in een parkeerkoffers. Op deze manier houden we zoveel mogelijk ruimte vrij voor ontmoeten en voor bomen.

Om de Bosbuurt de nagestreefde bossfeer te geven willen we vooruitlopend op de bouw van de woningen het bos alvast aanplanten. Zo hebben de bomen meer tijd om te groeien. De parkeerplaatsen zijn zorgvuldig ingepast en worden omlijst met groen.

Omdat de Bosbuurt omlijst wordt door een robuuste bosrand vinden we dat we in dit masterplan niet al te strikte ordeningsprinicipes moeten vastleggen. Alle woningen staan wat losjes in de rooilijn. Hoe losjes, en of sommige woningen helemaal vrij staan, vinden we van secundair belang. Wat we wel belangrijk vinden is dat de 'bosvloer' tot aan de gevel van de woningen loopt. Net als in de andere buurten in Veghels Buiten zijn de woningen afgedekt met een schuine kap. Zo sluiten we aan op de beeldtaal van Veghels Buiten. De vormgeving van de kap laten we in de Bosburt vrijer.

Qua sfeer zoeken we een architectuur die terughoudend is. Houtbouw en biobased bouwen is in heel Veghels Buiten passend en gewenst. In de Bosbuurt bepaalt hout de toon.
Aan de noorzijde van de Bosbuurt ligt een baken. Dit is een ensemble dat in hoogte refereert naar de hoogte van de bomen, of er wellicht net bovenkomt. Als een brandtoren die het bos bewaakt.





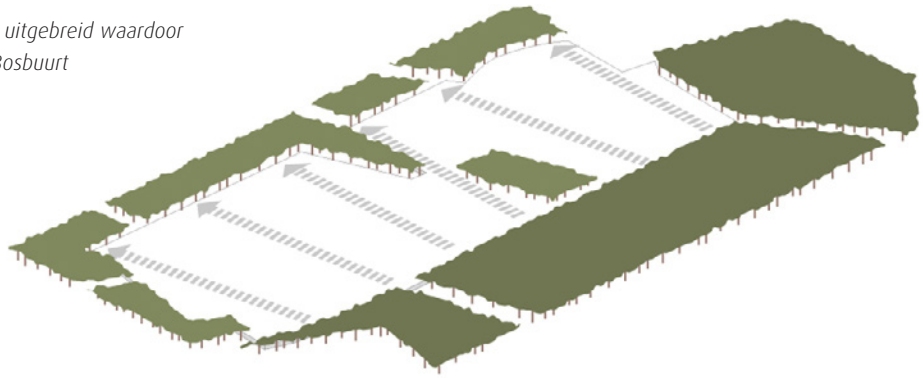




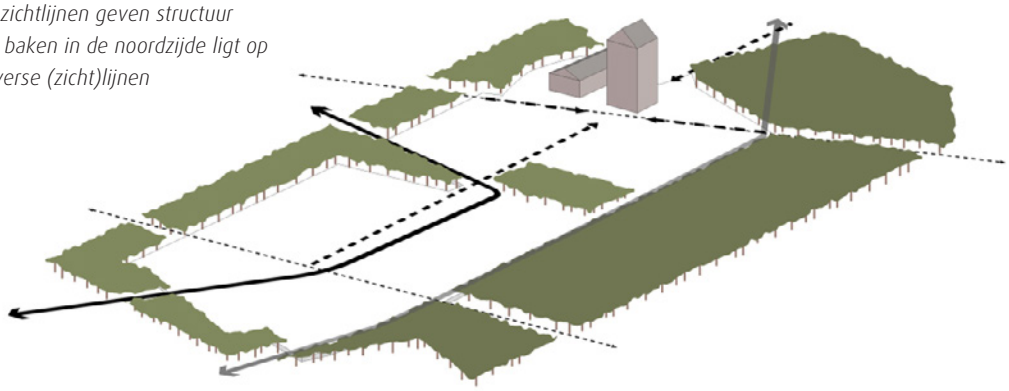




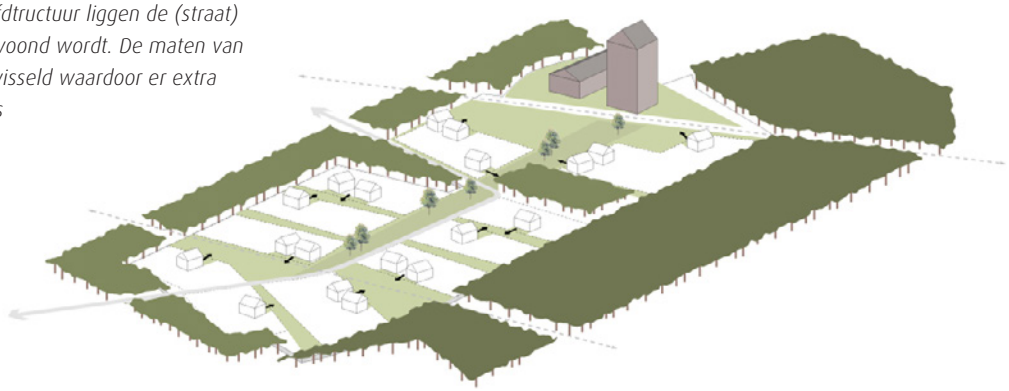
Het bestaande bos wordt uitgebreid waardoor ruimte ontstaat voor de Bosbuurt



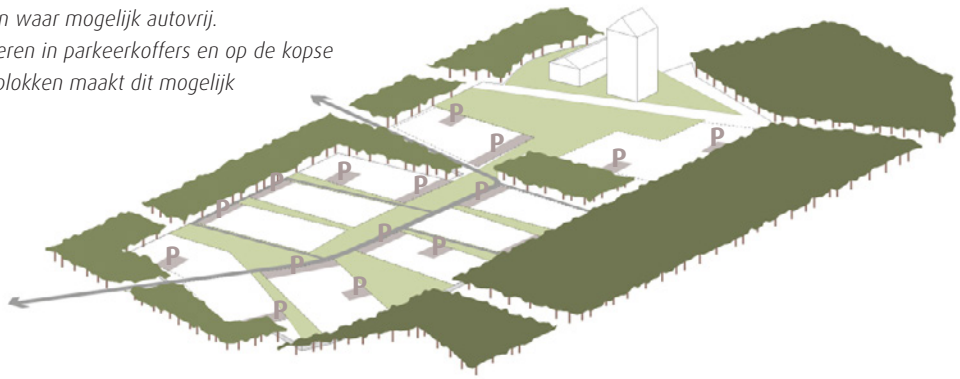
Bestaande routes en zichtlijnen geven structuur aan de Bosbuurt. Het baken in de noordzijde ligt op een kruispunt van diverse (zicht)lijnen



Loodrecht op de hoofdtructuur liggen de (straat) ruimtes waaraan gewoond wordt. De maten van deze ruimtes zijn afwisseld waardoor er extra ruimte voor bomen is



De (straat)ruimtes zijn waar mogelijk autovrij. Geconcentreerd parkeren in parkeerkoffers en op de kopse kanten van de bouwblokken maakt dit mogelijk







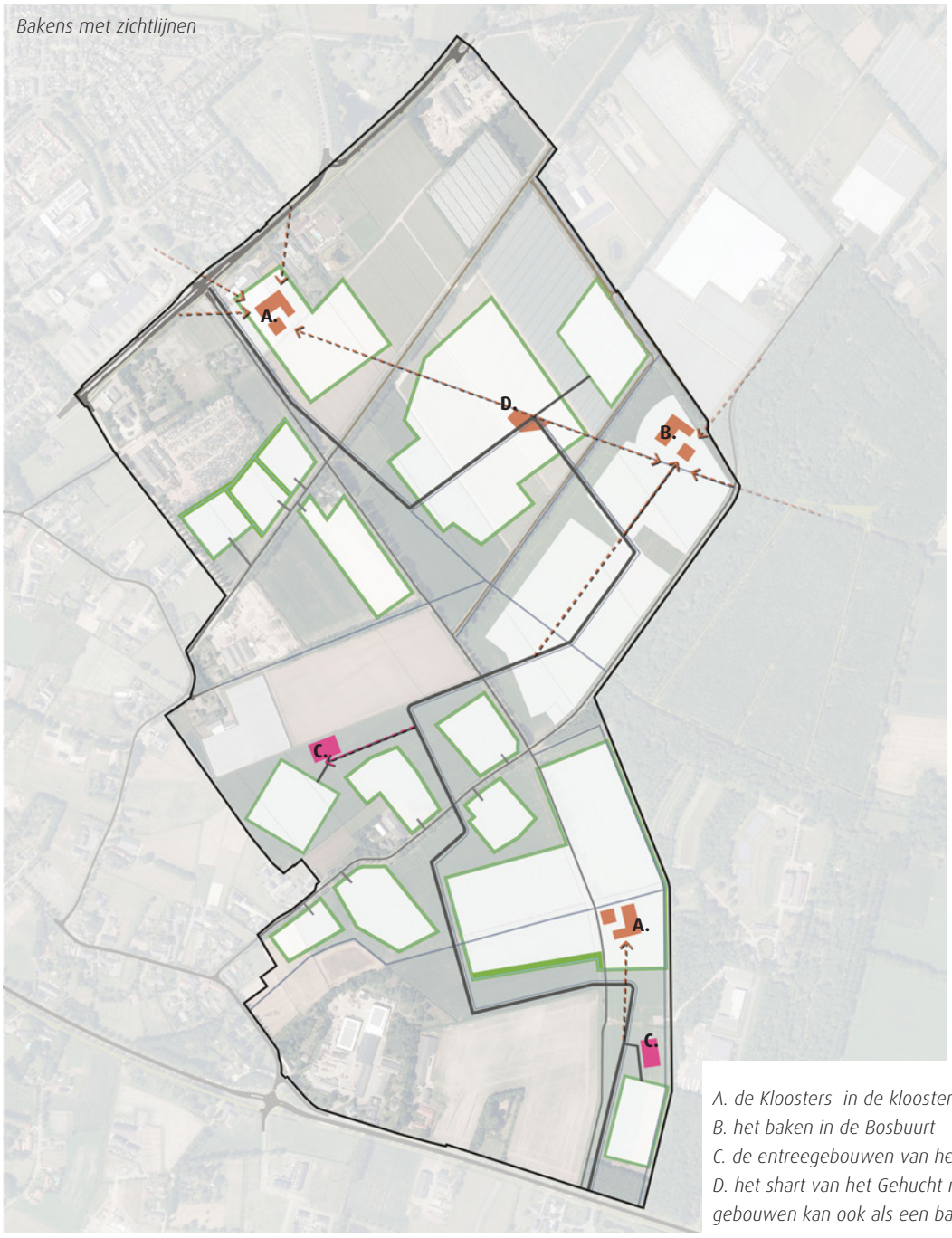
Bakens

Op een aantal plekken in Veghels Buiten Noordoost liggen bakens. Dit zijn hogere gebouwen die op strategische plekken liggen en de oriëntatie in dit gebied ondersteunen. De bakens zijn steeds onderdeel van specifieke buurten. Hun uitstraling sluit aan op het thema van die buurt: de Kloosterbuurt, de Bosbuurt en het Buitenhof.

Zoals gezegd zijn de bakens zo gepositioneerd dat ze een oriëntatiepunt zijn in Veghels Buiten Noordoost. Om ook echt als baken te functioneren moeten de gebouwen een zekere massa hebben die onderscheidend is ten opzichte van de gemiddelde woning in Veghels Buiten. Dit hoeft niet per definitie een hoogteaccent te zijn maar kan net zozeer in de lengte of breedte zijn. Hoger bouwen is geen streven in Veghels Buiten, want ervaring leert dat hoger vaak ook breder betekent, waardoor de volumes vaak dusdanig massief worden dat ze niet meer aansluiten op het kleinschalige karakter van het landschap en de buurten in Veghels Buiten. Hoger kan, is ook op sommige plekken gewenst, maar wel als de slankheid van het hoogteaccent geborgd wordt.

In het kwaliteitshandboek worden deze bakens nader uitgewerkt, hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de manier waarop de bakens zich verhouden tot de omgeving.

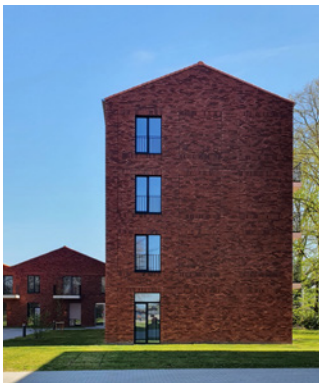
Bakens met zichtlijnen



A. de Kloosters in de kloosterbuurten
B. het baken in de Bosbuurt
C. de entreegebouwen van het Buitenhof als baken
D. het shart van het Gehucht met haar prominente gebouwen kan ook als een baken gezien worden

De bakens zijn steeds onderdeel van de specifieke buurten. Het nagestreefde karakter van de buurt bepaald het karakter van het baken.

















