



Gemeente Veghel

Veghelsbuitēn



Masterplan Zuidoost

Stedenbouwkundig plan Veghels Buiten

Mei 2008

Inhoudsopgave

Ten Geleide	20
1. Inleiding	07
1.1 Het plangebied	09
1.2 Leeswijzer	10
2. Analyse	11
2.1 Landschap en de daarbij behorende cultuurhistorie	13
2.2 Dynamiek	16
2.3 Typering deelgebieden	18
2.4 De Ambitie	20
3. Ontwikkelingsvisie	23
4. Planontwerp 'Veghels Buiten'	31
4.1 Inleiding	33
4.2 Ruimtelijk concept	36
4.3 Wonen en werken	40
4.4 Voorzieningen	43
4.5 Verkeer en vervoer	47
4.6 Landschapsstructuur	53
4.7 Randen en overgangen	56
4.8 Masterplan Aa-dal	57
4.9 Situering en typering enclaves/woonvelden	58
4.10 Openbare ruimte	66
4.11 Alternatief plan voor Veghels Buiten – zonder randweg	70
5. Nadere invulling en detaillering	73
5.1 Inleiding	75
5.2 Duurzaam bouwen	75
5.3 Welzijn, zorg en wellness	76
5.4 Archeologie en cultuurhistorie	77
5.5 Water en bodem	78
5.6 Kunstwerken en bruggen	81
5.7 Energievisie	81
5.8 Riolerings, kabels en leidingen	
5.9 Geluid	83
5.10 Luchtkwaliteit	84
5.11 Ecologie en natuurontwikkeling	85
5.12 Groenvoorzieningen en erfscheidingen	88
5.13 Recreatievoorzieningen	88
5.14 Domotica en ICT voor wonen & werken	89
5.15 Huisvuilinzameling	90
5.16 Kunst	91
5.17 Veiligheid	92
Bronnen	95
Colofon	97

Voorwoord

Het boekje dat u nu in handen heeft, is één van de zes delen, die met elkaar het Masterplan Veghel Zuidoost vormen.

Veghel Zuidoost is in de uitwerking van het streekplan van Noord-Brabant voor de regio Uden-Veghel aangewezen als mogelijke locatie voor de bouw van ca. 2.000 woningen. Naast die plannen voor woningbouw verlangen de ontwikkeling van de stedelijke randweg én waterhuishoudkundige aspecten in dit gebied bijzondere aandacht.

De ontwikkelingsvisie en een integraal programma van eisen zijn inmiddels vastgesteld. Maar om Veghel Zuidoost te kunnen ontwikkelen volgens die vastgestelde doelstellingen, is een samenhangend pakket van afspraken en instrumenten nodig. Het Masterplan Zuidoost is dit pakket. Het is onder regie van de gemeente Veghel en in overleg met vele instanties, organisaties en belanghebbende partijen opgesteld.

Het is een mix van ruimtelijke ontwerpvoorstellen, kwaliteits- en juridische instrumenten, overeenkomsten en documenten. Met elkaar vormen ze het raamwerk voor een kwalitatieve en flexibele uitvoering van het plan voor Veghel Zuidoost. Een gebied dat inmiddels Veghels Buiten wordt genoemd. Want vaststaat dat de nieuwe ontwikkelingen bij zowel Veghel als bij het mooie Brabantse landschap zullen passen.

Veghels Buiten is Veghel Zuidoost. Het Masterplan Zuidoost omvat de volgende onderdelen:

1. het **Stedenbouwkundig Plan** met het bijbehorende programma
2. het **Kwaliteitsinstrumentarium**, de kwaliteitsbeschrijving van het plan (productkwaliteit) en de kwaliteitsbewaking van het planproces (proceskwaliteit)
3. het **Ontwerp Structuurplan**, het juridisch bindende planonderdeel, dat reeds op 21 februari 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld
4. de inmiddels ook op 21 februari 2008 door de gemeenteraad vastgestelde milieu-effect rapportage: **PlanMER**
5. het **Financieel Raamwerk***, dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van de grondexploitatie aangeeft en een risicoparagraaf bevat
6. een overzicht van alle ondertekende **Convenanten***, contracten en/of overeenkomsten waarin diverse afspraken tussen gemeente en betrokken partijen zijn beschreven en vastgelegd.

De met een * aangemerkte delen bevatten gevoelige, vertrouwelijke informatie en zijn daarom als afzonderlijk product vormgegeven en verspreid.

Het boekje dat u nu in handen heeft is het Stedenbouwkundig Plan, deel 1 van het Masterplan.

1.

Inleiding

1.1 Het plangebied

Gezien vanuit een vliegtuig oogt het Brabantse landschap als een fascinerende lappendeken van kleine, ongelijkvormige in elkaar passende vlakjes. Het landschap kenmerkt zich door kleinschaligheid. De rivier de Aa loopt er kronkelend doorheen. Op de oeverwal ten oosten van 's-Hertogenbosch liggen dorpen en buurtschappen, waaronder Veghel, Uden, Erp en Keldonk. Een netwerk van wegen schakelt die woonkernen aaneen.

Het plangebied ligt aan het Aa-dal. In het landelijke buitengebied tussen Veghel en Erp. In dit gebied liggen twee belangrijke regionale ontsluitingswegen: de Udenseweg (N265) tussen Veghel en Uden én de Erpseweg (N616) tussen Veghel en Erp. Indirect is het gebied aangesloten op de ten westen van Veghel gelegen rijksweg A-50.



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

De huidige Erpseweg snijdt dwars door het plangebied. Verdeelt het in een circa 220 hectare groot noordelijk deel en een circa 110 hectare groot zuidelijk deel. Het noordelijk staat bekend als De Stad; het zuidelijk deel als Erpseweg-Zuid of Ham-Havelt.

- 1 Scheifelaar
- 2 Oude ontginning
- 3 nieuwe ontginning
- 4 Brabant Water
- 5 Aa

In het westen sluit de locatie aan op het plan Scheifelaar II. Dit plan is al enige jaren in ontwikkeling en zal binnenkort ook tot uitvoering worden gebracht.

De woningaantallen die in het plan voor Scheifelaar II worden ontwikkeld tellen mee in de totale bouwopgave van Zuidoost, maar de ontwikkeling en realisatie van Scheifelaar II staat geheel los van de ontwikkeling van Zuidoost.

Het plangebied van Scheifelaar II omvat 48 hectare. Dit oppervlak wordt op het plangebied Veghel Zuidoost in mindering gebracht, waardoor Veghels Buiten een oppervlakte heeft van 282 hectare. Voor het plan Scheifelaar II is het Ontwerp Bestemmingsplan klaar en zijn al afspraken gemaakt met een beoogd ontwikkelaar. Het plan vormt in die zin een gegeven; het concept voor Zuidoost moet er naadloos op aansluiten.

Over de verkeersafwikkeling in het projectgebied moeten nog keuzes worden gemaakt. Die keuzes zijn sterk afhankelijk van het onderzoek dat momenteel in het kader van de Nota Hoofdwegenstructuur wordt uitgevoerd. Bij de bestuurlijke behandeling van de Nota Hoofdwegenstructuur wordt duidelijk of binnen het plan voor Veghels Buiten rekening gehouden moet worden met een nieuwe randweg langs de oostelijke plangrens. Maar aangezien de bestuurlijke behandeling van de Nota Hoofdwegenstructuur nog moet plaatsvinden, bevat dit Masterplan twee uitwerkingen:

- Veghels Buiten met randweg (als basisplan) én
- Veghels Buiten zonder randweg (als alternatief).

Dit Masterplan voor Veghels Buiten sluit eveneens naadloos aan op de visie en de ontwikkelingsstrategie zoals onlangs is vastgelegd in de Visie 2030 – Smaakmakend Veghel.

Veghel heeft zich in het verleden weten te onderscheiden van haar omgeving en doet dat nu nog steeds. Dit dankzij een optelsom van factoren, waaronder: verzameling van unieke kernen, aanwezige cultuurhistorische waarden, landschappelijke en recreatieve potenties en ligging.

Dit plan voor Veghels Buiten zorgt ervoor dat Veghel *smaakmakend* kan blijven door kansrijke ontwikkelingen te initiëren en tegelijk balans te brengen tussen haar dorpse waarden en stedelijke kwaliteiten.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied voor Veghels Buiten geanalyseerd. Er is gekeken naar de archeologische, (cultuur-)historische en landschappelijke onderleggers van het gebied. Daarnaast is een ruimtelijke analyse gemaakt van Veghel en de regio en is specifiek voor het plangebied gekeken naar de kwaliteiten die in het ruimtelijk concept (het stedenbouwkundig en landschappelijk plan) gebruikt kunnen worden.

In hoofdstuk 3 vindt u een toelichting op de 'Groene Mal'-visie. Deze visie op de ontwikkeling van Veghels Buiten werd opgesteld aan de hand van de in hoofdstuk 2 beschreven analyse en in februari 2007 gepresenteerd aan het college van B&W. Met de toen verkregen instemming is de basis gelegd voor het plan dat u nu in handen heeft.

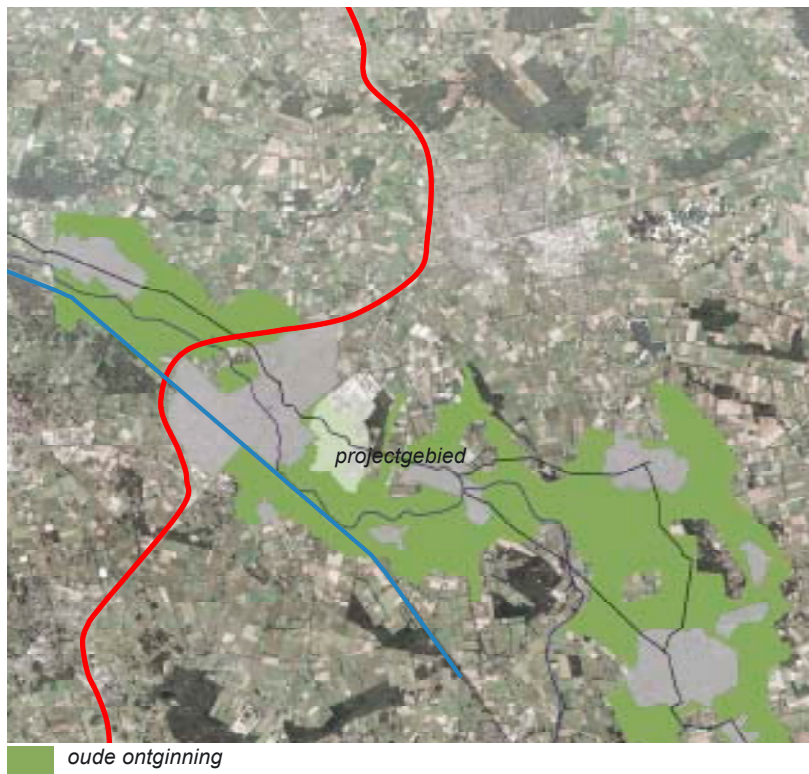
Hoofdstuk 4 gaat over het planontwerp voor Veghels Buiten. Alle ruimtelijke aspecten die aan het basisplan ten grondslag liggen, worden hierin toegelicht. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk 4 is bovendien een toelichting op een alternatief planontwerp opgenomen: een plan zonder randweg.

Hoofdstuk 5 tenslotte, beschrijft de meer specifieke onderdelen van het planontwerp. Onderdelen die losstaan van de keus tussen wel of geen randweg.

2.

Analyse

2.1 Landschap en de daarbij behorende cultuurhistorie



In het buitengebied treffen we twee landschapstypen aan: 'oude' en 'nieuwe' ontginningen. De oude ontginningen bevinden zich op de oeverwal van de Aa, op de hoger gelegen, drogere dekzandgrond. De nieuwe ontginningen liggen lager op natte gronden. Veghel is ontstaan op de hogere dekzandgrond, op een plek waar men de Aa over kon steken. Langs de dekzandgronden van de Aa zijn meerdere gehuchten ontstaan. Gemert bijvoorbeeld. En Erp en Havelt. Van oorsprong hebben deze plaatsen een grote samenhang. Aan de verbindende wegenstructuur kun je dit nog steeds zien.



1850



1920



2000

Rond 1800 waren veel kavelgrenzen beplant met houtwallen, boomsingels en hagen. Wat geplant werd, deed niet alleen dienst als afscheiding, maar ook als hakhout voor de kachel. Er veranderde dus regelmatig iets in de beplanting. Door het voorpootrecht - het recht bomen te planten en te vellen met plichten voor beheer en herplant - gold dat ook voor de beplanting langs de openbare wegen. In de loop van de tijd ontstond zo een coulisselandschap van verschillende beplantingssoorten. Je ziet hier lanen van eiken en beuken, maar ook lanen van berken en populieren. Naast de lanen beperken de groenstructuren zich tot enkele kleine bosjes en houtwallen. Het huidige landschap heeft nog deels een besloten en informeel karakter.

De oude ontginningen

Het landschap van de oude ontginning kenmerkt zich door bochtige, smalle wegen. De meeste boerderijen liggen aan deze linten en clusterden zich in kleine gehuchten, zoals Havelt en Ham. Rondom de boerderijen werd beplanting aangebracht, maar voor de rest bleven de doorzichten naar het landschap vrij.

De ontginning in dit gebied is niet structureel aangepakt, maar in de loop van de tijd ontstaan. Er is sprake van een informele organische ordening. Door de variatie in kavelmatten en -richtingen zie je hier een grillige kavelstructuur. De boerderijen staan vaak haaks op één van de kavelgrenzen en daardoor vaak verdraaid ten opzichte van elkaar en de ontsluitingsweg. Typisch is dat veel boerderijen met de langsgewel aan het lint liggen.

De nieuwe ontginningen

De nieuwe ontginning was vóór de 19de eeuw een open heidelandschap. De gronden waren te nat en te schraal om als akkerland te fungeren. In de 19e eeuw onderging dit landschap in korte tijd een volledig transformatie. De bloeiende klompenindustrie verlangde houtteelt. Tegelijkertijd met de exponentiële groei van de houtteelt, werd het landschap ontgonnen voor agrarisch gebruik. Door de uitvinding van kunstmest werden de schrale gronden toch geschikt voor agrarisch gebruik. De open woeste heidegronden veranderde in een agrarisch gebied vol boomsingels. Een peppel- of populierenlandschap met rechthoekige kavels, die ontsloten werden door rechte zandwegen.

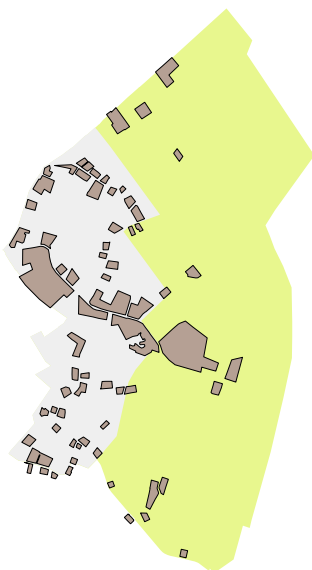
Na de Tweede Wereldoorlog veranderde het landschap opnieuw. De bloei van de klompenindustrie was voorbij, de houtteelt verdween, de agrarische functie werd de belangrijkste. Het was de tijd van schaalvergroting van agrarische bedrijven. De tijd van ruilverkaveling. Met als gevolg dat veel bomen en houtwallen verdwenen. De hoofdstructuren en erfbeplantingen bleven echter grotendeels in stand. Het huidige landbouwgebied bestaat voornamelijk uit intensief bewerkte graslanden voor de melkveehouderij. Op veel percelen wordt ook maïs verbouwd.

Het is een relatief droog gebied. In verband met de landbouw wordt het hemelwater via enkele sloten en greppels afgevoerd richting de Aa en richting de Beekgraaf.

De cultuurhistorie van de oude en de nieuwe ontginning is in het landschap goed zichtbaar. De twee landschapstypen onderscheiden zich op diverse vlakken:

- de kavelstructuur (grillig - rechthoekig)
- het overheersende boomtype (gemengd eiken en berken - populieren)
- de ontsluiting (smalle bochtige wegen – rechte (zand)paden) en
- de boerderijtypologie (informele clustering van relatief kleine boerderijen – rationele ordening van relatief grote boerderijen).

Met de huidige ambitie van Veghel ondergaat het huidige landschap van Veghel Zuidoost wederom een belangrijke transformatie. De agrarische bestemming maakt grotendeels plaats voor wonen en recreatief gebruik. Maar de woonfunctie is te gast in een landschap waarin bestaande kwaliteiten en cultuurhistorie duurzaam verankerd zijn. Het is de wens om de landelijke sfeer in een nieuwe setting te benutten. De nieuwe setting reageert op de aanwezige cultuurhistorische kenmerken en ondersteunt de verschillen.

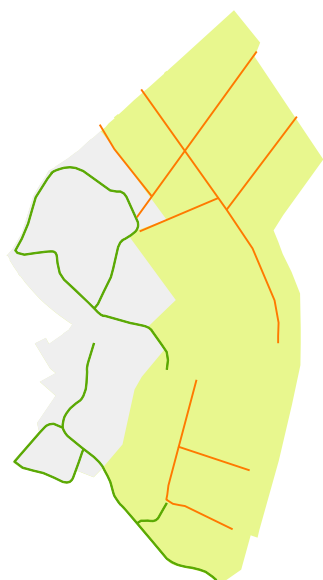


landschap



oude ontginning

nieuwe ontginning



ontsluiting



bochtige smallewegen oude ontginning



zandpad nieuwe ontginning



bebouwing



woonboerderij oude ontginning



schuur



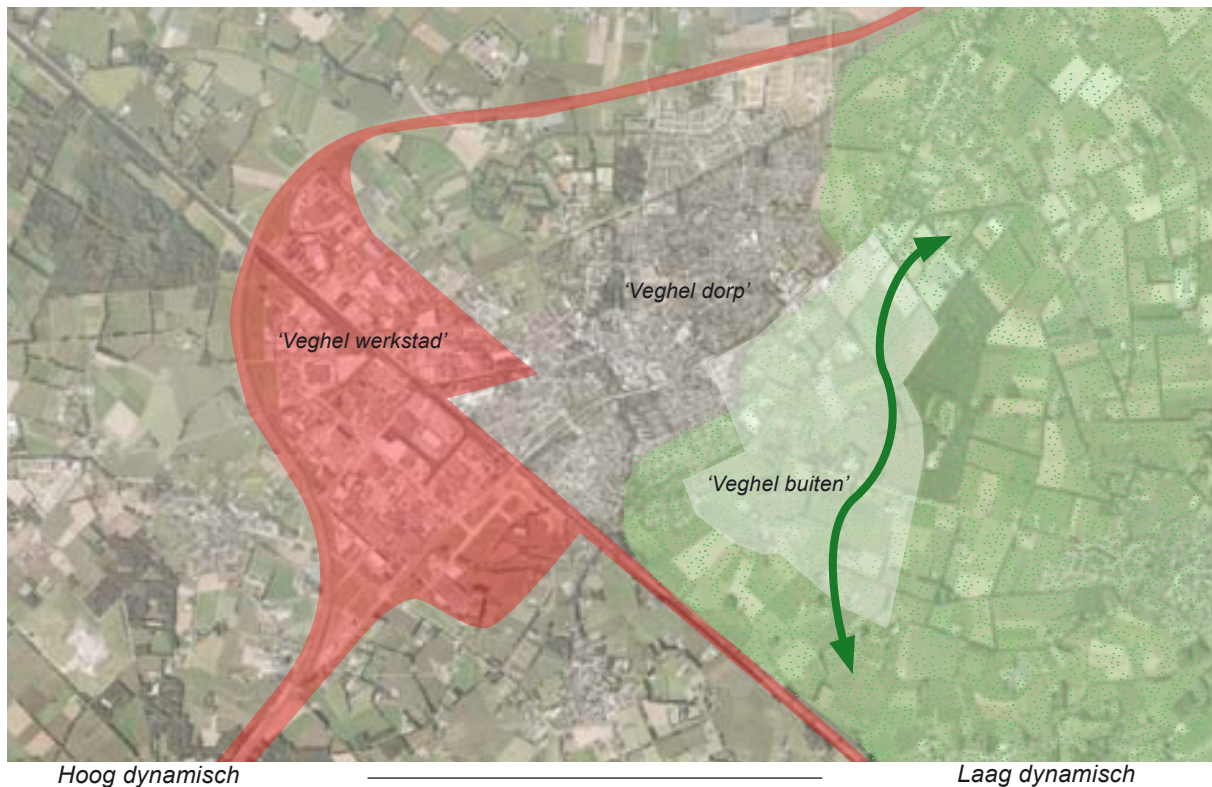
verdraaide rooilijn



zichtlijnen

2.2 Dynamiek

Het huidige Veghel heeft meerdere gezichten. Veghel is in de eerste plaats een ontwikkeld Brabants dorp dat deel uitmaakt van een stelsel van dorpen in het beekdal van de Aa. Veghel staat daarnaast bekend als werkstad. Het heeft die status vooral te danken aan zijn exclusieve ligging aan de Zuid-Willemsvaart. De ontwikkeling van industriële bedrijvigheid heeft voor een groot deel zijn wortels in de haven (Zuid- en Noordkade). Hierin onderscheidt Veghel zich van Uden en Schijndel. Met de aanleg van de A50 aan haar westzijde is de bereikbaarheid van Veghel verder toegenomen en heeft de ontwikkeling van bedrijventerreinen een vlucht genomen. Aan de west- en zuidzijde van Veghel ontstond een beeldbepalende zone van industrie en bedrijven. Een zone met een typisch hoogdynamisch karakter.



Aan de oostzijde van Veghel grenst het beekdal, het landschap behorend bij de oude ontginning en het agrarische landschap van de nieuwe ontginning. Van de Zuid-Willemsvaart tot Uden overheerst landelijke rust. Hoewel ook aan deze zijde van Veghel een aantal perifere functies te vinden zijn. Het landschap is kleinschalig en rijk aan variatie. De doordringbaarheid van het gebied voor het autoverkeer is matig. De rijsnelheden zijn laag en er zijn – met uitzondering van de Erpseweg – geen (grote) doorgaande verkeersstromen. De karakteristiek van de infrastructuur draagt in belangrijke mate bij aan de beleving van de landelijke rust.



De bebouwingsdichtheid is laag en staat vaak informeel geordend in bescheiden clusters bijeen. Er zijn altijd doorzichten naar onbebouwd landschap. De bebouwingshoogte is gering, overwegend één laag met een kap. Niet de bebouwing, maar de begroeiing domineert het beeld: bomen, hagen en houtwallen. De sfeer is informeel en gemoedelijk. Het gebruik van het land is voornamelijk extensief. Dit gebied heeft een uitgesproken lage dynamiek.

Met de ontwikkeling van Zuidoost tot woongebied heeft Veghel de kans om haar identiteit te verrijken met een nieuw, ontspannen, landelijk woonmilieu. Met Veghels Buiten.

In Veghels Buiten zet het landschap de toon. In een nieuwe setting benutten we de landelijke sfeer. De sfeer van dampig boerenland, van de kruiwagen met pompoenen en het schoteltje voor het geld... De sfeer van dit stukje Brabant. Met knotwilgen in kronkellijnen langs de meanderende Aa en coulissen van hagen, lage, middelhoge en hoge bomen. Coulissen, die je een vergezicht onthouden, maar de verwachting wekken van een eindeloos onthaast landschap.

In Veghels Buiten willen we de sfeer van ontspannen Brabants leven. Maar, dit beoogde milieu kan alleen bereikt worden als zeer zorgvuldig wordt omgegaan met:

- kernkwaliteiten van het huidige landschap
- ordening van de nieuwe bebouwing
- toename van verkeersdynamiek en
- de open relatie met het omringende landschap.



2.3 Typering deelgebieden

Zoals gezegd bestaat het plangebied uit deelgebieden: deelgebied 'De Stad' en 'Erpseweg Zuid'. De twee deelgebieden verschillen niet veel van elkaar. Het zijn intensief gebruikt landbouwgronden, met daarbinnen enkele enclaves.

Van oudsher is het plangebied een gemengd woon- en werkgebied. Het wonen concentreert zich aan de westzijde van het plangebied, langs de landwegen en rondom Beukelaar, Heuvel en Havelt. De (voormalige) agrarische woningen liggen veelal gesitueerd op ruime kavels. Aan de achterzijde zijn vaak opstallen en schuurtjes aanwezig.

Bedrijvigheid, voornamelijk in de agrarische sector, concentreert zich met name aan de westzijde van deelgebied 'De Stad'.



In de de benaming van de deelgebieden is de cultuurhistorie verankerd. De landschapbenamingen zijn stille getuigen van de ontstaansgeschiedenis van de deelgebieden. Als de betekenis van een naam achterhaald wordt, is het mogelijk het landschap en haar geschiedenis te lezen.

Deelgebieden:

Rijt, komvormige laagte

Beukelaar, open plek met beplanting van voornamelijk beuken

Eeuwseis, bloemrijk grasland

Ham, gehucht van boerderijen omgeven door moerassig gebied

Broek, moerassig gebied

De Stad

Deelgebied 'De Stad' ligt ten noorden van de Erpseweg en ten oosten van de Udenseweg. In dit deelgebied liggen de enclaves Beukelaar en Heuvel.

De enclave Heuvel is gelegen op een dekzandrug en wordt in 1394 vermeld als Den Hoevel, dat mogelijk verwijst naar het leengoed Heuvel. Maar al lang voor 1394 woonden er in Heuvel mensen... In de bodem is aardewerk uit de vroege en late Middeleeuwen gevonden en in 1981 werden ten noorden van Heuvel zelfs vuurstenen afslagen uit het Neolithicum gevonden.

Heuvel bestond uit verspreid gelegen boerenhoeven in een typisch Meierijs: kleinschalige akkers, houtwallen en her en der bolle akkercomplexen. Relicten daarvan vind je nu nog terug.

Het gehucht Beukelaar ligt op de voormalige overgang van akkergronden naar heidegrond. Een overgang, die gevormd werd door het vroeger uitgestrekte Beukelaarse broek.

Dit broeklandschap, werd in de 19e eeuw rationeel ontgonnen en vanwege de lemige ondergrond beplant met populieren, waardoor ook hier een karakteristiek Meierijs populierenlandschap ontstond.

Beukelaar wordt voor het eerst vermeld in 1410. Het gehucht bestond vroeger uit verspreid gelegen boerenhoeven. De naam Beukelaar wijst op een voormalig bosgebied dat hier lag. Het naamsdeel 'laar' duidt op een deel van het bos dat door de nabije bewoners werd gebruikt als veeweide. Het naamsdeel 'beuk' verwijst naar de gelijknamige boomsoort, die vaker groeit op vochtige leemhoudende grond.

In de gehuchten Heuvel en Beukelaar en aan de randen van het plangebied is historische bebouwing terug te vinden. Het gebied wordt gekenmerkt door oude en nieuwe ontginningen. De oude ontginningen liggen aan de westzijde van het plangebied en de nieuwe ontginningen liggen aan de oostzijde van het plangebied.

Deelgebied 'De Stad' wordt nu intensief gebruikt als landbouwgebied. Rondom de enclaves zie je duidelijk de kenmerken van de oude ontginning. Je ziet een fijnmazige, grillige structuur met kronkelige linten.

