

# samenvatting

projectnaam  
**Mintveld Gemeente Meijerijstad**

datum  
**8 mei 2025**

projectnummer  
**P07027**

opdrachtgever  
**Vudel BV**

BRO  
projectleider  
**MOo**

projectteam  
**JRi, EZa**

review  
**JRi**

Willemsplein 2  
5211 AK 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 208 91 55  
info@bro.nl  
www.bro.nl



**BRO**

a movares  
company

## Samenvatting ruimtelijke motivering Mintveld & Weihoef (BOPA)

### 1.1 Inleiding

SmartBuilds, woningcorporatie Area en ontwikkelaar Vudel Invest BV (hierna: initiatiefnemers) zijn voornemens 130 – 135 woningen te realiseren op de locatie tussen Tijmveld / Lavasveld en de Udenseweg in Veghel. Deze ontwikkeling wordt aangeduid met de naam Mintveld, wat ook de naam wordt van de nieuwe straat die aantakt op het Tijmveld. Een deel van de woningen (112 woningen) worden modulair uitgevoerd, en worden maximaal 45 jaar geëxploiteerd. Deze woningen worden clustergewijs aan de noordzijde van het ontwikkelingsgebied gerealiseerd (clusters Beheerderswoning in het noorden, Fruittuin en Bundershof naar het zuiden). In het zuiden komt een aanvullende ontsluiting: Weihoeve genaamd, waar circa 20-25 woningen (aaneengebouwd en mogelijk deels uitgevoerd als beneden-boven woningen, zogeheten BeBo's) worden gerealiseerd. Deze 20-25 woningen zijn permanent van aard. Het programma voldoet ruimschoots aan de vereisten van de Woonzorgvisie. Voor het kaartbeeld met een visualisatie van het ruimtelijke programma, wordt verwezen naar een separate bijlage.

In samenhang met de woningbouwontwikkelingen zal er ruimte zijn voor landschapsontwikkeling. Mintveld krijgt namelijk een groen karakter en de woningen worden in een parkachtige setting ontwikkeld. In de nieuwe wijk krijgen nieuwe beplantingen, een fruittuin, waterberging en langzaamverkeersroutes een plek. De watergang Beekgraaf zal op enkele plekken doorkruist worden om zowel langzaamverkeer-ontsluitingen als een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar het nieuwe woongebied mogelijk te maken. Het park biedt daarnaast een meerwaarde voor de omliggende woonwijk door het stimuleren van ontmoeting, het maken van een ommetje en het kunnen plukken van bloemen en fruit. De

nieuwe groene invulling biedt daarnaast extra verkoeling en kwaliteit aan de leefomgeving.

Er is een gebiedsvisie opgesteld, waarin de ontwikkelingsrichting van de zone tussen het Duits Lijntje, de Udenseweg en de bestaande woonbuurten van De Bunders is opgenomen. Deze visie is afgestemd met onder andere het Waterschap en de Provincie. De planuitwerking van de voorliggende ontwikkeling volgt de daarin geformuleerde uitgangspunten.

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld november 1984) van kracht, dat per 1 januari 2024 opgenomen is in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Meijerijstad. De transformatie van de agrarische gronden naar een groene woonbuurt is in strijd met het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan. Afwijken hiervan is mogelijk middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)-procedure onder de Omgevingswet. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is gekozen voor een BOPA dat in één keer wordt doorlopen. Ten behoeve van deze procedure dient een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('ETFAL') bewezen te worden. In de ruimtelijke motivering zal worden aangetoond dat er sprake is van 'ETFAL'. Er zijn verschillende omgevingsonderzoeken en quickscans uitgevoerd en opgesteld, waarin de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is gebleken. In onderhavige notitie worden de hoofdlijnen van deze ruimtelijke motivering gegeven.

### 1.2 Toetsing beleidskaders

De ontwikkeling voldoet aan de instructieregels van het Bkl. Het projectgebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. In dat geval stelt de Ladder (vanuit duurzaam ruimtegebruik) dat onderbouwd moet worden waarom er geen locatie binnen bestaand stedelijk gebied als alternatief geschikt is. Conform de toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking blijkt dat de ontwikkeling in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voorziet.