3.3 Verkeerstructuur

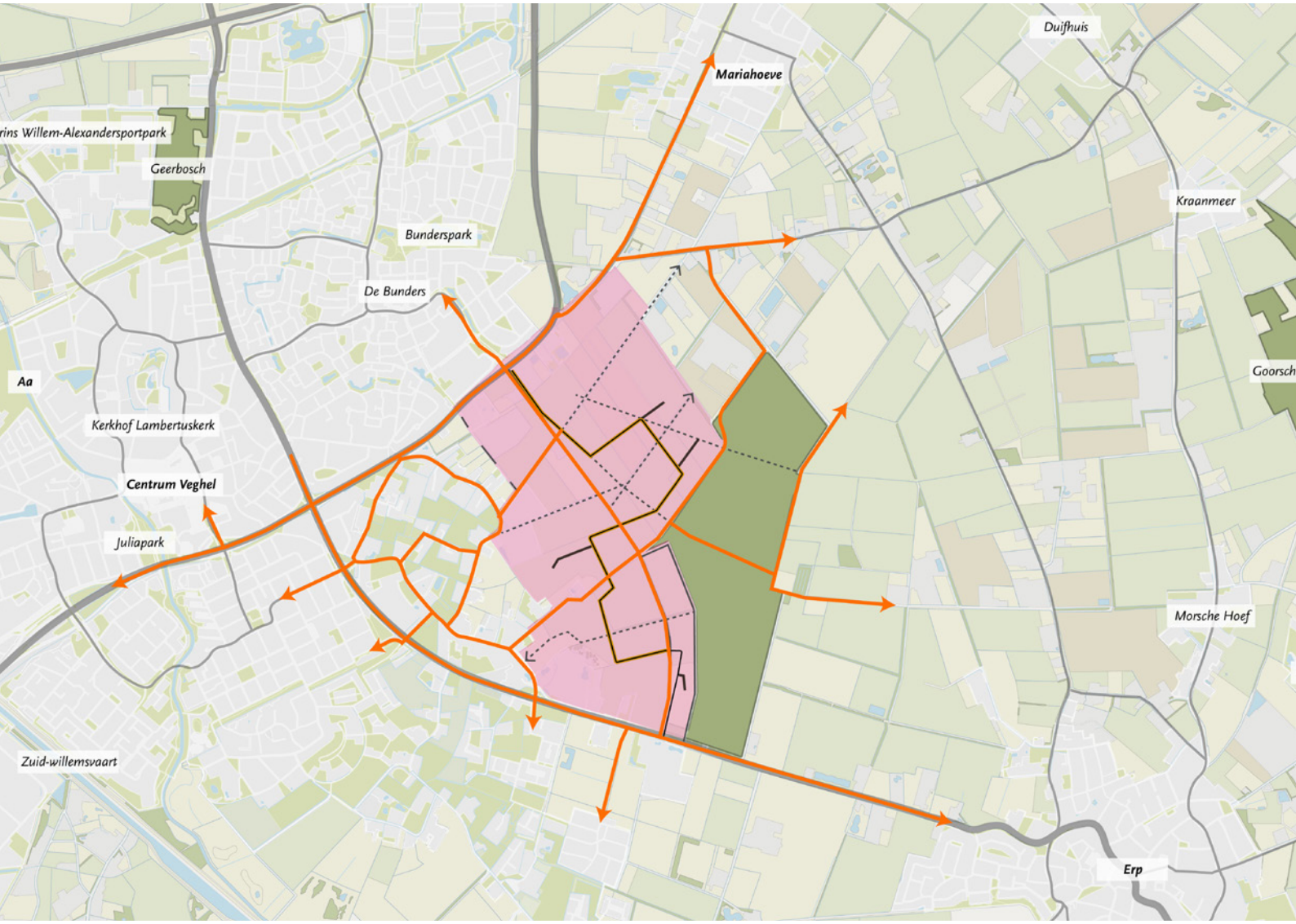
Hoofdlijn auto- fiets- en voetgangersstructuur

In Veghels Buiten Noordoost wordt volop ruimte gegeven aan het langzame verkeer. Fietsroutes gaan als directe lijnen naar het centrum van Veghel en haaks daarop ligt een vrijliggend fietspad dat de Erpseweg en de Udenseweg met elkaar verbindt. Dit fietspad zorgt voor een directe verbinding met de wijk de Bunders en daardoor ook met de voorzieningen en de HOV-halte aldaar.

De voetganger kent een zeer fijnmazig netwerk van paden en ommetjes, tussen alle nabije buurten bestaan eenvoudige paden.

De auto bereikt Veghels Buiten Noordoost vanaf de Erpseweg of vanaf de Udenseweg, waartussen de ontsluitingsroute loopt. Dit Lint slingert door Veghels Buiten Noordoost en ontsluit zo alle buurten. Langs dit Lint ligt wel steeds een voetpad omdat het op het Lint net even wat drukker is.

In de buurten wordt het parkeren zo georganiseerd dat de auto zo min mogelijk in de weg en in het zicht staat en in de woonstraten wandel je lekker op straat.



De fietstructuur van Veghels Buiten Noordoost takt aan op de omliggende wegen waardoor de voorziejningen in de omgeving per fiest geod bereikbaar zijn.. De auto rijdt 'buitenom' via het Lint.

Aansluiting op de hoofdwegenstructuur
De exacte wijze waarop het Lint gaat aansluiten op de Erpseweg en Udenseweg moet nog worden uitgewerkt. Beide wegen zijn inmiddels teruggebracht naar een rijsnelheid van 50 km/uur. Vanwege de hoge intensiteit zullen er naar verwachting in ieder geval opstelstroken of een rotonde moeten worden aangelegd om een goede verkeersafwikkeling op de kruisingsvlakken te behouden. Momenteel wordt een kruispuntenanalyse uitgevoerd waaruit zal blijken hoe de aansluitingen in verkeerstechnisch opzicht aangepast moeten worden. De kruispuntenanalyse onderzoekt ook in hoeverre andere wegvlakken en kruisingsvlakken aangepast moeten worden in het kader van de planontwikkeling van Veghels Buiten. De aansluitingen zullen naast verkeerskundig optimaal ook ruimtelijk krachtig moeten zijn; vanaf de entree is de sfeer van Veghels Buiten te ervaren. Een groen beeld van de beide aansluitingen is daarom van belang.

Een beeld voor een herprofilering van de Erpseweg, waarbij de Erpseweg tot een laan met groene middenberm transformeerd met aan weerszijden een vrijliggende fietspad, is in het oorspronkelijke masterplan uit 2008 opgenomen. Dit beeld is vanuit het ruimtelijk perspectief nog steeds voorstelbaar.



Verbeelding van de Erpseweg met groene middenberm, zoals opgenomen in het masterplan 2008

Verkeersstructuur

Hoofdfietsroutes:

Vrijliggend fietspad
Autoluwe landweg
Hoofdauto-ontsluiting het Lint

Buurttoegangswegen
Verkeersknip voor gemotoriseerd verkeer | bestaande bussluis handhaven
Doorgaande informele wandelroutes
Ontsluitingsroute vrachtverkeer bedrijf met adres De Stad 11



30 kilometer verblijfsgebieden
Geheel Noordoost wordt ingericht volgens de principes van een 30 km/uur gebied. Zo ook voor de autoroute het Lint, die bijna alle buurten in Veghels Buiten Noordoost ontsluit. We doen dat echter op een zo natuurlijk mogelijke wijze met zo min mogelijk drempels en aanvullende verkeersmaatregelen. Primair passen we de principes van 'natuurlijk sturen' toe. Dat houdt in dat we lange rechtstanden van wegen voorkomen. De bochten in de weg voelen voor de weggebruiker als vanzelfsprekend omdat elke bocht een logische aanleiding heeft. Aan het eind van een weg, net voor de bocht begint, wordt de blik vaak gevangen door een gebouw, bomenrij of ander object zodat de weggebruiker ruim van te voren begrijpt dat er een bocht aan komt. Op plekken waar het Lint een natuurlijke lijn zoals een waterloop of houtwal kruist, knijpen we de weg (optisch) een beetje. Soms passen we, net als in de rest van Veghels Buiten, landhekken toe om dit te benadrukken.
Op de plekken waar je van het Lint afslaat en via een buurttoegangsweg een buurt inrijdt kiezen we steeds voor een plateau. Dat noodzaakt de auto vaart te minderen en voorrang te verlenen aan verkeer van rechts. Ook wordt het Lint regelmatig gekruist door een voet- of fietspad. Deze kruisingen geven we nadrukkelijk vorm, waardoor de auto geattendeerd wordt op de aanwezigheid van langzaam verkeer.

Het Lint wordt regelmatig gekruist door een landschapselement maar daar waar een voet- of fietspad kruist geven we dat nadrukkelijk vorm. We attenderen de auto op de aanwezigheid van langzaam verkeer.

Dit pallet aan maatregelen, waarbij het 'natuurlijk sturen' gecombineerd wordt met fysieke verkeersremmers is niet dekkend voor de gehele lengte van het Lint. Op sommige langere rechtstanden bieden bovenstaande maatregelen geen soelaas en willen we daarom aanvullende maatregelen treffen om het verkeer af te remmen. Ook hier willen we de principes van 'natuurlijk sturen' zoveel mogelijk hanteren. Daarom willen we op deze locaties de verkeersremmers zoveel mogelijk combineren met een voetpad dat de weg kruist. Zo maken we ook op deze plekken een 'natuurlijke' aanleiding die het verkeer afremt. In beginsel willen we dit doen door de weg hier (optisch) te versmallen en/of een ander materiaal toe te passen. Drempels op deze plekken willen we liever niet omdat we deze willen voorbehouden aan de T-krusiingen met andere wegen. Of dit overal haalbaar is gaan we in de uitwerking per locatie onderzoeken. Het zou kunnen dat drempels dan alsnog noodzakelijk geacht worden.



De belangrijkste natuurlijke remmers op het Lint indicatief weergegeven

Bochten

T-Splitsing met drempel

Ingang buurten

Buurttoegangswegen

Kruising lange lijnen (fietspad)

Kruising voetpaden

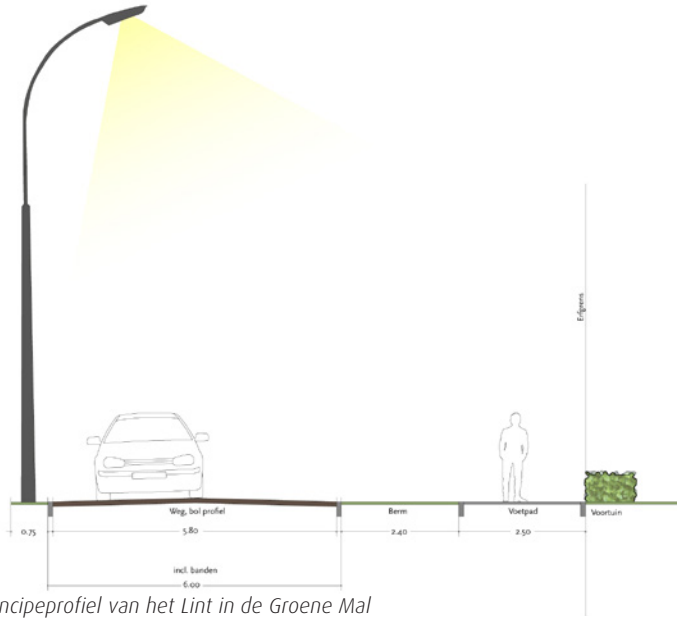


Het Lint
Het Lint heeft een constant wegprofiel wat betreft verkeersruimte. Het beeld van het Lint kleurt steeds mee met de sfeer die het Lint aansnijdt, daarmee is het Lint ondergeschikt aan zijn omgeving.

In de Groene Mal kan dat inhouden dat er geen bomen worden toegepast langs het Lint omdat deze juist de oorsponkelijke landschapslijnen volgen. Waar het Lint door het Gehucht loopt kan de weg bijvoorbeeld worden begeleid door wat formelere bomen en in het bos overheerst juist de informele bossfeer.