In de enclaves zijn nog veel oude woningen en boerderijen aanwezig. De woonbebouwing ligt hoofdzakelijk op de kop van de kavel, aan de weg. Erfbeplanting is met name rond de woonbebouwing aanwezig. In de linten zijn openingen, zodat er altijd doorzichten zijn naar het achterliggende gebied. Aan de oostzijde van het plangebied is de nieuwe ontginning grootschaliger en rechtlijniger verkaveld. Het plangebied heeft hierdoor een open en groen karakter en heeft zowel een noord-zuid als een oost-west gerichte verkaveling.

Erpseweg-Zuid (Ham-Havelt)

Het deelgebied Erpseweg-Zuid ligt ten zuiden van de Erpseweg en ten zuidoosten van de wijk de Scheifelaar.

Binnen dit deelgebied ligt de enclave Havelt

Havelt wordt voor het eerst vermeld in 1378. Het gehucht bestond vroeger uit verspreid gelegen boerenhoeven.

De naam Havelt wijst mogelijk op de naam Haanvelt. In de veertiende eeuw was Havelt leengoed van de hertogen van Brabant. In oude tijden heeft er op het Havelt een kapel gestaan, gewijd aan de Heilige Abt Antonius.

Havelt heeft het karakter van een beekdalnederzetting. Het is ontstaan in het beekdal van de Aa, op de overgang van droge akkergrond naar laaggelegen weidegronden.

Aan de zijde van het Aadal lagen vroeger vennen en plassen. In de loop van de tijd zijn ze o.a. bij de ruilverkaveling verdwenen. Ook het vrij sterk aanwezige reliëf van de steilrand van het Aadal en de typisch Meierijs bolle akkercomplexen verdwenen bij de ruilverkaveling.

Deelgebied Erpseweg-Zuid wordt net als De Stad gekenmerkt door oude en nieuwe ontginningen. De oude ontginningen liggen aan de westzijde van het plangebied; de nieuwe ontginningen aan de oostzijde. De Erpseweg en de Langsteeg worden begeleid door historische groen.

Ten zuiden van dit deelgebied stroomt de de Aa. Voor de rest is het een relatief droog gebied. Een paar greppels en sloten zorgen voor de afvoer van hemelwater en in de directe omgeving van de bestaande bebouwing zijn wat vijvers en poelen.

2.4 De Ambitie

Zuidoost onderscheidt zich van Veghel 'werkstad' en Veghel 'dorp/stad'. Het is een landelijk ontspannen buitengebied dat in open verbinding staat met de Aa en het oostelijk en noordelijk omringende landschap. Zuidoost heeft een laag dynamisch milieu. Vanuit ruimtelijk beleid streeft men naar het versterken van dit milieu en het minimaliseren van elementen die niet passen in dit ontspannen laagdynamische milieu. Het IPvE (Integraal Programma van Eisen, sept. 2006, Gemeente Veghel) onderschrijft de kernkwaliteiten van het gebied en formuleert een opgave waarin de beschreven landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten uitgangspunt vormen voor gebiedsontwikkeling.

In het IPvE wordt de potentie van het gebied onderkend voor de vorming van een voor Veghel nieuw woonmilieu. In Zuidoost ligt een kans voor het ontwikkelen van een nieuwe identiteit, voor 'wonen in Veghels Buiten'.

Het IPvE beschrijft de ambitie van kleinschaligheid in de vorm van een suburbane sterrennevel van woonenclaves in een landelijk gebied. De nieuwe bebouwing is te gast in het landschap. Uit de nadere verkenning van het gebied wordt duidelijk dat er drie te onderscheiden landschapskarakteristieken zijn:

- het Aa-dal,
- de oude ontginning en
- de nieuwe ontginning.

De ambitie is om de specifieke kwaliteiten van gebiedsdelen te respecteren en te benutten bij de ontwikkeling. Op deze manier ontstaat er een contextgerelateerde variatie van enclaves met een specifieke identiteit.

Integratie in het landschap biedt een uitstekende basis voor een ontspannen, fijnmazig recreatief netwerk voor zowel de toekomstige bewoners van Veghels Buiten als de huidige bewoners van Veghel.

In het nieuw te bebouwen c.q. te ontginnen gebied wordt een ontspannen Brabantse sfeer nagestreefd voor zowel het buitengebied als de openbare ruimte in en tussen de dorpse enclaves.

Veghels Buiten biedt, naast de reguliere doelgroepen, een uitstekende vestigingsplaats voor de groeiende groep oudere Brabanders.

De regio Zuidoost-Brabant kenmerkt zich als een sterk gespreide, dorpse verstedelijkingspatroon. Een patroon dat feitelijk dateert uit de late Middeleeuwen.

De pogingen om tot een concentratie van verstedelijking in Brabant te komen, zijn in de twintigste eeuw telkens stukgelopen. Het hedendaagse verlangen naar het suburbane wonen in Brabant en de verstedelijking die voortbouwt op het gespreide patroon van nederzettingen, zijn historisch geworteld en bepaald door sociaal-culturele, politiek-bestuurlijke en ruimtelijk-economische factoren.

De katholieke preoccupatie met het platteland, gevoegd bij de autonomie van de kleine, veelal agrarisch georiënteerde plattelandsgemeenten en de consequente, antistedelijke politiek van de provinciale overheid, heeft ervoor gezorgd dat de razendsnelle sociaal-economische modernisering van Brabant zich voor een groot deel op het platteland heeft voltrokken. Nergens anders heeft de gespreide verstedelijking een zo vruchtbare voedingsbodem kunnen vinden. Het is dan ook de sterrennevel aan dorpen die in hoge mate het karakter van Brabant bepaalt. Daardoor kan van een scheiding tussen stad en platteland nauwelijks meer worden gesproken. 'Brabant is een globale suburbia geworden. Er is geen echte stad, maar er zijn ook geen echte dorpen meer'.

Opvallend is dat men in Brabant, ondanks de teloorgang van de katholiek geïnspireerde visie op het platteland als gevolg van de snelle ontkerkelijking en ontzuiling in de periode na 1965, is blijven geloven in het ideaal van een dorpse samenleving. Zo wordt in het in 1997 verschenen 'Manifest Brabant 2050' een sterk pleidooi gehouden om Brabant weer dorpsgewijs te bewonen. Deze omarming van het 'dorpse Brabant' roept het vooroorlogse debat onder ontwerpers en de naoorlogse, door de provincie bepleite 'dorpse planologie', weer in herinnering. Het manifest beoogt het dorpse nederzettingenpatroon van Brabant te stimuleren, vanuit de idee dat ze aansluit bij een voor Brabant typerende, landelijke leefwijze. Brabant is immers van afkomst agrarisch en de cultuur is daarom een dorpscultuur. Op basis van het bovenstaande is het niet vreemd om vanuit de opgave voor Zuidoost te zoeken naar aanknopingspunten die te maken hebben met een 'dorpsgewijze bewoning' en de vervaagde grenzen tussen verstedelijking en platteland. Een oplossingsrichting ligt in de opgave om Zuidoost te beschouwen als 'Brabant in het klein' en het gebied op basis van een suburbane sterrennevel van dorpse enclaves te ontwikkelen.

Teksten gedeeltelijk ontleend aan: Janssen, J., 'De suburbanisatie van het Brabantse platteland', in: Stedebouw & Ruimtelijke Ordening, nummer 05/2005, pp. 42-47.



3.

Ontwikkelings- visie

In Veghel Zuidoost ligt de opgave voor het ontwikkelen van een nieuw onderscheidend woonmilieu. Naast Veghel 'Werkstad' en Veghel 'Dorp' is er behoefte aan een Veghel 'Buiten'. Het bestuur van Veghel heeft behoefte aan een aanvullend woonmilieu met een onderscheidend landelijk karakter. De ambitie van het bestuur is verwoord in een missie voor Zuidoost. De essentie van deze missie is samengevat in de onderstaande steekwoorden:

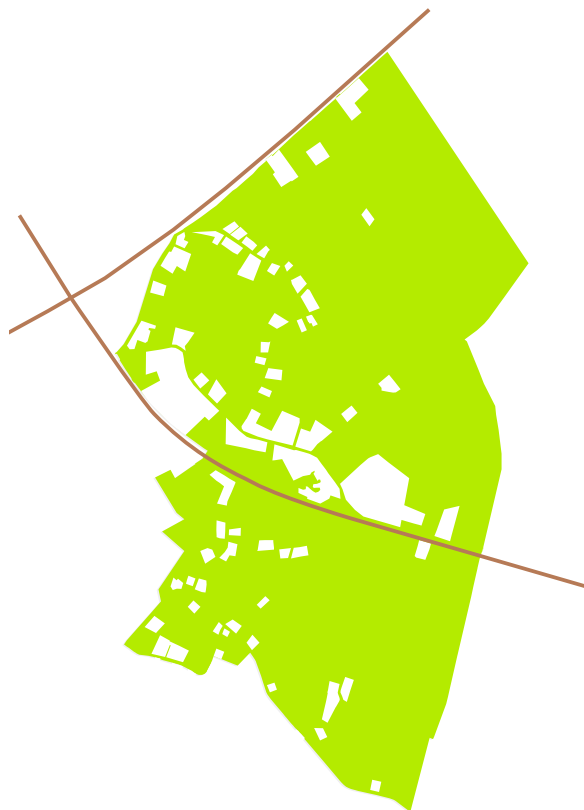
- Landelijk wonen
- Nieuw complementair woonmilieu
- Oude en nieuwe landschappelijk identiteit tot uiting brengen
- Kwaliteit van het Brabantse leven implementeren
- Collectieve herkenbaarheid 'Veghel Buiten'
- Iedere enclave een eigen identiteit
- Comfort, recreatie, ontspanning en gezondheid.

De ruimtelijke opgave voor Veghel Zuidoost bestaat uit het gefaseerd realiseren van 2.000 woningen en een aantal commerciële en niet-commerciële voorzieningen. Veghels Buiten zal niet in één keer planmatig ontwikkeld worden. Er is vraag naar een 'organisch groeimodel', d.w.z. een geleidelijk op de behoefte afgestemde ontwikkeling, die ook rekening houdt met toekomstige veranderingen in de maatschappij. Naast deze 'organische' opgave is eveneens aangegeven de nadruk te leggen op een 'dorpsgewijze bewoning' en de vervaagde grenzen tussen verstedelijking en platteland. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een opgave die in zijn kern als volgt kan worden omschreven: **een suburbane sterrennevel van dorps enclaves.**

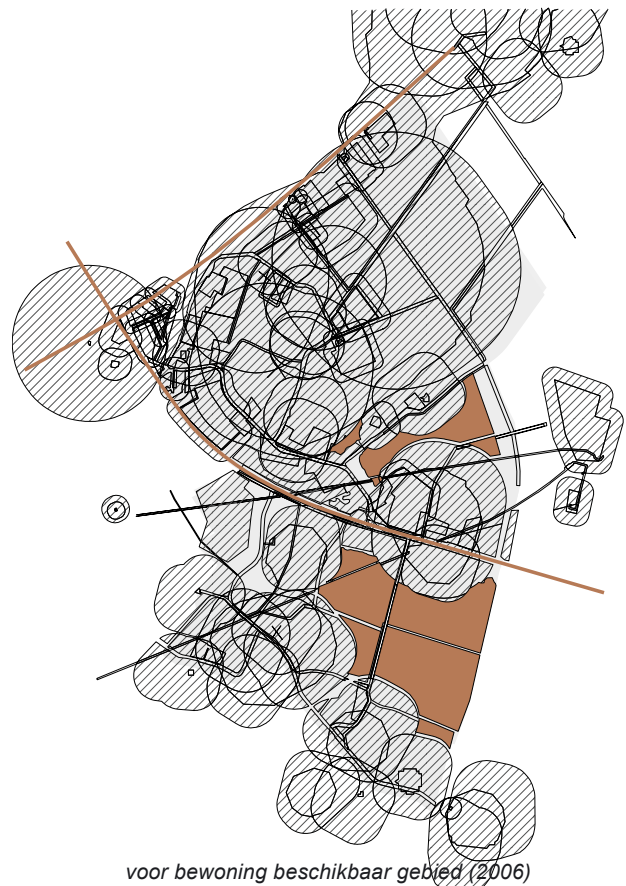
Beschikbaarheid van de ruimte

Het plangebied is circa 282 hectare groot. Met een opgave van 2.000 woningen betekent dit een gemiddelde dichtheid van 7 woningen per hectare. Het gebied is echter niet volledig beschikbaar voor planontwikkeling. Naast de al bestaande boerderijen en woningen zijn er bedrijfsmatige activiteiten en infrastructurele belemmeringen die het beschikbare gebied voor nieuwe bewoning aanzienlijk reduceren.

Het onderstaande kaartje toont welke gebiedsdelen bij aanvang van de opgave voldoen aan de vereisten voor bewoning (31 hectare). Door verwerving, bedrijfverplaatsing en bedrijfbeëindiging is het voor bewoning beschikbare gebied aanzienlijk toegenomen.



projectgebied



voor bewoning beschikbaar gebied (2006)

Omdat het in dit Masterplan om een organische ontwikkeling gaat, kan de grootte van het beschikbare gebied zich in de toekomst verder ontwikkelen. In dit gebied vinden bedrijfsactiviteiten plaats die minder passend zijn in de ambitie van een laagdynamisch, kleinschalig landelijk woonmilieu. Het beleid is er op gericht om waar nodig deze activiteiten te ontmoedigen dan wel te beëindigen c.q. verplaatsen.

Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie

Uit de analyse van het gebied (zie vorig hoofdstuk) blijkt dat het gebied landschappelijk gezien bestaat uit een oude ontginning en een nieuwe ontginning. Twee schillen, één gevormd door de oude én een gevormd door de nieuwe ontginning, splitsen het plangebied in de eerder genoemde twee deelgebieden. De tweedeling bestaat dus niet uit een gebiedsdeel boven en een gebiedsdeel onder de Erpseweg.

De twee schillen, die het plangebied in tweeën delen, eindigen in het noorden tegen de Udenseweg en in het zuiden in het Aa-dal.

In de Ontwikkelingsvisie worden de oude en de nieuwe ontginning als twee onderscheidende landschapsgebieden en ontwikkelopgaven beschouwd. Hiervoor zijn dan ook twee afzonderlijke ruimtelijke ontwikkelingsstrategieën opgesteld.

Strategie voor de oude ontginning



De lintenstructuur van de oude ontginning is landschappelijk en verkeerskundig kwetsbaar. Er moet zeer zorgvuldig worden omgegaan met de toevoeging van woningen. Vooral het handhaven van doorzichten vanaf de linten is een belangrijke karakteristiek die niet mag verdwijnen. Dit betekent dat er slechts beperkt gebouwd mag worden aan de linten. Wel is het mogelijk om achter bestaande bebouwing een aantal woningen toe te voegen.

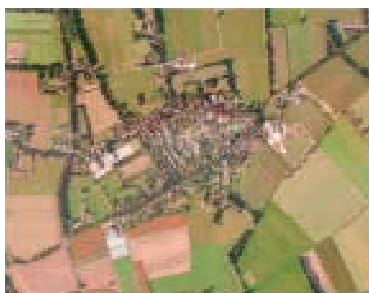
De karakteristiek van de oude ontginning wordt voor een belangrijk deel ook bepaald door de specifieke karakteristieke infrastructuur. De ontwikkelingsvisie respecteert de bestaande kronkelige linten en voegt geen nieuwe infrastructuur toe. De capaciteit van de bestaande infrastructuur is daardoor mede bepalend voor het maximaal aantal toe te voegen woningen (circa 300 woningen incl. het aantal te realiseren woningen in het plan 'Scheifelaar II').

De mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe woningen in de oude ontginning zijn op dit moment beperkt. Het eigendom is in dit gebied versnipperd en er zijn een groot aantal bedrijfsactiviteiten met hinder. Een grootschalige en planmatige ontwikkeling is in de oude ontginning niet aan de orde. Het gebied leent zich, ook vanuit zijn cultuurhistorische en landschappelijke achtergrond, veel meer voor zogenaamde 'acupuncturele' ontwikkelingen, met veel ruimte voor particuliere initiatieven.

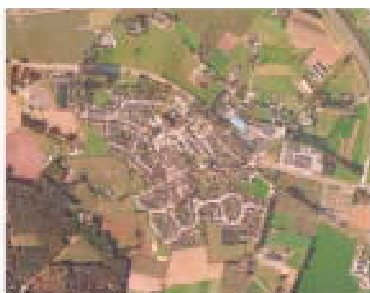
De ruimtelijke kwaliteit van de linten met doorzichten zijn het uitgangspunt. De fijnmazige grillige structuur met kronkelige linten blijft daardoor behouden. Evenals het groene, landelijke gebied, dat direct aan de kern van Veghel grenst. Ook dit, cultuurhistorisch waardevol gebied, blijft in stand en zijn recreatieve waarden voor de bewoners van Veghel behouden.

Indicatieve invulling van de locatie, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

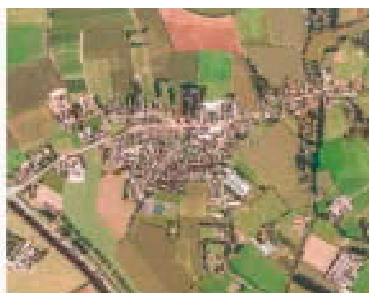
Strategie voor de nieuwe ontginning



Boerdonk 11 woningen/ha



Eerde 14 woningen/ha



Keldonk 13 woningen/ha



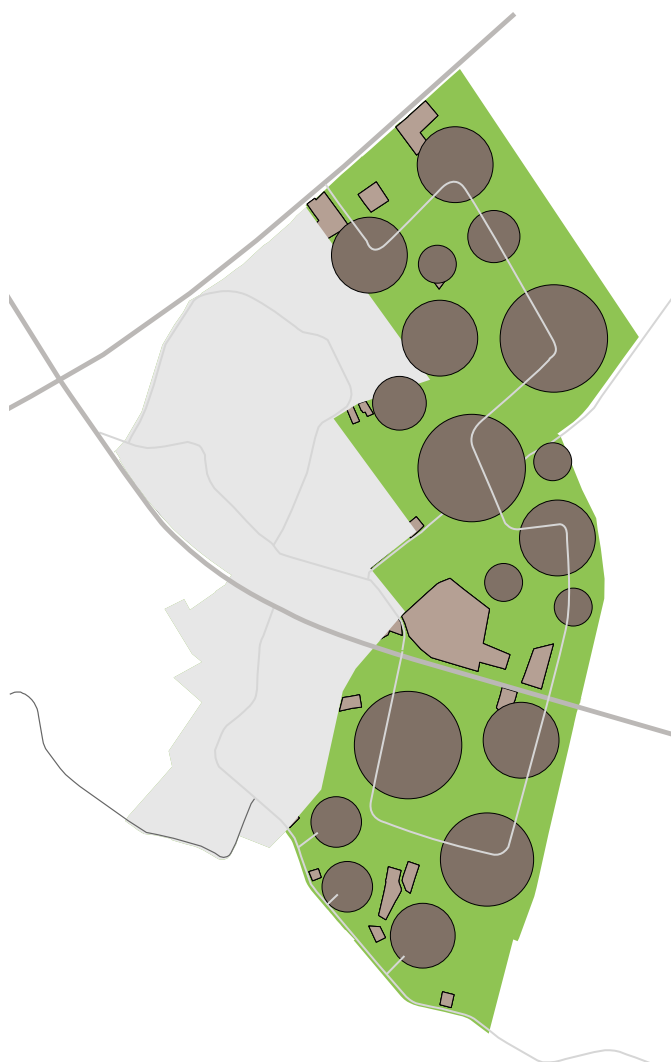
18 woningen/ha



25 woningen/ha



30 woningen/ha



De nieuwe ontginning heeft in zijn geschiedenis al veel veranderingen ondergaan. Het gebied leent zich beter voor een nieuwe, wat grootschaliger, transformatie met circa 1.700 woningen en een nieuw landschap. Dit is binnen de cultuurhistorie van het gebied niet vreemd. Het streven is om dorps en buurtschap te realiseren met een Brabantse en dorps sfeer. De dorpen en buurtschappen zoals Keldonk, Boerdonk en Eerde hebben een woningdichtheid van 11 tot 14 woningen per hectare. Deze dichtheid hoort bij het beoogde ontspannen landelijk woonmilieu aan een lint of om een brink. Het toepassen van deze dichtheid leidt tot het volledig verkavelen van het beschikbare gebied. Er ontstaat dan één groot dorp van circa 115 hectare. Aangezien de beoogde doelstelling van een suburbane sterrennevel van dorps en buurtschap in een open landschap op deze manier niet bereikt kan worden, is in dit Masterplan gekozen om geconcentreerd in een hogere dichtheid van circa 20 tot 25 woningen per hectare te bouwen in zowel de grotere als de kleinere enclaves. Op basis van deze dichtheid kan volstaan worden met het bebouwen van circa 72 hectare. Binnen dit oppervlak wordt in een van de enclaves ook een voorzieningencluster geacommodeerd.

Een uitzondering vormt het grensgebied van de nieuwe ontginningsgebieden met het Aa-dal. In verband met de na te streven geleidelijke overgang met het uitloopgebied naar de Aa, worden in deze zone vooral kleine enclaves gepositioneerd.

Drie ruimtelijke scenario's

Voor de nieuwe ontginningen zijn drie ruimtelijke scenario's opgesteld, namelijk: 'Groene Mal', 'Parelsnoer' en 'Mix'. Alle drie de scenario's zijn ontleend aan de ambitie zoals verwoord in het door de raad vastgestelde Integraal Programma van Eisen (IPvE). De drie scenario's worden hieronder toegelicht.



Model 1: Groene Mal

Dit scenario heeft als basis het definiëren van een aaneengesloten groen landschap. Het bestaande landschap is hierbij als uitgangspunt genomen. Dit landschap loopt van het zuidwesten naar het noordoosten en feitelijk langs de zuidoostgrens van het plangebied (nieuwe ontginningen). Haaks op deze langwerpige aaneengesloten groenstructuur, zijn een drietal groene wiggen bedacht. Zij leggen een relatie tussen de bestaande stad en het groene buitengebied.

Zowel de landschappelijke als bebouwde eenheden zijn relatief groot. In compacte eenheden van 50-250 woningen staat het dorps wonen centraal. De eenheden, kernen, zijn van elkaar gescheiden door een groene, landschappelijke omgeving. In de kernen zijn voorzieningen goed inpasbaar. Door de compacte woonvorm liggen in de groene mal minder woningen direct aan het landschap. De compacte woonvorm wordt ingezet om zoveel mogelijk landschappelijke maat te houden: het wonen is te gast in het landschap. De aaneengesloten groenstructuur biedt ruimte voor zowel fijnmazige recreatie (wandelen, fietsen), als grofmazige recreatie (paardrijden).

Model 2: Parelsnoer

Dit ruimtelijke scenario wordt gekarakteriseerd door een fijnmazig coulisselandschap met kleine clusters van woningen. Er ontstaan hierdoor relatief kleine eenheden, zowel groen als bebouwd, waarbij het landschap wordt versnipperd. De bebouwde eenheden van 10-50 woningen bieden veel ruimte voor bijzondere woonvormen. Door de fijnmazige structuur hebben veel woningen direct contact met het landschap. Groot nadeel van dit ruimtelijk model is dat door de versnippering van het landschap, de vraag rijst of er nog wel sprake is van een landschap... Dit scenario biedt wel ruimte voor fijnmazige recreatie, maar grofmazige recreatie is niet inpasbaar. Een groot deel van de ontsluiting van het gebied kan relatief eenvoudig aangesloten worden op het bestaande, karakteristieke wegennet.

Model 3: Mix

Dit scenario is een combinatie van de twee voorgenoemde scenario's, waarbij afhankelijk van de situatie ter plaatse én de te verwachten marktontwikkelingen verschillende combinaties mogelijk zijn.

Dit mixscenario heeft echter geen duidelijk herkenbare structuur. De leegte, de ruimte die in het scenario van de groene mal wordt gewonnen, gaat verloren omdat het gebied ook ingericht wordt met relatief kleine, verspreide bouwclusters.

Het is wél een scenario dat veel variatie biedt. Enerzijds in omvang van de bebouwingseenheden van 10 woningen tot 250 woningen. Anderzijds door de combinatie van dorps wonen en bijzondere woonvormen. Doordat er relatief veel bouweenheden ontstaan, zijn er beperkte mogelijkheden voor fijnmazige en grofmazige recreatie. Aanleg van nieuwe infrastructuur zal nodig zijn. Meer dan in het scenario van de groene mal.

Ontwikkelingsvisie: keuze 'Groene Mal'

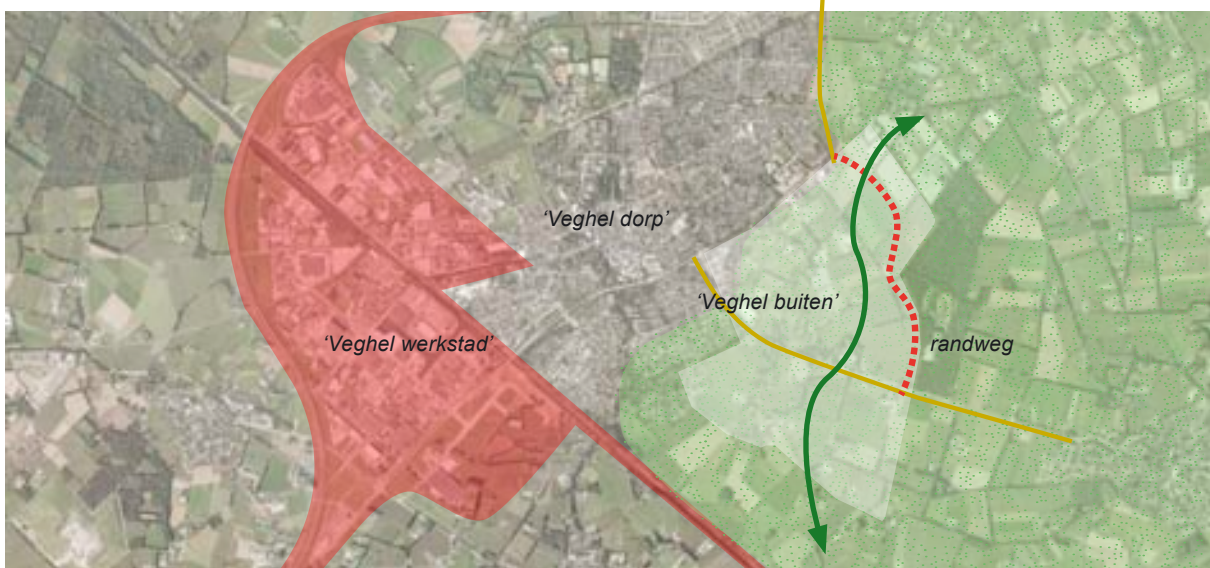
Aan de ambitie van een suburbane sterrennevel van dorpse enclaves voldoet het scenario van de Groene Mal het meest. Dit model heeft de potentie verschillende enclaves van variabele afmetingen te maken. Alle clusters kunnen hiermee hun eigen specifieke kwaliteit en identiteit krijgen. Ook blijft er een ruime maat aan landschap vrij, waardoor het wonen in het landschap het beste tot zijn recht komt.

De twee andere modellen benadelen te veel de kwaliteit van het landschap. Niet het wonen is te gast in het landschap, maar het landschap is te gast in een woonwijk.

Passend in de ambitie van een laagdynamisch landelijk woonmilieu, wordt er van uitgegaan dat de enclaves verbonden worden door een eenvoudige ontsluiting met een landelijk karakter en een rijsnelheid van 30 km/uur.

