De gemeenteraad van Gemeente Meierijstad

Gelet op artikel 2.4 Omgevingswet;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 februari 2026;

(gereserveerd voor verwijzing naar eventuele zienswijzen)

Overwegende dat:
(gereserveerd)

Besluit het Omgevingsplan gemeente Meierijstad te wijzigen zoals aangegeven in artikel I en II

Artikel I

Omgevingsplan gemeente Meierijstad opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II
Dit besluit treedt in werking per PM

Aldus vastgesteld door Gemeente Meierijstad, PM april 2026

Diegenen die mogen ondertekenen

Niet getekend proef-exemplaar

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na hoofdstuk PM wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk PM Gebiedsontwikkeling De Dreven

Afdeling PM.1 Algemeen

Artikel PM.1 Voorrangsbepaling

1. In afwijking van het bepaalde in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, geldt voor het gebied De Dreven het bepaalde in dit hoofdstuk.
2. Het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet blijft voor het overige van toepassing, voor zover die regels niet in strijd zijn met het bepaalde in dit hoofdstuk. Bij strijdigheid tussen het tijdelijk deel van het omgevingsplan en dit hoofdstuk, geldt hetgeen is bepaald in dit hoofdstuk.
3. Hoofdstuk 22 van het omgevingsplan blijft onverkort van toepassing, voor zover die regels niet in strijd zijn met het bepaalde in dit hoofdstuk. Bij strijdigheid tussen het tijdelijk deel van het omgevingsplan en dit hoofdstuk, geldt hetgeen is bepaald in dit hoofdstuk.

Artikelsgewijze toelichting:
De gebiedsontwikkeling van De Dreven wordt in eerste instantie gefaciliteerd met een eigen, tijdelijk hoofdstuk in het omgevingsplan. Het is juridisch-technisch het meest eenvoudig om dat in te richten met een voorrangsbepaling ten opzichte van bestemmingsplannen die deel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan (eerste en tweede lid). Verder geeft dit artikel aan dat de

zogenoemde bruidsschat op de achtergrond blijft gelden (derde lid). In effectieve zin zullen veel van de planregels van bestemmingen, bouw- en gebruiksregels uit bestemmingsplannen en planregels over bouwen uit de bruidsschat vervangen worden door dit tijdelijke hoofdstuk voor De Dreven.

Artikel PM.2 Normadressaat
Aan de regels van dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht.

Artikel PM.3 Oogmerken
De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld met het oog op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de volgende afdelingen van dit hoofdstuk.

Afdeling PM.2 Woonwijk De Dreven

Paragraaf PM.2.1 Bouwvelden in De Dreven

Artikel PM.2.1.1 Toepassingsbereik paragraaf
Deze paragraaf is van toepassing op het gebied bouwvelden De Dreven.
Artikelsgewijze toelichting:
In het ontwerp van de nieuwe wijk zijn bouwvelden onderscheiden, genummerd van 1 tot en met 20. De bouwvelden worden van elkaar gescheiden door wegen en groenstructuren. Het werkingsgebied bouwvelden De Dreven laat toe om sommige van de planregels te laten gelden alleen daar waar de woningbouw gaat plaatsvinden, waar particuliere tuinen en parkeerplaatsen worden aangelegd.

Artikel PM.2.1.2 Oogmerken
De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het bouwen, in stand houden en gebruiken van woonbuurten waar bewoners gezond en aangenaam leven in evenwicht met de natuurlijke omgeving, woonbuurten die voorzien in voldoende woonruimte en met een sociaal-economisch gevarieerd woningaanbod.

Artikel PM.2.1.3 Bouwvelden en activiteiten algemeen
Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel PM.2.1.2, wordt bij activiteiten voldaan aan:
a. afdeling PM.3 Regels over bouwen van bouwwerken;
b. afdeling PM.4 Regels over woonactiviteiten;
c. afdeling PM Regels over aanvullende woonactiviteiten;
d. afdeling PM Regels over maatschappelijke activiteiten;
e. afdeling PM Regels over verkeer en parkeren;
f. afdeling PM Regels over energie en verlichting;
g. afdeling PM Kostenverhaal; en
h. afdeling PM Advies.