Het Lint sluit met zijn vormgeving aan op de structuur van de nieuwe ontginning en maakt haakse hoeken. Deze hoeken zijn tevens snelheidreducerend. In deze hoeken zijn geen aansluitingen op andere wegen. Het Lint heeft een snelheidsregime van 30 km/u. Het verharde deel is in totaal 5,8 meter breed. Hiervan is aan beide zijden van de straat 0,5 meter gereserveerd voor molgoten. Voor het Lint geldt een landelijke uitstraling, er is daarom geen rijwegmarkering aangebracht. Langs de gehele lengte van het Lint loopt een voetpad. Een groene berm scheidt de weg van het voetpad.
Waar het Lint door de buurten loopt versmald het profiel naar in totaal 4,8 meter. In de berm is plek voor plaatsing van wegmeubilair, zoals verkeersborden en lichtmasten. Aftakkingen van het Lint liggen zoveel mogelijk op een rechtstand en nooit in het verlengde van het Lint. Daar waar het Lint een haakse bocht maakt sluiten geen buurttoegangwegen (of erven) aan. Uitzondering vormt het hart van het Gehucht, daar komen juist meerdere wegen bij elkaar. Zo veel als mogelijk worden T-aansluitingen toegepast (zowel bij het Lint als tussen de overige buurttoegangswegen).





Principeprofiel van het Lint in de Groene Mal

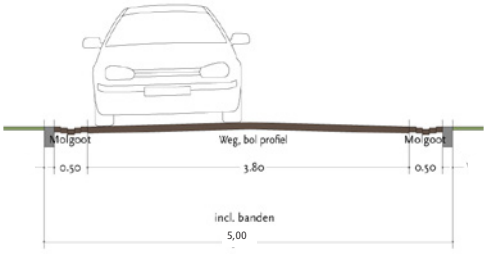


Principeprofiel van het Lint in de buurten

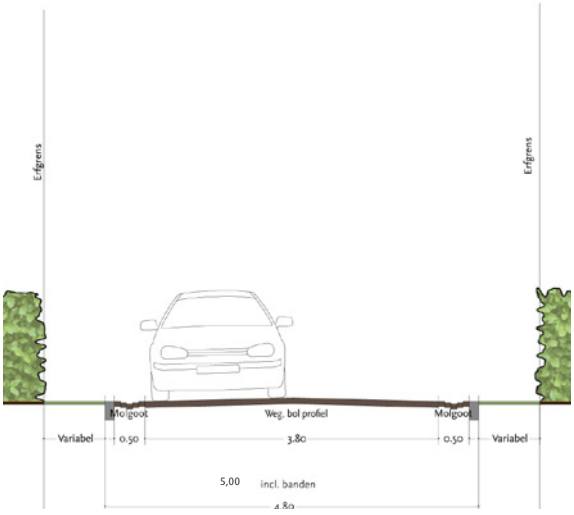
Buurtoegangswegen
Op plekken waar het Lint niet tot aan de buurten grenst komt een aparte buurttoegangsweg die direct naar de buurt leidt. Deze buurttoegangsweg heeft een breedte van 4,8 meter. Omdat deze routes 'doodlopen' op kleinere buurten zal de verkeersintensiteit op deze wegen beperkt blijven.

Woonstraten
De woonstraten bestaan uit een smalle rijloper met een breedte van 4,8 meter. Hiervan is aan beide zijden van de straat 0,5 meter gereserveerd voor molgoten of rabbatstroken. Dit is het minimale profiel. In bepaalde situaties kan het profiel breder gemaakt worden bijvoorbeeld voor extra groen. Denk bijvoorbeeld aan de bredere ruimtes in de Bosbuurt maar ook gerende ruimtes in het Gehucht. Genoemde maten hebben betrekking op het verkeersprofiel. Ook voor de woonstraten geldt een landelijke uitstraling. Er is daarom geen rijwegmarkering aangebracht en de opsluitbanden worden verlaagd uitgevoerd. In de berm is plek voor plaatsing van wegmeubilair, zoals verkeersborden en meubilair.

De erven
De erven worden ontsloten via de bestaande routes Het Melven en Het Broek. Op de erven zelf delen voetganger, fiets en auto dezelfde ruimte. Daarom typeren we de erven als woonerf. Dat betekent dat de snelheid 'stapvoets' is en er geen onderscheid wordt gemaakt in de ruimte voor de auto en ruimte voor fiets en voetganger. De erfruimte is ingericht als één gedeelde ruimte, als verblijfsfruimte. Wel richten we de parkeervoorzieningen in door op enkele plekken parkeerkoffers aan te leggen. Door de parkeerplaatsen te markeren als 'parkeerplaats' kunnen we voorkomen dat er op de erfruimte zelf ongewenst wordt geparkeerd.



Principeprofiel van de erftoegangswegen



Principeprofiel van de woonstraten, met hagen als erfafscheiding van aangrenzende woningen



Langzaam verkeer

Fietsroutes

Het bestaande fietspad tussen de Erpseweg en de Udenseweg vormt samen met Het Melven en Het Broek de belangrijkste fietsroutes binnen Veghels Buiten Noordoost. Dat betekent overigens niet dat deze routes 'rode' fietspaden worden want in het geval van Het Melven en Het Broek willen we het karakter van de landweggetjes die zo kenmerkend zijn voor Veghels Buiten handhaven. De bestaande asfaltstrook van Het Melven willen we daarom behouden, indien nodig met verstevigde bermen.

Het Broek is nu een zandpad (zie ook onderstaande foto). Het zuidelijk deel van Het Broek (het wegvlak tussen het Lint tot aan De Stad) wordt verhard zodat de aanliggende erven via Het Broek ontsloten kunnen worden en het een comfortabele fietsroute wordt die aansluit op De Stad van waar uit doorgefietst kan worden naar bijvoorbeeld het centrum van Veghel. Net als bij Het Melven het geval is willen we qua uitstraling aansluiten op het beeld van een landweg. Omdat hiervoor nieuwe verharding aangelegd wordt kan de weg iets breder worden dan Het Melven zodat het wegprofiel aansluit op de verwachte verkeerintensiteiten van voetgangers, fietsers en auto's.

Het deel van Het Broek ten noorden van het Lint wordt afgesloten voor auto's zodat sluipverkeer over dit zandpad naar Mariaheide voorkomen wordt. Dit betekent dat de bedrijven en woningen aan Het Broek nabij Mariaheide in noordelijke richting ontsloten worden.
Uitgangspunt is dat het Broek onverhard blijft. Wel gaan we onderzoeken of de 'fietsbeleving' van Het Broek verbeterd kan worden door bijvoorbeeld een halfverharde strook aan te leggen om zo meer comfort aan de fietser te bieden. Vanwege de nabijgelegen vrijliggende fietspaden langs de Udenseweg zal het noordelijk deel van Het Broek geen onderdeel uit gaan maken van de hoofdfietsstructuur in Veghels Buiten.

Doodlopend voor de auto, doorgaand voor de fietser en voetganger

We willen dat Het Melven en Het Broek aangenaam fietsen en wandelen wordt. Daarom willen we intensief autoverkeer voorkomen. Dit willen we doen door een 'verkeersknip' te maken zodat beide wegen doodlopend worden voor autoverkeer. De aanliggende erven zijn op deze manier wel bereikbaar per auto, maar sluipverkeer wordt onmogelijk. De meeste erven zijn bereikbaar vanuit het noorden, vanaf het Lint. De twee zuidelijke erven aan Het Melven worden bereikbaar vanaf de Oude Ontginning. Ook het bestaande adres Het Melven 5 blijft via de Oude Ontginning ontsloten.



Het Broek, nu onverhard, in de toekomst (deels) verhard

Voetganger

Aanvullend op de fietsroutes wordt Veghels Buiten Noordoost doorkruist door een aantal voetpaden. Deze voetpaden liggen in diverse windrichtingen en zijn zo gepositioneerd dat ze bestaande (informele) wandelroutes volgen of juist in het verlengde ligging van bestaande paden of zichtlijnen. Waar aanwezig volgen deze paden bestaande landschapsstructuren zoals houtwallen, watergangen of bomenrijen.
Waar dit niet het geval is willen we deze routes op gezette plekken begeleiden met bomen en zaksloten zodat ook hier deze routes structuur geven aan Veghels Buiten Noordoost.

Deze paden worden voldoende breed zodat het comfortabel wandelen is en men elkaar gemakkelijk passeert. Deze paden willen we uitvoeren in halfverharding, en als de paden door de buurten lopen kunnen ze samenvallen met een woonstraat. Dankzij dit fijnmazige padennetwerk wordt het mogelijk om als voetganger door de Groene Mal en tussen de diverse buurten te lopen zonder dat men auto's tegenkomt.

Aanvullend op deze langere doorgaande wandelpaden willen we een informeel fijnmazig netwerk van paden aanleggen. Vanuit een buurt kun je via een 'plank over de sloot' door de Groene Mal lopen, direct naar een andere buurt, vaak zonder een autoweg te kruisen. Dat zijn veelal eenvoudige halfverharde paden. Soms slechts een uitgemaaid pad dat we ook combineren met watergangen.
Verder kan er in Veghels Buiten volop worden gewandeld op straat zodat al bij al een erg fijnmazig wandelnetwerk ontstaat. Parallel aan het Lint loopt een losliggend voetpad. Dit voetpad sluit Veghels Buiten aan op de HOV-halte bij de Udenseweg.



Het langzaamverkeersnetwerk loopt deels over de bestaande en nieuw geprojecteerde infrastructuur. Langs het Lint is een vrijliggend voetpad voorzien. Langs het bestaande 'rode' fietspad tussen de Erpseweg en de Udenseweg is ruimte gereserveerd voor een voetpad zodat deze (waar nodig) samen met de inrichting van de Groene Mal en de buurten mee-ontworpen en ingepast kan worden.



Het langzaamverkeersnetwerk zoals afgebeeld op de linkerpagina wordt veel fijnmaziger doordat we tussen de buurten een netwerk van informele routes door en langs de velden willen leggen. Soms als halfverhard pad, soms niet meer als een plank over de sloot of een route waar het gras net wat vaker gemaaid wordt. Ambitie is om deze paden zo aan te leggen dat er van buurt naar buurt gewandeld kan worden zonder autoverkeer tegen te komen. Bovenstaande afbeelding geeft dit principe weer.



Parkeerprincipes en parkeerbalans
Het parkeren willen we zoveel als mogelijk uit het straatbeeld houden, straatparkeren is niet aan de orde. Parkeren vindt plaats in geconcentreerde parkeerkoffers of op eigen terrein. We hanteren de in Meierijstad geldende parkeernormen.

We kiezen voor zoveel mogelijk parkeren in koffers om het straatbeeld vrij te houden van 'blik'. Daarnaast komen de te hanteren aanwezigheidspercentages iets gunstiger uit zodat het totaal aantal parkeerbenodigde parkeerplaatsen in Veghels Buiten iets lager uitvalt. Geconcentreerd parkeren biedt bovendien meer flexibiliteit om eventuele toekomstige veranderingen in de parkeerbehoefte op te vangen. Als er parkeerplaatsen bijvoorbeeld overbodig raken zou een deel van de koffer ingezet kunnen worden voor een andere invulling zoals bijvoorbeeld meer groen of waterberging.

Parkeerkoffers worden altijd zorgvuldig, groen, ingepast. Per buurttype gelden daarvoor andere principes hoe ze stedenbouwkundig goed ingepast kunnen worden. Uiteraard moeten de parkeerplaatsen wel op plekken worden gelegd die logisch beloopbaar zijn vanaf de woningen. Ook gelden er specifieke maatvoorschriften, deze zijn opgenomen in het beleidsstuk 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte'.

Parkeren op eigen terrein is soms mogelijk. Ook hier gelden specifieke regels. In Meierijstad is parkeren in de voortuin niet gewenst omdat dit het straatbeeld stevig bepaalt. Gebouwd parkeren op eigen terrein is op de erven alleen mogelijk mits dit onderdeel is van de massa van de woningen.

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

Tabel uit de Nota parkeernormen Meierijstad 2018. De parkeernormen zijn vastgesteld in 2018. Als er in de toekomst nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, dan worden die normen gehanteerd in Veghels Buiten Noordoost.

4. Thematische toelichting

4.1 Wonen

Met Veghels Buiten Noordoost wil de gemeente Meierijstad invulling geven aan de woonbehoefte van de toekomst. Met dit specifieke woonmilieu zetten we de lijn van Veghels Buiten als bijzonder woonlandschap voort waarmee we een complementair woonmilieu aanbieden. Hiermee is de toenmalige gemeente Veghel jaren geleden gestart met als doel iets nieuws toe te voegen aan Veghel en daarmee de (woon)kwaliteit van de gemeente te vergroten en ook meer evenwicht te krijgen in het aanbod. Uit een recente evaluatie met makelaars is gebleken dat we daar als gemeente met de eerste delen van Veghels Buiten zeer goed in zijn geslaagd. Het is gelukt ook mensen van buiten te trekken die al wel in Veghel werkten en daarmee de binding aan de kern te versterken en de inkomende pendel terug te dringen. Die lijn van een complemenair woonmilieu zetten we voort.