In het IPvE is, naast de woonontsluitingsweg, uitgegaan van de aanleg van een randweg. Deze randweg kan eventueel nodig zijn om een regionaal verkeersprobleem op te lossen. De randweg leidt het verkeer vanuit Erp en Gemert langs de noordzijde van Veghel naar de A-50.

In verkeerskundig opzicht is de randweg niet noodzakelijk voor de verkeersafwikkeling van Veghels Buiten. Vanuit de inhoudelijke ambitie voor het creëren van een laagdynamisch woonmilieu is de aanleg van een randweg zelfs niet gewenst: de weg verbreekt het contact met het landelijke buitengebied en genereert ongewenste verkeersdynamiek.



De discussie over nut en noodzaak van een randweg overstijgt de ontwikkeling van het plangebied. Daarom zijn twee referentieplannen ontwikkeld: één met en één zonder randweg. Beide referentieplannen zijn volwaardige plannen op basis van het Groene Mal-scenario. De eventuele randweg is op een landschappelijke manier ingepast. Met name de relatie naar het open buitengebied is hierin cruciaal.



4.

Planontwerp ‘Veghels Buiten’

4.1 Inleiding

De ambitie om in Veghel Buiten de woonfunctie 'gast te laten zijn in het landschap', leidt tot de missie om op alle planniveaus de kwaliteit en sfeer van dit Brabantse landschap te vertalen naar een eigentijdse uitwerking. De essentie van deze missie is in de volgende onderdelen verwoord:

- **Landelijk wonen, Veghels Buiten**
Veghels Buiten betekent wonen in het buitengebied.
De missie is: de sfeer van het buitengebied in alle planuitwerkingen nauwkeurig implementeren. Dit geldt dus voor wegenstructuur, programma en beeldkwaliteit.
- **Nieuw complementair woonmilieu**
Veghels Buiten is een nieuwe toevoeging op de bestaande woonkwaliteiten van Veghel. Het gebied wijkt af van standaardoplossingen; het is niet meer van hetzelfde.
De missie is: de ontwikkeling van een bijzondere wijk. Een wijk met speciale kenmerken, uniek in de regio en wellicht uniek in het hele land.
- **Landschappelijk identiteit**
Het landschap heeft specifieke kenmerken. Het masterplan heeft de missie om waardevolle kenmerken te respecteren en te versterken en verstoringen zoveel mogelijk weg te nemen. Wonen in het buitengebied betekent het beleven van een directe relatie met het landschap.
Dit uitgangspunt leidt tot twee missies:
 - de missie om elke enclave een identiteit mee te geven, die voorkomt uit de landschappelijke context én
 - de missie om daar waar de clusters liggen, het landschap te ontwikkelen tot een recreatief waardevol landschap en de cultuurhistorie een belangrijke rol te geven.
- **Kwaliteit van het Brabantse leven**
De sfeer van het Brabants wonen is uitgangspunt bij het ontwikkelen van enclaves, bebouwing en buitenruimte.
De missie is woonenclaves ontwikkelen, waarbinnen plek is voor privacy én voor samenkomst en gezelligheid.
- **Iedere enclave een eigen verhaal**
Iedere enclave een eigen identiteit, een eigen bijzonderheid, een eigen verhaal. De woonmilieus verschillen, de bewoners wonen in een herkenbaar eigen deel van Veghels Buiten. Toch blijft Veghels Buiten één woongebied.
De missie is om binnen het plan een mate van samenhang te creëren.
- **Comfort, recreatie, ontspanning en gezondheid**
Naast de noodzakelijke reguliere voorzieningen, biedt Veghels Buiten kansen en mogelijkheden voor kleinschalige voorzieningen die passen in het welvarende landelijke karakter. Te denken valt aan een kinderboerderij, een sauna/wellnesscentrum, overnachtingsmogelijkheden als 't betere boerenbed', en kleine detailhandel voor lokale producten.
Het is de missie om aanvullende voorzieningen aan te trekken, die een bijdrage leveren aan de identiteit van het gebied en aan de woonkwaliteit.



Opgave

De ruimtelijke opgave voor Veghels Buiten bestaat uit het gefaseerd realiseren van 2.000 woningen met aanvullende voorzieningen. Naast die ruimtelijke opgave is er een faseringsopgave.

Voor Veghels Buiten wordt een strategisch ontwikkelingsmodel ontwikkeld, waarbinnen de verschillende randvoorwaarden worden meegegeven. Op basis daarvan kan de ontwikkeling gestart worden.

Voor het strategisch ontwikkelingsmodel ligt een sturingsmodel,

gekoppeld aan het gemeentelijk verwervingsbeleid, erg voor de hand. Met andere woorden: ontwikkelingen initiëren op die plekken die daadwerkelijk vrijkomen en niet gehinderd worden door ruimtelijke en/of milieukundige beperkingen of belemmeringen.

Het organisch groei-model sluit de planmatige ontwikkeling van de clusters niet uit. Om de ambities te kunnen verwezenlijken, krijgt elke cluster zijn eigen uitwerkingslag.

Per enclave wordt een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, een inrichtingsplan gemaakt en een beeldkwaliteitplan uitgewerkt.

Ook voor bebouwingen buiten de enclaves zijn het stedenbouwkundig- en het beeldkwaliteitplan leidend.

Het Masterplan is bepalend voor de ontwikkeling van Veghel Zuidoost, maar biedt geen blauwdruk voor de positionering van bouwkwavels.

Het Masterplan biedt ruimte aan verschillende configuraties van enclaves. Alle configuraties zijn gebaseerd op dezelfde uitwerking van de missie. De missie is in al zijn facetten getest in een referentieplan met een randweg en een referentieplan zonder randweg.

De referentieplannen geven inzicht in de te hanteren ontwerpfilosofie, de ruimtelijke potentie en de haalbaarheid van het plan. Beide zijn voorbeelduitwerkingen van het Masterplan en tonen hoe het plan eruit zou kunnen zien. De referentieplannen zijn ook gebruikt voor het ontwikkelen van het beeldkwaliteit-instrumentarium.

De plannen geven aan hoe er gezocht moet worden naar variatie, afwisseling, samenhang en identiteit. De referentieplannen zijn verbeeldingen van de ambitie van het plan Veghels Buiten.



variant met randweg



variant zonder randweg



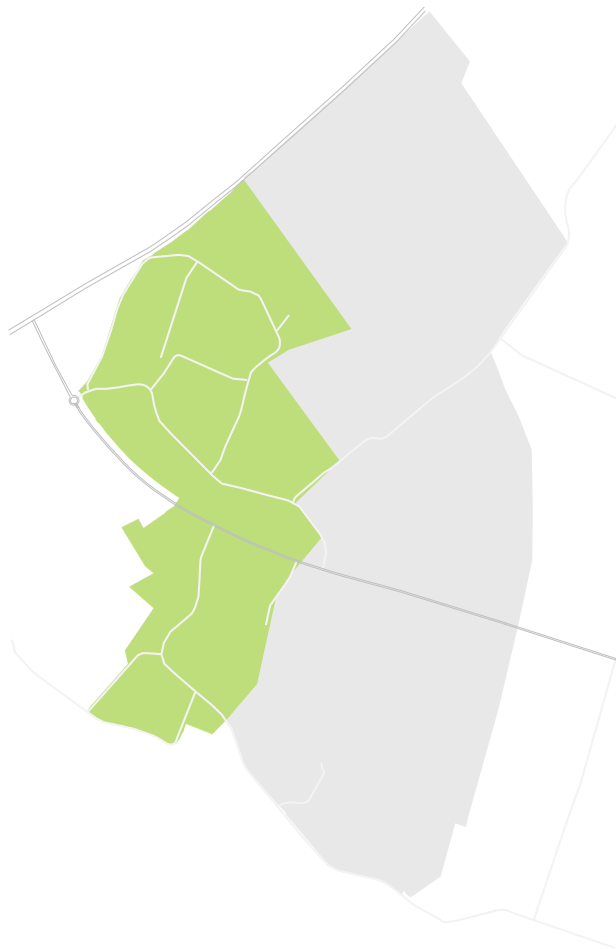
variant met randweg



variant zonder randweg

4.2 Ruimtelijk concept, de hoofdlijnen van het plan

In de Ontwikkelingsvisie is gekozen voor het landschap als basis voor de ontwikkeling van Veghels Buiten. Het Masterplan onderscheidt daarbij twee landschappelijke eenheden: de oude ontginning en de nieuwe ontginning.



De oude ontginning

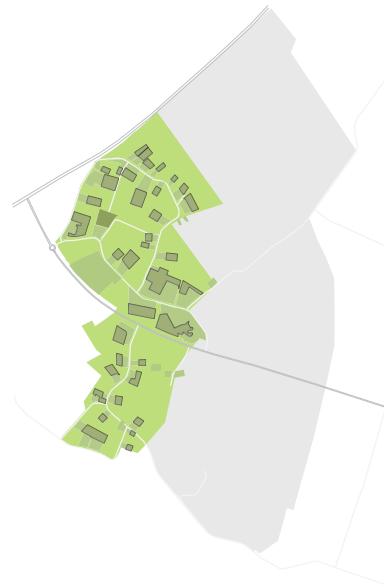
De oude ontginning heeft een kenmerkende ruimtelijke structuur van kronkelige linten, ten opzichte van het lint verdraaid liggende lage bebouwing, doorzichten en gelaagdheid in beplanting.

Deze karakteristieke kenmerken zijn zeer waardevolle identiteitsdragers van de oude ontginning. De oude structuur is kwetsbaar. Inbreiding is alleen op beperkte schaal mogelijk.

Van oudsher bouwde men voor de zich almaar uitbreidende familie woningen achter het ouderlijk huis. Op hetzelfde kavel. Een effect van deze vorm van uitbreiding is dat de open doorzichten tussen de boerderijen behouden zijn gebleven. Deze oude ruimtelijke structuur wordt in het Masterplan gekoesterd. Er is ruimte voor kleinschalige, laag aangekapte bebouwing, achter bestaande bebouwing, mits de structuur van doorzichten en open ruimten achter de kavels behouden blijft.

De nieuwe bebouwing wordt ontsloten door doodlopende erfontsluitingen langs de bestaande bebouwing aan het Lint. Omdat het hierbij om een accupunctuur van inbreiding gaat, wordt per locatie bekeken op welke wijze bebouwing en ontsluiting ingepast wordt. De totale inbreidingscapaciteit van de oude ontginning is mede afhankelijk van de maximale capaciteit van de bestaande ontsluitingswegen. Er worden geen nieuwe ontsluitingswegen toegevoegd.

Voor de herkenbaarheid vanuit Veghel is het wenselijk dat er een heldere overgang komt naar Veghels Buiten. De Udenseweg wordt hierbij als grens opgevat. Aanbevolen wordt om het aantal perifere functies aan de oostzijde van de Udenseweg te reduceren, zodat er doorzichten ontstaan naar Veghels Buiten.



De nieuwe ontginning

De nieuwe ontginning omvat een landschap dat al verschillende ingrijpende transformaties heeft ondergaan, van open tot een fijnmazig boomkamerlandschap. Dit landschap biedt goede mogelijkheden voor de ambitie van 'een suburbane sterrennevel van dorpse enclaves'. De structuur van het landschap met rechte lijnen van zandpaden, bomen en greppels is bepalend voor de vorming van kleine, middelgrote en grote enclaves. De bestaande structuurlijnen worden in het Masterplan gekoesterd.

De beoogde sterrennevel verlangt dat de enclaves vrij in het landschap liggen. Het is essentieel dat er rondom de enclaves voldoende maat is voor het landschap: het landschap moet zich als eenheid kunnen manifesteren. De clusters zijn daarom compact. Het omringende landschap waarborgt de woonkwaliteit, waardoor er binnen de clusters zuinig omgegaan kan worden met de maat van de openbare ruimte. Om de continuïteit van het landschap te versterken wordt het verdicht met een kleinschaliger structuur van boomkamers. De boomstructuur grijpt terug naar het landschap van rond 1900, toen alle kavelgrenzen waren beplant met houtwallen en boomsingels. De enclaves zijn uit deze structuur gespaard. De aanwezigheid van een boomstructuur van lage-, middelhoge- en hoog opgaande bomen, filteren het zicht op de nieuw te bouwen enclaves en wekken de verwachting van een eindeloos onthaast landschap.

Door variatie in afmetingen van de enclaves ontstaat er ook variatie in woonmilieus. Er worden drie milieus onderscheiden:

- het boeren erf
- de hof-enclave en
- de kloostertuin.

Ieder heeft zijn eigen karakteristiek. Afhankelijk van de ligging in het landschap heeft iedere enclave bovendien zijn eigen cultuurhistorische thema.

De enclaves zijn met elkaar verbonden door een gemeenschappelijke weg. Deze weg, met een typisch landelijk laag dynamisch karakter, is de erfontsluitingsweg voor vrijwel alle enclaves. Passend bij de structuur van de nieuwe ontginning slingert deze ontsluitingsweg zich door het landschap. Met lange rechte lijnen en haakse bochten. Bochten die ervoor zorgen dat de rijsnelheid laag blijft. De weg ontsluit de enclaves op de Udenseweg, de Erpseweg en de (nieuwe) randweg en is als nieuw zelfstandig element in het landschap ingepast: hij doorsnijdt de oude structuurlijnen en onderscheidt zich door het ontbreken van begeleidende beplanting.

In het referentieplan met randweg slingert de weg als autonoom element langs de rand van het plangebied. De randweg graaft zich als het ware in. Is letterlijk ondergeschikt aan het landschap. De geluidsbelasting en de visuele verstoring wordt zo tot een minimum beperkt. De randweg doorsnijdt de structuurlijnen van het landschap.



nieuwe boom structuur



nieuw te bouwen enclaves

4.3 Wonen en werken

Vanwege de landschappelijke kwaliteiten van het huidige gebied is een plan in ontwikkeling gebracht voor een lommerrijke, landelijke uitbreiding met zeer unieke eigenschappen. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt biedt dit unieke kansen om volop te experimenteren met identiteit en branding, met collectief particulier opdrachtgeverschap en met verschillende woonmilieus.

Zoals hiervoor al aangegeven ontstaat het beeld van een zich organisch ontwikkelend netwerk van enclaves, waarin sociale, betaalbare en exclusieve woningen in een vrij grote bandbreedte gemengd en door elkaar zullen worden ontwikkeld. Daarom is het belangrijk dat de ruimtelijke structuur en plannen niet vooraf dichtgetimmerd zijn in een masterplan.

Er moet gedurende een langere periode nog voldoende ruimte zijn voor creativiteit, innovatie en improvisatie. Bijvoorbeeld om ontwikkelvlekken op verschillende wijzen te kunnen vormgeven, positioneren en verkavelen. Of om de functionaliteit van openbare ruimte (park, plein of speelplaats) af te stemmen op de behoeften van de toekomstige bewoners.

De verdeling en ritmering van volumes en typologieën is erg belangrijk om variatie of dynamiek te verkrijgen: aspecten die in een dorpsbeeld thuishoren.

Om het dorpskarakter verder te borgen bestaan de nieuwe bebouwingen uit één, twee of drie bouwlagen met een kap. Hogere accenten (tot 5 lagen inclusief kap met een maximale bouwhoogte van 20m) zullen alleen bij hoge uitzondering worden toegestaan; op die locaties waarvoor goede ruimtelijke overwegingen zijn.

Veghels Buiten wordt opgezet als een levensloopbestendig gebied met een gedifferentieerd woningaanbod en een samenhangend aanbod van basisvoorzieningen. Het is immers van belang dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.

De onderbouwing van het bouwprogramma

In het huidige bestuursakkoord zet Veghel vol in op deze laatste grote uitbreiding van Veghel. Niet alleen vanwege het grote aantal te ontwikkelen woningen. Ook vanwege de vele mogelijkheden die de locatie biedt voor de ontwikkeling van een bijzondere, unieke en smaakvolle wijk. Een spraakmakende wijk van smaakmakend Veghel.

Bij de vaststelling van het IPvE is een 'standaard' bouwprogramma voor Zuidoost gedefinieerd dat uit gaat van een verdeling: 15% starters, 65% doorstromers en 20% vestigers.

In de bestaande woningvoorraad van Veghel zijn voldoende goedkope en middeldure eengezinshuurwoningen en voldoende goedkope eengezinskoopwoningen. Maar door beperkte doorstroming komen deze woningen maar mondjesmaat vrij. Wachtlijsten zijn het gevolg. Het grootste doorstroomeffect wordt verkregen door woningen te bouwen voor Veghelaars van boven de 55 jaar. Nieuwbouw in het segment van de goedkope huur- en koopeensgezinswoningen is dus minder logisch en alleen nodig om te voldoen aan het uitgangspunt dat in Veghels Buiten gedifferentieerd wordt gebouwd.

Op basis van bovenstaande argumenten is een bouwprogramma vastgesteld voor 2.000 woningen, met de volgende kenmerken:

- 35% huur, 65% koop;
- 70 - 90% eengezinswoningen;
- 10 - 30% gestapelde laagbouw (appartementen tot maximaal 3 lagen met kap);

In financieringscategorieën uitgedrukt betekent de bovenstaande verdeling:

- 17,5% goedkoop (waarvan 10% huur en 7,5% koop)
- 52,5% midden (waarvan 17,5% huur en 35% koop)
- 30,0% duur (waarvan 7,5% huur en 22,5% koop)

De basis van dit bouwprogramma vormt een in 2006 uitgevoerd woningbehoeftenonderzoek met als doel een legitimatie van de gewenste omvang van het bouwprogramma (te weten 2.000 woningen) en een richtlijn voor de invulling van een programma dat gebaseerd is op de autonome groei van Veghel.

Na vaststelling van het bouwprogramma, als onderdeel van het IPvE, is gestart met de ruimtelijke uitwerking van het plangebied. Leidmotief voor de ontwerpers was het ontwerpthema: 'een suburbane sterrennevel van dorpse enclaves'. In het proces van de ruimtelijke uitwerking ontstond het idee en de behoefte het onderzoek naar de wensen en behoeften van de Veghelse woningzoekenden, breder te trekken.

Het onderzoek dat hiervoor is uitgezet (Veghel Zuidoost: wonen in dorpse enclaves; Motivaction, januari 2008) omvat enquêtes onder woonconsumenten van verschillende leefstijlgroepen. Dit leverde een aantal interessante conclusies op. O.a. de constatering dat het voorgestane bouwprogramma, zoals opgenomen en vastgesteld in het IPvE, niet aansluit bij de vraag van (toekomstige) woningzoekenden.

Leefstijlen onderzoek

Uit het onderzoek zijn de belangrijkste doelgroepen voor het concept Veghels Buiten naar voren gekomen. Deze zijn:

- de traditionele burgerij
- de moderne burgerij
- de opwaarts mobilen
- de postmaterialisten
- de nieuwe conservatieven.

Het onderzoek toont aan dat Veghels Buiten een interessante woonpropositie vormt voor veel Nederlanders. De positioneringsideeën die ten grondslag liggen aan de drie onderscheiden enclaves (hoven, klooster en erf), kunnen echter alleen succesvol worden gerealiseerd als rekening wordt gehouden met de waardenoriëntaties van de belangrijkste doelgroepen. Voor elk type enclave zijn daarom voor verschillende leefstijlgroepen de meest gewenste bouwprogramma's in beeld gebracht.

Onder verwijzing naar het rapport luiden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen als volgt:

- Voor enclave 'Hof' wordt geadviseerd het bouwprogramma te positioneren op het goedkope/middenduur-segment. De verhouding goedkoop/middenduur ligt hierbij op 40%/60% (afgaande op de verhoudingen van de Mentality-milieus binnen het marktpotentieel van enclave Hof).
- In tegenstelling tot enclave Hof komt bij enclave 'Klooster' meer een Vinex-publiek in beeld dat gaat voor kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. Voor enclave Klooster is het dan ook niet aan te bevelen een breed scala aan prijssegmenten neer te zetten. Beter is om het zwaartepunt neer te leggen bij het middensegment en het dure segment en een zeer klein aantal goedkope segmentwoningen. Gezien de dominante waardenoriëntaties en de gegevens over koop/huurgedrag, wordt een verdeling van: goedkoop: 10%, middenduur: 40%, duur: 50% geadviseerd.
- In enclave 'Erf' is sprake van een luxe woonmilieu, waarbij de bewoners naast status ook op zoek zijn naar ruimtelijke beleving en privacy. Hier moet hoofdzakelijk gemikt worden op het hogere segment en in veel mindere mate op het middendure segment. Het is vanuit de waardenoriëntatie van de doelgroep niet verstandig om ook voorzieningen te treffen voor het goedkope segment. Geadviseerd wordt de volgende verhouding: middenduur: 20%; duur: 80%.

De hiervoor genoemde conclusies, per enclave en per doelgroep zijn vervolgens herleid tot de volgende, op de behoeften van de woonconsument aansluitende programmadifferentiatie:

- 13% - 20% in het goedkope segment (tot € 200.000,- VON),
- 35% - 45% in het middensegment (€ 200.000 tot € 350.000,- VON),
- 40% - 50% in het dure segment (vanaf € 350.000,- VON).

Regionale afwegingen en afspraken

Volgens de prognoses neemt de bevolkingsgroei snel af. Dat geldt voor het hele land, maar zeker voor deze regio. In absolute zin kan er zelfs sprake zijn van bevolkingsafname. Daar staat tegenover dat voor de komende tijd verdere verdunning wordt verwacht. Dit betekent dat het aantal bewoners per woning afneemt, zodat de woningvraag toch blijft groeien. Voor deze beperkte toename wordt echter uit dezelfde vijver gevist, onder andere door 's-Hertogenbosch, Oss, Nijmegen, Eindhoven en de stedelijke regio Uden-Veghel

Een van de belangrijkste doelen van deze bijzondere uitbreiding is om de concurrentiestrijd binnen de regio aan te kunnen. Om de 'vestigers' vanuit de regio aan te trekken, is de mogelijkheid vastgelegd om tot 25% aan woningcapaciteit te bouwen boven de capaciteit die nodig is voor de eigen bevolkingsaanwas. Deze extra woningen moeten, om te kunnen concurreren, wel beschikken over een toegevoegde waarde. De overcapaciteit moet buiten het sociaal segment worden gerealiseerd, dit segment kent immers geen vrije vestiging. De concurrentie moet worden aangegaan op de hogere afzetsegmenten in de koopsector. Door verkoop van vrije kavels en relatief lage grondprijzen kan verschil worden gemaakt met de directe concurrenten.

Het verdient aanbeveling om in Zuidoost te bouwen voor senioren, de belangrijkste aandachtsgroep voor de komende decennia. Ook de starter dient een plaats te krijgen, maar in geringere mate, aangezien die categorie veel meer is gefocust op het stadscentrum en beter via doorstroming kan worden bediend.

Juist ouderen (zowel senioren als medioren) hebben interesse voor wonen in het groen, de rust en ruimte, zoals het plan voor Veghel-Zuidoost beoogt. Particuliere ontwikkelaars zoals SIR-55, die focussen op seniorenwoningen, staan in de rij om locaties te ontwikkelen voor medioren uit het middensegment en de meer welgestelde senioren. Daarmee worden tevens levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Dat zijn drempelvrije woningen met brede deuren en brede gangen, geschikt voor rolstoelen. Ze zijn toegankelijk voor een brancard en zoveel mogelijk gebouwd met onderhoudsarm materiaal.

Ook biedt het plan mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor veel stedelingen een droom en voor veel starters dé mogelijkheid om een geschikte woning bereikbaar te maken. Ook hiervoor geldt

dat het wenselijk is de strikte normering voor differentiatie uit het woningbouwprogramma te nuanceren. Gestapelde woonvormen moeten in Veghel Zuidoost een uitzondering vormen. De landelijke omgeving vraagt om een rustige, lage bebouwing met kleine hoogteaccenten waar dat stedenbouwkundig wenselijk is. De hoeveelheid appartementen zal daarom beperkt zijn.

Naar een aanpassing van het bouwprogramma

Gezien het bovenstaande verdient het aanbeveling het vigerende bouwprogramma voor Zuidoost te heroverwegen. De differentiatie voor de afzetsegmenten van 20%, 20%, 60%, zouden alleen moeten gelden voor dat deel van het bouwprogramma voor Zuidoost dat buiten de bijzondere doelgroepen valt. Voorgesteld wordt:

- de bouwopgave voor vestigers vanuit de regio geheel op te vangen in Veghel Zuidoost. D.w.z. 25% van de te verwachten bevolkingsgroei voor de kern Veghel aan overcapaciteit, gedurende de jaren 2010-2020 (ca. 450 woningen) te realiseren ten behoeve van vestigers uit de regio, zonder prijsnormering.
- 25% van het bouwprogramma te realiseren ten behoeve van bijzondere woonvormen, zoals in particulier opdrachtgeverschap of luxe seniorenwoningen, zonder prijsnormering.
- appartementenbouw te beperken tot max. 15% van het bouwprogramma.
- 50% van de bouwopgave te laten vallen onder het reguliere bouwprogramma en te realiseren volgens de 20%, 20%, 60% differentiatie.

Het bovenstaande voorstel zou resulteren in een woningbouwdifferentiatie, naar afzetsegment, (prijsspeil 1-1-2008):

- 15,0% goedkoop (d.w.z. tot € 200.000,- VON, waarvan 50% in de sociale huur),
- 25,0% middensegment-laag (van € 200.000,- t/m € 250.000,- VON),
- 30,0% middensegment-hoog (van € 251.000,- t/m € 350.000,- VON),
- 30,0% duur (vanaf € 350.000,- VON).

Voor de totale locatie Veghel Zuidoost leidt dit tot het volgende overzicht:

Categorie	Prijssegment (VON, pp. 01-01-'08)	Procentuele verdeling	Aantal (circa)
Nieuwe ontginning			(1710)
- goedkoop	< € 200.000,-	15,0%	256
- midden-laag	van € 200.000,- t/m € 250.000,-	25,0%	427
- midden-hoog	van € 251.000,- t/m € 350.000,-	30,0%	513
- duur	> € 350.000,-	30,0%	513
Oude ontginning	-	100%	160
Scheifelaar II	-	100%	130
Totaal Zuidoost			2.000

4.4 Voorzieningen

In de nog te realiseren wijk Veghel Zuidoost zal een groot aantal woningen worden gebouwd. De toename van het aantal inwoners van het gebied zal leiden tot een vergroting van de vraag naar maatschappelijke voorzieningen zoals (basis)onderwijs, welzijnvoorzieningen en commerciële zorgvoorzieningen op het gebied van wellness.

Met name de voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn en wellness zijn in beweging. Een oorzaak daarvan is de toenemende vergrijzing. Deze markt maakt niet alleen een groei door, maar ook een verbreding. De meer vermogende klanten vragen niet alleen om zorg, maar ook steeds meer om wellness- en lifestylevoorzieningen. Daarnaast zal de vraag naar commerciële, publieksgerichte voorzieningen in de sfeer van detailhandel, horeca en ambachtelijke zakelijke dienstverlening toenemen. De nieuwbouwwijk wil een voorzieningencluster aanbieden dat past bij het aantal inwoners in de wijk Zuidoost en de structuur van Veghel.