Artikel PM.2.1.4 Bouwrijp maken
Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel PM.2.1.2, wordt bij het bouwrijp maken voldaan aan PM.

Artikel PM.2.1.5 Woonrijp maken
Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel PM.2.1.2, wordt bij het woonrijp maken voldaan aan PM.

Artikel PM.2.1.6 Instandhoudingstermijn woningbouwcategorieën

1. Het gebruik van sociale huurwoningen blijft voor hun doelgroep in stand gedurende ten minste 25 jaar na ingebruikname.
2. Het gebruik van sociale koopwoningen blijft voor hun doelgroep in stand gedurende ten minste 10 jaar na ingebruikname.
3. Het gebruik van sociale middeldure koopwoningen blijft voor de doelgroep PM in stand gedurende ten minste 10 jaar na ingebruikname.
4. Het gebruik van middenhuurwoningen blijft voor de doelgroep PM in stand gedurende ten minste 15 jaar na ingebruikname.

Artikelsgewijze toelichting:
Onder het oude wettelijke regime hanteerde Meierijstad een doelgroepenverordening en een modelregel voor bestemmingsplannen in relatie tot de artikelen 1.1.1 en 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de doelgroepenverordening nog van kracht gebleven (artikel 8.2.15a Invoeringsbesluit Omgevingswet), dat is echter tijdelijk. De regels over woningbouwcategorieën dienen hun plek te krijgen in het omgevingsplan. Voor het gebied De Dreven wordt gebruik gemaakt van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving om te borgen dat de woningbouwprogrammering voor dit gebied wordt gerealiseerd. De specifieke regels daarvoor krijgen een plek in paragraaf PM.3.3. De instandhoudingstermijn waarover het derde lid van artikel 5.161c spreekt, is hier verwerkt in artikel PM.2.1.6.

Artikel PM.2.1.7 Sociale doelgroepen
1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal de DAEB-norm.
2. Als doelgroep voor sociale koopwoningen wordt aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudinkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm.
Artikelsgewijze toelichting:
Dit artikel vormt een aanvulling op artikel PM.2.1.6. Het is gebaseerd op artikel 3 van de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad. De DAEB-norm is de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, Woningwet.

Artikel PM.2.1.8 Beroep of bedrijf aan huis uitoefenen
Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel PM.2.1.2, wordt bij het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis voldaan aan PM.

Paragraaf PM.2.2 Natuurzones in De Dreven

Artikel PM.2.2.1 Toepassingsbereik paragraaf
Deze paragraaf is van toepassing op het gebied natuurzones De Dreven.

Artikel PM.2.2.2 Oogmerken
De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op de bescherming van flora en fauna en de belevingswaarde van natuurschoon.

Artikel PM.2.2.3 Natuur en activiteiten
Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel PM.2.2.2, wordt bij activiteiten voldaan aan:
a. afdeling PM.3 Regels over bouwen van bouwwerken;
b. afdeling PM Regels over verkeer en parkeren;
c. afdeling PM Regels over energie en verlichting;
d. afdeling PM Kostenverhaal; en
e. afdeling PM Advies.
Artikelsgewijze toelichting:

Voor het definitieve omgevingsplan Meierijstad is een casco ontworpen waarin een hoofdstuk 4 gebiedsaanwijzingen bevat en verwijzingen naar regels voor activiteiten, en een hoofdstuk 5 met de specifieke regels voor activiteiten. Dat onderscheid wordt hier ook gemaakt binnen het tijdelijke hoofdstuk voor het gebied De Dreven. Dus dit artikel in paragraaf PM.2.2 verwijst naar specifieke regels verderop in het hoofdstuk.
De verwijzing naar afdeling PM Regels over bouwen van bouwwerken hoeft niet de indruk te wekken dat in natuurzones gebouwd mag worden. Die afdeling bevat juist een bouwverbod voor natuurzones.

Paragraaf PM.2.3 Groenstructuren in De Dreven

Artikel PM.2.3.1 Toepassingsbereik paragraaf
Deze paragraaf is van toepassing op het gebied groenstructuren De Dreven.

Artikel PM.2.3.2 Oogmerken
De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op belangen van bodem, water, historisch landschap en natuur bij het faciliteren van wonen in het gebied De Dreven en met het oog op gezond bewegen door bewoners.