In totaal biedt het masterplan ruimte aan ca. 1200 woningen voor de komende 10 jaar. Meierijstad wil met dit plan ook een bijdrage leveren aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave.

Programmatisch bestaat Veghels Buiten uit een mooie mix aan woningtypen in verschillende categorieën. In de komende periode ligt er een nadruk op bouwen voor starters, betaalbaar bouwen en daarin een aandeel van 25% sociale woningbouw. We volgen wat betreft het programma van de gemeentelijke woonvisie die periodiek herijkt kan worden. Het programma van Veghels Buiten is redelijk flexibel. Dat is ook nodig omdat, zo is ook het afgelopen decennium gebleken, de woningmarkt en behoefte grillig zijn. We hebben er bewust voor gekozen de in de woonvisie aangewezen '10% variabel' ook echt variabel te houden in Veghels Buiten Noordoost. Dat wil zeggen dat we deze 10% nog niet willen toewijzen voor een categorie. Zo blijven we flexibel en kunnen we sneller inspelen op toekomstige ontwikkelingen.
We hebben onderzocht in hoeverre deze flexibiliteit negatieve gevolgen heeft voor de grondexploitatie en voor de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van dit onderzoek concluderen we dat deze flexibele schil -met de kennis van nu- niet hoeft te leiden tot aantasting van het 'buitenwonen'-principe, of leidt tot een slechter financieel resultaat.

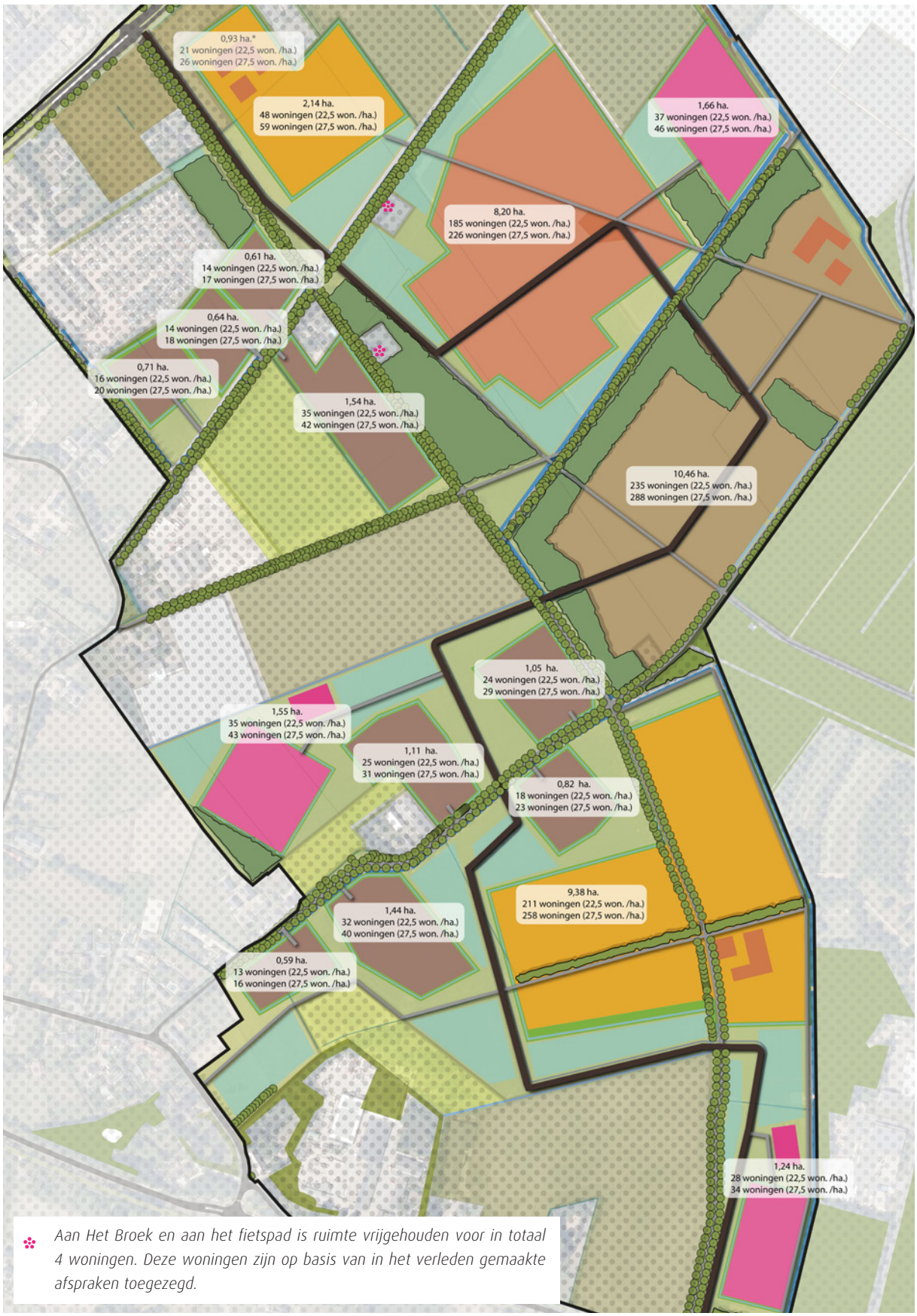
De buurten krijgen een relatief hoge bebouwingsdichtheid. In de buurten verwachten we een gemiddelde dichtheid tussen de 22,5 en 30 woningen per hectare. Vanzelfsprekend voegen we in de Groene Mal geen nieuwe woningen toe. Met deze dichtheden achten we de uitgangspunten behorende bij het 'buitenwonen' (overwegend grondgebonden woningen en voldoende ruimte voor groen in de buurten) haalbaar en vinden deze dichtheden daarmee realistisch voor Veghels Buiten Noordoost.

Binnen het nu voorliggend programma wordt in ieder geval ook uitgegaan van een bepaalde behoefte aan appartementen. Daarnaast staat het plan open voor nieuwe woonvormen zoals CPO-ontwikkeling zodat we ruimte kunnen geven aan de diversiteit aan woningbehoeften uit de samenleving en uit de markt en bieden we ruimte aan nieuwe innovatieve woonconcepten. Vanwege de woningnood willen we bovendien versneld woningen ontwikkelen in Veghels Buiten Noordoost. Daarom is er voorzien in in ieder geval 50 'flexwoningen'. Dit zijn flexibele en tijdelijke woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd, maar na verloop van tijd ook weer worden verplaatst.

Categorie	Programmaverdeling
Sociale huur	25%
Middeldure huur	15%
Dure huur	-
Goedkope koop	10%
Middeldure koop	20%
Dure koop	20%
Variabel	10%

Voorbeeld tiny houses





Oppervlaktes van de buurten met indicatief de gemiddelde woningaantallen. De gegeven woningaantallen geven een indicatie van het aantal woningen als uitgegaan wordt van een gelijkmatig gespreide dichtheid in de buurten van respectievelijk 22,5 woning per hectare dan wel 30 won/ha. In werkelijkheid zal de spreiding van de woningen minder gelijkmatig zijn met lokaal aanzienlijk hogere of juist aanzienlijk lagere woningdichtheden. Een en ander is onder andere afhankelijk van de woningtypologie en woningcategorie.

4.2 Werken

Binnen Veghels Buiten is ruimte om te werken vanuit huis. Dat werken moet wel ondergeschikt zijn. Binnen Meierijstad geldt specifiek beleid voor aan huis gebonden beroepen. We kunnen ons goed voorstellen dat er in bepaalde buurten zoals bijvoorbeeld in het Gehucht of in de Kloosterbuurt een collectieve werkplek ontstaat waardoor mensen makkelijk nabij huis kunnen werken. Een kleinschalig ambachtelijk bedrijf kan de levendigheid ten goede komen, echter de kans daarop is klein, immers dergelijke bedrijven stellen toch specifieke milieu-eisen. Als het inpasbaar is is het wel aantrekkelijk voor de dynamiek.

Aan de Udenseweg en de Erpseweg liggen een aantal bedrijven die (veelal beperkte) milieuhinder opleveren voor hun directe omgeving. Omdat de meeste van deze bedijven aan de Udenseweg en Erpseweg liggen blokkeren ze ook het zicht op het woonlandschap van Veghels Buiten.
We vinden het in beginsel daarom voorstelbaar dat deze bedrijven stoppen en de bedrijfsbestemming beëindigd wordt. Om dit mogelijk te maken staan we in beginsel positief tegenover een tranformatie naar woningbouw op die locatie, maar dan wel altijd binnen de uitgangspunten die gepaard gaan met het 'buitenwonen' in Veghels Buiten, dus inclusief een Groene Mal. Per bedrijf zal maatwerk noodzakelijk zijn, en per bedrijf zal beoordeeld worden of en in hoeverre transformatie naar woningbouw daadwerkelijk gewenst is.

4.3 Voorzieningen

Als gemeente voeren we de regie over maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een school of buurthuis. Voor commerciele voorzieningen zijn wij als gemeente faciliterend. Dat wil zeggen dat wij zelf geen commerciele voorzieningen uitbaten, maar wel plekken aanwijzen waarvan we vinden dat bepaalde voorzieningen juist wel of juist niet passend zijn.

Veghels Buiten Noordoost zal ca. 1200 woningen gaan tellen. Vanuit de voorzieningenstructuur van Veghel lijken er niet direct bovenwijkse voorzieningen nodig in Noordoost. Momenteel voeren we onderzoek uit naar de wens en de haalbaarheid van een basisschool in Veghels Buiten. Zo'n wijkvoorziening is voor de leefbaarheid en levendigheid aantrekkelijk. Dit vraagt om nadere studie. Een goede veilig bereikbare plek voor kinderen is dan natuurlijk van belang. Een school grenzend aan de Groene Mal biedt natuurlijk fantastische kansen.

Kleinschalige commerciële voorzieningen zoals een winkeltje of sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals een kinderdagopvang zijn ook voorstelbaar. Dit moet dan passen bij de schaal van de woonomgeving. Het hart van het Gehucht lijkt ons een passende plek voor dit soort voorzieningen. Er is in de Noordoost geen (grootschalige) voorziening zoals een supermarkt of winkelcentrum voorzien.

Naast een winkeltje is zeker voorstelbaar dat er bijvoorbeeld een horecavoorziening of een kiosk ontstaat. Deze zou dan bij voorkeur gekoppeld moeten worden aan de Groene Mal en belangrijke langzaamverkeersroutes. Kleinschalige (dag)horeca, zoals een koffietentje of een cafetaria, achten we ook passend in het hart van het Gehucht.



4.4 Spelen en buitenvoorzieningen

Binnen Veghels Buiten is volop ruimte voor sport, spel en ontspanning in de Groene Mal. Veghels Buiten staat voor een gezonde, natuurlijke en uitdagende buitenruimte.

In de eerste fase van Veghels Buiten is bijvoorbeeld een trimparcours gemaakt maar zijn ook mooie spel-aanleidingen in de buitenruimte gemaakt. Het beeld daarbij is dat spelen op een zo natuurlijk mogelijke en informele wijze een plek krijgt. We denken eerder in spelaanleidingen dan aan klassieke voorzieningen. De voorzieningen die worden gemaakt zijn zo natuurlijk mogelijk van uitstraling en materiaal. Per buurt kunnen voorzieningen aansluiten op de sfeer van de betreffende buurt.

Formeel ingerichte sportvelden zijn niet beoogd in Veghels Buiten Noordoost omdat het aanbod in Veghel al ruimschoots voldoende is.



Ten zuiden van De Erpseweg ligt een uitgebreid padennetwerk zoals op de flyer' het buiten van Veghels Buiten 10 juni 2021' te zien is. Dit padennetwerk is een goede referentie voor Veghels Buiten Noordoost.

4.5 Duurzaamheid

De ambitie voor Veghels Buiten op het gebied van duurzaamheid is hoog. Dat is niet voor niets, want een duurzame leefomgeving draagt bij aan de gezondheid en het geluksgevoel van haar gebruikers. En dat is waar Veghels Buiten voor staat. In deelgebied Noordoost liggen er kansen op het gebied van energie, groen en circulariteit die wij graag willen benutten. Innovatie op het gebied van duurzaamheid wordt aangemoedigd en alle ideeën zijn bespreekbaar. We concretiseren dit thema aan d ehand van de volgende onderwerpen:

- Klimaatrobuust
- Ecologie, natuurontwikkeling en biodiversiteit
- Energie
- Circulariteit

4.5.1 Klimaatrobuust

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

Waterstructuur en wateropgave

Binnen Veghels Buiten worden de bestaande waterstructuur en het watersysteem maximaal in stand gehouden. We willen zoveel als mogelijk het water dat in het gebied valt hier vasthouden. De volgorde is vasthouden, infiltreren en dan eventueel pas afvoeren. Water dat op daken en verhardingen valt wordt in de directe omgeving opgevangen en zo lokaal mogelijk geïnfiltreerd. We willen daarbij het water zo veel mogelijk op natuurlijke wijze, zichtbaar bovengronds naar de plek brengen waar het kan infiltreren. We gebruiken zo min mogelijk ondergrondse voorzieningen zoals buizen en "kolken". Dat bespaart veel materiaal en onderhoud daarvan en maakt mensen bewust van het belang van gezond omgaan met water. We stimuleren mensen ook op eigen terrein water te bewaren in een regenwatervoorziening zoals een regenton.