Het voorzieningenprogramma en het bijbehorende ruimtebeslag voor Veghels Buiten is als volgt:

Functie	toelichting *)	bruto oppervlak	Totaal (bruto)
(Basis)Onderwijs • schoolgebouw • 2^e speellokaal • gymzaal • speelterrein • buitenruimte (onverhard) • parkeerplaatsen	14 groepen (laagbouw) 25 pp. (waarvan 11 voor gymzaal)	1.820 m ² 90 m ² 455 m ² 1.000 m ² 618 m ² 625 m ²	4.608 m² **)
Peuterspeelzaal (1 groepslokaal) • speelzaal • speelplaats • inpandige berging • parkeren+ kiss&ride	18 kinderen 2 pp.	90 m ² 72 m ² 10 m ² 50 m ²	222 m²
Kinderopvang / buitenschoolse opvang • binnenruimte • buitenruimte • parkeren+ kiss&ride	4 groepen waarvan 1 buitenschools 6 pp.	560 m ² 224 m ² 150 m ²	934 m²
Schoolwoningen (5 stuks)	(= 10 n) 13 pp.	500 m ²	500 m²
Sociaal-cultureel • wijkcentrum (incl. zorgsteunpunt) • parkeerplaatsen	19 pp.	950 m ² 475 m ²	1.425 m²
Zorg- / medische voorzieningen • huisartsen / fysio • tandartsen • parkeerplaatsen	6 pp.	200 m ² 200 m ² 150 m ²	550 m²
Detailhandelveorzieningen • supermarkt • parkeerplaatsen	4,5 pp/100m ² 45 pp.	1.000 m ² 500 m ²	1.500 m²
Totaal	116 pp.		9.739 m²

*) het aantal parkeerplaatsen is indicatief; daarbij zal ook sprake zijn van dubbelgebruik. Bij optimaal dubbelgebruik is de werkdag middagsituatie maatgevend. Er zijn dan minimaal 87 parkeerplaatsen nodig.

**) Bij verdiepingsoverbouw (2 lagen) geldt een minimal bruto terreinoppervlakte van 3.659 m².

De maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van de detailhandelvoorzieningen) zullen deel uit maken van een multifunctioneel complex, waarin al deze voorzieningen zijn ondergebracht. De zogenaamde schoolwoningen zullen in de directe nabijheid van de school worden gesitueerd.

De voorzieningen worden opgenomen in de enclave ten noorden van de Erpseweg. Het betreft één van de grotere enclaves die als hoven-typologie wordt vormgegeven. Dit type biedt goede mogelijkheden om de verschillende voorzieningen rondom enkele pleinen te clusteren. 31

Naast dit reguliere voorzieningenprogramma biedt Veghels Buiten ook uitstekende kansen voor de ontwikkeling van verschillende (particuliere) initiatieven op het gebied van culturele- en/of recreatieve toeristische voorzieningen. Hiervoor verwijzen we naar paragraaf 5.13.

Wellnessvoorzieningen bevinden zich op het raakvlak tussen commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Niet alleen particulieren maken gebruik van wellnessvoorzieningen, ook steeds meer bedrijven zien de positieve effecten van het gebruik van dergelijke voorzieningen op hun werknemers en investeren in een bedrijfsabonnement.

Wellness en lifestyle

Uitgangspunten van wellness en lifestyle zijn gezond en comfortabel leven. Zorgverzekeraars willen steeds vaker ziekteprocessen voorkomen en meer revalidatiemogelijkheden bieden. Zorg, leef en woonvoorzieningen zijn steeds meer gericht op het verlengen van het thuiswonen en verzorgen tot op hoge leeftijd. Daarnaast bieden zorgondernemingen producten en diensten die gericht zijn op het verhogen van het leefcomfort.

Fysio, fitness, cardio: een groeimarkt in de sport- en gezondheidssector is het fitnesscenter. Er is een integratie zichtbaar van fitness en beweging; de consument van welke leeftijd dan ook besteedt steeds meer aandacht aan een gezonde vrijetijdsbesteding en gezonde voeding. In hetzelfde complex kan zich ook een (sport)fysiotherapeutisch centrum kunnen vestigen, dat effectief gebruik maakt van de reeds aanwezige fitnessapparatuur.

Beauty & care: deze voorzieningen richten zich op de consument die op zoek is naar luxe en verwenning. Hierbij kan gedacht worden aan een schoonheidssalon, zonnestudio, pedicure, nagelstudio, kapsalon, figuurcorrecties, kleurconsulent, tattoos, etc.

Ontspannen, relaxen en onthaasten: ontspannen, relaxen en onthaasten is een trend waar voorzieningen de laatste jaren op inspelen. Hierbij behoren onder andere ontspanningstherapie, massages, stiltecentrum, sauna/thermen/Turks bad en aromatherapie. Ook kan gedacht worden aan producten zoals: homeopathische middelen en kruidengeneesmiddelen, reform, massage oliën, bodywraps, scrubzout etc. Deze producten worden veelal binnen een 'ontspannings'huis als extra service aangeboden.



Referentieplan zonder randweg

Indicatieve invulling van de locatie, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



Alternatieve invulling zonder randweg



Alternatieven met randweg

Indicatieve invulling van de locatie, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

4.5 Verkeer en vervoer

Verkeer is een abstract begrip voor 'een verzameling van verplaatsingen, het gevolg van de effectuering van relaties.' De pannen voor Zuidoost zullen leiden tot een landschappelijk woongebied, waarin clusters van woningen verspreid in het gebied liggen. Dit diffuse patroon heeft een spreiding van de verkeersproductie tot gevolg. Met de gefaseerde bouw van Veghels Buiten zal de relatie met Veghel en de regio dan ook steeds veranderen. Naarmate Veghels Buiten groeit, zal in intensiteit toenemen. Ook toekomstige mobiliteitsontwikkelingen zullen van invloed zijn op het verplaatsingspatroon van en naar Veghels Buiten. De oriëntatie van de enclaves is vooral westelijk gericht: op de bedrijventerreinen, op het centrum Veghel en op de A50 (zowel noord als zuid). Voor de woningbouw ten zuiden van de Erpseweg fungeert de Erpseweg als belangrijkste drager. Voor de woningbouw ten noorden van de Erpseweg zijn dit de Erpseweg, de Udenseweg en de eventueel aan te leggen (nieuwe) randweg.

Extern autoverkeer

In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten via de Udenseweg en de Erpseweg. Deze laatste weg doorsnijdt het plangebied. Vanuit historie en landschap is de Erpseweg de belangrijkste ontsluiting voor alle kernen op de Aa-oever. De functie van de Udenseweg, de weg vanuit Nijmegen/Uden naar Eindhoven, is grotendeels overgenomen door de A50. De Udenseweg vervult nu een belangrijke functie voor de ontsluiting van de woongebieden van Veghel, het centrum en enkele bedrijventerreinen. De oorspronkelijke verbindingen naar de omliggende kernen spelen nog steeds een rol van betekenis in de ontsluitingsstructuur op lokaal niveau.

De randweg die het plangebied aan de noordoostzijde begrenst, draagt zorg voor de afwikkeling van het regionale verkeer tussen de A50 en Erp en voor een deel van het extern georiënteerde verkeer van Veghels Buiten. Op deze weg geldt een snelheidsregime van 70 km/h. De weg wordt half verdiept aangelegd om zo de barrièrewerking voor Veghels Buiten te verminderen. Op de hoogte van de Udenseweg en de Erpsweg wordt de Randweg aangesloten op het hoofdwegennet van Veghel. Veghels Buiten wordt op één locatie direct met de randweg verbonden. De overige aansluitingen van Veghels Buiten verlopen indirect via Udenseweg en Erpseweg.



randweg



Erpseweg



Intern autoverkeer

De Erpseweg en de Udenseweg zijn de belangrijkste ontsluitingswegen in en rond het plangebied. Deze wegen, met een snelheidsregime van 50 km/h, maken onderdeel uit van het hoofdwegenet van de gemeente Veghel. Veghels Buiten wordt op meerdere locaties aangesloten op deze wegen. Deze ontsluitingsstructuur maakt het mogelijk de overige wegen in het plangebied in te richten met een 30 km/h-regime, waarbij er nog diverse inrichtingsmogelijkheden zijn. De interne wegenstructuur is erop gericht dat extern verkeer de kortste route kiest naar de Erpseweg, de randweg of de Udenseweg. Te grote stromen verkeer door de enclaves moet worden voorkomen.

In het westelijk deel van het gebied wordt de bestaande fijnmazige structuur zoveel mogelijk intact gelaten. De bestaande landelijke wegen kunnen, gezien het beperkt bouwprogramma voor dit gebied, in hun huidige vorm gehandhaafd blijven.

Het is noodzakelijk om in het gebied een nieuwe infrastructuur aan te leggen, onder meer door de autonome groei van het autoverkeer, de behoefte aan een goede bereikbaarheid en de bescherming van het oude ontginningsgebied. De basis van deze interne structuur wordt gevormd door een landelijke weg: het Lint. Dit slingert door het landschap vanaf de Udenseweg tot de Erpseweg, om vervolgens via een lus in het deelgebied Erpseweg-zuid weer aan te sluiten op de Erpseweg.

Fiets

Op regionaal niveau ligt de aandacht voor het fietsverkeer vooral op de verbindingen parallel aan de Udenseweg en de Erpseweg. Langs deze wegen worden vrijliggende fietspaden aangelegd.

Ten opzichte van de bestaande stad is het essentieel dat Veghels Buiten een directe fietsverbinding krijgt met het centrum. Hemelsbreed gemeten ligt het overgrote deel van Veghels Buiten op een afstand van 1,5 tot maximaal 4,0 km van het centrum van Veghel. Het netwerk voor fietsers en voetgangers zal zo veel mogelijk aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren. Deze structuren zijn van oorsprong al voor een belangrijk deel op het hart van Veghel gericht. De combinatie van een orthogonale structuur met enkele diagonale routes biedt een goede basis voor een rechtstreekse ontsluiting, met minimale omrij-afstanden.



lint



buurtstraten



De sterke relatie tussen Erp en de Bunders (ROC/Fioretti college) komt in het plan duidelijk naar voren. Deze zal in de toekomst met de uitbreiding van het Fioretti College belangrijker worden. Deze fietsverbinding vormt een ruggengraat van de interne fietsstructuur, waar de overige verbindingen op aansluiten. Het fietsnetwerk binnen het plangebied heeft een maaswijdte van circa 250 à 300 m. Ook het Lint maakt onderdeel uit van de fietsstructuur.

Voetgangers

Ten opzichte van andere ontwikkellocaties wordt in Veghels Buiten veel aandacht gegeven aan de voetgangersstructuur. Deze kent diverse lagen:

- Een radiale structuur op de oude landschapslaag. Dit is het netwerk van bestaande lanen, onverharde wegen en paden die het huidige landschap karakteriseren. Deze bestaande verbindingen worden zoveel mogelijk in hun huidige vorm in stand gehouden. De radiale voetgangersstructuur maakt gebruik van de oude linten in het landschap, dikwijls omzoomd door een bomenrij. De radialen hebben niet alleen een betekenis als verkeersverbinding maar zorgen ook voor een functionele samenhang tussen het nieuwe en het oude ontginningsgebied.
- Een nieuwe structuur van 1,5 m brede en verharde voetpaden tussen enclaves en rondom de enclaves. Deze paden maken functionele verplaatsingen tussen enclaves mogelijk zonder gebruik te hoeven maken van het Lint, dat immers bestemd is voor auto en fiets.
- Een fijnmazig netwerk van olifantenpaadjes gelegen in het landschap tussen de enclaves. Deze paden lopen parallel aan de nieuwe boomstructuur.



fietspaden



voetpaden



Openbaar vervoer

Door de opzet van het Veghels Buiten en de aard van bebouwing zijn er binnen het plangebied geen grote effecten te verwachten van openbaar vervoer. Dat het openbaar vervoer, ook door de sociale functie belangrijk is, staat buiten kijf. Maar het is waarschijnlijk dat de enclaves niet direct per openbaar vervoer worden ontsloten. Het kenmerk van streeklijnen is dat zij zo gestrekt mogelijke lijnen hebben om te kunnen concurreren met de auto. Het rijden van een route door Veghels Buiten is dan ook niet aan te bevelen. Bovendien zou de aanwezigheid van streekbussen op het Lint direct consequenties hebben voor de dimensionering van het Lint.

De plannen voor Veghels Buiten sluiten aan bij de visie van de regio Brabant Noordoost, waarin integratie van het lijngebonden openbaar vervoer en het collectief, vraagafhankelijk vervoer van deur tot deur wordt nagestreefd. Bestaande lijnen over de Erpseweg en de Udenseweg behouden hun functie en routing. Pas in de uitwerking zal de exacte plaats van de haltes worden bepaald. Deze moet worden afgestemd op het fietsnetwerk en de ligging van het voorzieningencuster.

De Erpseweg en de Udensweg bieden voldoende condities voor het openbaar vervoer per bus.

Parkeren

Voor de ontwikkeling van Zuidoost moet rekening worden gehouden met de parkeernormen zoals opgenomen in de rapportage 'Parkeernormen' (dec. 2006, Goudappel Coffeng BV in opdracht van de gemeente Uden en de gemeente Veghel).

Dit rapport geeft voor verschillende functies een eigen set van parkeernormen. Er wordt onderscheid gemaakt naar functies die gegroepeerd kunnen worden naar een viertal hoofd functies:

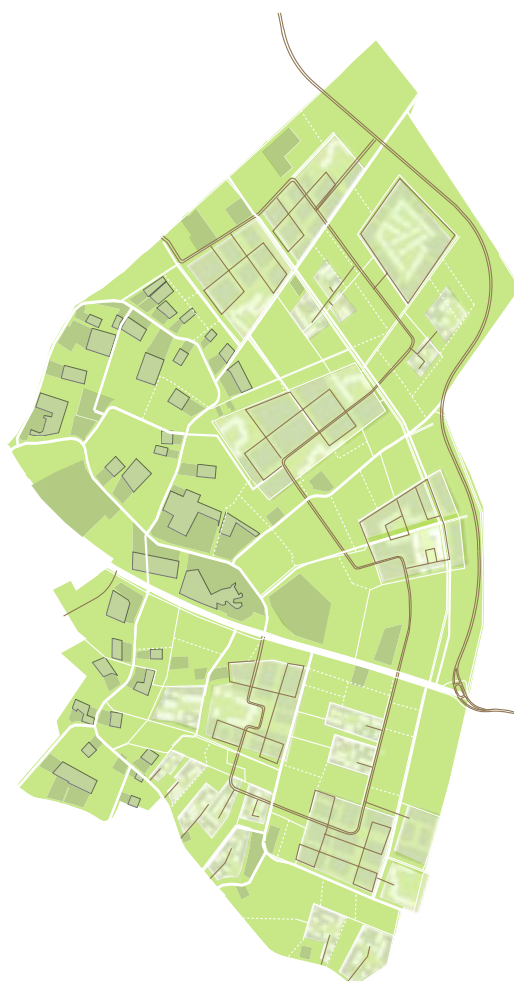
1. wonen;
2. werken;
3. winkels;
4. overig.

Het plangebied Zuidoost valt volgens van de Parkeernota onder het normenstelsel van het zogenaamde 'Normen gebied 3'. De normen voor de te realiseren woningen in Zuidoost zijn als volgt:

functie	parkeernorm ¹	bezoekersaandelen	eenheid
eenpersoonswoning (tot circa 80 m ²)	1,3	0,3 per wo.	woning
eengezinswoning (vanaf circa 80 m ²)		0,4 per wo.	woning
- sociale sector	1,6		
- middeldure sector	1,8		
- dure sector	2,0		
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,4 per wo.	woning

1) De gepresenteerde norm is de totale norm, dus inclusief bezoekersparkeren.

Voor parkeernormen bij voorzieningen en overige functies wordt verwezen naar de Parkeernota en de Bouwverordening.



totaalkaart infrastructuur

Indicatieve invulling van de locatie, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Ouderenhuisvesting

Bij woningen die voor ouderenhuisvesting zijn bestemd, wordt onderscheid gemaakt in een zelfstandige woning, een woning in of bij een zorginstelling (met ten minste beperkte zorgvoorzieningen), een woning die specifiek bestemd is voor 75-plussers en een woning specifiek bestemd voor 55-plussers met een zorgindicatie.

Een zelfstandige woning voor ouderen, waarbij geen relatie (fysiek of organisatorisch) bestaat met een zorginstelling, wordt als een normale woning aangemerkt. Dit met uitzondering van de volgende situaties: Een woning die specifiek bestemd is voor 75-plussers krijgt een lagere norm, mits dit ook als zodanig in een overeenkomst met de gemeente is vastgelegd. Dit geldt ook voor een woning die specifiek bestemd is voor 55-plussers met een zorgindicatie. Dit soort woningen is wat betreft de parkeernorm vergelijkbaar met aanleunwoningen en krijgt dan ook dezelfde norm opgelegd als de functie 'serviceflat/aanleunwoning'.

Commerciële ruimten in woongebieden

De afgelopen jaren worden er steeds vaker woningen gebouwd met een commerciële ruimte aan huis. Deze ruimte kan men gebruiken voor verschillende doeleinden zoals zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en aan huis gebonden beroepen, zoals bijvoorbeeld een kapper, een accountant, een schoonheidssalon of een ambachtelijk bedrijfje. Een belangrijk kenmerk van deze ruimten is dat ze kleinschalig zijn en dat ze moeten passen binnen het woonmilieu. Daarbij zal het plan ten aanzien van de parkeernorm per situatie maatwerk moeten leveren. Voor de minimaal noodzakelijke parkeerbehoefte wordt verwezen naar § 4.4.

Scholen en kinderdagverblijven

Bij scholen en kinderdagverblijven is gedurende de dag een min of meer vast aantal parkeerders aanwezig: het personeel. De haal- en brengmomenten leiden tot een extra, kortdurende piek. Het CROW heeft een rekenmethode ontwikkeld om het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen bij scholen en kinderdagverblijven te berekenen. Dubbel gebruik van parkeerplaatsen wordt vanuit het plan gestimuleerd.



Voorzieningen

Indicatieve invulling van de locatie, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



4.6 Landschapsstructuur

Zoals beschreven in de analyse (hoofdstuk 2) zijn er duidelijke verschillen in de landschapsstructuur tussen de oude en nieuwe ontginning. Deze verschillen zijn uitgangspunt voor het Masterplan. De verschillen moeten zichtbaar zijn in de verdere planontwikkeling.

De nieuwe landschapsstructuur bestaat uit een drietal planlagen, namelijk:

- landschappelijke benaming deelgebieden,
- een nieuwe boomstructuur, nieuwe ontginning en oude ontginning,
- een maaiveld inrichting van het landschap.

Landschappelijke benaming

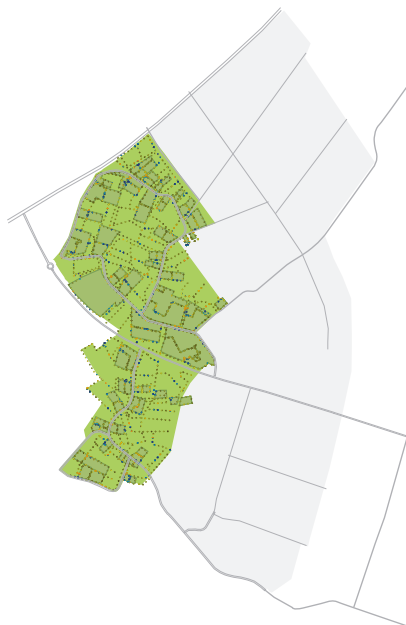
Op oude landschapskaarten zijn benamingen van deelgebieden terug te vinden. De benamingen zijn stille getuigen van geschiedenis en oorsprong van het landschap. Door de betekenis te ontcijferen, leer je de ontstaansgeschiedenis kennen. Deze cultuurhistorie is de inspiratiebron voor inrichting van het landschap en openbare ruimte. Landschappelijke kenmerken zijn op verschillende niveaus en in verschillende planlagen verwerkt; dit wordt per onderdeel verder toegelicht. De belangrijkste opgave voor de landschappelijke uitwerking is het vertalen van de cultuurhistorie naar een hedendaagse openbare ruimte.



*Deelgebieden:
Rijt, komvormige laagte
Beukelaar, open plek
met beplanting van
voornamelijk beuken
Eeuwse, bloemrijk
grasland
Ham, gehucht van
boerderijen omgeven
door moerassig gebied
Broek, moerassig gebied*

Boomstructuur nieuwe en oude ontginning

In de oude ontginning zal de nieuwe boomstructuur niet zo planmatig verlopen. De boomstructuur zal zich gelijk met de accupunctuur stedenbouw ontwikkelen. Voor dit gebied geldt voornamelijk het stimuleren van particulieren om kavelgrenzen te beplanten en over te gaan tot erfbeplanting. Hierdoor ontstaan dan verschillende beplantingssorten. Onder deze beplanting vallen lage, middelhoge en hoge hagen, struiken en bomen. Zo ontstaat, in tegenstelling tot de nieuwe ontginning, een grillige structuur met een zeer gevarieerd beplantingsbeeld. Dit onderscheidt tussen oude en nieuwe ontginning past geheel binnen de traditie van de cultuurhistorie van deze twee gebieden.



De boomstructuur voor de nieuwe ontginning is gebaseerd op de landschapsstructuur van rond 1900. Dat was een rationeel, kleinschalig en besloten kamerlandschap, gevormd door boomsingels. De ligging van de enclaves wordt door dit patroon bepaald. Alle enclaves worden omrand door een bomensingel. Daarmee wordt ingezet op kwaliteit voor de lange termijn.

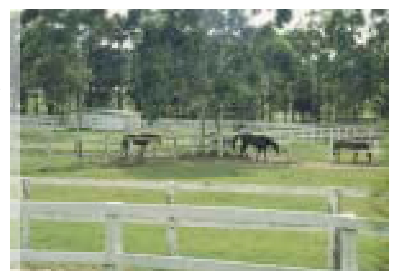
De hoofdboomstructuur van de nieuwe ontginning bestaat uit populieren. Deze structuur is voor een groot deel al aanwezig. We vinden deze langs de bestaande zandpaden. Waar nodig wordt deze structuur aangevuld met nieuwe populieren. Naast de hoofdstructuur krijgt elk deelgebied zijn eigen boomsoort, gebaseerd op de landschappelijke benaming van het deelgebied. In de Beukelaar bijvoorbeeld worden beuken geplant; in Blankenburg berken, enzovoort.

Om de boomstructuur te realiseren worden er circa 5.000 bomen geplant, wat ongeveer neerkomt op één nieuwe boom voor elke nieuwe bewoner van het gebied. De aankoop van de 5.000 bomen vindt gefaseerd plaats. De aanplant van bomen start met het aanplanten van bestaande kavelgrenzen. Dit kan al plaatsvinden binnen het huidige bestemmingsplan. Het is gewenst bomen in een vroeg stadium aan te kopen en te planten in delen van het plangebied die niet bebouwd of opgehoogd worden. De bomen kunnen dan groeien gedurende de verdere planvorming en ontwikkeling van het gebied. Zodra er een deelgebied is ingericht kunnen deze bomen dan worden uitgeplant. Hierdoor is het mogelijk grotere bomen te planten dan nu regulier in nieuwbouwwijken gebeurt. Dit vereist wel onderhoud aan bomen tijdens de planontwikkeling; dit zal in het gemeentelijk beheerplan moeten worden opgenomen.

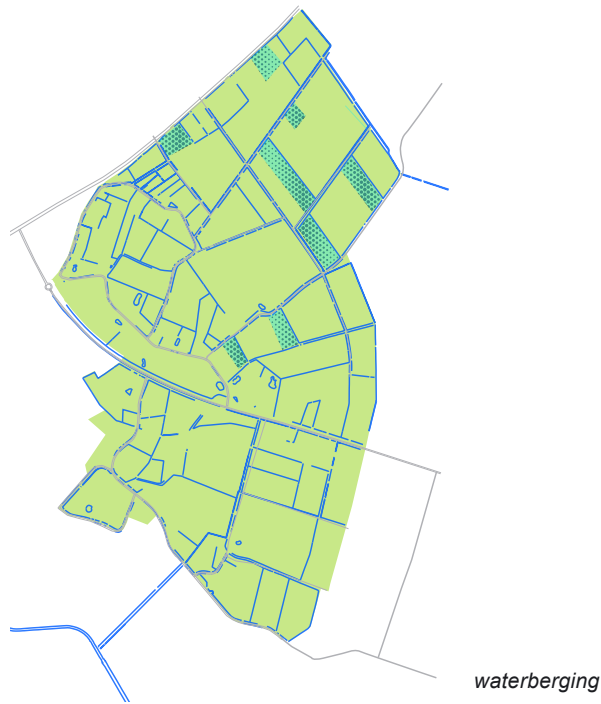
Bestemming maaiveld

Het huidige Brabants landschap heeft alles van een lappendeken: een gevarieerd landschapsbeeld rond losse boerderijen. Dit gevarieerde landschapsbeeld streven we ook voor de toekomst na.

Door de planontwikkeling valt in het economisch agrarisch gebruik van de grond grotendeels weg. Voor dit landschap dient een nieuwe functie gevonden te worden. Deze functie moet aansluiten bij het oorspronkelijke agrarische karakter van het gebied



en moet een recreatieve waarde hebben. Gedurende de verdere planontwikkeling zal actief gezocht moeten worden naar mogelijkheden voor landschapsbeheer. Hobbyboeren, paardenweilanden en natuurbeheer of landschapsbeheer door boeren zijn daar voorbeelden van. Een ander mogelijkheid is dat er een 'Landschapsbeheerfonds Veghels Buiten' wordt opgericht. Uitgangspunt is dat deze gebieden extensief beheerd worden, of in erfpacht worden uitgegeven aan particulieren. Verrommeling moet worden tegengegaan. Dit stelt eisen aan opstallen en erfafscheidingen. Deze eisen staan beschreven in het Beeldkwaliteitplan, een onderdeel van het Kwaliteitsinstrumentarium. Een deel van het gebied wordt extensief te beheerd, daarnaast zal het landschap een belangrijke recreatieve waarde krijgen. Enerzijds als wandel- en fietsgebied, anderzijds voor spel, sport, rust en ontmoeting. Verspreid in het landschap worden landschapskamers ingericht met functies als sportveld, speelplek, ontmoeting- en verblijfplek. Deze verblijf- en ontmoetingsplekken vormen intieme en bijzondere plekken in het landschap. Het zijn plekken voor rust en contemplatie, plekken met een bijzondere betekenis of bijzondere speelobjecten. Ze geven identiteit aan het gebied en de vormgeving is geïnspireerd op bijzonderheden in het landschap



bijzondere ontmoetingsplekken



4.7 Randen en overgangen

Veghels Buiten wordt aan de westzijde begrensd door de Udenseweg. De Udenseweg is te beschouwen als grens tussen het dorp Veghel en Veghels Buiten. In het Masterplan streven we een heldere overgang na, waarin het nieuwe Veghels Buiten herkenbaar is vanaf de Udenseweg. Om die reden is er in de meest noordelijke enclave een verbijzondering in de bebouwing voorzien. Deze bebouwing vormt de aankondiging van Veghels Buiten. Aan de Udenseweg liggen een aantal perifere functies die niet goed te verenigen zijn met de identiteit van Veghels Buiten. Voor de lange termijn is het wenselijk deze grootschalige perifere functies te verplaatsen naar één van de bedrijventerreinen. Dan ontstaan er doorzichten vanaf de Udenseweg naar Veghels Buiten.