Het projectgebied wordt in de omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als ‘Landelijk gebied’. In de voormalige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (augustus 2023) had het projectgebied de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’. Deze aanduiding geeft aan dat er stedelijke ontwikkelingen voorstelbaar zijn wanneer er geen ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied. Met de nieuwe Omgevingsverordening (2024) is het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ komen te vervallen. Op basis van een gebiedsvisie met daarin de opgenomen ontwikkelingsrichting en een daarin opgenomen uitwerking van de lagenbenadering en uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap, is beleidsmatig verantwoord dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten van het provinciale beleid.

Gemeente Meierijstad heeft een woningtekort, en vooral een tekort aan betaalbare woningen. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoning, maar ook aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. Het gevarieerde programma van het projectvoornemen sluit aan op de ambities en woonbehoefte zoals omschreven in de gemeentelijke Woonvisie en Woonzorgvisie ‘Thuis in vitale wijken en dorpen’.

Het projectgebied wordt in de Structuurvisie Veghel 2030 niet uitgesloten van eventuele verdere verstedelijking. Het gebied beschikt namelijk niet over een aanduiding zoals een natuurkerngebied, waar het behouden en versterken van de kwaliteiten van het gebied voorop staat. Er is in de structuurvisie geen concreet toekomstbeeld opgenomen voor het gebied. Gezien de ligging naast het bestaande stedelijk gebied en binnen de natuurlijke scheiding van de Udenseweg, is het een logische locatie om woningbouw te realiseren. Het projectvoornemen is daarom niet in strijd met de structuurvisie. Beleidsmatige uitwerking van de ontwikkelingsrichting is gegeven in de gebiedsvisie.

De ontwikkeling Mintveld past derhalve binnen wet- & regelgeving en instructieregels van de Rijksoverheid alsmede de opgestelde visies en beleidskaders vanuit de provincie en de gemeente.

### 1.3 Toetsing milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de BOPA-procedure zijn diverse milieu- en omgevingsaspecten beschouwd en onderzocht. Hieronder wordt per aspect een beknopte samenvatting gegeven.

- **Akoestiek:**
  - **Wegverkeerslawaai:**

Door De Roever is een geluidonderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Er zijn verkennende berekeningen uitgevoerd naar de geluidsbelasting op het plangebied en de beoogde invulling. Hieruit komt naar voren dat er geen overschrijdingen van de grenswaarde (70 dB) zijn. Wel wordt op enkele plaatsen de standaardwaarde (53 dB) overschreden. Door het treffen van maatregelen, waaronder het lokaal toepassen van een geluidswal of scherm en waar nodig is gevelmaatregelen, is een reductie te verkrijgen, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het gebied. Wegverkeerslawaai op de beoogde woningen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
  - **Indirecte hinder:**

Naast de geluidbelasting bij de nieuw te realiseren woningen dient er ook gelet te worden op de toename van de geluidsbelasting bij bestaande woningen als gevolg van het extra verkeer op bestaande wegen. Ook dit is door De Roever onderzocht. De totale geluidsbelasting blijft onder de norm van 53 dB en ook is er geen toename van meer dan 1,5 dB berekend. Het effect van de toename van verkeer op de geluidsbelastingen bij bestaande woningen in de omgeving vormt derhalve geen belemmering voor het projectvoornemen.
- **Archeologie:**

Het projectgebied betreft een jonge heidontginning. Als gevolg van intensieve cultivatie is de kans op het aantreffen van voldoende intacte prehistorische (vuursteen-)vindplaatsen gering. Deze marginale gebieden lagen buiten de oude cultuurgronden en boden voorafgaand aan de 19e-eeuwse ontginningen geen geschikte

vestigingscondities. De ontginningshoeve De Weihof bevond zich in een uiterste zuidwesthoek van het terrein, in een gebied dat reeds vrijgegeven is op basis van eerder onderzoek (zie Kooi en Verbeek 2009). Op grond hiervan oordeelt de gemeente dat er onvoldoende aanleiding is voor nader archeologisch onderzoek en dat het gebied vrijgegeven kan worden voor verdere ontwikkeling. Derhalve vormt het aspect ‘Archeologie’ geen belemmering voor de ontwikkeling.