Ons uitgangspunt is dus op een natuurlijke en landschapseigen wijze water vast te houden en te infiltreren en daarbij een minimale HWA (hemelwaterafvoer) te realiseren. Het systeem dat we daarvoor moeten ontwerpen is globaal doorgerekend op een toekomstige piekbui van 60 mm (conform beleidsregels waterschap Aa en Maas) en, vanwege de toename van hevigheid van de buien, ook op een piekbui van 70 mm. Met de Groene Mal hebben we voldoende ruimte om dit water op een natuurlijke manier te bergen.

De basis van het bovengrondse watersysteem wordt gevormd door de reeds in het gebied aanwezige waterlopensysteem. Aanvullend hierop wordt rondom iedere buurt een groene rand aangelegd waarin ook steeds een zaksloot komt te liggen. Deze zal in natte periodes water bevatten en in droge periodes droog staan. Water uit de buurten wordt rechtstreeks, en bij voorkeur zichtbaar, afgevoerd naar de groene rand. Met dit systeem hebben we al veel ruimte gecreëerd om het water een plek te geven. De zaksloot is een duidelijke scheidslijn tussen de buurten en het agrarische landschap en maakt deel uit van de agrarische bestemming. Ze blijven in eigendom van de gemeente. De aan te leggen zaksloten dienen in de bergingsvraag te voorzien en behoren bij de ontwikkel-opgave voor de betreffende buurten. Voor iedere buurt of combinatie van buurten dient in het kader van het bouw- en woonrijp maken een waterberekening te worden ingediend.

Aanvullend daarop wordt op enkele plekken in de Groene Mal ruimte gegeven om water op te vangen en tijdelijk te bergen. Ook hier weer op zo natuurlijk mogelijke wijze. Daarbij kan worden gedacht aan velden die periodiek wat natter zijn, zogenaamde vloeivelden die in vroeger tijden ook werden gebruikt. Andere middelen zijn bijvoorbeeld het rabattenbos zoals we dat ook in de eerste fase van Veghels Buiten hebben gemaakt. Water krijgt dus een natuurlijke plek die ook natuurlijk en passend bij het landschap is vormgegeven. Daarbij willen we ook dat het water meervoudig wordt gebruikt: zo is bijvoorbeeld het rabattenbos ook een onderdeel van een ommetje en ook meteen een spelaanleiding en kan een vloeiveld in droge perioden worden gebruikt als speelveld.









Het rabattenbos zoals aangelegd in Erpseweg Zuid





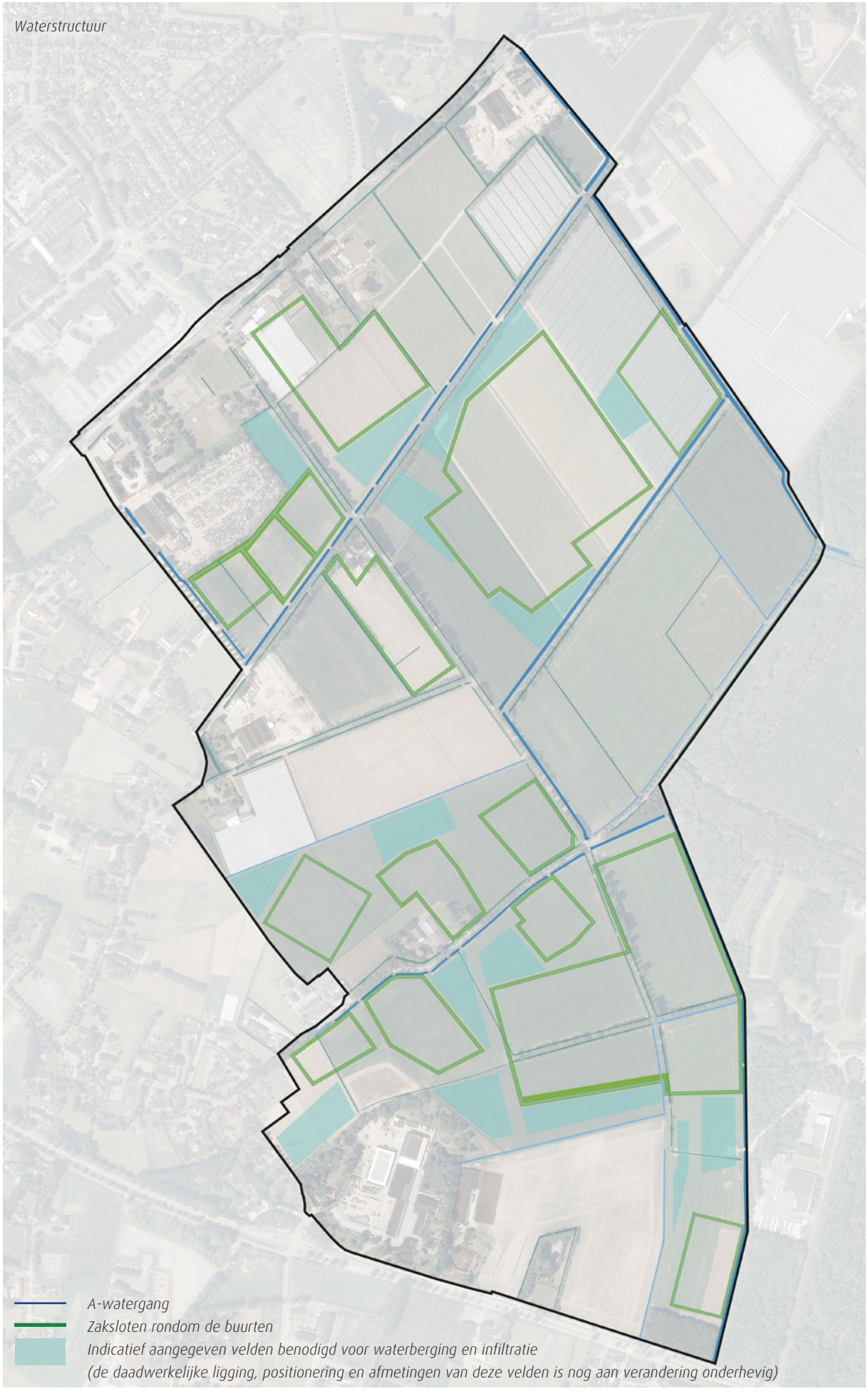


Een vloeiveld is in feite een weiland dat bij natte periodes nat komt te staan.



De watervoerende watergangen in NoordOost worden aangevuld met (meestal drooggevallen) zaksloten.
Rondom elke buurt komt een zaksloot te liggen.




Waterstructuur
A-watergang
Zaksloten rondom de buurten
Indicatief aangegeven velden benodigd voor waterberging en infiltratie
(de daadwerkelijke ligging, positionering en afmetingen van deze velden is nog aan verandering onderhevig)

4.5.2 Ecologie, natuurontwikkeling en biodiversiteit

Beleid
Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de natuurwaarden in Veghels Buiten Noordoost, en de regels die daarvoor gelden, is de Quickscan flora en fauna Veghels Buiten Noordoost (2022) uitgevoerd.

Wettelijke gebiedsbescherming
De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.
Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig. Het plangebied Veghels Buiten Noordoost is niet gelegen binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Een toename van de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied elders is echter niet op voorhand uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek", ligt op circa 18 kilometer afstand. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening moet uitwijzen of daar een toename van de stikstofdepositie plaatsvindt.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Direct ten oosten van het plangebied ligt het bosgebied Blankens Kerkhof dat onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Brabant (NNB). Ten zuiden van het plangebied maakt het beekdal van de Aa deel uit van een leefgebied kwetsbare soorten. De beekloop zelf is aangewezen als Ecologische Verbindingszone. In het plangebied zelf liggen twee kleinere percelen die onderdeel uitmaken van het NNB, één in het zuiden langs de Erpseweg (bos en grasland) en één in het oosten ter hoogte van Het Melven (opgaand groen), aansluitend op het bosgebied Blankens Kerkhof.
Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities veranderen, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van deze onderdelen van het NNB mogelijk worden aangetast. Vervolgonderzoek is daarom noodzakelijk. Middels een effectenanalyse wordt daarin beoordeeld welke negatieve effecten het plan eventueel heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB in en rond het plangebied. De resultaten hiervan hebben mogelijk nog invloed op de planuitwerking of eventuele aanvullende maatregelen.

Beschermde houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie. Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar op dezelfde grond opnieuw houtopstanden aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Op de groene kaart van de gemeente Meierijstad staan de groenstructuren weergegeven die onderdeel uitmaken van een beschermde houtopstand. In deelgebied Noordoost is slechts een beperkt aantal beschermde houtopstanden aanwezig. Het is nog niet bekend of en zo ja welke hiervan ten behoeve van de ontwikkeling van Noordoost eventueel moeten worden verwijderd. Indien kap nodig is moet een melding worden gedaan de provincie en zal herplant plaatsvinden. Indien de herplant op andere grond plaatsvindt is hiervoor een ontheffing nodig.

Quickscan Flora en Fauna

Ten behoeve van de planontwikkeling in deelgebied Noordoost is in opdracht van de gemeente een verkennend onderzoek (quickscan) Flora en Fauna uitgevoerd (BRO, 25 januari 2022). In de quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep in Noordoost afgezet tegen potentieel aanwezige natuurwaarden (gebieden, soorten) die vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid zijn beschermd. Deze werkwijze vloeit voort uit de brochure 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van Economische Zaken van december 2016.

Bij de uitvoering van de quickscan Flora en Fauna zijn zowel de beschermde gebieden als de populaties van verschillende planten, zoogdieren, vogels, amfibieën, vissen, reptielen en ongewervelden in beeld gebracht. Dit heeft geleid tot onderstaande bevindingen (zie figuur 5.1 en 5.2).

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 18 km	Mogelijk	AERIUS-berekening	Uitvoering mogelijk indien uitkomst onder 0,00 mol/ha/j
Natuurnetwerk Nederland	Binnen het plangebied	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar aantasting NNB	
Houtopstanden	Meerdere houtopstanden binnen het plangebied	Mogelijk	Bij kap melding indienen	Bij herplant op andere grond is een ontheffing nodig

Overzicht effecten met betrekking tot gebiedsbescherming en te nemen vervolgstappen
Bron: Quickscan Flora en Fauna Veghels Buiten Noordoost, BRO, d.d. 25 januari 2022

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar jaarrond beschermde nesten en steenuil	Bij aanwezigheid is voor verstoring mogelijk een ontheffing nodig
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Mogelijk vervolgonderzoek naar gebruik van bomen door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor het kappen een ontheffing nodig
	Foerageerhabitat	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar gebruik bomenrijen indien deze verwijderd, doorbroken of verlicht worden	Verlichting gericht en uitschijnend op opgaand groen vermijden
	Vliegroutes	Ja	Mogelijk		
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar kleine marterachtigen en de das, opstellen compensatieplan das	Bij aanwezigheid van een verblijfplaats of essentieel leefgebied is mogelijk een ontheffing nodig
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar Alpensalamander in sloten die worden gedicht.	Zorgplicht heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen Bron: Quickscan Flora en Fauna Veghels Buiten Noordoost, BRO, d.d. 25 januari 2022

Natuurontwikkeling

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

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

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

De Groene Mal

Meervoudig gebruik van groene ruimte

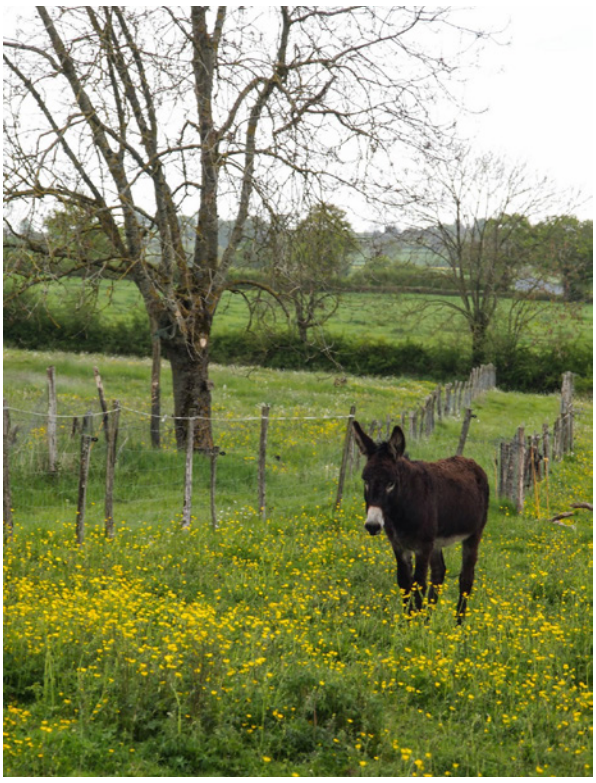
De Groene Mal is niet alleen maar groene ruimte of decor, het is ook ruimte die we duurzaam willen gebruiken voor een goede woon- en leefomgeving. We gebruiken de Groene Mal meervoudig. Zoals genoemd wordt de Groene Mal gebruikt voor onze wateropgave waarmee we klimaatrobuust zijn. Daarnaast biedt de Groene Mal ruimte om te recreëren en te ontspannen. Delen van de Groene Mal kunnen ook (semi-) agarisch gebruikt worden. Gronden kunnen verpacht worden voor gangbaar agrarisch gebruik maar ook worden ingericht als voedselbos of door bewoners worden gebruikt als voedseltuin, boomgaarde of dierenweide. Bij al dat gebruik staat wel voorop dat het gebruik een natuurlijk beeld moet hebben. De Groene Mal is nadrukkelijk geen park en tuin; het is een semi-agrarisch landschap.