Artikel PM.2.3.3 Groen en activiteiten
Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel PM.2.3.2, wordt bij activiteiten voldaan aan:
a. Afdeling PM.3 Regels over bouwen van bouwwerken
b. afdeling PM Regels over maatschappelijke activiteiten;
c. afdeling PM Regels over verkeer en parkeren;
d. afdeling PM Regels over energie en verlichting;
e. afdeling PM Kostenverhaal; en
f. afdeling PM Advies.

Paragraaf PM.2.4 Wegen en bijbehorend openbaar gebied in De Dreven

Artikel PM.2.4.1 Toepassingsbereik paragraaf
Deze paragraaf is van toepassing op het gebied wegen en bijbehorend openbaar gebied De Dreven.

Artikel PM.2.4.2 Oogmerken
De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op voorzieningen van water, energie, communicatie en mobiliteit voor gebruikers van het gebied De Dreven.

Artikel PM.2.4.3 Openbaar gebied en activiteiten
Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel PM.2.4.2, wordt bij activiteiten voldaan aan:
a. paragraaf PM;
b. paragraaf PM.

Paragraaf PM.2.5 Landelijk gebied met bestaand gebruik in De Dreven

Artikel PM.2.5.1 Toepassingsbereik paragraaf
Deze paragraaf is van toepassing op het gebied landelijk gebied bestaand gebruik De Dreven.

Artikel PM.2.5.2 Oogmerken
De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beheer van de bestaande woon-, leef- en werkomgeving in evenwicht met de komst van een nieuwe woonwijk, alsook met het oog op de landschappelijke inpassing van het gebied De Dreven.

Artikel PM.2.5.3 Landelijk gebied bestaand gebruik en activiteiten
Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel PM.2.5.2, wordt bij activiteiten voldaan aan:
a. afdeling PM.3 Regels over bouwen van bouwwerken;
b. afdeling PM.4 Regels over woonactiviteiten;
c. afdeling PM Regels over aanvullende woonactiviteiten;
d. afdeling PM Regels over agrarische activiteiten;
e. afdeling PM Regels over bedrijfsactiviteiten;
f. afdeling PM Regels over verkeer en parkeren;
g. afdeling PM Regels over energie en verlichting;
h. afdeling PM Kostenverhaal; en
i. afdeling PM Advies.

Paragraaf PM.2.6 Landelijk gebied met nieuw gebruik in De Dreven

Artikel PM.2.6.1 Toepassingsbereik paragraaf
Deze paragraaf is van toepassing op het gebied landelijk gebied nieuw gebruik De Dreven.

Artikel PM.2.6.2 Oogmerken
De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op belangen van bodem, water, historisch landschap, natuur, recreatie en voedselvoorziening in het gebied De Dreven.

Artikel PM.2.6.3 Landelijk gebied nieuw gebruik en activiteiten
Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel PM.2.6.2, wordt bij activiteiten voldaan aan:
a. afdeling PM.3 Regels over bouwen van bouwwerken;
b. afdeling PM.4 Regels over woonactiviteiten;
c. afdeling PM Regels over aanvullende woonactiviteiten;
d. afdeling PM Regels over maatschappelijke activiteiten;
e. afdeling PM Regels over agrarische activiteiten;
f. afdeling PM Regels over bedrijfsactiviteiten;
g. afdeling PM Regels over verkeer en parkeren;
h. afdeling PM Regels over energie en verlichting;
i. afdeling PM Kostenverhaal; en
j. afdeling PM Advies.

Afdeling PM.3 Regels over bouwen van bouwwerken

Paragraaf PM.3.1 Algemene bepalingen

Artikel PM.3.1.1 Toepassingsbereik afdeling
Deze afdeling is van toepassing op het bouwen van een bouwwerk.

Artikel PM.3.1.2 Oogmerken
De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op de omgevingskwaliteit van het gebied De Dreven en met het oog op het belang van de volkshuisvesting.