- **Bodem:**

Door Bodeminzicht is een bureaustudie en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geadviseerd werd een asbestonderzoek conform NEN5707 te verrichten ter plaatse van het erf en de landbouwgrond die deel uitmaakt van het voormalig erf. De aanleiding werd gevormd door de aangetroffen puinresten en golfplaatfragment. Daarnaast werd een vervolgonderzoek naar bodemverontreiniging met koper uitgevoerd. Uit de vervolgonderzoeken is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het projectgebied geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw van woningen. Er zijn namelijk geen verontreinigingen meer aangetoond. Derhalve vormt het aspect ‘Bodem’ geen belemmering voor de ontwikkeling.
- **Geur:**

Door De Roever is de geur van veehouderijen in de nabijheid van de ontwikkeling onderzocht. Uit de beoordeling blijkt dat ter plaatse van de beoogde woningen er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van beoogde woningen in de feitelijke situatie blijft onder de gestelde grenzen.
- **Natuur en landschap:**

Door BRO is een ecologische quickscan naar flora en fauna verricht. Met betrekking tot de sloop van de woning aan de Wethouder Donkersweg 3 waren schadelijke handelingen ten aanzien van het verstoren / verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten.

Met betrekking tot de herontwikkeling van de percelen werd nader onderzoek naar kleine marterachtigen, steenmarter en de bever ge-adviseerd. Naar aanleiding hiervan is soortspecifiek vervolgonderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2024, om aanwezigheid van deze soorten vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. Het nadere onderzoek naar de huismus is in het seizoen van 2025 uitgevoerd. Binnen en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen of nestlocaties van huismus, gierzwaluw of vleermuizen aangetroffen, waardoor vergunningplichtige flora- en fauna-activiteiten met betrekking tot deze soorten zijn uitgesloten. De steenmarter is sporadisch waargenomen, maar er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld. Wel maakt het projectgebied deel uit van zijn leefgebied, waarvoor mitigerende maatregelen worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol. Het projectgebied wordt veelvuldig door de bever gebruikt als foerageer- en leefgebied. Binnen en in de directe omgeving van het projectgebied is geen burcht vastgesteld. Echter zijn onderwaterholen van de bever niet uitgesloten, met name gezien de grote hoeveelheid sporen. Om verstoring en een negatief effect op de bever te voorkomen dienen er passende maatregelen getroffen te worden. Deze maatregelen worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol en daarbij draagt de uitvoering van het landschapsplan bij aan een gunstig foerageer- en verblijfsgebied voor de bever. Op deze wijze vormt het aspect ‘Natuur en landschap’ geen belemmering voor de ontwikkeling.

- **Ontploffbare oorlogsresten:**  
Door Den Ouden is een historisch vooronderzoek OO verricht. Het projectgebied werd op basis van het vooronderzoek als verdacht verklaard op de (mogelijke) aanwezigheid van OO. Naar aanleiding van dit vooronderzoek is door Den Ouden een opsporingsdetectie verricht. Het advies was om alle significante objecten te benaderen. Tavela heeft vervolgens middels een verificatie- en validatieonderzoek de objectenlijst kunnen reduceren. De resterende significante objecten zijn door Tavela verwijderd. Door deze plan van aanpak is

het volledige gebied vrijgegeven. Derhalve vormt het aspect ‘Ontploffbare oorlogsresten’ geen belemmering voor de ontwikkeling.