Natuurwaarden, flora fauna

Met de groene Mal maken we ook nieuwe natuur. Door een goede inrichting van de groene ruimte kunnen de gronden nadrukkelijk een hogere natuurwaarde krijgen ten opzichte van het huidige argarische gebruik. Het is onze ambitie bij de inrichting en beheer van de Groene Mal en met name de vele randen die we creëren waardenvolle biotopen te maken. Dit vraagt echter nog om een goede uitwerking van de Groene Mal om zowel ruimte te bieden aan bijzondere vegetatie als voor het dierenleven. Het gaat daarbij om plekken te maken en verbindingen te leggen. We richten ons daarbij met name op gebiedseigen soorten maar moeten ons bewust zijn van een veranderend klimaat. De keuze hierbij voor groen mag gericht zijn op een interessant ruimtelijk beeld maar moet vooral ook zijn gericht op de bijdrage in het ecosysteem.

In de Groene Mal komt een aanzienlijk areaal nieuw bos. We streven ernaar om dit bos snel aan te planten zodat de bomen tijd hebben om te groeien en het landschap robuuster wordt.















Groene randen en groene erfafscheidingen
Zoals gezegd krijgen alle buurten een groene rand bestaande uit een zaksloot en opgaand groen. De beplantingswijze van de randen is steeds verschillend en zal nog verder worden uitgewerkt. Bij de keuze speelt zowel het beeld van de rand een rol maar zeker ook de biodiversiteit.

Erfafscheidingen rondom percelen zijn zo zoveel mogelijk groen daar waar ze grenzen aan de openbare ruimte. Waar de erfafscheidingen op gemeentegrond liggen passen we zoveel mogelijk robuust groen, zoals hagen, toe. Private efafscheidingen grenzend aan de openabre ruimte zijn in principe ook groen of eventueel eenvoudige hekwerken, begroeid met klimplanten. Het hekwerk is bij de begroeide hekwerken nauwelijks meer zichtbaar. Erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen zijn laag. Het groene karakter van de erfafscheiding is vanaf oplevering gewaarborgd. Ook hier komt deze ambitie voort uit het landschappelijke beeld van Veghels Buiten maar nadrukkelijk ook vanwege de gewenste natuurwaarden.

Parkeerhoven zijn overwegend groen omrand (door een haag). Deze hagen staan in openbaar gebied, ze worden onderhouden door de gemeente.



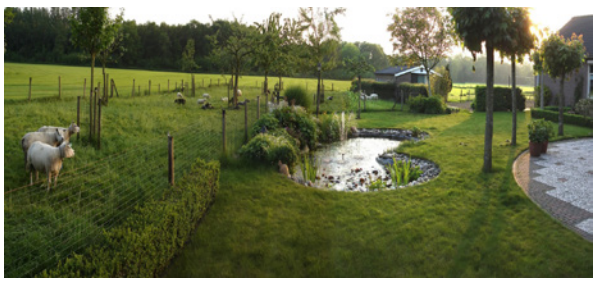








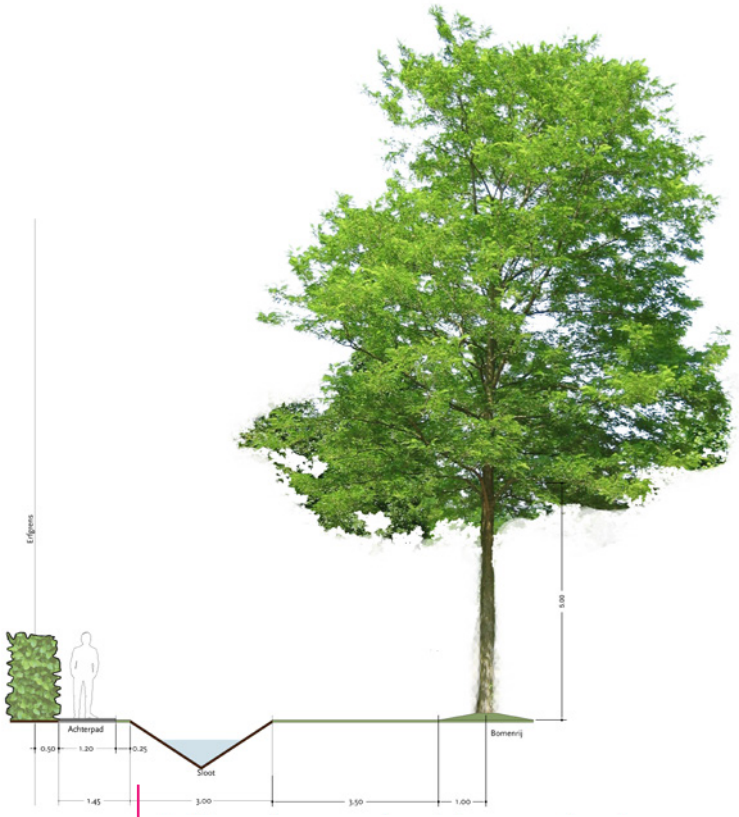




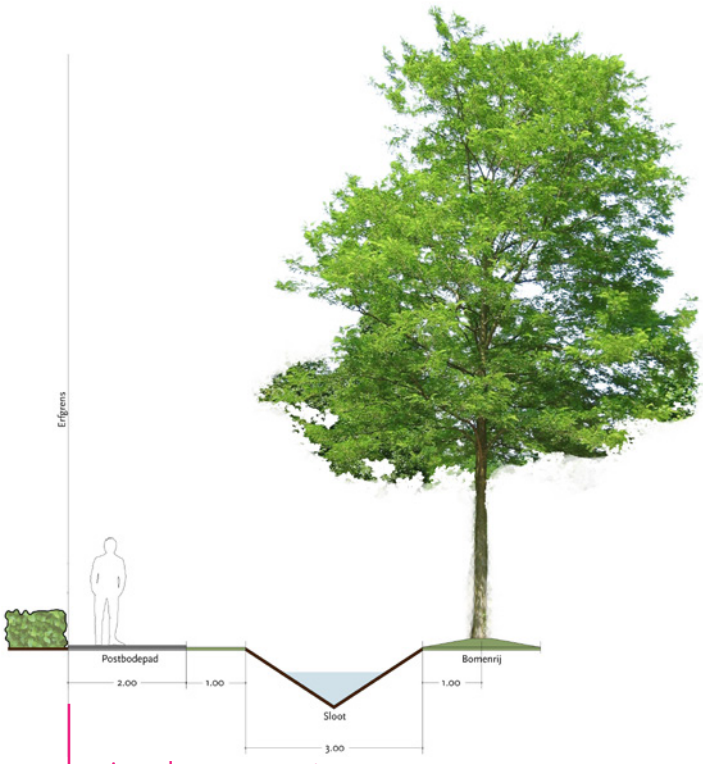
Openbaar groen, standplaats van bomen

Als we bomen planten dan moeten ze de kans hebben volwassen te worden. Een goede standplaats is daarvoor cruciaal. Dit hebben we vastgelegd in het Bomenbeleid (4 februari 2020). In Veghels Buiten Noordoost volgen we het Bomenbeleid, ook als dit geactualiseerd wordt.

De groene randen rondom de buurten blijven in eigendom van de gemeente zodat we de randen duurzaam in stand kunnen houden. Ongeacht of de woningen met de achtertuin (profiel links) of met de voortuin (profiel rechts) aan de groene rand grenzen. We hebben 6 meter ruimte gereserveerd voor de groene rand. Locatiespecifiek wijken we hiervan af, maar 6 meter vormt de basis.



achterzijde woningen met achterpad | eigendom gemeente



voorzijde woningen | eigendom gemeente

4.5.3 Energie

De gemeente Meierijstad heeft als doelstelling om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Dat betekent dat er per saldo geen CO2 meer wordt uitgestoten. Met een combinatie van energie besparen en duurzame opwekking streven wij dit doel na.

Energie besparen

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

Energie duurzaam opwekken

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

Energieconcepten

Omdat Veghels Buiten wordt ontwikkeld tot duurzaam woongebied onderzoekt de gemeente welke bronnen er zijn die kunnen worden benut en/of waar nog andere kansen liggen op het gebied van energie. In het verleden zijn er al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de technische en financiële haalbaarheid van verschillende energieconcepten in Veghels Buiten. Een vergelijking tussen de verschillende energieconcepten (Herijking Zonneterp Veghel, 2012) heeft geleid tot de conclusie dat zowel collectieve als individuele warmtepompconcepten in theorie denkbaar zijn. Daarvoor is echter uitgebreid nader onderzoek nodig. Tot een sluitende businesscase is het destijds niet gekomen.

Inmiddels is de markt rondom duurzaamheid sterk veranderd en is er meer bekend over de ontwikkeling van deelgebied Noordoost. Hierdoor zijn weer nieuwe kansen ontstaan en kan er gerichter gezocht kan worden naar oplossingen. In de Transitievisie Warmte (2020) van de gemeente Meierijstad wordt geothermie hoge temperatuur (diepe aardwarmte > 50°C) als potentiële warmtebron voor Veghels Buiten genoemd. Vanwege de nabijheid van een grondwaterwingebied en het relatief beperkte aantal woningen is het echter de vraag of deze optie realistisch is in Noordoost.

De komende tijd gaat de gemeente in beeld brengen waar de kansen liggen op het gebied van duurzame opwekking (en wellicht opslag) van energie voor deelgebied Veghels Buiten Noordoost. Daartoe zal allereerst een QuickScan worden uitgevoerd door een partij (adviesbureau) die ervaring heeft met duurzame energievoorzieningen voor soortgelijke gebieden. Hierin worden verschillende opties/concepten inzichtelijk gemaakt waarbij o.a. wordt gekeken naar de techniek, financiën, toekomstbestendigheid en naar rol die de gemeente en andere stakeholders hierin kunnen spelen. Op basis van de inzichten uit de QuickSan wordt vervolgens bepaald welke optie(s) voor Noordoost kansrijk zijn en nader onderzocht worden bij de verdere planuitwerking.

4.5.4 Circulariteit

Duurzaam ontwikkelen is het verantwoord gebruik van grondstoffen, rekening houden met de schaarste ervan en de impact die grondstoffen en producten hebben op het milieu. Grondstoffen die aanwezig zijn op de locatie (bodem, water en lucht) en grondstoffen die op de locatie gebracht gaan worden (bijvoorbeeld bouwmaterialen zoals duurzaam hout, strobouw, plantaardige verf). Duurzaam ontwikkelen gaat over het maken van bewuste keuzes van ontwerp en materiaal, het hoeft daarmee niet noodzakelijk de duurste oplossing te zijn. Kosten van materiaal en ontwerp, maar ook de levensduur en de kosten van onderhoud worden zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. In de basis is het doel om materialen zoveel en zo lang mogelijk in het systeem beschikbaar te houden. Dat kan door hergebruik of door materialen te recyclen.