Aan de oostzijde begrenzen het Blankens Kerkhof en het terrein van Brabant Water het gebied Veghels Buiten. Ten noorden en ten zuiden van het bos bestaat een open relatie met het omringende landschap. Deze aangrenzende landschappen zijn zowel psychisch als functioneel te beschouwen als uitloopgebieden van Veghels Buiten. Het is zeer gewenst deze open relaties te behouden. Waar mogelijk worden langzaamverkeerroutes verbonden met dit buitengebied. De komst van een randweg vormt een fysieke en psychische barrière. In het Masterplan zijn daarom twee luie bruggen voorzien om oude paden met elkaar te verbinden. De bruggen maken deel uit van de hoofd-fietsstructuur. De openheid van het landschap naar Mariaheide staat onder druk door uitbreidingsplannen van de glastuinbouw aldaar. Het is wenselijk om te zoeken naar een passende balans van glastuinbouw en ruimtelijke openheid in noordelijke richting.

In het zuiden grenst het plangebied aan het Aa-dal. Het Masterplan zoekt aan de zuidrand van Veghels Buiten een geleidelijke overgang met het uitloopgebied naar de Aa. Aan deze kant zijn vooral kleinere enclaves gepositioneerd. De boomkamerstructuur wordt voortgezet tot de zuidgrens van het projectgebied. Hierdoor wordt vanuit het Masterplan het gewenste contrast met de openheid van het Aa-dal versterkt. Dwars door de oude en nieuwe ontginning loopt de Erpseweg. De Erpseweg vormt de cultuurhistorische verbindingsweg tussen diverse dorpen in het Aa-dal, maar is geen scheidslijn van noord en zuid. De Erpseweg wordt een 50 km-weg en gaat daardoor meer bij de landelijke omgeving behoren. Het profiel wordt aangepast aan de lagere rijsnelheid. Hoewel de rijsnelheid omlaag gaat, blijft de hindercontour nog aanzienlijk. De ervaring van de landelijkheid vanaf de Erpseweg blijft van belang. Het is dus uitdrukkelijk niet gewenst om de Erpseweg af te zomen met bebouwing.

Plan Scheifelaar II

In het westen sluit de locatie aan op het plan Scheifelaar II. Dit plan is al enige jaren in ontwikkeling en zal binnenkort ook tot uitvoering worden gebracht. De woningaantallen die in het plan voor Scheifelaar II worden ontwikkeld tellen mee in de totale bouwopgave van Zuidoost, maar de ontwikkeling en realisatie van Scheifelaar II staat geheel los van de ontwikkeling van Zuidoost. Voor het plan Scheifelaar II is reeds een Ontwerp Bestemmingsplan gereed en zijn reeds afspraken gemaakt met een beoogde ontwikkelaar. Het plan voor Veghels Buiten sluit naadloos aan op het plan voor Scheifelaar II.

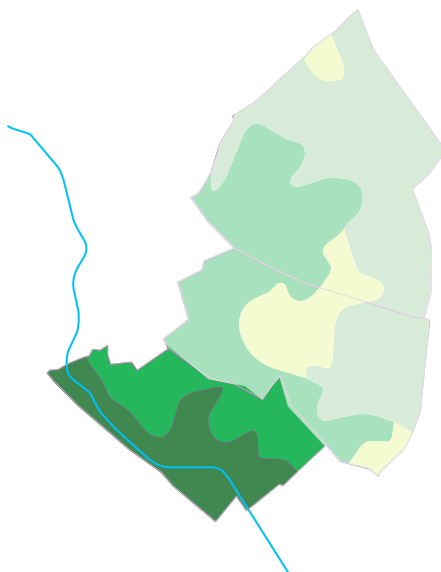


Stedenbouwkundig plan Scheifelaar II; april 2007

4.8 Masterplan Aa-dal (samenvatting)

Voor de Aa op het grondgebied van de gemeente Veghel is een Masterplan, een integrale, gebiedsgerichte visie opgesteld. De meest concrete ruimteclaims voor dit gebied komen voort uit de waterbergingsopgave en de aanleg van een Ecologische Verbindingszone (EVZ). Het Masterplan heeft ook betrekking op het beekdal gelegen in het gebied ten zuiden van het deelgebied "Erpseweg-Zuid". De functiekaart uit dit Masterplan laat voor de

diverse functies het streefbeeld zien voor de lange termijn (2030). Het beekdal zelf wordt zoveel mogelijk opgehouden. Alleen daar waar het voor de ecologische verbindingen wenselijk is, worden houtwallen, singels en lanen aangeplant. Erfbeplanting moet de beplantingsstructuur van de flanken versterken om het contrast met het open beekdal te benadrukken. In het Masterplan worden projecten genoemd die via deelgebieduitwerkingen tot uitvoering moeten worden gebracht. Langs de Aa wordt een Ecologische Verbindingszone (EVZ) ingericht.



Tevens is er de wens om vanuit het Aa-dal, in noordoostelijke richting, ter hoogte van de Langsteeg, een ecologische dwarsverbinding te maken met het terrein van Brabant Water en, in het verlengde daarvan, het Blankens Kerkhof.

4.9 Situering en typering van enclaves en woonvelden

Situering enclaves

In het Masterplan wordt uitgegaan van enclaves van verschillende grootte. Er zijn drie type enclaves. Dit zijn in oplopende grootte: de erf-enclave, de hof-enclave en de kloostertuin-enclave.

Iedere enclavetypologie heeft specifieke kenmerken en een eigen relatie met het landschap.



nieuw te bouwen enclaves

De erf-enclave, maximaal 2 hectare groot, bestaat uit een erf met entree, woningen en opstallen aan het landschap. Het erf is geïnspireerd op het boeren erf. Iedere woning ligt aan het landschap.

De hof-enclave heeft een omvang van 4 tot 7 hectare. De enclave heeft een eigen kern van verschillende hoven. In de hof-enclave woon je of aan een hof of aan het landschap.

De kloostertuin-enclave is met maximaal 12 hectare het grootste type enclave. Deze enclave bestaat uit woonvelden met één of meerdere, op de Brabantse kloostertypologie geïnspireerde bebouwing en tuinen. De kloosterbebouwing en tuinen leveren een verbijzondering, zowel in het landschap als in de enclave zelf.

De verscheidenheid van de enclaves biedt de mogelijkheid om passend in te spelen op de plaatselijke context. Met de enclaves kan ook nieuwe context gecreëerd worden. De grote enclaves zijn enerzijds nodig om voldoende woningen te realiseren en anderzijds om versnippering van het landschap te voorkomen. Er zijn 3 tot 4 kloostertuin-enclaves, 2 tot 3 hof-enclaves en circa 15 erf-enclaves in de plannen opgenomen. Afhankelijk van de landschapsstructuur, de omgevingskwaliteiten, de beschikbaarheid van grond, hinder en omgevingskwaliteit worden enclaveconfiguraties ontwikkeld.



voorbeeld optie 1

voorbeeld optie 2

voorbeeld optie 3

voorbeeld optie 4

In alle configuraties wordt een groene mal, een continu doorgaand landschap, gerealiseerd, steeds met een open relatie naar het omringende landschap. Het Masterplan is geen stempelplan, maar een op maat gesneden plan waarin iedere enclave uniek is. Iedere configuratie verhoudt zich op een andere wijze tot de context en op de omringende enclaves. Deze benadering past in de opgave om een zich in het landschap voegend, organisch plan te maken.

Het Masterplan biedt dus geen simpele set ontwerpprincipes voor de situering van de enclaves. Toch zijn er een aantal uitgangspunten die leidend zijn. Dit zijn:

1. Het landschap vormt de basis, de enclaves zijn te gast.
2. De bestaande zandpaden met bomen blijven behouden. Deze structuurlijnen worden deels vrijgehouden van bebouwing en deels geïntegreerd in enclaves.
3. De landelijke weg die alle enclaves verbindt, doorsnijdt de oude structuurlijnen en wordt niet gemarkeerd door bomen.
4. Het landschap vormt een continu geheel (boomkamerlandschap) en staat in open verbinding met het omringend landschap.
5. Het continue landschap strekt zich uit in de noord-zuid richting en de oost-west richting.
6. De maat tussen de grote enclaves, de hof-enclaves en de kloostertuin- enclaves is in principe tenminste 200 meter.
7. De maat tussen erf-enclaves en grote enclaves is tenminste 80 meter.
8. Erf-enclaves liggen solitair of in groepen in het landschap.
9. De enclave typologieën worden gespreid en afwisselend toegepast zodat er een gradatie in schaal ontstaat.
10. In de overgang naar het Aa-dal worden kleine erf-enclaves toegepast.
11. In de overgangen in het zuidoosten en het noordoosten worden landschappelijke verbindingen, doorzichten en doorgangen met het buitengebied gemaakt.
12. Er wordt voorzien in landschappelijke doorzichten tussen de oude ontginning en de nieuwe ontginning. Er zijn meerdere doorzichten die tot de oude linten in de oude ontginning reiken. Hiertoe behoort het Rijt.
13. De voorzieningen worden geclusterd opgenomen in één van de enclaves ten noorden van de Erpseweg. Ze worden als een verbijzondering in de enclave beschouwd. De voorzieningen zijn in het Masterplan ondergebracht in de eerste hof-enclave ten noorden van de Erpseweg. De voorzieningen vormen één van de twee hoven. Worden de voorzieningen in een kloostertuin-enclave opgenomen, dan worden deze als een kloosterconfiguratie uitgewerkt. Wordt het voorzieningencluster in een erf-enclave opgenomen dan wordt het als erf-typologie uitgewerkt.

Typering enclaves

Enclave 'Erf'

Het 'Erf' is geïnspireerd op het boeren erf. Het boeren erf bestaat uit een woonboerderij en een clustering van gebouwen rond een verhard erf. De ordening van de gebouwen is functioneel en praktisch. Het zijn de draaicirkels van de tractor en de looplijnen van boer en dieren die de maten van het erf bepalen. De oude langsgevelboerderij en het vrijstaande woonhuis bevinden zich aan de straatzijde. Schuren en stallen staan dicht op elkaar en kaderen zo het zicht naar het achterland in. De erfverharding loopt vaak dood op het land achter het erf. Doordat schuren vaak negentig graden verdraaid liggen ten opzichte van andere stallen en de langsgevelboerderij, ontstaat een compositie van langs- en kopgevels en van lage en hoge daken.



Het erf

Het erf is de kleinste enclave in het Masterplan. De erven zijn 0,5 tot 2 hectare groot. Het erf bestaat uit een verhard en/of halfverhard collectief vlak. Het is een enclave met een zeer beperkt aantal bouwvolumes. De entree tot het erf wordt gemarkeerd door een grote twee-onder-een kap woning of een aantal vrijstaande woningen. Deze woningen liggen verdraaid ten opzichte van de orthogonale ordening van de rest van de opstallen. De entreewoning(en) liggen in een tuin of sluiten direct aan op het erf. De entreewoningen kappen laag aan (2 tot 3 meter boven maaiveld) en zijn relatief hoog (10 tot 11 meter). De volumes zijn gebaseerd op traditionele langsgevelboerderijen of boerenwoonhuizen.

In de 'schuren' en 'stallen' bevinden zich geschakelde woningen. De minimale lengte van deze bouwvolumes is 24 meter, de maximale lengte is 64 meter. De voorgevels liggen zonder voortuin direct aan het erf. Aan de achterzijde liggen de woningen met een tuin direct aan het land. De bouwmassa's staan vaak dicht op elkaar en kaderen zo het zicht naar het achterland. De bouwmassa's verdraaien soms 90



erven



woningen aan het erf

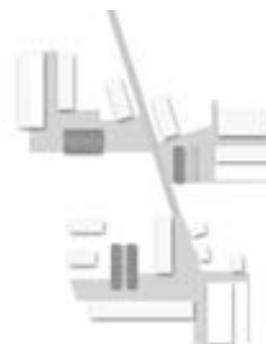
graden. Bouwmassa's die met de lange gevel parallel aan de rand van de enclave liggen zijn laag. Parkeren vindt plaats in parkeerschuren aan of op het erf.

Vanuit het landschap worden de erven ervaren als kleine clusteringen van laag aangepakte schuren met dakvlakken in wisselende hoogten met een beperkt aantal vrijstaande huizen. Bij de clustering behoren moestuinen en boomgaarden.

Een nadere definiëring van volumes en beeldkwaliteit wordt beschreven in het Kwaliteitsinstrumentarium



tuin direct aan het land



parkeren

Enclave 'Hof'

Het hof is van oudsher een bij een hoeve gelegen stuk omsloten grond in de vorm van een moestuin. Een serie aaneengeschakelde moestuinen heet in de volksmond 'heuveu'. De 'heuveu' waren met voetpaden verbonden. In de enclave het 'Hof' leeft het beeld van een door langsboerderijen omsloten ruimte met een sfeer die refereert aan het land, het leven op het land en het gebruik als gemeenschapsruimte, met daarbij het jaarlijkse enclave-feest, de bruiloft, de fanfare etc.



Enclave het 'Hof' bestaat uit één of meerdere door bebouwing besloten hoven en een buitenrand van kavels aan het landschap. Vrijwel iedere woning ligt of aan het hof, of aan het landschap. Het hof wordt beschouwd als ontmoetingsplaats en geeft de woningen een specifieke identiteit. De inrichting van het hof refereert aan de thema's die te maken hebben met het land en het leven op het land. De 'Hof' enclave wordt ontsloten door een erfontsluitingsweg rondom het enclave. Aan deze randontsluiting liggen parkeerschuren en parkeerkofters voor de bewoners van de hoven en de bezoekers. Vanaf de weg aan de rand is het mogelijk om met de auto de hoven te bereiken. In de hoven zelf wordt niet geparkeerd. Het hof bestaat overwegend uit rijwoningen, geïnspireerd op de langsboerderij met een minimale lengte van 24 meter en een maximale lengte van 42 meter en eventueel een schaars aantal 2-kappers. De ruimte tussen de bebouwing is gering, zodat zoveel mogelijk aaneengesloten hofwand ontstaat. De rijwoningen zijn geïnspireerd op de langsboerderij en hebben een zadeldak met de nok in langsrichting. De hofbebouwing is samengesteld uit bouwvolumes met



hoven

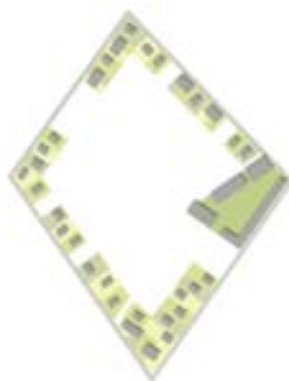


lage en hoge kappen. De onderdaklijn (gootlijn) ligt overwegend op 2 à 3 meter. De bouwvolumes verspringen aan de hofzijde. De gevels aan het hof verspringen ten opzichte van elkaar. Er staan volumes in de rooilijn, maar er zijn er ook met een beplantingsstrook of een voortuin van 3 meter. De bouwvolumes worden geschakeld, zonder dakovergangen. Ook op de hoeken van het hof zijn geen dakovergangen.



woningen aan het hof

In de randen van de enclave, aan het landschap, bevindt zich een mix van vrijstaande woningen, 2-kappers en nultrede-woningen. Repetitie van naast elkaar gelegen types wordt vermeden. Om het landelijke karakter te benadrukken worden de woningen aan de rand informeel geordend. De rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar, er wordt gevarieerd in de kaprichting en een deel van de woningen staan enigszins verdraaid ten opzichte van elkaar. Woningen aan het landschap kappen laag aan (2 à 3 meter). Om te voorkomen dat er te veel een stedelijke wand ontstaat van opeen gepakte bebouwing geldt er, afhankelijk van de kavelgrootte, een bebouwingspercentage. Deze percentages worden in het kwaliteitinstrumentarium behandeld.



woningen aan de rand

Een nadere definiëring van volumes en beeldkwaliteit wordt beschreven in het Kwaliteitinstrumentarium.

De hof-enclave wordt vanuit het landschap ervaren als een verzameling informeel geordende, vrijstaande en laag aangekapte huizen, achter een omkadering van bomen.



parkeren

Enclave 'de Kloostertuin'

De enclave 'de Kloostertuin' is het grootste enclavetype. De schaal van dit type enclave wordt verzacht door het introduceren van één of meerdere verbijzonderingen in bebouwing en buitenruimte. De verbijzonderingen zijn geïnspireerd op het Brabantse klooster. Het klooster maakt van oudsher deel uit van het Brabantse leven. Associaties bij het Brabantse klooster zijn o.a.: orthogonale schakeling van gebouwen met een hoogteaccent, een poort, collectiviteit, kloostertuinen voor contemplatie, ruimte voor feesten, kruiden en oriëntatie op het landschap.

De enclave wordt gevormd door één of meerdere op het klooster geïnspireerde orthogonaal geschakelde bouwvolumes met daarop ook haaks staande woontuinen. Alle woningen worden ontsloten door één doorgaande gemeenschappelijke straat. De straat kenmerkt zich door een onderscheidende begroeiing. Deze straat komt uit op het Lint.



Het 'kloostergebouw'.

Het kloostergebouw bestaat uit een schakeling van verschillende bouwvolumes met een kap. De volumes verspringen orthogonaal ten opzichte van elkaar. Het gebouw kan bestaan uit verschillende woningtypologieën. Er wordt uitgegaan van een combinatie van appartementen met een corridorontsluiting en grondgebonden woningen. Het kloostergebouw bestaat uit een 'toren' en een poortgebouw. In de schakeling kan ook een ommuurde tuin opgenomen worden. De tuin kan een intermediair zijn tussen parkeervoorziening en entree, zodat bezoekers de tuin betreden op weg naar de entree van de woning. De volumes zijn zo geschakeld dat er een formele voorzijde ontstaat, met een oprijlaan en een plein of voortuin. Aan de andere zijde opent het klooster zich naar het landschap (indien van toepassing). Een deel van de parkeerplaatsen voor bewoners bevindt zich onder de appartementen. Een ander deel van de parkeerplaatsen bevindt zich op het maaiveld, gedeeltelijk in parkeerschuren.



klooster typologie



straat

De kavel is mandelig en semi-publiek. Er zijn geen privétuinen. Buitenruimtes zijn onderdeel van het hoofdvolume. Het gebouw is uit maximaal 5 bouwvolumes samengesteld. De maximale nokhoogte is 15 meter.

De woontuinen

De woontuinen zijn rechthoekige omrande verkavelde tuinen. Niet de straat maar de tuinen vormen de eenheid. Mensen wonen in een tuin, niet in een straat. In een tuin wordt een mix van typologieën gerealiseerd. Geschakelde woningen vormen één volume. Er worden maximaal 4 woningen geschakeld onder één dak. Ook hier vormt de boerderijtypologie met aan één zijde een verbijzonderde kopwoning bron van inspiratie. In de woontuinen worden parkeercoffers opgenomen. De tuinen worden orthogonaal verkaveld, tenzij een tuin mandelig wordt uitgegeven.



de woontuinen



parkeren

Thematisering enclaves

De enclaves worden afhankelijk van de uiteindelijke situering in het gebied gethematiseerd. De thematisering komt voort uit de gebiedsbenaming en de waterhuishouding. Thematisering is een aspect dat behandeld wordt bij de inrichting van het landschap, de buitenruimte en het Kwaliteitsinstrumentarium.

4.10 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt ingericht met een aaneengesloten groen en deels waterrijk landschap tussen de enclaves. Dit groengebied wordt dooraderd door functionele routes voor langzaam verkeer en recreatieve routes.

Binnen de enclaves zelf krijgt de openbare ruimte vorm via de straten, pleinen, tuinen, (semi)openbare tuinen en speelplekken.

De openbare ruimte van Veghels Buiten is geïnspireerd op kenmerken van het buitengebied: eenvoudig en functioneel. Er bestaat een grote mate van samenhang in de openbare ruimte. De samenhang wordt bepaald door een aantal aspecten: samenhang in profielenopbouw van Lint en woonstraten, één materiaalgebruik van het Lint en woonstraten, eenduidige verkeersoplossingen, eenzelfde meubilair en verlichting. Inspiratie voor het maken van verschillen wordt gehaald uit de landschappelijke context en cultuurhistorie van het deelgebied. Dit komt voornamelijk tot uiting in de variatie in beplanting. De landschapsbenaming bepaalt de beplanting van het cluster. Zo worden in de Beukelaar alleen beuken geplant en bestaat de inrichting van de Eeuwseel, bloemrijk grasland, voornamelijk uit bloemen. De deelgebieden 't Broek en De Rijt verraden de natte ondergrond van deze gebieden. Binnen de clusters die zijn gelegen in deze natte plandelen is water een belangrijk inrichtingselement voor de openbare ruimte. De landschapsbenaming bepaalt de beplanting van het cluster.

Als tweede laag onderscheiden we verschillende clustertypen namelijk: klooster, hof en erf. De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt deze typering.



eenheid in materiaal, kleurgebruik, profielen en oplossingen

variatie in beplanting per deelgebied



Speelplekken

De speelplekken voor kinderen worden verdeeld over het plangebied. Er is een indeling gemaakt in speelplekken voor drie verschillende leeftijdsgroepen (kinderen tot zes jaar, kinderen tot twaalf jaar en kinderen vanaf twaalf jaar). De plekken voor kinderen tot zes jaar liggen maximaal 100 meter van de woningen vandaan. Zij liggen binnen de enclaves en worden ingericht met eenvoudige speelobjecten. Die voor kinderen tot twaalf jaar liggen op een afstand van maximaal 300 meter van de woningen vandaan. Zij kunnen worden ingericht als trapveld of met een speelobject. Soms binnen de enclaves en soms buiten de enclaves. Centraal in Zuidoost, gelegen in de landschapsstructuur, wordt een groot multifunctioneel speelterrein aangelegd voor kinderen vanaf twaalf jaar.

Alle speelplekken binnen de enclaves worden vormgegeven aan de hand van de landschappelijke thema's van de enclaves en de stedenbouwkundige karakteristiek. Spelen in de landschap is gebaseerd op spelen met natuur. De speelplekken zetten kinderen aan tot het gebruik van hun fantasie en creativiteit. In het landschap worden een aantal bijzondere speelplekken ontworpen. Deze speelplekken zijn bijzondere objecten die bijdrage aan de identiteit van Veghels Buiten. Ook toegepaste kunst kan betekenis geven aan het spelen. De speelsculpturen leggen een verband tussen cultuurhistorie, landschappelijke betekenis, ontmoeten en spelen.



Boerenerf

Het belangrijkste element is hier het verharde erf. De woningen liggen direct aan het erf. Er is een kleine intermediaire zone tussen deze twee elementen dat aanleiding geeft voor de aanleg van een geveltuintje of het plaatsen van potten. Het erf is informeel en eenvoudig ingericht. Het erf is een plek waar kinderen kunnen spelen, skelteren en ravotten. De verharding is een halfverharding of asfalt met een slijtlaag. Op het boerenerf worden aanvullend speeltoestellen geplaatst die het karakter van het boerenerf ondersteunen. De beplanting op en rond het erf is geïnspireerd op eetbare planten en bloemen zoals: fruitbomen, bessenstruiken, notenbomen, kruidentuin en druivenranken.



Hof

Het hof is van oudsher een bij een hoeve gelegen stuk omsloten grond in de vorm van een moestuin. Een serie aaneengeschakelde moestuinen heet in de volksmond 'heuve'. De 'heuve' waren met voetpaden verbonden. Het hof van Veghels Buiten ontleent zijn sfeer vanuit deze landschappelijke betekenis van hof. In de enclave het 'Hof' leeft het beeld van een omsloten ruimte met een sfeer die refereert aan het land, het leven op het land en het gebruik als gemeenschapsruimte, geschikt voor het jaarlijkse enclavefeest, een bruiloft, de fanfare etc. Het hof kan een groene inrichting krijgen of kan voornamelijk verhard zijn, afhankelijk van het inrichtingsthema. Belangrijk is dat het hof een informele invulling krijgt. Informaliteit kan ontstaan door asymmetrie, een niet formele vormgeving en beplanting en het plaatsen van losse stoelen als meubilair. Spelen op het hof wordt vormgegeven aan de hand van speciaal ontworpen speelobjecten. Het ontwerp van de speelobjecten komt voort uit de landschapsthematiek van de enclave.



Kloostertuinen

Het klooster is het clustertype dat het meest formeel en het meest gecultiveerd is ingericht. Kloosters en hun tuinen zijn beeldbepalend en - hoewel semi-openbaar - dragen ze voor een belangrijke deel bij aan de woonkwaliteit van het totale cluster. De kloostertuin is vormgegeven als een grastapijt dat zich over het gehele cluster uitrolt. In het tapijt is een patroon opgenomen. De invulling van het patroon kan variëren. Bijvoorbeeld door een invulling met bloemen, hagen, grassen, water of een speelondergrond. De invulling van het patroon maakt de kloostertuinen per klooster specifiek en zorgt voor samenhang door de toepassing van een gelijk patroon voor alle kloostertuinen binnen één cluster. De erfafscheidingen van de kloostertuinen bestaan uit een lage scheiding en kan bestaan uit een greppel, een laag hekje of muurtje of een lage beplanting. In het kloostercluster worden alleen vorm(snoei)bomen toegepast. Per cluster wordt een keuze gemaakt voor één boomsoort, afhankelijk van het landschapsthema van het cluster. De erfafscheidingen van de kavels zijn groene erfafscheidingen, zoals hagen of begroeide hekwerken. Sommige erfafscheidingen bestaan uit ommuringen. Bij deze ommuringen maakt de muur deel uit van de gevel van de gebouwen.



4.11 Alternatief plan voor Veghels Buiten – zonder randweg

Het opnemen van een randweg in het plan voor Zuidoost is gebaseerd op een raadsbesluit uit 2005 en is derhalve opgenomen in het IPvE. Dit IPvE vormt de basis voor het kader van dit Masterplan.

Bij het opstellen van de Ontwikkelingsvisie en het onderhavig Masterplan voor Zuidoost is, mede als gevolg van het project Hoofdwegenstructuur, door voortschrijdend inzicht geconstateerd dat er vanuit de ontwikkeling van Zuidoost géén onderbouwing kan worden gevonden voor de aanleg van een randweg.

Bovendien staat de aanleg van een randweg op gespannen voet met een ander uitgangspunt uit het IPvE: er moeten goede verbindingen komen vanuit de nieuwe wijk naar het recreatief waardevolle buitengebied.

Verschillende studies en inzichten geven aan dat de eventuele keuze voor een randweg in Zuidoost niet het gevolg is van de ontwikkeling van de bouwlocatie Zuidoost (met 2.000 woningen), maar dat deze keuze

te maken heeft met toekomstige verkeersproblemen op een hoger, regionaal niveau.

Met andere woorden: discussie over nut en noodzaak van een randweg in Zuidoost staat los van de locatie zelf. De weg is niet nodig voor het afwikkelen van toekomstige verkeerstromen die door de nieuwe wijk gegenereerd worden. Hiervoor zijn de huidige lokale wegen en de nieuw aan te leggen wegenstructuur binnen het plangebied voldoende.

Dit voortschrijdend inzicht heeft geleid tot een alternatief plan: Veghels Buiten – zonder randweg. De legitimatie voor dit concept, dat afwijkt van de opgave zoals in het door de raad vastgestelde IPvE, is terug te vinden in onderstaande argumenten.