Artikel PM.3.1.3 Verbod in zones
Het bouwen van een bouwwerk is verboden:
a. in het gebied natuurzones De Dreven;
b. ter plaatse van de aanduiding bouwen – verbod.
Artikelsgewijze toelichting:

In de natuurzones aan met name de noordelijke en de oostelijke zijde van het gebied De Dreven mag niet gebouwd worden. Dat is verwoord onder a van artikel PM.3.1.3. In algemene zin verdraagt de landschaps- en natuurfunctie daar geen bebouwing. In de nieuwe woonwijk of aan de randen daarvan kunnen nog meer locaties zijn waarvan de toegedichte functie geen bebouwing verdraagt of waar door andere omstandigheden bebouwing niet wenselijk is. Daar wordt met het tweede onderdeel van dit artikel, en de aanduiding op de digitale kaart, een bouwverbod ingesteld. Het bevoegd gezag kan het werkingsgebied bouwen – verbod aanpassen op basis van voortschrijdend inzicht of in lijn met een gefaseerde ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.

Artikel PM.3.1.4 Vergunningplicht
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen, tenzij anders is bepaald in dit hoofdstuk.

Artikel PM.3.1.5 Meten
1. De afstand tot de bouwperceelgrens wordt gemeten tussen de grens van het bouwwerkperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
2. Onder het bebouwd oppervlak per bouwperceel wordt de optelsom van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken verstaan.
3. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
4. PM

Artikelsgewijze toelichting:
Overigens bevat de bruidsschat een regel over uitzetten bebouwingsgrenzen waarvan te beoordelen is of die al in dit hoofdstuk wordt verwerkt.

Artikel PM.3.1.6 Gasloze wijk
Artikelsgewijze toelichting:
Door een wijziging van de Gaswet is het mogelijk om een gebied aan te wijzen waar de aansluiting op een distributienet voor gas verboden wordt. Dit om mensen aan te zetten om van het gasnet af te gaan en om de gasleverancier te ontslaan van de verplichting om in dat gebied gas te leveren.
Overigens bevat de bruidsschat regels over elektriciteit, warmte, drinkwater, afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater, bluswatervoorziening en bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten waarvan te beoordelen is of die al in dit hoofdstuk worden verwerkt.

Artikel PM.3.1.7 Bouwvlak en parkeervoorzieningen
1. Bouwen is alleen toegestaan binnen een aangeduid bouwvlak.
2. Het bouwen van een gebouw is alleen toegestaan als het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein wordt gerealiseerd en feitelijk beschikbaar wordt gehouden, gelet op het beoogd gebruik, in overeenstemming is met de geldende parkeernormen, bedoeld in artikel PM.

Artikel PM Veranderen bestaand bouwwerk
Een bouwactiviteit inhoudende een verandering of vernieuwing van een bestaand bouwwerk mag niet in strijd zijn met de regels in dit hoofdstuk voor het bouwen van dat bouwwerk.

Artikel PM Specifieke bouwregels over PM
Artikelsgewijze toelichting:
Tegen de achtergrond van harmonisatie van bouwregels uit de oude bestemmingsplannen voor het definitieve omgevingsplan, een herbezinning op stedenbouwkundige uitgangspunten en

welstandsbeleid voor geheel Meierijstad, een keuze over ruimtelijk vergunningvrij bouwen, en het ontwerp voor het gebied De Dreven, worden in deze paragraaf specifieke bouwregels opgenomen voor bouwwerken zoals erfafscheidingen, vlaggenmasten, kunstwerken en pergola's.

Artikel PM Beoordelingscriteria ruimtelijke kwaliteit

1. De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen wordt alleen verleend als het uiterlijk en de situering van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, getuigt van ruimtelijke kwaliteit.
2. Of sprake is van ruimtelijke kwaliteit in de zin van het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van het Beeldregiekader De Dreven.
3. Indien de beleidsregel genoemd in het tweede lid is gewijzigd door het bevoegd gezag, wordt bij de beoordeling van een aanvraag die wijziging acht genomen. De criteria zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

Artikelsgewijze toelichting:
Voor dit woningbouwontwikkelingsgebied is de beleidsregel Beeldregiekader De Dreven opgesteld. Die beleidsregel heeft ondermeer betrekking op het uiterlijk van bouwwerken zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. De criteria hebben ook betrekking op stedenbouwkundige uitgangspunten en hebben ruimtelijke kwaliteit in brede zin op het oog. Bij de inwerkingtreding van dit hoofdstuk vóórdat omgevingskwaliteit is geregeld in het definitieve omgevingsplan, is het gebied De Dreven uit te zonderen van het werkingsgebied van artikel 22.29, eerste lid, onder b, van het omgevingsplan. Dat is een beoordelingsregel in de bruidsschat waardoor in de overgangsperiode tot het definitieve omgevingsplan het oude welstandsbeleid van toepassing blijft.