- **Omgevingsveiligheid:**  
Door Kragten is een beschouwing naar de externe veiligheidsrisico’s uitgevoerd. Uit de inventarisatie is gebleken dat een klein deel van het projectgebied zich bevindt binnen het aandachtsgebied van een op 140 meter afstand gelegen propaantank aan de Wethouder Donkersweg 2 te Veghel. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormt de PR10 risicocontour geen belemmering voor de ontwikkeling. Het projectgebied ligt wel zeer beperkt binnen het explosieaandachtsgebied van dit reservoir. De gevoelige gebouwen, namelijk de woningen, liggen echter buiten de contour van het explosieaandachtsgebied. Derhalve vormt het aspect ‘Omgevingsveiligheid’ geen belemmering voor de ontwikkeling.
- **Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren:**
  - **Verkeer:**  
Door Goudappel is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Goudappel heeft allereerst diverse ontsluitingsvarianten geanalyseerd. De wegenscan en toets op functie, vormgeving en gebruik van de ontsluitingsvarianten hebben geleid tot een voorkeur naar een ontsluitingsvariant via het Tijnveld. Deze ontsluitingsvariant is nader geanalyseerd met betrekking tot de verkeerseffecten, waarbij gebruik is gemaakt van het vigerende verkeersmodel, tellingen en een beoordeling van de verkeersveiligheid. Uit de modelberekeningen bleek dat de ontwikkeling Mintveld zorgt voor een toename motorvoertuigen die op basis van de capaciteit van (de meerdere delen van) Tijnveld als acceptabele hoeveelheden autoverkeer worden beschouwd. De ontwikkeling Mintveld kan op basis van wegvakcapaciteit ontsloten worden via het Tijnveld. De aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid spelen in de huidige situatie en worden niet veroorzaakt door de ontwikkeling.

- **Parkeren:**  
Vertrekpunt bij het ontwerp was dat de gehele parkeeropgave binnen het plangebied moet worden opgelost. Binnen het projectgebied is meer dan genoeg ruimte om de parkeerbehoefte te kunnen opvangen. In schetsen in de voorfase is gerekend met de vigerende parkeernorm. Ook dan is er voldoende ruimte voor parkeren, op voldoende korte afstand van de woningen, en blijft (ruim) voldoende ruimte over voor het openbare park en de waterhuishouding. In de schets die bij dit stuk is bijgevoegd, is uitgegaan van de nieuwe parkeernorm, die naar verwachting gelijktijdig met dit raadsverzoek wordt behandeld door de raad. En daarmee naar alle waarschijnlijkheid vigerend zal zijn ten tijde van de toetsing van de BOPA. Mocht dat onverhoopt niet het geval zijn, dan worden alsnog de aantallen parkeerplaats ontworpen en gerealiseerd die op dat moment nodig zijn volgens de gemeentelijke norm. Parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling, ongeacht welke parkeernormen gehanteerd moet worden.
- **Stikstof:**  
Gelet op de grote afstand van Veghel tot stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en ervaringen van andere plannen binnen deze kern, is het niet de verwachting dat stikstof een belemmering zal vormen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal een stikstofberekening worden uitgevoerd van zowel de aanleg als gebruiksfase.
- **Weging van het waterbelang:**  
Door Aeres Milieu is een weging van het waterbelang in combinatie met een infiltratieonderzoek verricht. Binnen het projectgebied is veel groene ruimte gepland waar onder andere de inpassing van het hemelwater mogelijk is middels maaiveldprofilering. Zuidelijk kan hemelwater door de verwachte goede infiltratiesnelheid ter plaatse in de bodem infiltreren. Centraal en noordelijk dient ingestoken te worden op bergen en vertraagd afvoeren.

Binnen de ontwikkeling is meer dan genoeg ruimte om de benodigde berging in te passen. Door de goede landschappelijke inpassing met maaiveldprofilering en de inachtneming van het bestaande oppervlaktewater en een lokale hemelwaterverwerking, wordt het projectvoornemen klimaatbestendig ontwikkeld en is er ter plaatse en in de omgeving door het projectvoornemen geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten. Derhalve vormt het aspect ‘Weging van het waterbelang’ geen belemmering voor de ontwikkeling.