Het Masterplan kent een groot aantal uitgangspunten en principes die van toepassing zijn voor alle denkbare uitwerkingen. Deze uitgangspunten en principes zijn beschreven in hoofdstuk 4. In de denkbare uitwerkingen is één belangrijk verschil met een wezenlijke impact op het Masterplan: de aanwezigheid van een randweg. In een Masterplan zonder randweg is meer ruimte beschikbaar voor landschap en enclaves, het buitengebied wordt minder belast met verkeersdynamiek en er ontstaat geen barrière naar het aangrenzende landschap. Bovendien ontstaan andere mogelijkheden. Het Masterplan mét randweg is wat betreft uitgangspunten en uitwerking gelijkwaardig aan het Masterplan zonder randweg: in beide plannen worden evenveel woningen gerealiseerd, wordt er evenveel grond uitgegeven en wordt eenzelfde landschapsstructuur toegepast. De belangrijkste verschillen zitten in de dichtheid aan enclaves, de verdeling van de enclaves, de ontsluiting, de relatie met het buitengebied, de relatie met Veghel en, niet onbelangrijk, de beleving van wonen in een landschap. Aangezien er circa 10 hectare meer beschikbaar is om de enclaves te situeren, is het ook mogelijk om de grote enclaves verder uiteen te plaatsen. De ruimte die aan de oostzijde vrijkomt



met randweg

Indicatieve invulling van de locatie, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

door het ontbreken van een randweg en de bijbehorende geluidcontour kan worden ingezet tussen de enclaves. Hierdoor ontstaat meer ontspanning in de nieuwe ontginning. De enclaves kunnen dan ook anders worden verdeeld. In het zuiden, in het overgangsgebied naar het Aa-dal, komen minder erven, zodat het Aa-dal als uitloopgebied van Veghels Buiten meer ontspannen aansluit. In het midden kan een enclave aansluiten op het bos. Er is geen grens van een 70 km-weg, wat de woonkwaliteit ten goede komt. In het noorden komt er meer ruimte tussen de grote enclaves en het omringende landschap. Het is wenselijk openheid te realiseren naar het landschap om Mariaheide.

De basisopzet van de verkeersstructuur voor Veghels Buiten blijft overeind in de situatie waarin er geen randweg wordt aangelegd.

De Udenseweg en de Erpseweg vormen de gebiedsontsluitingswegen. Het Lint verbindt de enclaves, maar maakt zelf onderdeel uit van het verblijfsgebied. Doorgaand verkeer maakt geen gebruik van deze verbinding. De aansluiting van het Lint op de gebiedsontsluitingswegen is vrijwel identiek aan de variant met randweg. Alleen aan de noordzijde wordt het Lint ter hoogte van de Bundersweg aangesloten op de Udenseweg. Deze locatie markeert daarmee voor de Udenseweg de overgang van zware verkeersfunctie naar een gebiedsontsluitende functie.

De fietsstructuur en voetgangersstructuur zijn conform de situatie zoals beschreven in paragraaf 4.5.

Het traject voor de nieuwe infrastructuur in Veghels Buiten, met name voor de afwikkeling van het autoverkeer heeft tot veel discussies geleid. Deze zijn ten tijde van het verschijnen van dit Masterplan nog niet afgerond. Duidelijk vastgesteld is een bestuurlijke behoefte, zoals omschreven in het IPvE, aan een randweg om Veghels Buiten tussen Erpseweg en Udenseweg.

In het Masterplan zónder randweg is echter een beter contact mogelijk met het buitengebied. Er is dan geen fysieke en psychische barrière, de langzaamverkeerroutes worden niet onderbroken en er zijn geen fietsbruggen nodig om de recreatieve gang naar het buitengebied mogelijk te maken. De sfeer, de lage dynamiek van de oude ontginning geldt, voor heel Veghels Buiten. 'Buiten' is ook echt 'buiten'.

Het Masterplan zónder randweg geeft een krachtiger antwoord op de opgave met betrekking tot de ruimtelijke ambities, de identiteit en de beoogde sfeer, maar wijkt af van het bestuurlijk voornemen van een randweg. Of naar mijn idee mooier en krachtiger: Het Masterplan zónder randweg wijkt af van een bestuurlijk voornemen, maar geeft een krachtiger antwoord op de opgave met betrekking tot de ruimtelijke ambities, de identiteit en de beoogde sfeer.



zonder randweg

Indicatieve invulling van de locatie, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

5.

Nadere invulling en detaillering

5.1 Inleiding

Het ruimtelijk raamwerk voor Veghels Buiten moet worden ingevuld met een woningbouwprogramma en een programma voor de voorzieningen. Primair functionele aspecten, die aan een groot aantal inrichtingseisen moeten voldoen. De belangrijkste daarvan worden in dit masterplan belicht.

In het Integraal Programma van Eisen (IPvE) is al eerder uitvoerig op een aantal thema's ingegaan. Maar inmiddels zijn de resultaten bekend uit onderzoeken over archeologie, ecologie, energievisie en de afwatering van het gebied. In dit hoofdstuk leest u daar meer over. In de verdere uitwerking van Veghels Buiten worden de bevindingen als uitgangspunt gehanteerd.

5.2 Duurzaam ontwikkelen of Duurzame Ontwikkeling

In het IPVE is opgenomen dat Veghel Zuidoost duurzaam ontwikkeld zal worden en dat innovatieve ontwikkelingen daarbij niet uit de weg worden gegaan.

Maar wat is duurzaam? De term duurzaamheid werd voor het eerst gebruikt in het begrip duurzaam bouwen, maar inmiddels wordt de term door velen in zeer uiteenlopende contexten gebruikt en varieert de betekenis van kwaliteit tot veilig en van milieuvriendelijk tot langdurig.

Over de duurzame ontwikkeling van Veghels Buiten moeten geen misverstanden kunnen ontstaan. Vandaar deze nadere omschrijving van wat duurzaam ontwikkelen is:

- Duurzaam ontwikkelen is het verantwoord gebruik van ruimte en grondstoffen. Grondstoffen die aanwezig zijn op de locatie (bodem, water en lucht) en grondstoffen die op de locatie gebracht gaan worden (bouwmaterialen en energie).
- Duurzaam ontwikkelen heeft niet alleen betrekking op verantwoord gebruik van grondstoffen tijdens de bouw, maar óók op het toekomstig gebruik van datgene wat gebouwd is.
- 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 plannen voor Veghels Buiten heeft duurzame ontwikkeling betrekking op:

- de ruimtelijke ordening
- energieconsumptie,
- het gebruik van grondstoffen
- en waterhuishouding.

In het Masterplan Veghels Buiten wordt lichte stedenbouw toegepast. Bebouwingsconcentraties worden verspreid in een landschap gesitueerd. De huisvesting is duurzaam in opzet. Het geconcentreerd bouwen komt ten gunste van landschap en de openbare ruimte. Er zijn relatief veel woningen die direct aan het landschap liggen. De ontsluiting vindt plaats op een lint dat alle enclaves en Veghel dorp verbindt. Het lint heeft een landelijke karakteristiek. De keuze voor een smal profiel draagt bij aan de reductie van het aantal vierkante meters verharding voor verkeersdoeleinden. Het parkeren is zoveel mogelijk geconcentreerd in parkeerkoffers en parkeerschuren. Geconcentreerd parkeren nabij ontsluitingen van bebouwingsconcentraties draagt bij aan de duurzaamheid van het plan. De ordening van de woningen komt vooral voort uit wensen ten aanzien van de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken. Bij een belangrijk deel van de woningen is de oriëntatie van de woning en de kaprichting nog onbepaald. Dit biedt ruimte om bij verdere ontwikkeling van dit plan de norm 70% zongericht verkavelen/bouwen (in bouw dan wel dakoriëntatie) goed te onderzoeken, zodat een effectief gebruik van zonne-energie ook in de toekomst een optie blijft. In de nadere uitwerking is het bij het kiezen van de oriëntatie van de woningen, de afmetingen, het aantal gevelopeningen en de toepassing van materialen, wenselijk duurzaamheidsaspecten te betrekken.

Met betrekking tot een duurzame energiehuishouding wordt in dit masterplan uitgegaan van warmte/koude opslag.

Het masterplan voorziet in een duurzame waterhuishouding. Het plan scoort hydrologisch positief, doordat een deel van de landbouwbestemming komt te vervallen. Het afvoeren van hemelwater is nauw afgestemd op de mate van droogligging. In relatief droge gebiedsdelen is directe infiltratie uitgangspunt. In natte gebiedsdelen is afkoppelen, bufferen, natuurlijk filteren en infiltreren /afvoeren het uitgangspunt. Deze aspecten worden in verschillende hoofdstukken verder toegelicht.

5.3 Welzijn, zorg en wellness

Nog even, over zo'n 20 jaar, en Nederland is knap grijs geworden. De toekomstige senioren, de mannen en vrouwen die nu 55 tot 65 jaar zijn, vormen dan samen met de huidige senioren een kwart van de Nederlandse bevolking.

De term senior is misleidend. Deze mannen en vrouwen van rond de zestig voelen zich doorgaans topfit en gedragen zich alsof ze nog steeds 35 jaar zijn. Ze reizen, sporten, fietsen, gaan naar het theater, naar het café, zijn sociaal actief, willen niet betutteld worden, voorzien zelf in hun informatie en zijn niet zo honkvast. Ze hebben het idee dat ze makkelijk 100 worden en tot die tijd gewoon wonen en leven zoals altijd, zelfstandig, in het eigen huis, temidden van burens, vrienden en familie. Maar wat als het straks fysiek of geestelijk wat minder gaat?

De vraag naar wonen met zorg en welzijn is groot en neemt de komende jaren sterk toe. De vergrijzing speelt hierbij een centrale rol. Maar ook ontwikkelingen zoals de vermaatschappelijking van de zorg en de afname van plaatsen in instellingen en tehuizen zijn van belang. Er moet voldoende passende woonruimte beschikbaar komen voor ouderen, gehandicapten en mensen met een psychische beperking, die graag zelfstandig en liefst in de eigen omgeving willen blijven wonen.

De toekomstige groep senioren hebben over het algemeen andere ideeën over de laatste fase in hun leven, al dan niet met een zorgvraag. Zij zien zich daarbij absoluut niet als patiënt. Binnen hun opvattingen past geen Huize Avondrood dat zij beschouwen als een 'patiëntenconcept'. Het gaat veel meer in de richting van een 'wellnessconcept' waarbinnen zij ondersteuning verwachten bij de dingen die men nog kan of misschien niet meer kan. Het streven is om zo lang, zo goed en zo plezierig mogelijk te kunnen leven, om deel uit te maken van de maatschappij en een rol van betekenis te blijven spelen in de samenleving.

Om invulling aan bovenstaande ontwikkelingen te kunnen geven moeten nieuwe concepten worden bedacht. Op basis van een onderzoek van Motivaction over de toekomstige woonzorgwensen van de huidige 55-plussers (de nieuwe senioren) heeft HABION, een landelijk opererende woningcorporatie, een drietal woonzorgconcepten beschreven die mogelijk een oplossing kunnen bieden:

- de combinatie van wonen met een zorgbehoefte en een opleiding voor zorgpersoneel
- woningen voor mensen die met zorgbehoevende familieleden, kennissen of senioren willen wonen
- werken in de zorgsector wordt verbonden met zorgwonen.

Onderzoek heeft inmiddels aangetoond dat deze nieuwe woonconcepten op groot draagvlak kunnen rekenen bij de toekomstige senioren, omdat ze inspelen op hun gevoelens, gedachten, meningen en wensen. Voor Veghels Buiten is dit belangrijke informatie. Want door haar opzet biedt Veghels Buiten uitstekende kansen voor de combinaties van wonen, zorg en wellness en is Veghels Buiten daardoor een uiterst geschikte locatie voor woon-zorgconcepten.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

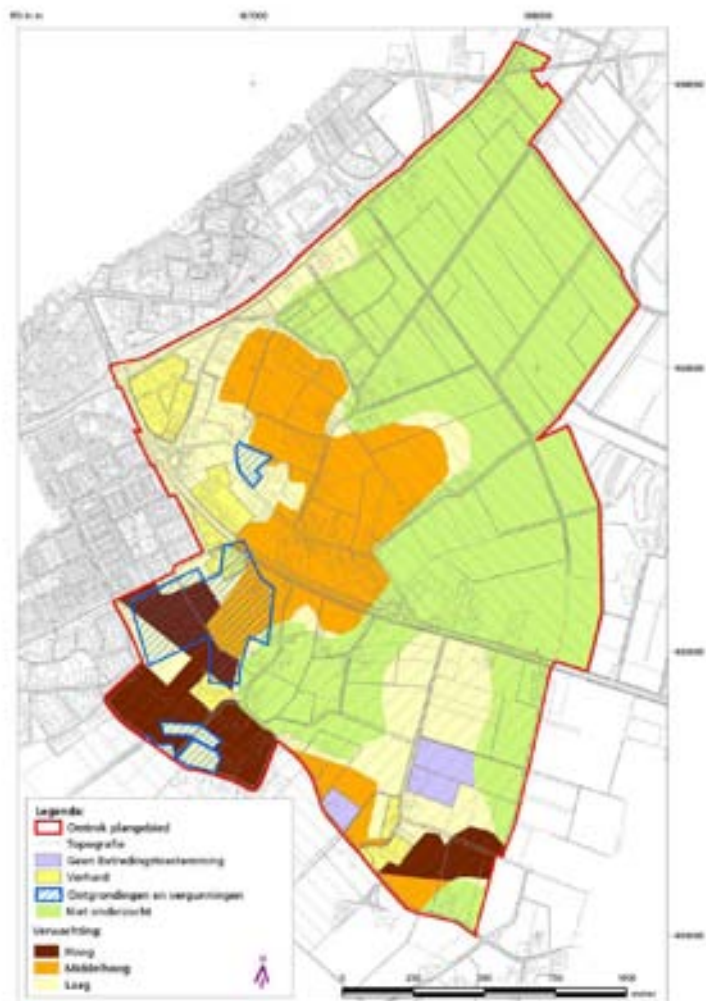
Uit eerder uitgevoerd bureauonderzoek (Bilan, maart 2007) blijkt dat voor het hele gebied niet dezelfde archeologische verwachtingen gelden. Geconcludeerd is dat - vanwege de relatief hoge ligging op dekzandruggen met hoge zwarte enkeerdgronden - het zuidelijke en westelijke deel een hoge archeologische verwachting hebben. Voor de rest van het gebied geldt een middelhoge verwachting.

In het plangebied, en voornamelijk in de directe omgeving daarvan, is een groot aantal archeologische waarnemingen bekend die uit de periode 'Mesolithicum' tot 'Nieuwe Tijd' dateren. Aan de hand van deze vondsten wordt duidelijk dat de dekzandruggen, en dan met name de zuidelijke helling langs de rivier de Aa, van oudsher de belangrijkste bewoningslocatie waren.

Op basis van enkele vondsten uit het recente verleden heeft het uiterste zuidelijk deel van het plangebied een hoge verwachting voor sporen van bewoning en/of begraving uit de periode vanaf de 'Bronstijd' tot de 'Nieuwe Tijd'. De noordelijke zijde van de dekzandruggen heeft een hoge verwachting voor de 'Middeleeuwen' en 'Nieuwe Tijd'.

In het plan voor Veghels Buiten worden de gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting zoveel als mogelijk ontzien. Deze gebieden liggen voor het merendeel in de zone die aangemerkt is als de zogenaamde oude ontginningen. Met uitzondering van de zuidelijke rand van het plangebied zijn er geen nieuw te ontwikkelen enclaves gesitueerd op gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachting.

Als in Veghels Buiten sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen op die gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachting, zullen karterend en waarderend vervolgonderzoeken met behulp van proefsleuven worden uitgevoerd. Voor de gebieden waaraan geen of een lage archeologische verwachting is toegekend wordt geen vervolgonderzoek uitgevoerd.



rapport Bilan 2007

5.5 Water en bodem

In het IPvE is het uitgangspunt t.a.v. water verwoord als hydrologisch neutraal bouwen. Onder hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt verstaan dat alle mogelijke negatieve hydrologische gevolgen worden geneutraliseerd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang zijn ten opzichte van de referentiesituatie. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten worden gerealiseerd voor huidig en toekomstig grondgebruik. Dit uitgangspunt is vertrekpunt, echter de ambitie van dit masterplan t.a.v. hydrologie ligt hoger.

Het masterplan steekt in op het hydrologisch positief ontwikkelen van het plangebied. Met de ontwikkeling worden niet enkel negatieve aspecten geneutraliseerd, maar wordt het plangebied hydrologisch verbeterd. Onder hydrologische verbetering wordt verstaan: minder afvoeren van water t.o.v. de huidige situatie en verbetering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater.

In de huidige situatie wordt al het regenwater in het plangebied aan- en afgevoerd t.b.v. het agrarische gebruik. Voor een groot deel van het plangebied vervalt deze agrarische functie. Voor deze delen vervalt daarmee ook de noodzaak om het water af te voeren, mits dit geen negatieve gevolgen heeft voor aanliggende gebieden waar de agrarische functie blijft voortbestaan. Het plangebied transformeert hiermee terug naar zijn van origine natte aard. Dit biedt een kans voor ontwikkeling van flora en fauna, waterberging, infiltratie, verbetering van de waterkwaliteit en recreatieve ontwikkeling van het gebied.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied is het infiltreren van water daar waar infiltratie mogelijk is. Daar waar infiltratie niet mogelijk is wordt het regenwater verzameld in vloeivelden of oppervlaktewater en geborgen in het plangebied. De vloeivelden zijn ingeplant met verschillende natte vegetatie die bijdragen aan het kleurrijke landschapsbeeld en het verbeteren van de waterkwaliteit. De bestaande watergangen en greppels blijven waar mogelijk gehandhaafd en soms waar nodig verbreed. Bij verbreding van de greppels en watergangen worden natuurlijke oevers aangebracht ter verbetering van de waterkwaliteit. Alle regenwaterafvoer in de openbare ruimte van de clusters gebeurt waar mogelijk zichtbaar.

De opzet van het toekomstige watersysteem wordt gebaseerd op de ondergrond. Er wordt gebruik gemaakt van de lagenbenadering. De onderste laag (ondergrond: het reliëf, de bodemopbouw en het aanwezige oppervlaktewater) is leidend. Dit biedt een sterke basis voor de waterhuishoudkundige opzet van het masterplan. Door de toekomstige waterhuishouding te baseren op de ondergrond, is een efficiënt en duurzaam waterhuishoudkundig systeem te realiseren.

Het voorstel voor het waterhuishoudkundig systeem voor het plangebied omvat in hoofdzaak een gescheiden inzameling en omgang met het hemel- en afvalwater. Het afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd naar de RWZI in (Heeswijk-)Dinther. Over de manier waarop met hemelwater omgegaan moet worden zijn de belangrijkste uitgangspunten: schoonhouden en vasthouden.

Nader uitgewerkt houdt dit in dat het schone hemelwater niet meer via het riool naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd. Belangrijkste ontwerp is het zoveel mogelijk in de grond laten zakken van het hemelwater, waarbij het restant zo lang mogelijk vastgehouden moet worden in het gebied. Het uiteindelijke watersysteem wordt zodanig ruim gedimensioneerd dat ook extreme buien – die statistisch eens in de 25 jaar voorkomen – nog goed kunnen worden verwerkt. In de toekomst zullen de extreme buien naar verwachting nog intensiever worden. Om de faalisico's van het waterhuishoudkundig systeem in beeld te brengen, zullen ook de gevolgen van een extreme bui, die statistisch gezien maar eenmaal in de 100 jaar voorkomt, worden bekeken.

De basis van de afwatering vormt de bovengrondse inzameling van het hemelwater via de straten en goten. Pas indien niet anders mogelijk mag het hemelwater ondergronds worden afgevoerd. De bovengrondse afvoer stelt specifieke eisen aan het afschot in de straten en de inrichting van het perceel en bijvoorbeeld de te hanteren dakvormen.

Het ingezamelde hemelwater wordt afgevoerd naar greppels/wadi's. Vandaar uit dient overloop plaats te vinden op waterbergingen die zijn gelegen in de groene wigen tussen de woonenclaves. De identiteit van de deelgebieden het Beukelaarsche Broek en De Rijf ontleen hun identiteit vanuit de landschappelijke thematiek van water. De inrichting van de openbare ruimte van de enclaves gelegen in deze deelgebieden gaat in bijzondere wijze om met dit thema.

De ambitie van het Masterplan is om meer water te infiltreren en te bergen binnen Veghels Buiten. Hiermee wordt er minder water afgewaterd op de Aa en de Beekgraaf. De inrichting van de waterbergingen kan deels in de vorm van de bestaande vochtige graslanden, dan wel aanpassing van de huidige watergangen. De weilanden krijgen een natte vegetatie waar max. 20 cm water op kan uitstromen en zal infiltreren. Hier vandaan stroomt het water via enkele watergangen vertraagd af naar de Beekgraaf en Aa. De wijze van waterberging en afvoer van perceel naar de waterberging moet in de basismodellen nog verder worden uitgewerkt. Dit is een belangrijk aandachtspunt dat in de volgende fase nog verdere uitwerking behoeft, maar ook direct van invloed is op een eventuele verkavelingsopzet.

Een ander aandachtspunt vormt de waterkwaliteit in het gebied. Water in de Beekgraaf is niet schoon en is beïnvloed door emissies van landbouw en overstorten. Voor een groot deel van het plangebied zal de

agrarische functie vervallen. De ontwatering ten behoeve van het agrarisch gebruik zal verminderen. Dit geeft de mogelijkheid om delen van het landschap te gebruiken voor waterberging en/of infiltratie van water. Bij de infiltratie zakt het water weg via een zodenlaag en wordt het water zo op natuurlijke wijze gefilterd. In de uitwerking van de infiltratievelden moet worden gezocht naar een gevarieerd beplantingsbeeld door het toepassen van bloemrijke planten zoals: lis, iris, harig wilgenroosje, kattenstaart, enzovoort. Elk veld krijgt zijn eigen beplanting afhankelijk van het deelgebied waarin het ligt. De beplanting zorgt tevens voor een verbeterde waterkwaliteit door natuurlijke zuivering.

Oppervlaktewater

Aan de noordgrens van het plangebied ligt de primaire watergang de Beekgraaf. Ten zuiden van het plan stroomt de Aa. Binnen het plangebied liggen verschillende secundaire watergangen inclusief schouwsloten. Deze vormen een verbinding tussen de twee primaire watergangen. In de nieuwe situatie dient er een verbinding aanwezig te blijven tussen de Aa en de Beekgraaf. Via deze watergang kan water vanuit de Aa ingelaten worden ter doorspoeling en aanvulling van de Beekgraaf in droge tijden. Ook liggen in het plangebied nog vele tertiaire watergangen (bermslootjes, kavelslootjes, e.d.)

In verband met een goede ont- en afwatering van de landbouw wordt het hemelwater via veel sloten en greppels afgevoerd richting de Aa en de Beekgraaf. Slechts twee watergangen, eentje in het deel De Stad en eentje in het deel ten zuiden van de Erpseweg, zijn ook echt watervoerende sloten. Daarnaast zijn binnen het onderzoeksgebied enkele poelen en vijvers aanwezig, de lokale laagtes. Deze liggen vrijwel uitsluitend in de directe omgeving van de bestaande bebouwing.

Watergangen die loodrecht op de dekzandrug afstromen richting de Aa, hebben een sterk ontwaterende invloed in het gebied. Doordat de bodem uitdroogt zal dat ten koste gaan van de flora en fauna en dienen deze watergangen bij voorkeur verondiept of zelfs gedempt te worden.

Drinkwaterwinning

Het plangebied ligt nu in de boringsvrije zone van de drinkwaterwinning van Brabant Water. Er zijn ontwikkelingen om de drinkwaterwinning uit te breiden met een middeldiepe onttrekking. Het verlagende effect voor de grondwaterstanden in het gebied en de watervoerendheid van sloten zijn verder uitgewerkt in een MER uitgevoerd door Brabant Water.

In de MER zijn twee alternatieven voor wat betreft de uitbreiding van de onttrekking beschreven:

- Het MMA (Meest Milieuvriendelijke Alternatief) betreft een nieuwe winning middels vijf nieuwe drinkwaterwinputten in het plangebied Veghel Zuidoost (aan de zuidzijde in het gebied van de nieuwe ontginningen);
- Het VKA (Voorkeurs Alternatief) betreft de aanleg van een nieuwe winningslocatie binnen het huidige waterwingebied.

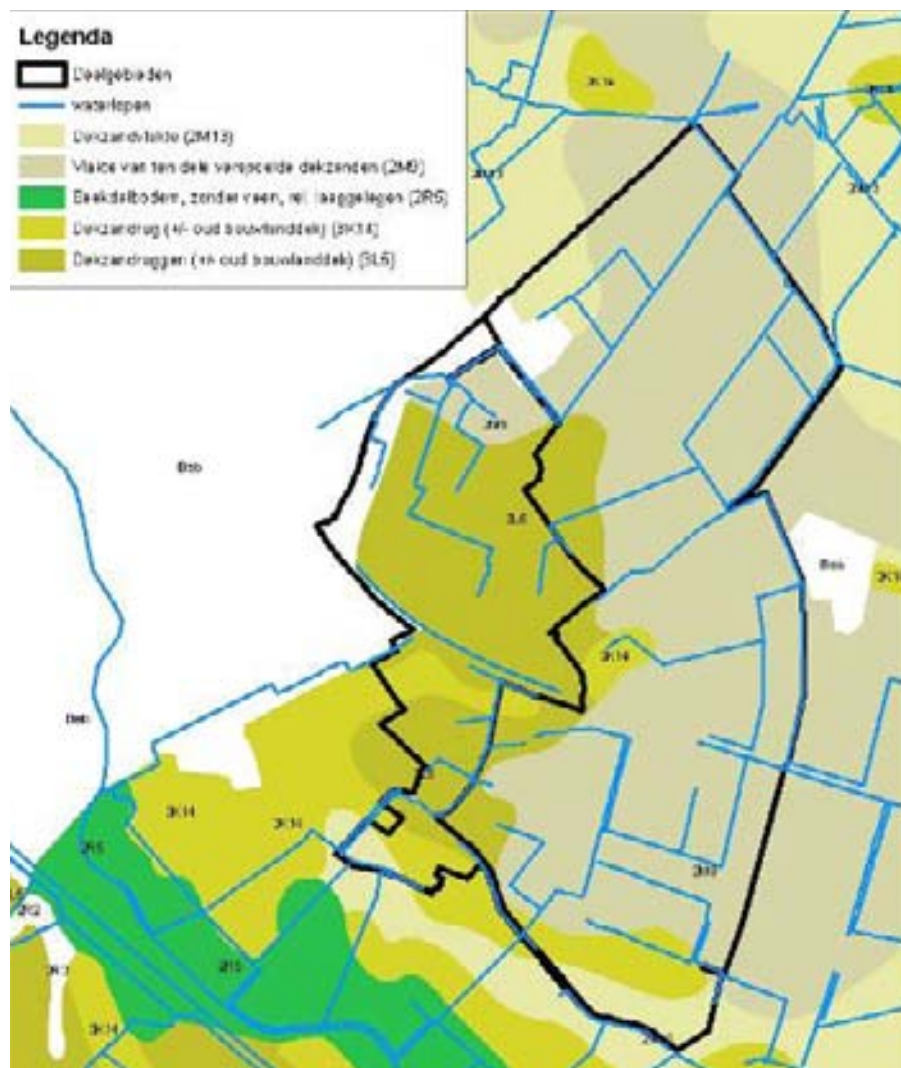
Met de winlocaties kan binnen beide varianten nog geschoven worden. In verband met een breukvlak aan de noordzijde van het waterwingebied kan de winning echter niet aan de noordzijde van het plangebied of de huidige waterwinlocatie plaatsvinden.

Het VKA heeft de voorkeur binnen het vaststellingsproces van de MER, vanuit het evenredig verdelen van de voor- en nadelen over natuur, landbouw en stedelijk gebied. Tevens is het op dit moment beter in te passen in de bedrijfsstructuur (o.a. beveiliging en leidingen).