In de Transitievisie Warmte (2020) worden door de gemeente Meierijstad 5 uitgangspunten geïntroduceerd waarmee zij invulling wil geven aan het thema circulair bouwen, namelijk:

1. Benut het beschikbare
2. Gebruik hernieuwbaar
3. Minimaliseer milieu-impact
4. Creëer voorwaarden voor een lange levenscyclus
5. Creëer voorwaarden voor toekomstige cycli

Deze uitgangspunten worden voor Veghels Buiten Noordoost als volgt vertaald:

Delen

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

Grondstoffen- en materiaalgebruik

De gemeente Meierijstad daagt ontwikkelende partijen uit om de milieu-impact van de toe te passen materialen bij de bouw en gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw tot een minimum te beperken. Daarbij gaat het niet alleen om de initiële bouw, maar ook de impact van onderhoud, vervangingen en bij einde levensduur van elementen/materialen de sloop en verdere verwerking van het materiaal. Deze milieu-impact kan worden uitgedrukt in de vorm van milieukosten na het uitvoeren van een milieukostenberekening (MPG-berekening). De wettelijk verplichte Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is een landelijk instrument dat Meierijstad wil inzetten om het gebruik van primaire grondstoffen op korte termijn te verminderen. Een MPG score ≤ 0,8 is het uitgangspunt.

De gemeente vraagt ontwikkelaars om gebruik te maken van een grondstoffenpaspoort. Hierin wordt exact aangegeven welke materialen er in een gebouw zijn verwerkt zodat deze in de toekomst gemakkelijk kunnen worden gedemonteerd om op een andere plaats te kunnen worden hergebruikt.

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

Demontabel en flexibel bouwen

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

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaai
Bij de planvorming dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de geluidbelasting van de wegen. In de Wet geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting opgenomen. In het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de bovengrens kan voor woningen (en andere gevoelige bestemmingen) een zogenaamd hogere waarde worden vastgesteld.

Als uitgangspunt wordt ernaar gestreefd dat het maximale geluidsniveau op de gevel 48 dB bedraagt (voorkeursgrenswaarde). Alleen in bepaalde situaties kan hiervan worden afgeweken. Dit kunnen bijvoorbeeld stedenbouwkundige overwegingen zijn.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van onder andere de gebiedsontsluitingswegen Erpseweg en Udenseweg. Voor de realisatie van geluidgevoelige objecten (zoals woningen) binnen de wettelijke zone van wegen en in de nabijheid van 30 km/uur-wegen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk vanuit een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening toont aan dat het woon- en leefklimaat in de nieuw te bouwen woningen aanvaardbaar is als gevolg van wegverkeer.

Met behulp van geluidberekeningen wordt de geluidbelasting ter plaatse van (de woningen in) het plangebied bepaald. Aangezien de indeling hiervan nog niet precies bekend is, zullen contourberekeningen (onbebouwd terrein; rekenhoogte 5 meter) uitgevoerd worden. Op basis van de resultaten daarvan kan in een latere fase ter plaatse van relevante woningen (gelegen binnen de 48 dB-contour) de geluidbelastingen bepaald kunnen worden.

De geluidbelastingen worden beoordeeld met behulp van het stelsel van voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde worden principemaatregelen geformuleerd. Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, of stuiten op stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren, wordt aangegeven voor welke woningen en bijbehorende gevels een hogere waarde aangevraagd dient te worden. Hierbij wordt het actuele geluidbeleid van de gemeente betrokken.

Bedrijven en milieuzonering
In september 2021 is er een inventarisatie (quickscan) uitgevoerd van de aanwezige bedrijven in en in de nabijheid van het plangebied Noordoost en de bijbehorende milieucategorieën, activiteiten, inrichtingen en vergunningen. Deze quickscan heeft ertoe geleid dat op basis van de beschikbare gegevens voor een aantal bedrijven een nadere akoestische verkenning is uitgevoerd zodat hier met de positionering van de buurten rekening mee is gehouden. De aanvullende akoestische verkenning is uitgevoerd voor de volgende adressen:

Adres	Bedrijfstype
Blankenburg 2-4	Waterwinbedrijf
De Stad 11	Loonwerkbedrijf - puinbreken
Erpseweg 8-9-11	Grondverzet- en transportbedrijf, Loonwerkbedrijf / Puinbrekerij
Udenseweg 5a	Autosloperij
Udenseweg 11	Dierenpension / Houtbewerkingsbedrijf
Udenseweg 8	Glastuinbouw

4.7 Luchtkwaliteit, geur en gezondheid

Luchtkwaliteit
De wettelijke grenswaarden met betrekking tot NOx en fijnstof worden ter plaatse van het plangebied niet overschreden. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is aanvaardbaar.
Er worden circa 1.200 woningen gerealiseerd. Dit aantal is lager dan de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Hiermee kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

Geur
In het plangebied ligt een intensieve veehouderij (Erpseweg 5) en rondom het plangebied liggen meerdere veehouderijen die van invloed zijn voor het aspect geur. Om de mogelijke gevolgen daarvan in beeld te brengen is onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting in het plangebied (De Roever Omgevingsadvies, november 2021). Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het hoogst belaste punt op de rand van een bouwvlak binnen het plangebied:
- wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter en gevel-gevelafstand van 50 meter;
- de voorgrondbelasting op zijn hoogst 6,8 ouE/m3 bedraagt;
- de achtergrondbelasting op zijn hoogst 6,5 ouE/m3 bedraagt.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat bij de ontwikkeling van deelgebied Noordoost sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft afstanden, voorgrondbelasting en achtergrondbelasting.

Bij het realiseren van woningen met een geurnorm van 3 ouE/m3 is sprake van een belemmering in de maximale planologische mogelijkheden van de veehouderij aan Erpseweg 5. De vraag is of dit een onaanvaardbare belemmering is. Het bouwvlak van de veehouderij is nagenoeg volgebouwd en de parameters van de worst-case geurberekening vormen geen reëel toekomstscenario voor de veehouderij. Er is geen consequentie voor de huidige bedrijfsvoering van de veehouderij. Er is wel een consequentie als de veehouderij veranderingen wil doorvoeren aan emissiepunten en/of dieraantallen. Op voorhand is niet te beoordelen of in dat geval sprake is van een onaanvaardbare belemmering. Daarvoor is op dan vervolgonderzoek nodig.

Gezondheid
Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt hiervoor gebruik gemaakt van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht, 30 april 2018). Deze handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een eventueel knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd.

In november 2021 is het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen in Veghels Buiten Noordoost nader onderzocht (De Roever Omgevingsadvies, november 2021). Hieruit komt naar voren dat een advies van de GGD gewenst is. Dat is het geval als woningen worden gerealiseerd binnen de geurcontour van 2 ouE/m3 voor de voorgrondbelasting en 5 ouE/m3 voor de achtergrondbelasting. Aan de hand van het advies van de GGD kan het bevoegd gezag vervolgens besluiten of de gezondheidssituatie ter plaatse aanvaardbaar is.

4.8 Ondergrondse infrastructuur

Beschermingszones hogedrukgasleiding en watertransportleidingen
De kabels en leidingen die nu al aanwezig zijn binnen deelgebied Noordoost zijn in 2021 inzichtelijk gemaakt met een oriënterende klic-melding. In het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding en twee watertransportleidingen. Langs deze leidingen liggen belemmeringszones waarbinnen berperkingen voor diverse vormen van grondgebruik van toepassing zijn. Zo ook mogen er geen woningen komen te staan.
De buurten liggen daarom zoveel mogelijk buiten deze leidingen. Waar de leidingen door de buurten lopen komen geen woningen te staan.

Externe veiligheid gasleiding
in november 2021 is in het kader van externe veiligheid een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid van de leidingen in Noordoost. Er is onderzocht of de nabijgelegen hogedruk aardgasleidingen een belemmering vorm voor de planontwikkeling voor Veghels Buiten Noordoost. Tevens is bepaald welke effecten de plannen hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Uit de berekening volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10-6-risicocontour van een buisleiding. Een deel van de geprojecteerde buurten ligt binnen het invloedsgebied van buisleiding Z542-01-deel-1. De invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding is daarom bepaald.

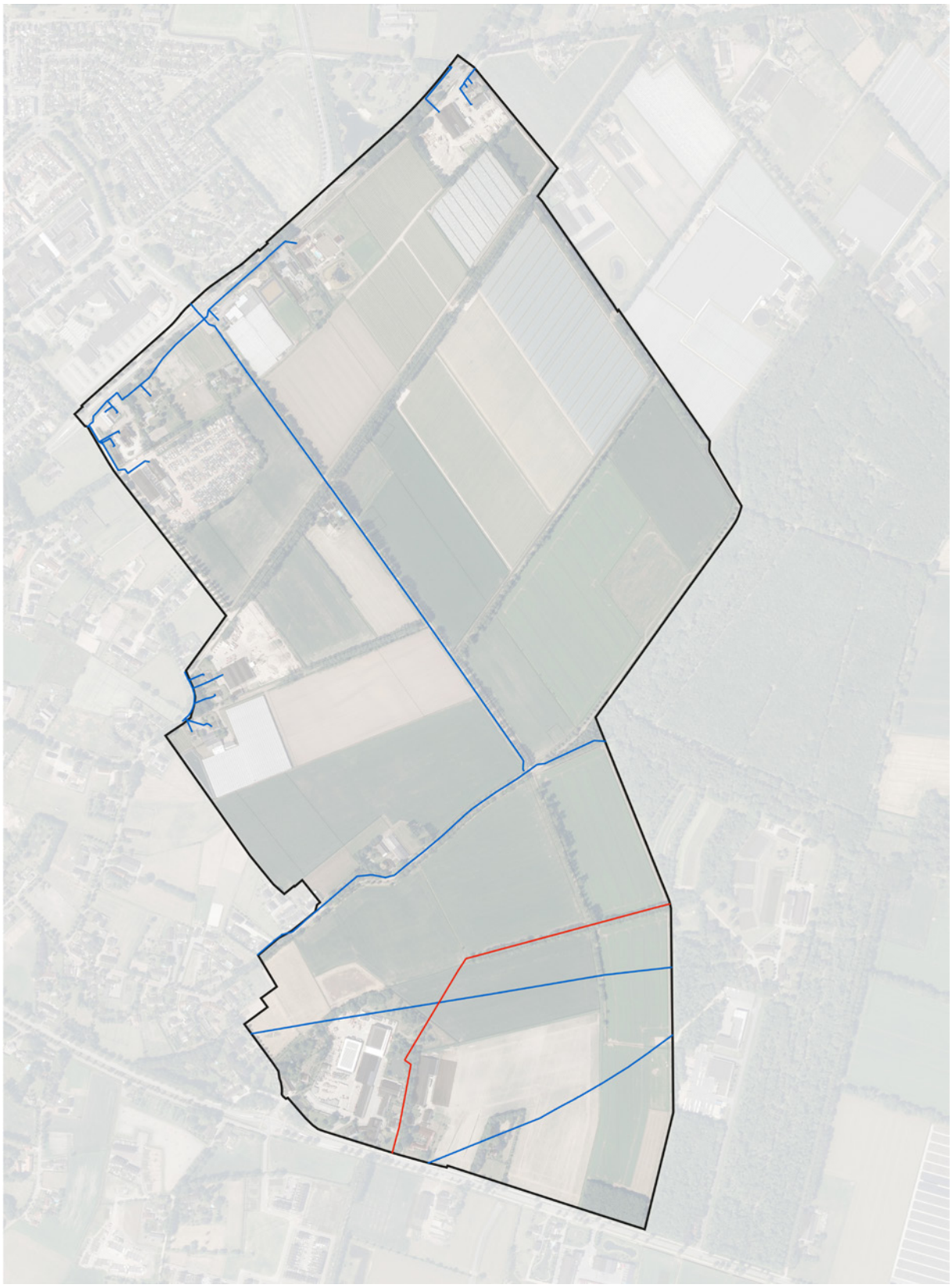
Voor de buisleiding is de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat zowel exclusief als inclusief verlegging, in de huidige situatie geen groepsrisico bestaat. In de toekomstige situatie is - zowel inclusief als exclusief verlegging - sprake van een groepsrisico dat binnen de normen valt. In de toekomstige situatie is sprake is van een groepsrisico dat lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarmee valt het groepsrisico ook in de toekomstige situatie binnen de wettelijke normen.

Riolering en hemelwaterafvoer
In de toekomstige situatie wordt gekozen voor een gescheiden inzameling en afvoer van het afvalwater en het vasthouden van het hemelwater in het gebied. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen en vastgehouden in het gebied. De gemeente zal daarbij voldoende bergingscapaciteit realiseren in de Groene Mal. Op basis van de beleidsregels van waterschap Aa en Maas zijn er voor dit plan compenserende maatregelen nodig van 60 mm (600 m3/ha) per toename verhard oppervlak. In Veghels Buiten Noordoost geldt echter de ambitie om compenserende maatregelen van 70mm (700 m3/ha) per toename verhard oppervlak te realiseren. In 2022 is er een hydrologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat deze ambitie realistisch is.