Aanvullend op de wateropgave voor de woningbouw zal naar alle waarschijnlijkheid de Beekgraaf worden voorzien van natuurvriendelijke oevers. Ook dit komt ten goede aan zowel de hydrologische als ecologische situatie binnen het projectgebied. En aanvullend op de wateropgave voor de woningbouw wordt in het meest noordelijke perceel aanvullend ruimte gecreëerd voor biodiversiteit en waterberging, in het kader van klimaatrobuustheid.

Aspecten zoals duurzaamheid, gezondheid en luchtkwaliteit zijn kwalitatief onderbouwd. Ook deze aspecten vormen geen belemmeringen voor het projectvoornemen. Het projectvoornemen draagt door het groene karakter juist bij aan een duurzame en gezonde leefomgeving voor de toekomstige bewoners, maar ook de reeds aanwezige omwonenden. Het projectgebied valt bovendien ten aanzien van luchtkwaliteit niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> of voor alleen PM<sub>10</sub>. Woonwijken dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. De omvang van het voorgenomen projectvoornemen is lager dan de vastgestelde grens. Derhalve is er sprake van NIBM.

#### 1.4 Toetsing haalbaarheid

Voorafgaand aan de start van de BOPA-procedure wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer / eigenaar. Hierin worden o.a. kostenverhaal, nadeelcompensatie en

inrichtings- en realisatie-eisen vastgelegd. Onderdeel van deze overeenkomst is de overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente na 3 jaar (na controle door de gemeente tegen die tijd).

Initiatiefnemer sluit op zijn beurt contracten met Area en SmartBuilds over het plaatsen van de woningen, voor zover die komen op het perceel van de initiatiefnemer / eigenaar.

Voor het perceel van de gemeente wordt contractueel e.e.a. vastgelegd met de initiatiefnemer, Area (voor hun 2 woningen aldaar) en Smartbuilds (voor hun 4 woningen aldaar).

#### Participatie

In het kader van de ontwikkeling van Mintveld is op diverse momenten participatie in de vorm van een omgevingsdialoog georganiseerd. Zo vond op 6 februari 2024 een inloopavond plaats, gevolgd door individuele reacties en overleg met bewoners eind februari 2024. Op 15 maart 2024 is door de gemeente contact gelegd met een vertegenwoordiger van de beoogde klankbordgroep en met de Wijkraad. Vervolgens is een klankbordgroep geformeerd, bestaande uit twee subgroepen: een omtrent het ontwerp, m.n. de woningbouw, en een omtrent de ontsluiting. Met deze klankbordgroepen zijn diverse bijeenkomsten gehouden (13 mei, 10 juni, 25 september, 14 en 25 november 2024, en 22 januari 2025). Ook de Wijkraad De Bunders was hierbij aanwezig.

Uit de diverse gesprekken blijkt dat veel omwonenden neutraal tot positief tegenover de ontwikkeling staan. Wel zijn er zorgen geuit over verkeersveiligheid (met name langs de ontsluitingsroute), uitzicht en parkeerdruk (vooral bij bewoners aan het Lepelbladveld en Lavasveld). Deze signalen hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerp: lagere bouwhoogte, grotere afstand tot bestaande woningen en uitgebreide visualisaties van de toekomstige situatie. Op het gebied van verkeer zijn extra verkeerstellingen en een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd, en zijn alternatieve ontsluitingsroutes onderzocht.

Ter verbetering van de verkeersveiligheid werkt de gemeente momenteel aan maatregelen aan de Tijnveld ter verbetering van de (reeds bestaande) verkeersveiligheid.

Daarnaast hebben diverse afstemmingsoverleggen plaatsgevonden met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

#### 1.5 Conclusie

Alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving zijn op hoofdlijnen onderzocht en afgewogen. Op basis van de toetsing en afweging van de relevante aspecten kan vooralsnog worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uiteraard wordt dit nader beschreven, toegelicht en onderbouwd in de ruimtelijke motivering. Op grond van de voorgaande onderbouwingen kan geconcludeerd worden dat de uiteindelijk aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit adequaat gemotiveerd kan worden. De beschouwde milieuaspecten zullen bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor het projectvoornemen.

--