Indien de middeldiepe winning door Brabant Water doorgaat, komt er een grondwaterbeschermingszone over het plangebied te liggen. Onderdeel van de MER is een onderzoek of de winning zal resulteren in een kwetsbaar of zeer kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied rond de winning. Op basis van een TNO-onderzoek wordt er voorlopig van uitgegaan dat het plangebied in de toekomst ligt in een kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied. Dit zal leiden tot strengere eisen aan de activiteiten en inrichtingsmogelijkheden in het kader van de Provinciale Milieuverordening. Voor de aanleg van infiltratievoorzieningen, nieuwe watergangen en aanpassingen aan de riolering dient ontheffing te worden aangevraagd bij de Provincie.

Waterhuishoudkundige opzet Veghels Buiten

De ondergrond is leidend voor de opzet van het waterhuishoudkundige systeem in dit Masterplan. In totaal zijn daarbij vier deelgebieden te onderscheiden:



Geomorfologische kaart incl.
watergangen plangebied

- De woonenclaves in het gebied ten zuiden van de Erpseweg dienen het hemelwater zoveel mogelijk op locatie te infiltreren. De bestaande watergangen loodrecht op de dekzandrug dienen verondiept/gedempt te worden. Parallel aan het beekdal kan het beste in de helling van de dekzandrug een holle laagte aangelegd worden, waardoor het overtollige niet geïnfiltreerde hemelwater vanuit de enclaves langzaam af kan voeren naar de Aa. Ten behoeve van de ontwatering zal ophoging in dit gebied naar verwachting niet noodzakelijk zijn.
- In de oude ontginning tussen de bestaande bebouwing dient het huidige af- en ontwateringssysteem in tact te blijven. Het systeem van greppels en zaksloten behoeft, gezien het ontbreken van problemen, naar verwachting niet uitgebreid te worden om het water afkomstig van het extra verhard oppervlak van de nieuwe bebouwing te verwerken. Dit dient in een later stadium gecontroleerd te worden. In openbaar gebied zullen voldoende voorzieningen voor de opvang van het hemelwater aangelegd worden. Ieder perceel hoeft niet ieder voor zich voldoende berging aan te leggen.
Indien de nieuwe bebouwing op dezelfde hoogtes als bestaande bebouwing wordt gerealiseerd zal de ontwatering in het gebied voldoende zijn.
- In het middengebied van de nieuwe ontginning ten noorden van de Erpseweg en globaal ten zuiden van de lijn De Haag zouden de (kleinschalige) woonenclaves afhankelijk van de ligging afwisselend een droge en natte karakteristiek kunnen krijgen. De geplande groene wiggen tussen enclaves kunnen gebruikt worden voor infiltratie en waterberging. De benodigde ophoging van de woonenclaves is sterk afhankelijk van de lokaal optredende grondwaterstanden, maar zal variëren.
- In de nieuwe ontginning helemaal in het noord(oost)elijke deel geldt dat de woonenclaves een natte karakteristiek kunnen krijgen. Water zal hier zichtbaar gemaakt worden. Dit kan in de vorm van waterpartijen dan wel verbreding van bestaande watergangen. Belangrijk ontwerp punt is de realisatie van voldoende waterberging.
Ophoging in dit gebied ten behoeve van de woningbouw zal gezien de verwachte grondwaterstanden noodzakelijk zijn. Indien de huidige watergangen worden gedempt, zal naar verwachting ter voorkoming van pieken in de grondwaterstand een deel van het gebied voorzien moeten worden van drainage.

Vanuit het oogpunt van waterkwaliteit geldt dat bij de infiltratie van hemelwater rekening gehouden wordt met het voorkomen van verontreinigingen. Toepassing van uitlogbare bouwmaterialen, bestrijdingsmiddelen en strooizout wordt niet geoorloofd en moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij een mogelijke vervuiling van het afstromende hemelwater zal worden gewerkt met een gecontroleerde infiltratie. Bij gecontroleerde infiltratie gaat het om een voorziening die eventueel aanwezige verontreinigende stoffen afvangt, zoals een goede bodempassage of een filter. Dit is afhankelijk van de detailuitwerking van de woonenclaves en dient in een volgende fase verder uitgewerkt te worden.

5.6 Kunstwerken en bruggen

Ook bij de uitwerking van kunstwerken hoort de ambitie dat de kunstwerken en bruggen passen binnen het karakter en uitstraling van het landelijke buitengebied. Dit betekent eenvoudig en functioneel ontworpen kunstwerken, die zorgvuldig worden gedetailleerd. Bruggen worden vormgegeven als een plank over de sloot met een op het landschap geïnspireerd hek.

Bruggen voor autoverkeer zijn van beton en/of staal en hekwerken van staal. Bruggen zijn rank. Het materiaal van de verschillende kunstwerken en bruggen kan bestaan uit staal, beton of hout. Alle kunstwerken dienen te worden ontworpen op basis van het (beeld)kwaliteitinstrumentarium.

5.7 Energievisie

Voor de ontwikkeling van Veghels Buiten is een energievisie opgesteld waarin de technische en economische mogelijkheden over duurzame energievoorzieningen zijn onderzocht.

Ambities

De gemeente heeft in regionaal verband afspraken over Duurzaam (en energiezuinig) Bouwen gemaakt. Tevens heeft de gemeente klimaatbeleid opgesteld. In het IPvE (september 2006) zijn de afspraken over Duurzaam Bouwen en Klimaatbeleid opgenomen.

In dit kader moeten de nieuwe woningen in Veghels Buiten voldoen aan:

- het convenant Duurzaam Bouwen regio Noordoost-Brabant,
- een Energie Prestatie op Locatie (EPL) toepassen van ten minste 7,2 waarbij voor Veghels Buiten een streven naar 60% CO₂-reductie ten opzichte van de situatie in 2004 genoemd (equivalent aan EPL van 8,4),
- een aanscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) met minimaal 15% onder de norm,
- het uitrusten van de woningen met Lage Temperatuurverwarming (LTV),
- ten minste 70% zongerichte verkaveling (door verkaveling/bouwrichting/ dakoriëntatie).

Het spreekt voor zich dat de gemeente op basis van deze ambities de duurzaamheid binnen de nieuwe wijk graag wil visualiseren.

Keuze van de energieconcepten

Eerder genoemde energievisie is opgesteld om te kunnen beoordelen of de milieuambities realistisch zijn en welke maatregelen genomen dienen te worden om deze energiedoelstellingen op de meest efficiënte en economische wijze te realiseren.

Veghels Buiten wordt een woonwijk bestaande uit meerdere enclaves gelegen in het groen. Om de haalbaarheid van de energiedoelstellingen te kunnen toetsen zijn verschillende energieconcepten onderzocht voor toepassing in zowel de kleinere clusters (enclaves van circa 20-30 woningen) als de grotere clusters (enclaves van circa 300 woningen).

Een vergelijking tussen de verschillende energieconcepten heeft geleid tot de conclusie dat zowel de collectieve als de individuele warmtepompconcepten kansrijk zijn en eventueel te combineren zijn met het Zonneterp-concept.

Op basis van de resultaten van de energiescan wordt geconcludeerd dat warmtepompsystemen kansrijk zijn:

- deze optie realiseert de CO₂-emissie uit de doelstelling op kosteneffectieve wijze in relatie tot woninggebonden maatregelen en bio-energie (zeker in de kleinere enclaves);
- er is in den lande inmiddels veel ervaring met warmtepompen;
- de gemeente Veghel hecht veel waarde aan de energieconcepten 'Zonneterp' en 'Serre' waarbij de Zonneterp een lokale kans is (glastuinbouw is aanwezig in de gemeente en de regio is geïnteresseerd in dit concept);
- er is een mogelijkheid om de bewoners wat extra te geven in vorm van comfortkoeling.

Zonneterp

In het IPvE is het zogenaamde Zonneterp-concept aangemerkt als initiatiefrijke.

De Zonneterp gaat uit van een 'gesloten kas'. De warmte die door zoninstraling de kas binnenkomt, is maar deels nodig voor de verwarming van de kassen. Met name in de zomer zijn er grote warmteoverschotten die normaal gesproken worden weggeventileerd door ramen open te zetten.

Dit is nodig om te voorkomen dat de temperatuur in de kassen te hoog oploopt. Bij de Zonneterp gaan de ramen niet open maar wordt een overschot aan warmte opgevangen en opgeslagen in een warmte- en koudeopslag (WKO). De kassen zijn daarvoor voorzien van leidingen waar grondwater doorheen stroomt. Het voordeel van de gesloten kas met WKO is:

- toename van de groei van de gewassen (productie) door een betere CO₂-dosering,
- energiebesparing doordat de opgeslagen warmte in de winter weer gebruikt kan worden voor de verwarming.

De kassen hebben in de winter veel minder warmte nodig dan zij in de zomer beschikbaar hebben. Netto over het jaar hebben zij warmte over. De tuinders kunnen (een deel van) deze warmte aan een andere gebruiker leveren, bijvoorbeeld aan de woningbouwlocatie die netto warmte tekort komt.

Een eerste haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden van het Zonneterp concept is inmiddels uitgevoerd.

Het onderzoek toont aan dat dit concept (voor het aspect energie), onder bepaalde randvoorwaarden, technisch haalbaar is voor Veghels Buiten. Deze randvoorwaarden, waaronder de ruimtelijke en planologische inpasbaarheid alsmede de financieel-economische haalbaarheid, zullen nader onderzocht worden.

Gezien de omvang van het (glas)complex vormt de ruimtelijke inpassing in relatie tot de exploitatie een aandachtspunt. Op basis van de huidige inzichten belemmert de aanwezigheid van het complex de relatie van Veghels Buiten met het noordelijke uitloopgebied. Daarnaast zullen de andere aspecten (de andere kringlopen) van het concept Zonneterp nogmaals goed bekeken moeten worden om zo een zo volledig mogelijk toepassing te krijgen van dit concept en niet alleen het energetische aspect.

De haalbaarheid van het Zonneterp-concept vormt echter geen voorwaarde voor het WKO-systeem dat voor de locatie wordt nagestreefd. Zonneterp levert wel een zekere meerwaarde en is het nader onderzoeken van de haalbaarheid (in de meest brede zin van het woord) zeker waard. Aandachtspunt hierbij is dat Zonneterp consequenties zal hebben voor het watervraagstuk binnen Veghels Buiten.

5.8 Riolering, kabels en leidingen

In het plangebied is een bestaand gescheiden stelsel bij de Scheifelaar en een drukriolering aanwezig. In de toekomstige situatie wordt gekozen voor een gescheiden inzameling en afvoer van het afvalwater en het vasthouden van het hemelwater in het gebied. De afvoer van het afvalwater vindt plaats in de richting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Dinther.

Ten aanzien van de hoofdstructuur van de vuilwaterriolering (DWA) kan onderscheid gemaakt worden tussen de riolering in het gebied van de oude ontginning en de riolering in het gebied van de nieuwe ontginning.

De nieuwe, toe te voegen, woningen in de oude ontginning kunnen naar verwachting op de bestaande drukriolering aangesloten worden. Dit zal inhouden dat de bestaande drukriolering zwaarder belast wordt, waardoor meer storingen op kunnen treden. Verbetering van het bestaande stelsel door plaatsing van enkele tussengemalen en controle, dan wel vergroting van de kleinste leidingen, is noodzakelijk.

Het aansluiten van hemelwater (HWA) op de drukriolering is niet toegestaan. Het hemelwater wordt

zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande slootstructuur in het openbaar gebied. De gemeente zal daarbij voldoende bergingscapaciteit realiseren. Door de aanleg van nieuwe woonenclaves zullen enkele drukrioleringsclusters aan de uiteinden aangesloten kunnen worden op de nieuwe vrijvervalriolering van de woonenclaves.

In het gebied van de nieuwe ontginning, wordt het afvalwater (DWA) van de nieuwe woonenclaves onder vrijverval ingezameld. Aangezien smalle woonstraten toegepast worden, moet voorafgaand aan het ontwerp nagedacht worden over de aansluiting van de woningen op de riolering in verband met ruimtegebrek voor de aanleg van een brede leidingenstrook.

De locatie van het vuilwatergemaal is afhankelijk van diverse factoren. In vlak gebied ligt een gemaal bij voorkeur centraal in het afvalwaterstelsel. Als gevolg van geluid en stank moet het echter niet in de directe nabijheid van woningen geplaatst worden. De minimale aanlegdiepte voor een gemaal (vloer pompkelder) is circa 2 meter, de maximale aanlegdiepte (kostentechnisch) is circa 6 meter conform de Leidraad Riolering. Rekening houdend met een verhang in de aanvoerleiding van gemiddeld 2,5 o/oo en een begin gronddekking van 1,30 meter en buisdiameter van 0,3 meter is de maximale afstand tot een gemaal circa 1.750 meter. Afhankelijk van de onderlinge afstand tussen de woonenclaves kunnen meerdere enclaves afvoeren naar een gezamenlijk rioolgemaal. Het minimaal benodigde aantal rioolgemaal is 3. Het maximale aantal wordt op voorhand ingeschat op 6.

Vanaf de rioolgemaal wordt één verzamelpersleiding aangelegd, waarop de benodigde rioolgemaal aangesloten kunnen worden. De verzamelpersleiding kan aangesloten worden op de bestaande afvoerleiding naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze komt vanaf het hoofdrioolgemaal in Erp en loopt aan de oostzijde langs Mariaheide. De totale te overbruggen afstand met de verzamelpersleiding is maximaal circa 4.000 meter.

Bij aansluiting dient gebruik gemaakt te worden van een bestaand inrijkpunt. Er dient nog een keuze gemaakt te worden tussen inrieken bij het gemaal Mariaheide of bij het gemaal van Erp.

Over de ligging van de overige noodzakelijke kabels en leidingen (water, elektra, data, warmte/koude, etc) en in relatie tot het DWA stelsel, wordt verwezen naar de dwarsprofielen van de ondergrondse leidingen, zoals opgenomen in het onderdeel Kwaliteitsinstrumentarium.

5.9 Geluid

Bij de planvorming moet zoveel mogelijk rekening gehouden 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 gehanteerd 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.

De huidige wegen die relevant zijn voor de planontwikkeling in Zuidoost zijn: de Erpseweg, de Erpseweg-Noord en de Udenseweg. Voor deze wegen zijn de afstanden van de 48 dB-, 53 dB- en de 58 dB-contouren ten opzichte van de as van de betreffende weg bepaald. Voor alle wegen is hierbij uitgegaan van geluidreducerend asfalt. De afstanden zijn bepaald inclusief aftrek conform Art. 110g Wet geluidhinder.

Varianten

Voor de verkenning van de geluidsproblematiek is onderscheid gemaakt tussen een model met een Randweg (variant A) en een model zonder een Randweg (variant B). Voor beide modellen zijn de contouren bepaald voor de relevante wegen.

Rekenuitgangspunten

De verkeersintensiteiten zijn afgeleid uit het Verkeersmodel Noordoost-Brabant. Ook de overige verkeersgegevens zijn hieruit afgeleid. Verder is op alle wegen standaard uitgegaan van geluidreducerend asfalt. Omdat uit de verkenning is gebleken dat de geluidscontouren de ontwikkelingen in het plangebied bemoeilijken zijn optimalisaties uitgevoerd. In beide varianten is het effect berekend van geluidsreducerend asfalt (-3 dB) en voor de variant met Randweg is het effect van een verdiepte ligging bepaald.

Uit de analyses is gebleken dat de Erpseweg (variant A en B) en de Randweg (variant A) de twee wegen zijn waarvoor een geluidscontour geldt die de planvorming kan bemoeilijken.

Door de toepassing van het geluidsreducerend asfalt wordt het gebied waarin zonder aanvullende geluidsreducerende maatregelen kan worden gebouwd (voorkeursgrenswaarde 48 dB) aanzienlijk vergroot. Aan weerszijden van de Erpseweg komt een strook van ongeveer 40 m breed ter beschikking waar zonder extra maatregelen woningbouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Resultaat variant A (met Randweg)

In variant A zijn, zoals al gemeld, twee wegen waarbij sprake is van een geluidscontour die de planvorming kan beïnvloeden. Naast de Erpseweg dient ook langs de Randweg rekening gehouden te worden met een geluidcontour.

Er zijn berekeningen uitgevoerd voor een verdiepte ligging van 1 of 1,5 m. Ook is er verschil gemaakt tussen twee gescheiden rijbanen met middenberm en een situatie waarin geen middenberm wordt toegepast. Bij de berekening is uitgegaan van geluidsreducerend asfalt.

Uit berekeningen blijkt dat de verdiepte ligging van de weg in combinatie met geluidsreducerend asfalt minimaal een effect van ongeveer 50 m heeft op de 48 dB-contour. Een verdere verdieping naar 1,5 m onder maaiveldniveau heeft een extra effect van ongeveer 12 m op deze contour. Met het verdiepen van de rijbaan over het gehele traject kan dus veel bebouwbare ruimte gewonnen worden.

Het scheiden van de rijbanen heeft voornamelijk effect omdat de afstand tot de rand van het verdiepte gedeelte kleiner wordt naarmate de rijbanen elkaar dichter naderen.

5.10 Luchtkwaliteit

Voor de wegen in en rondom het plangebied is een analyse uitgevoerd van de luchtkwaliteit in de huidige situatie, de situatie in 2010 en in de situatie 2020. Bovendien is de zogenaamde 'milieuruimte' in beeld gebracht: d.w.z. hoeveel voertuigen zouden in 2010 en 2020 maximaal over de diverse wegen mogen rijden zodat precies wordt voldaan aan de normen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn immers de normen opgenomen voor benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide, lood, stikstofdioxide en fijn stof.

Uit de berekeningen (Quick scan luchtkwaliteit Veghel Zuidoost; Goudappel Coffeng, december 2006 en controleberekeningen 2007 en 2008) blijkt dat op geen enkele locatie in het plangebied de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie wordt overschreden, noch van PM10 (fijne stofdeeltjes) noch van NO2 (stikstofdioxide).

Zowel voor PM10 als voor NO2 worden ook geen overschrijdingen van het toegestane 24-uur-gemiddelde berekend. Er wordt daarmee voldaan aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit vervangen door titel 5.2 van de Wet milieubeheer en de bijbehorende bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Bij de (juridische) uitwerking van het masterplan in (een) bestemmingsplan(nen) zal het daarom getoetst worden aan Titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

Met betrekking tot de 'milieuruimte' kan geconcludeerd worden dat in de toekomstjaren mogelijk is meer verkeer af te wikkelen op de wegen rond het plangebied zonder dat de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 overschreden worden.

5.11 Ecologie en natuurontwikkeling

De kwetsbare natuur in Nederland wordt beschermd door de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming).

5.11.1 Flora en faunawet

De bescherming van specifieke soorten is in Nederland geregeld via de Flora- en Faunawet (1 april 2002). Dit is een raamwet gebaseerd op reeds bestaande Nederlandse soortbeschermingswetten en zorgt voor de implementatie van de Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn.

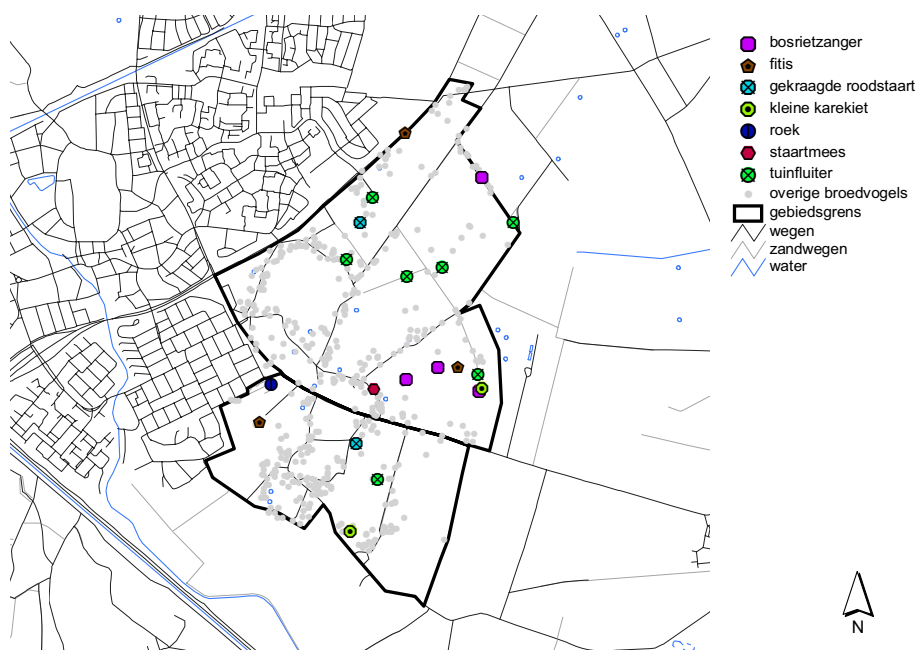
In 2006 en 2007 hebben diverse inventarisaties plaatsgevonden waarbij de populaties van verschillende planten, zoogdieren, vogels, amfibieën, vissen, reptielen en ongewervelden in beeld is gebracht.

Op het gebied van beschermde soorten moet in het plangebied met name rekening gehouden worden met mogelijk aanwezige vleermuizen, het broedseizoen van vogels en een roekenkolonie.

In het plangebied zijn vijf beschermde vleermuissoorten aangetroffen. Enkele soorten maken intensief gebruik van het plangebied. Bij het slopen van huizen en het rooien van oude bomen zijn mogelijk negatieve effecten te verwachten. Aanvullend onderzoek is dan alsnog noodzakelijk.

Alle maatregelen in het gebied die van invloed zijn op broedvogels moeten buiten het broedseizoen plaatsvinden. Teneinde rekening te houden met alle soorten vogels wordt aangeraden om tussen half februari en eind augustus géén maatregelen te treffen. Als dit niet mogelijk is, moet er worden gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode, aangezien een ontheffingsaanvraag voor broedvogels bijna niet haalbaar is.

In het plangebied is een roekenkolonie aangetroffen. Bij aantasting van deze kolonie is ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.



5.11.2 Natuurwaarden en ecologische verbindingzones

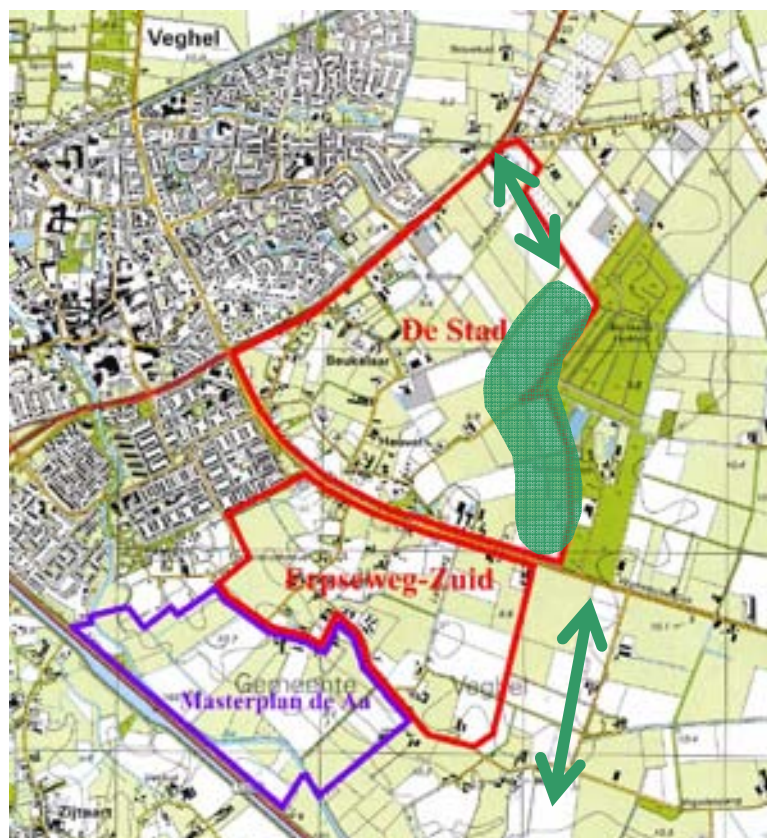
Het plangebied kent geen wettelijk beschermde natuurwaarden, waar conform de Nederlandse wetgeving rekening mee gehouden moet worden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Groene Hoofdstructuur (GHS). Ten oosten van het plangebied ligt het bosgebied Blankens Kerkhof dat onderdeel uitmaakt van de GHS en de EHS. 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. Gronden in het plangebied 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. Ecologisch gezien is er binnen het gebied echter weinig variatie doordat het landschap relatief weinig variatie in hoogteligging, bodem of hydrologie vertoont.

Het gebied als geheel sluit aan op het beekdal van de Aa en ligt ten opzichte van de rest van de regio relatief laag. Ondanks de ontwatering zorgt dit er lokaal nog voor dat sloten en greppels in het gebied mede door kwelwater worden gevoed. Al met al heeft de huidige intensieve landbouw en de daarmee samenhangende afwezigheid van overhoekjes en schaarste aan milieugradiënten ervoor gezorgd dat de actuele natuurwaarden in het gebied relatief beperkt zijn.

Ondanks de beperkte natuurwaarden in het gebied is het streven om de bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te handhaven en waar mogelijk te versterken. De actuele natuurwaarden worden vooral gevormd door de plaatselijke aanwezigheid van interessantere vegetaties van vochtige en natte (kwel-)milieus in slootkanten en bermen. Daarnaast is de broedvogelbevolking redelijk goed ontwikkeld. Hoewel de actuele natuurwaarden niet zeer hoog zijn, 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.

In groter landschappelijk verband is vooral de randzone van het vrij jonge bos van het Blankens kerkhof kansrijk voor verdere natuurontwikkeling.



rapport Ecologica 2006

Hier liggen goede mogelijkheden voor de realisatie van ecologische verbindingen met andere groene gebieden en het bos zelf biedt extra rust- en leefgebied en zorgt 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 gedacht worden aan struwelen, ruigten en bloemrijk grasland als geschikte biotopen.

In het gemeentelijke beleid voor de ecologische structuur (Masterplan Ecologische Verbindingszones, 2005) zijn al wel twee 'alternatieve' ecologische verbindingszones gepland langs de randen van het plangebied.

Met name voor soorten van drogere biotopen kunnen deze zones van belang zijn. Deze zullen in de verdere planvorming moeten worden uitgewerkt. In de gegevens van natuurwaarden zijn geen aanleidingen te vinden die de ligging of uitwerking van deze ecologische verbinding zones verder richting kunnen geven.

5.11.3 Ecologie en natuur in Veghels Buiten

De missie van het masterplan is het zoeken naar integrale oplossingen t.a.v. 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 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. Het extensieve beheer moet gericht zijn op het verschrallen van de grond. Hiermee wordt de verrijking van de grond door het agrarische gebruik en 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. In de verdere uitwerking zal specifiek ontworpen worden aan de ecologische verbinding t.b.v. de kamsalamander (incl. voorziening Erpseweg). Deze verbinding dient de Aa met het Blankens kerkhof te verbinden.

5.12 Groenvoorzieningen en erfscheidingen

Daar waar tuinen grenzen aan openbare ruimte worden erfafscheidingen voorgeschreven. De erfscheidingen maken deel uit van de openbare ruimte. Per deelgebied wordt verschillende erfafscheiding voorgeschreven, afhankelijk van de landschappelijke thematiek van het deelgebied.