Waar mogelijk worden bestaande sloten gebruikt voor de opvang en afvoer van hemelwater. Verder zullen vooral nieuwe greppels en waterbergingslocaties (bijvoorbeeld vloeivelden, rabatten, e.d.) worden aangelegd zodat het water in de directe omgeving van de buurten kan worden opgevangen en zo veel mogelijk kan worden vastgehouden.

Ondergrondse infrastructuur

Gasleiding
Waterleiding



4.9 Kunst

Veghels Buiten heeft in 2010 en de daarop volgende jaren plek geboden voor een tiental LandArt kunstwerken. De kunstroute door het gebied Veghels Buiten heeft een positieve bijdrage geleverd aan de manier waarop het nieuwe woongebied beleefd werd tijdens de planvorming. Uiteindelijk is besloten om de kunstroute niet langer door te zetten en zijn er nu nog drie kunstwerken over. Deze hebben een (alternatieve) bestemming gekregen in de deelgebieden Oude Ontginning en Erpseweg Zuid.

Kunst is een belangrijke factor in de beleving van de omgeving. Daarom wordt getracht om kunst te richten op het verband tussen de formele aspecten van het landschap, de stedenbouw en een link te maken met de (kunst)geschiedenis van Veghels Buiten. Specifiek zien we kansen om -als verwijzing naar het katholieke verleden ven Brabant- op kruispunten naar analogie van de kapellen hier hedendaagse kunstvormen toe te passen die zowel verwijzen naar deze historie als een herkennings- en ontmoetingsfunctie hebben. Kunst kan zo op een bijzondere manier bijdragen aan plekken voor ontmoeting in de buitenruimte. Kunst kan zo ook bijdragen aan het recreatieve netwerk van deelgebied Noordoost.

Voor het deelgebied Noordoost zal worden onderzocht of kunst de inrichting van het (woon)gebied en de recreatieve routes, al dan niet op specifieke locaties, kan versterken.









5. Ontwikkelstrategie

De vrije ligging van de buurten in de Groene Mal biedt veel flexibiliteit ten aanzien van de ontwikkeling van Veghels Buiten.

5.1 Ontwikkeltempo en gronduitgifte

De ervaringen in deelgebied Erpseweg Zuid van de afgelopen jaren hebben aangetoond dat economische ontwikkelingen en een veranderende woningmarkt van grote invloed zijn op het ontwikkeltempo van het gebied en de programmatische en ruimtelijke invulling van de woonbuurten. De ruimtelijke opzet van Veghels Buiten Noordoost biedt de flexibiliteit om het gebied gefaseerd te ontwikkelen en in te spelen op een steeds veranderende (woon)behoefte. Het gefaseerd ontwikkelen van de woonbuurten in het landschap zorgt ervoor dat in de gronduitgifte en het ontwikkeltempo van het gebied - waar nodig – kan worden versneld of juist kan worden getemporiseerd.

Dankzij deze 'buurtgewijze' ontwikkeling verminderen we bovendien het risico dat nieuwe bewoners van Veghels Buiten Noordoost voor langere tijd in een bouwput wonen. Dit geldt met name voor de toekomstige bewoners van de kleinere buurten omdat deze naar verwachting in één keer geraliseerd worden. Voor de grotere buurten zoals de Kloosterbuurten, de Bosbuurt en het Gehucht geldt dit in mindere mate.

Zoals gezegd weten we uit ervaring dat de ontwikkeling van een gebied zo groot als deze door externe (economische) omstanigheden soms ook vertraging kan oplopen, waardoor het risico ontstaat dat de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost ineens in een lager tempo dan oospronkelijk beoogd was gaat of zelfs helemaal stil komt te staan. Dankzij de 'buurtgewijze' ontwikkeling verkleinen we het risico dat Veghels Buiten Noordoost er hierdoor voor langere tijd als 'onaf' uit komt te zien. In zekere zin is de Groene Mal in die tussenfase eigenlijk alleen maar groter dan dat die in het eindbeeld met ca. 1200 woningen zal zijn. Met de fasering zullen we ook rekening houden met dit 'tussenbeeld' waarbij we trachten te voorkomen dat (met name de grotere buurten) te lang als 'onaf' ogen.

Daarnaast willen we proberen om de inrichting van de Groene Mal waar mogelijk gelijktijdig laten plaatsvinden als de ontwikkeling van de woningen. Hiermee willen we bereiken dat de Groene Mal zo vroeg mogelijk in de gebiedsontwikkeling van betekenis wordt. Daarom gaan we nader onderzoeken of het bijvoorbeeld mogelijk is om het bosgebied en de groene randen rondom de buurten zelfs voorafgaand aan de woningbouw in te richten. Zo krijgen de bomen langer de kans om te groeien.

5.2 Programmatische invulling

In Veghels Buiten Noordoost zijn ca. 1200 woningen beoogd. Conform de gemeentelijke woonvisie houden we de volgende verdeling aan:

Categorie	Programmaverdeling
Sociale huur	25%
Middeldure huur	15%
Dure huur	-
Goedkope koop	10%
Middeldure koop	20%
Dure koop	20%
Variabel	10%

In de ruimtelijke opzet van de woonbuurten zijn verschillende scenario's doorgerekend ten aanzien van het woningbouwprogramma. Hierbij is onder andere onderzocht wat de ruimtelijke en financiële impact is indien de 10% 'variabel' ingezet wordt als duurdere of juist als goedkopere woningen. Dit onderzoek wijst uit dat we op dit moment zowel in ruimtelijk als in financieel opzicht geen onaanvaardbare risico's zien om de 10% variabel uit de gemeentelijke Woonvisie ook in het Veghels Buiten Noordoost variabel te houden.
Zo blijven we flexibel bij de ontwikkeling van Veghels Buiten Noordoost en kunnen we -meer dan in de andere deelgebieden van Veghels Buiten- per woonbuurt maatwerk in differentiatie van het woonprogramma voorschrijven, en zo de doelen van de Woonvisie uit voeren. Zo willen we grip houden op een gedifferentieerde ontwikkeling van woonbuurten.

5.3 Fasering

De fasering van de ontwikkeling van deelgebied Noordoost – die ook onderdeel uitmaakt van de ontwikkelstrategie - zal nog nader worden uitgewerkt. Hierop zijn een aantal factoren van invloed, waaronder:

- De woningbouwopgave op korte, middellange en lange termijn (waar kunnen eventueel relatief snel woningen worden toegevoegd vanwege de versnellingsopgave?);
- Situering en schaalgrootte van de woonbuurten;
- Bestaande (contractuele) afspraken met ontwikkelpartijen en / of andere stakeholders;
- Verschillende keuzes ten aanzien van de (manier van) gronduitgifte.
- De uitkomsten van de verkeersberekeningen voor Veghels Buiten Noordoost, de kruispuntenanalyse van de
- verschillende bestaande kruispunten in de omgeving van Veghels Buiten Noordoost en van de nieuwe aansluitingen van Het Lint op de Erpseweg en Udenseweg;
- De eventuele (technische) ontwerpopgaven van bestaande kuispunten / nieuwe aansluitingen die hieruit voortkomen;

In de verdere planuitwerking zal de fasering en ontwikkelstrategie voor Veghels Buiten Noordoost nader worden bepaald. De uitgifte van gronden zal gefaseerd plaatsvinden met ruimte voor projectmatige ontwikkeling van woningen en voorzieningen, een belangrijk aandeel sociale huurwoningen, en ruimte voor bijzondere initiatieven en bijzondere doelgroepen. In beperkte mate worden ook gronden voor particuliere bebouwing uitgegeven (particulier opdrachtgeverschap).

Vanwege de versnellingsopgave ten aanzien van woningbouw willen we in Veghels Buiten Noordoost in ieder geval snel 50 flexwoningen bouwen (zie ook paragraaf 4.1.). Omwille van die snelheid verwachten we dat we deze woningen het beste aan bestaande wegen moeten ontwikkelingen zodat we minder afhankelijk zijn van de fasering van het gehele plangebied. We willen de flexwoningen in de buurten ontwikkelen en dus niet in de Groene Mal. Hoewel de woningen tijdelijk zijn willen we een kwalitatief goed woonmilieu realiseren. Daarom hanteren we de bouwstenen voor de buurten zoals beschreven in hoofdstuk 3 ook voor de tijdelijke woningen als uitgangspunt. Daarbij hoort dat we bijvoorbeeld ook de groene rand rondom de buurten gelijktijdig (of eerder) willen aanleggen met de realistaie van de flexwoningen.



6. Relatie met andere instrumenten

Dit masterplan vormt de aanzet voor het nieuwe bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost. In het bestemmingsplan worden de keuzes uit dit masterplan vertaald naar juridisch bindende gebruiks- en bouwmogelijkheden voor Veghels Buiten Noordoost met een financiële onderbouwing.
Aanvullend op het bestemmingsplan is een kwaliteitshandboek opgesteld welke het toetsingskader vormt voor de beoordeling van de beeldkwaliteit van de nieuwe (bouw)plannen in Veghels Buiten Noordoost.

Voor Veghels Buiten Noordoost wordt een aparte LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) opgesteld waarin de belangrijkste inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte zijn vastgelegd.

7. Bronnen

7.1 Literatuur Masterplan

Masterplan (2008)
Bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning (2015)
Bestemmingsplan Veghels Buiten – Erpseweg Zuid (2016)
Actieplan woningbouw - woningbouwoffensief Meierijstad (juni 2021)
Woonvisie (2018)
Klimaatonderlegger
Landschapsonderzoek tbv Omgevingsvisie
Verkeersonderzoek NO
Nota parkeernormen Meierijstad (2018)
Flyer 'Het Buiten van Veghels Buiten (10 juni 2021)
Hydrologisch onderzoek NO (2022)
Bomenbeleid (4 februari 2020)
Bomenverordening gemeente Meierijstad (27 november 2018)
Groene kaart Meierijstad (Gemeente Meierijstad, 8 augustus 2021).
Transitievisie Warmte (Gemeente Meierijstad, 2020)
Herijking Zonneterp Veghel (Brabant Water en Grontmij, 8 februari 2012)
Wet natuurbescherming (1 januari 2017)
Natuurnetwerk Brabant (NNB)
Quickscan Flora en Fauna Veghels Buiten Noordoost (BRO, 25 januari 2022)
Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen; brochure (Ministerie van EZ, december 2016).
Archeologisch en cultuurhistorisch (vervolg)onderzoek (Bilan 2006, Bilan 2007)
Archeologische Verwachtingskaart van de voormalige gemeente Veghel
Bestemmingsplan Veghels Buiten Noordoost (2013)
Wet geluidhinder
inventarisatie (quickscan) bedrijven Veghels Buiten Noordoost (september 2021)
Nader akoestisch onderzoek bedrijven Veghels Buiten Noordoost
Onderzoek geurhinder veehouderijen Veghels Buiten Noordoost (De Roever Omgevingsadvies, 25 november 2021)
Notitie volksgezondheid i.r.t. veehouderijen Veghels Buiten Noordoost (De Roever Omgevingsadvies, 25 november 2021)
Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht, 30 april 2018)

7.2 Afbeeldingen bronnen

We hebben getracht alle bronnen te achterhalen van de afbeeldingen. Waar dit niet gelukt is verzoeken wij u om contact met ons op te nemen.

Pagina 17: appartementen: https://vanbokhorstarchitecten.nl/projecten/appartementen-meerdorp-hoevelaken
https://burolubbers.nl/420_t-zand/

Pagina 44: buitenhof poortgebouw: https://www.janssendejongbouw.nl/project/baarlo-kuukven-wonen-in-een-kasteelhoeve/

Pagina 49: Kerkje kloosterbuurt: https://www.twa-architecten.nl/projecten/het-kerkje-in-jabikswoude/

Pagina 57: Oude toren middelbeers: https://www.ed.nl/kempen/oirschot-plant-gesprek-met-actievoerders-tegen-plannen-met-oude-toren~aa69fabc/

Pagina 73: Wadi met speelvoorziening: https://www.climatescan.nl/projects/935/detail

Pagina 68: Tiny houses: https://www.barli.nl/projecten/de-hopman/

Actualisatie Masterplan
Veghels Buiten Noordoost

september 2022

Copyright © Gemeente Meierijstad 2022. Alle rechten voorbehouden. Het is ten strengste verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Meierijstad, materiaal dat zich in het Masterplan Veghels Buiten Noordoost bevindt, of dat op een met Veghels Buiten verband houdend medium is opgeslagen, te kopiëren, op nieuw te verspreiden, te publiceren, of te wijzigen.