5.13 Recreatievoorzieningen

Naast het in paragraaf 4.4 genoemde (reguliere) voorzieningenprogramma biedt Veghels Buiten uitstekende kansen voor de ontwikkeling van verschillende initiatieven op het gebied van culturele- en/of recreatieve toeristische voorzieningen. Reeds bestaande voorzieningen zullen, voor zover zij de woonfunctie niet belasten, daar waar mogelijk worden gehandhaafd en ingepast.

Nieuwe initiatieven moeten bij voorkeur gesitueerd worden in of nabij de landschappelijke groenstructuur van het plangebied. Met name particuliere initiatieven en initiatieven uit het verenigingsleven zullen gestimuleerd worden om met ideeën te komen. Te denken valt aan:

- boerderijstal verbouwd tot kinderspeelhal / peuterspeelzaal
- zorgboerderij
- streekwinkel (snoepen van streekproducten: verse groenten en producten van het land)
- kunstcentrum (waarin kunstzinnige en creatieve cursussen worden verzorgd: van muziek tot beeldhouwen)
- beeldentuin
- exporuimten
- wellness activiteiten
- heemtuin
- volkstuinten
- teken- en schilder atelier
- kinderboerderij met nadruk op kinderactiviteiten zoals: slootje springen, kalfjes aaien, ponyrijden, vogels spotten, etc.
- traditionele boeren erf als openlucht museum
- thee- en/of koffietuin
- boerenterras
- kaasboerderij of ook een ijsboerderij
- demo oude ambachten
- boerengolf
- vergaderfaciliteiten (op de deel, in de buitenlucht of in een hooiberg)
- authentiek Bed and Breakfast mogelijkheid
- pension of kamperen bij de boer.

Beeld: voorbeelden van enkele bovengenoemde ideeën

5.14 Domotica en ICT voor wonen & werken

De term 'domotica' is een samenvoeging van 'domus', het Latijnse woord voor huis en elektronica. Het is de term die gebruikt wordt voor de integratie van elektronische apparaten in en om de woning, voor alle technische snufjes die de komende jaren steeds meer gemeengoed worden. In een domoticawoning zorgen apparaten en netwerken voor veiligheid, woongemak en leefplezier. Dankzij domotica kun je bijvoorbeeld in huis overal draadloos op internet; kun je een huis beveiligen tegen inbraak-, brand- en/of gaslekkage; kun je de bewoners beschermen tegen ongewenste gevolgen van ouderdom, ziek zijn en het alleen in huis zijn. Domotica omvat alle elektronische toepassingen in de woning om functies te besturen (verwarmen, ventileren, verlichten, etc.) en diensten uit de woonomgeving te gebruiken (alarmeren, telefoneren, televisiekijken, etc.). Dit gebeurt bij voorkeur flexibel: op elke plek en op elk tijdstip dat het de bewoner past, met een gemakkelijke bediening en desgewenst op afstand.

De aanleg van een nieuwe infrastructuur biedt een uitgelezen mogelijkheid om te kunnen voldoen aan alle eisen en wensen van de moderne consument. De uitdagingen waar we voor staan zijn immens en omhezen meer dan het opvangen van de nog altijd voortschrijdende vergrijzing. Het gaat ook om al die veranderingen die nodig zijn om zorg en dienstverlening aan te laten sluiten bij de veranderende behoeften van de doelgroep. De wereld van de technologie is complex en wijzigt snel. Veel ICT-toepassingen zijn nog niet branchespecifiek doorontwikkeld. De dubbele vergrijzing en veel ouderen die langer thuis willen blijven wonen, vragen om een andere invulling van de zorginfrastructuur.

Dudok Wonen doet wat KPN en UPC laten liggen

Langer in eigen huis blijven wonen met glasvezel

HILVERSUM - „Langer in je huis kunnen blijven wonen doordat je via een beeldscherm contact kunt hebben met je huisarts of verpleegkundigen, dat is wat glasvezel interessant maakt” zegt Leon Bobbe, directeur van wooncorporatie Dudok Wonen. „En omdat commerciële partijen als KPN en UPC hierin niet investeren in 't Gooi, pakken wij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid op.”

Dudok Wonen heeft, samen met Woonstichting Naarden, als één van de eerste wooncorporaties in Nederland, glasvezel gerealiseerd voor bijna al haar huurders. Zij hoopt dat dit een sneeuwbal effect genereert in de regio, dat ook gemeenten en andere partijen hierin gaan investeren zodat straks alle woningen en bedrijven glasvezel hebben in 't Gooi. „Wij zien glasvezel als een basisvoorziening voor de woning, net zoals gas, water en elektriciteit. Het ontbreken van deze nieuwe infrastructuur beschouwen we als bottleneck in de ontwikkeling van allerlei nieuwe diensten in de zorg, het onderwijs, en de overheidssamenleving.”

Supersnel
Glasvezel is een supersnelle breedbandverbinding, die veel meer aan kan dan de kabel of adsl. Met glasvezel kunnen straks bijvoorbeeld diabetici en hartpatiënten hun voorlichting, advies en controle via het net krijgen. Met kabel of adsl zou de beeldkwaliteit hiervan niet toereikend zijn. „Omdat de aanleg van glasvezel in 't Gooi stagegeest worden deze maatschappelijk aantrekkelijke diensten niet zo snel ontwikkeld als gehoopt. Wij bespoedigen het proces graag een beetje” aldus Bobbe.

Oen (toekomstige) gebruikers van glasvezel de mogelijkheden van dit supersnelle internet te laten zien en beleven organiseren de corporaties komend weekend een glasvezel evenement. XMS, het bedrijf dat de diensten aanbod op dit netwerk, geeft door middel van workshops en demonstraties antwoord op vragen zoals: Hoe zet ik video's op YouTube? Wat is glasvezel en wat kan ik ermee? Hoe installeer ik een veilig draadloos netwerk? Meer informatie, de locatie en het programma staan op www.dudokwonen.nl/glasvezel. Het evenement wordt door de wethouders van Hilversum, Naarden en Bussum om 11.00 uur gezamenlijk geopend. Dit vindt plaats voor restaurant Maak, Groeit in Hilversum. Daarna volgt een programma vol workshops en demonstraties. Meer informatie hierover is te vinden op www.dudokwonen.nl/glasvezel.

Dit gegeven vraagt erom om in de hele wijk een snelle (breedband) dataverbinding d.m.v. bijvoorbeeld glasvezel, aan te leggen.

Ontwikkelingen in de informatie- en communicatietechnologie gaan zo snel dat veel consumenten nauwelijks zicht hebben op alle mogelijkheden van domotica. Derhalve is professionele ondersteuning nodig bij het maken van dergelijke keuzes. Het streven is om straks bij het ontwerp van de woningen en voorzieningen invulling te geven aan het toepassen van deze ICT-mogelijkheden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een aantal domoticapakketten met logische combinaties van mogelijkheden te ontwikkelen, die aansluiten op de beleving, de levensstijl en andere belangrijke wensen van consumenten. Gedacht kan worden aan pakketten die gericht zijn op verschillende bewoners- en/of bedrijfsbehoeften, zoals 'ruimte en licht', 'veiligheid en alarmering', 'comfort en energie' en 'ontspanning en communicatie'.

Aan de oostelijke grens van het plangebied, op het terrein van Brabant Water, is toestemming verleend voor de plaatsing van een zend- en ontvangstmast voor mobiele dataverkeer.

5.15 Huisvuilinzameling

Bij het ontwerp van Zuidoost is rekening gehouden met de verschillende vormen van afvalinzameling. Alle appartementen worden voorzien van een ondergrondse container (weegtrommel) of in pandige container binnen het bouwvolume.

De best passende oplossing zal in de verdere uitwerking worden uitgezocht.

Voor alle grondgebonden woningen in Zuidoost geldt dat de afvalinzameling plaatsvindt door middel van een minicontainer. Er wordt een plek voor deze minicontainer opgenomen binnen het bouwvolume. Bewoners beschikken over een groene container voor gft (groente, fruit en tuinafval) en een grijze container voor het overige huisvuil. Op de inzameldag wordt de container voor de woning aan de weg geplaatst.

Collectieve afvalvoorzieningen

In overleg met ophaaldiensten wordt gestreefd naar de volgende collectieve voorzieningen voor tuingroen, glas en textiel:

- 1 (ondergrondse) glascontainer per 650 inwoners;
- 1 onbeheerd tuingroendepot per 800 inwoners; heeft niet de voorkeur vanwege te verwachten ontwijkgedrag;
- 1 textielcontainer per 4500 inwoners;
- denkbaar is om een ondergrondse papiercontainer te plaatsen (hiervoor zijn geen richtlijnen beschikbaar (voorgesteld wordt om 1 container van 5 m³ per 100 huishoudens [voor ρ = 1500 kg/m³] te plaatsen).

Bij de locatiekeuze van de collectieve afvalvoorzieningen moet rekening gehouden worden met de toegankelijkheid en een logische looproute voor gebruikers. Zo staan glas- en textielcontainers bij voorkeur in of bij een winkelcentrum, of ontsluitingsweg. Het tuingroendepot mag geen directe overlast geven voor omwonenden maar ook niet te afgelegen zijn. Het depot moet ingepland zijn op het moment dat de eerste bewoners in het gebied gaan wonen. Er zal ook een goed toegangssysteem moeten worden ontwikkeld, bijvoorbeeld door het depot te omheinen of – met behulp van toegangspasjes - alleen toegankelijk te maken voor bewoners van Veghels Buiten. Anders kan het ontwijkgedrag van niet uit de wijk afkomstige bewoners, funest zijn voor het aanleggen van het tuingroendepot.

Ook zullen er in de toekomst waarschijnlijk extra containers komen voor de inzameling van plastic kunststofverpakkingen.

5.16 Kunst

Een belangrijk middel dat bijdraagt aan de kwaliteit van de toekomstige leefomgeving in Veghels Buiten is beeldende kunst. Stedenbouwkundige intenties kunnen worden geaccentueerd door middel van kunst en het biedt een rijke schakering van identificatiemogelijkheden aan oude en nieuwe bewoners en gebruikers. Beeldende kunst heeft het vermogen nieuwe betekenissen te genereren binnen de context van het bestaande en biedt mogelijkheden het bekende op een nieuwe manier te beleven. Kunst is een belangrijke factor in de beleving van de omgeving. In Veghels Buiten richt de beeldende kunst zich bij voorkeur op het verband tussen de formele aspecten van landschap, stedenbouw en de geschiedenis van Veghel en het gebied Zuidoost. Kunst kan in Veghel Zuidoost een belangrijke bijdrage vormen in het verbijzonderen van boomkamers en bijzondere plekken voor ontmoeting. Kunst kan zo bijdragen aan het recreatieve netwerk. Het zou hierbij kunnen gaan om land-art (bijvoorbeeld de wilgenteen-kamer), een speelsculptuur (het nest) of een bijzondere ontmoetingsplek (de tafel). De verwijzing naar archeologische en cultuurhistorische resten in de ondergrond kan hierbij een belangrijke rol spelen. Toegepaste kunst kan op meerdere manieren gestalte krijgen. Bij voorkeur wordt hier gericht en eenduidig invulling aangegeven, opdat het effect en de kwaliteit het grootst is. Een aantal referentievoorbeelden laten zien aan welke benaderingswijze gedacht kan worden. Bij de uitvoering van deze ideeën zullen lokale belangengroeperingen worden betrokken. Voor de financiering van kunstwerken die voortkomen uit ideeën voor de beeldende kunst kunnen diverse dekkingsbronnen worden aangeboord. Getracht zal worden om één procent van het budget voor het bouw- en woonrijp maken vrij te maken voor beeldende kunst. Hiervoor zijn geen aanvullende eisen geformuleerd.



5.17 Veiligheid

Een veilige leef- en werkomgeving wordt gerealiseerd door bij de planontwikkeling rekening te houden met eisen, aandachtspunten en ambities ten aanzien van veiligheid. Op het niveau van het masterplan is hier voor een deel al invulling aan gegeven. Bij de verdere uitwerking van het masterplan op het niveau van de verschillende enclaves en/of deelplannen wordt aan deze ambitie (integraal) invulling gegeven.

De zorg voor veiligheid is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Veiligheid is daarmee ook het integraal waarborgen van veiligheid door de verschillende betrokkenen, niet alleen door de politie en gemeentelijke diensten (o.a. brandweer) maar ook het bedrijfsleven en de burgers. Het gaat hierbij om sociale, fysieke en externe veiligheidsaspecten die soms wel, maar niet altijd met elkaar samenhangen.

Sociale veiligheid

De sociale veiligheid omvat de bescherming tegen overlast, kleine criminaliteit, vandalisme en geweld. Een gebied moet een veilige uitstraling hebben om mensen een veilig gevoel te geven. Hierbij spelen met name aspecten als zichtbaarheid, toegankelijkheid en kwetsbaarheid van de gebouwen en openbare ruimte een belangrijke rol.

Bij de uitwerking van de plannen voor Veghels Buiten zal aandacht worden besteed aan onderstaande aspecten:

- Zichtbaarheid en attractiviteit
- Aanwezigheid van sociale ogen (toezicht)
- Betrokkenheid en verantwoordelijkheid van bewoners
- Toegankelijkheid en vluchtwegen
- Aantrekkelijkheid en kwetsbaarheid van potentiële doelwitten
- Materiaalkeuze in relatie tot onderhoud en beheer.

WoonKeur

WoonKeur is het nieuwe keurmerk voor nieuwbouwwoningen, die voldoen aan een bepaalde kwaliteit: een hoog niveau van gebruikskwaliteit, inbraakbeveiliging, sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit. Een WoonKeur-woning heeft geen ontwerpfouten die de consument nu of in de toekomst ongemakken opleveren. De woning kan gemakkelijk worden aangepast, wanneer de bewoners een andere indeling of een ander gebruik wensen of wanneer zij moeilijker ter been worden. Deze aanpasbaarheid biedt ook latere bewoners een flexibeler en beter bruikbare woning.

WoonKeur is samengesteld uit de basiseisen van het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig wonen, de VAC-kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. WoonKeur bestaat uit een verplicht basispakket met eisen voor de directe woonomgeving, het woongebouw en de woning zelf. WoonKeur is bedoeld om voor bewoners, corporaties en gemeenten op aantrekkelijke wijze integratie en afstemming van wensenlijsten te bereiken.

Een WoonKeurwoning is niet alleen interessant voor ouderen maar geschikt voor alle leeftijden en voor iedereen aantrekkelijk. Het keurmerk staat garant voor een goede woonkwaliteit en de consument hoeft geen vergelijkend warenonderzoek te doen om de beste huur- of koopwoning te vinden. Daarvoor zorgt de WoonKeur.

De bedoeling is om binnen het plangebied Veghels Buiten alle woningen onder de WoonKeur te laten ontwikkelen.

Fysieke veiligheid

De fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken. De meeste (vaak kleinere) ongelukken gebeuren juist in en om het huis. Door het vooraf treffen van bepaalde infrastructurele, bouwkundige en technische maatregelen kunnen ongelukken zoveel mogelijk worden voorkomen. In Zuidoost kan onderscheid gemaakt worden tussen verkeersveiligheid, brandveiligheid en veilige (kindvriendelijke) aanleg van waterpartijen.

Bluswatervoorziening

De Bouwverordening geeft aan dat er bij een gebouw zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aanwezig moeten zijn, dat een doeltreffende verbinding tussen de brandweervoertuigen en de bluswatervoorzieningen kan worden gelegd (artikel 2.5.3 lid 4 van de Bouwverordening). Het gaat hier zowel om openbare bluswatervoorzieningen als om niet-openbare bluswatervoorzieningen (bluswatervoorzieningen op eigen terrein).

In het algemeen mag de afstand tussen de primaire bluswatervoorziening en de ingang van een object niet meer bedragen dan 40 meter over de weg. Indien deze afstand meer dan 50 meter is, wordt de ligging van de bluswatervoorziening aangepast. Indien een object meerdere ingangen heeft die de eerste tankautospuut naar keuze kan gebruiken dan geldt deze eis voor elke ingang.

Standaard levert de primaire bluswatervoorziening een continu beschikbare capaciteit van 60 m³/h. Onder eerder genoemde voorwaarden kan de continu beschikbare capaciteit gereduceerd worden tot 30 m³/h.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving op kunnen leveren, denk hierbij bijvoorbeeld aan het transport van gevaarlijke stoffen over de Udenseweg (N265). In het masterplan is hieraan invulling gegeven door de wettelijke afstanden tot deze activiteiten te hanteren. Ook de beperkte bebouwingsdichtheid en de verspreiding van enclaves over het plangebied draagt er aan bij dat de veiligheid van de bewoners op dit aspect is gewaarborgd.

LPG-tankstation Udenseweg

In het kader van het Besluit externe veiligheid (BEVI) moet van wegen, spoorwegen en vaarwegen beoordeeld worden of deze een risico vormen door het transport van gevaarlijke stoffen over deze modaliteiten.

Het LPG-tankstation aan de Udenseweg valt binnen de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid. Derhalve gelden contouren vanuit dit bedrijf.

De plaatsgebonden risicocontour bedraagt 45 meter rondom het vulpunt. Rondom de ondergrondse tank bedraagt deze afstand 25 meter en de afleverzuil 15 meter. Voor het tankstation is verder het groepsrisico bepaald.

Het uitgangspunt is om de onveilige situatie rondom het tankstation voor bestaande en toekomstige bouw op te lossen. Het tankstation aan de Udenseweg heeft een LPG vulpunt. Dat houdt bepaalde restricties in voor de afstand tot nieuwe woningbouw er omheen. Het verplaatsen van het tankstation is ook een verbetering voor de bestaande woonwijk er tegenover.

Leidingen Gasunie

Evenwijdig aan de Erpseweg en door een deel van het plangebied lopen een drietal leidingen van de Gasunie.

Voor deze leidingen zijn veiligheids- en toetsingsafstanden van toepassing. Deze afstanden hebben ook te maken met het plaatsgebonden risico voor de omwonenden.

Voor het bepalen van de in acht te nemen veiligheidsafstanden is het RIVM aangewezen door het ministerie van VROM om per geval, op basis van de leidinggegevens zoals druk, diameter, wanddikte en diepteligging, deze afstanden te berekenen.

Toetsing per enclave / deelgebied

Na vaststelling van het Masterplan zal een start worden gemaakt met het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de verschillende enclaves c.q. deelgebieden. Op basis van dit programma worden de voorlopige bouwplannen en het voorlopige inrichtingsplan opgesteld. In de voorlopige bouwplannen worden ideeën ten aanzien van de situering en bouw van de woningen aangegeven. In het voorlopig inrichtingsplan worden alle elementen van de openbare ruimte inzichtelijk gemaakt. Voor de opname en toetsing van veiligheidsaspecten in het planproces zal in de fase van het uitwerken van enclaves c.q. deelplannen een procedure worden uitgewerkt.

Bronnen

Chronologisch

1. **Ontwikkelingsprogramma Ruimtelijke Ordening – ‘Brabant in Balans’**; Provincie Noord-Brabant, februari 2002.
2. **Het Schijndels landschap – cultuurhistorische notitie rond bodemarchief, landschapsontwikkelingen en historische perceelnamen**; Historische werkgroep gemeente Schijndel, 2003.
3. **Rood voor groen – Nieuwe landgoederen in Brabant**; Provincie Noord-Brabant, 2004 (?).
4. **Kunst en Cultuurnota**; Gemeente Veghel, januari 2004.
5. **Masterplan Aa Veghel**; Gemeente Veghel en Waterschap Aa en Maas, juni 2004;
6. **Recreatieve visie Gemeente Veghel**; Gemeente Veghel, september 2004.
7. **De Zonneterp – een grootschalig zonproject**; InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster, juni 2005.
8. **Waterkansenkaart-basiskaart Watertoets**, Achtergrondinformatie; Waterschap Aa en Maas, oktober 2005.
9. **Inrichting Masterplan Ecologische Verbindingszones**; Gemeente Veghel, 2005.
10. **Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek**, Veghel Zuidoost; Bilan Fontys, februari 2006.
11. **concept Stedenbouwkundig plan Scheifelaar II ‘De oude akkers’ Veghel**, BRO, februari 2006.
12. **Grondmechanisch en geohydrologisch onderzoek – Ontwikkelingsgebied Veghel Zuidoost**; Grontmij, februari 2006.
13. **Indicatief milieukundig bodemonderzoek - Ontwikkelingsgebied Veghel Zuidoost**; Grontmij, februari 2006.
14. **De Serre, Een duurzame leefstijl**; Ton Rijdsdijk, februari 2006.
15. **Rapport Probleeminventarisatie OCE-bodemonderzoek (NGE)**; REASeuro, februari 2006.
16. **Convenant duurzaam bouwen regio Noordoost Brabant**, maart 2006.
17. **Visie op wonen met zorg en welzijn in Veghel -concept-**; Gemeente Veghel, 21 maart 2006.
18. **Beschermde flora en fauna Veghel Zuidoost – fase 1**; Ecologica, maart 2006.
19. **Inventarisatie randvoorwaarden en uitgangspunten water en riolering – Ontwikkelingsgebied Veghel Zuidoost**; Grontmij, april 2006.
20. **Voorstel bouwprogramma Veghel Zuidoost – woningbehoefte-onderzoek Veghel 2005 – 2020**; Atrivé, 5 april 2006.
21. **Inventariserend veldonderzoek d.m.v. karterende boringen (archeologie)**; Bilan Fontys, april 2006.
22. **Rapport Probleemanalyse Veghel Zuidoost**; REASeuro, mei 2006.
23. **Integraal Programma van Eisen – Veghel Zuidoost**; Gemeente Veghel, september 2006.
24. **Inventarisatie flora en fauna Veghel Zuidoost – aanvullend veldonderzoek**; Ecologica, november 2006.
25. **Quick scan luchtkwaliteit Veghel Zuidoost**; Goudappel Coffeng, december 2006.
26. **Parkeernormen – eindrapport**; Goudappel Coffeng, december 2006
27. **Voorontwerp Bestemmingsplan De Scheifelaar II**; Gemeente Veghel, december 2006.
28. **Kwaliteitshandboek De Scheifelaar II**; Gemeente Veghel en Bouwbedrijf Van de Ven, december 2006.
29. **Uden-Veghel Gastvrij Wonen in een Groene Regio, woonvisie 2030**; Gemeente Veghel en Gemeente Uden, januari 2007.
30. **De Grijs Motor – Het nieuwe ouder worden, het nieuwe wonen**; Habion, maart 2007.
31. **Voorontwerp-Structuurplan Veghel Zuidoost**; Arcadis, mei 2007.
32. **VPL Veghel Zuidoost (Vervoersprestatie op Locatie)**; Goudappel Coffeng, juli 2007.
33. **Energievisie Veghel Zuidoost**; G3 Advies bv, 19 oktober 2007.
34. **Plan MER Veghel Zuidoost**; Gemeente Veghel (Arcadis), november 2007.
35. **Ontwerp Structuurplan Veghel Zuidoost**; Gemeente Veghel, november 2007.
36. **Smaakmakend Veghel – Een unieke mix van stedelijke kwaliteit en dorpse waarden; Deel A – Visie 2030**; Gemeente Veghel, januari 2008.
37. **Smaakmakend Veghel – Een unieke mix van stedelijke kwaliteit en dorpse waarden; Deel B – Van Visie naar Ontwikkelstrategie**; Gemeente Veghel, januari 2008.
38. **Markttoets Veghel Zuidoost – Wonen in dorpse enclaves**; Motivaction, januari 2008.

Colofon

Het Masterplan Veghel Zuidoost is onder leiding van de Stuurgroep Veghel Zuidoost samengesteld.

De Stuurgroep Veghel Zuidoost bestaat uit:

Jan Kerkhof	(project)wethouder en tevens voorzitter
Pieter van Dieperbeek	wethouder
Arend van Butselaar	sectorhoofd REO a.i.
Otto Sanders	coördinator Ruimte
Rob Hoksbergen	projectleider Zuidoost (Urban Management Consultancy)

Het Masterplan Veghel Zuidoost is tot stand gekomen in samenwerking met en op basis van bijdragen van:

Rob Hoksbergen	project- en procesmanagement; Urban Management Consultancy
Mirella Brienissen	projectcoördinatie; Urban Management Consultancy
Freek Loos	stedenbouw en architectuur; Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur
Mascha Onderwater	landschapsarchitectuur; Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur
Danielle Huls	architectuur, Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur
Janne van der Bom	stedenbouw, Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur
Nicole Korsten	advies verkeer en vervoer; Goudappel Coffeng
Veronique de Wit	verkeer en vervoer; gemeente Veghel, afdeling REO
Petri van der Aa	stedenbouw; gemeente Veghel, afdeling REO
Rick Peters	planeconomie en financieel management; Impuls
Peter Dijkstra	verwervingen; gemeente Veghel, afdeling REO
Toine Janssen	ontwikkelingsstrategie en convenanten, Impuls
Frank Jenniskens	civieltechnische adviezen; Grontmij
Katarina Belobradová	geografisch informatie systeem (GIS); Grontmij
Maryse Slingerland	milieu en duurzaamheid; gemeente Veghel, afdeling REO
Jos Bongers	water; gemeente Veghel, afdeling REO
Eline Boele	structuurplan; Arcadis
Boris Schlangen	advies milieueffecten (PlanMER); Arcadis
André Velthausz	archeologie; gemeente Veghel, afdeling REO
Theo Bentvelsen	concept Zonneterp; Urban Management Consultancy
Hans Rooijackers	beheer openbare ruimte; gemeente Veghel, afdeling REO
Arie Gevers	beheer openbare ruimte; gemeente Veghel, afdeling BOR
Geert van Etten	onderwijsvoorzieningen; gemeente Veghel, afdeling OCW
Clemie van Wanrooij	advies projectontwikkeling; Gebr. van Wanrooij Projectontwikkeling
Kees van Aalsburg	projectontwikkeling; Gebr. van Wanrooij Projectontwikkeling
Nico Haddeman	communicatie advies; gemeente Veghel, afdeling BMO
Nico Postma	communicatie; Bureau voor Overheidscommunicatie
Linda Verheggen	officemanagement; gemeente Veghel, afdeling REO

Samenstelling en redactie

Rob Hoksbergen	Urban Management Consultancy
Mirella Brienissen	Urban Management Consultancy
Freek Loos	Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur
Mascha Onderwater	Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur
Adelaida Larrain	Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur
Nico Postma	Bureau voor Overheidscommunicatie
Dini Teunis	Bureau voor Overheidscommunicatie / Dien!



De Brabantse Keuken - Koos Manders

Brabantse aardappelsoep

*6 grote aardappelen
1 winterwortel
2 preien
1 knolselderij
1 1/2 liter water
5 dl melk
25 g boter
zout, peper (liefst versgemalen)
nootmuskaat
1 ei
1/2 bosje peterselie*

Schil en was de aardappelen en snijd ze in blokjes. Schraap de wortel en snijd deze in plakjes. Maak de preien schoon en snijd deze in ringen. Maak dan de knolselderij schoon en snijd deze ook in blokjes.

Breng alles in het water aan de kook en laat het geheel zachtjes 30 minuten doorkoken.

Wrijf daarna alles door een zeef en doe de puree terug in het kookvocht.

Breng de melk met de boter aan de kook en roer dat door de soep. Laat de soep nog eens 15 minuten zachtjes doorkoken.

Maak de aardappelsoep op smaak met zout, peper en nootmuskaat. Roer er ten slotte het losgeklopte ei en de gewassen en fijngehakte peterselie door.