Artikel PM Algemene aanvraagvereisten

Bij een aanvraag omgevingsvergunning, als bedoeld in deze afdeling, worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een opgave van de bouwkosten;
b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
c. een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto-vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop: de afmetingen van het perceel en het bebouwd oppervlak; de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde; de wijze waarop de locatie wordt ontsloten; de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
g. een toelichting op de mate waarin bij de bouw biobased materialen gebruikt worden en circulair materiaalgebruik plaatsvindt, en de mate waarin bouwmaterialen later voor circulair gebruik geschikt zijn; en
h. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan dit omgevingsplan.

Artikelsgewijze toelichting:
Voor wat betreft circulair bouwen en gebruik van biobased materialen stelt de rijksoverheid regels. Daar zijn met dit hoofdstuk geen lokale beoordelingsregels aan toegevoegd. Voor De Dreven heeft Meierijstad wel duurzaamheidsambities. Om te monitoren in hoeverre die ambities daadwerkelijk tot uitdrukkelijk komen bij de realisatie van de wijk, worden aanvraagvereisten gehanteerd met betrekking tot biobased en circulaire materialen.

Artikel PM Mogelijke vergunningvoorschriften
Aan de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel PM [vergunningplicht bouwen bouwwerk], kunnen voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op de volgende belangen:
a. de milieusituatie;
b. de verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; of
d. de bescherming van cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische waarden.

Paragraaf PM.3.2 Bodem, water en bouwen
Artikelsgewijze toelichting:
Dit regels van deze paragraaf zijn gebaseerd op paragraaf 3.2.1 van de provinciale Handreiking water en bodem in het omgevingsplan van 23 april 2024.

Artikel PM.3.2.1 Verbod uitloogbare materialen
1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen als uitloogbare materialen worden toegepast op een wijze waardoor deze in aanraking kunnen komen met hemelwater.
2. Als schadelijk uitloogbaar materiaal wordt in ieder geval aangemerkt:
a. zink, lood en koper;
b. gewolmaniseerd hout;
c. teerbitumen.

Artikel PM.3.2.2 Specifieke beoordelingsregel water
De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen wordt alleen verleend als:
a. de activiteit verenigbaar is met het belang van het beschermen van de grondwaterkwaliteit en de bodem;
b. het risico op verontreiniging van het afstromende hemelwater door uitloging verwaarloosbaar is.

Artikel PM.3.2.3 Specifieke aanvraagvereisten
Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen worden, in aanvulling op artikel PM, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een omschrijving van de effecten van de activiteit voor de bodem en het grondwater;
b. een omschrijving van de maatregelen die genomen worden om de kwaliteit van het grondwater niet te schaden.

Paragraaf PM.3.3 Regels voor het bouwen van gebouwen

Artikel PM.3.3.1 Toepassingsbereik
Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van een gebouw.
Artikelsgewijze toelichting:
De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwe woonwijk vormen een basis voor de bouwregels van de voorgaande en deze paragraaf. Behalve dat regels voor het bouwen van gebouwen in deze paragraaf staan, worden normatieve eisen van beeldkwaliteit behandeld in paragraaf 4.2 van het Beeldregiekader De Dreven.

Artikel PM.3.3.2 Oogmerken
De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op de realisatie van aantrekkelijke woonbuurten die voorzien in voldoende woonruimte en met een sociaal-economisch gevarieerd woningaanbod.

Artikel PM Woningtype

1. Een hoofdgebouw voor wonen wordt gebouwd in overeenstemming met het woningtype dat ter plaatse is aangegeven in het Stedenbouwkundig plan De Dreven
2. Indien de beleidsregel genoemd in het eerste lid is gewijzigd door het bevoegd gezag, wordt bij de beoordeling van een aanvraag die wijziging acht genomen. De woningbouwprogrammering zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag wordt toegepast.

Artikelsgewijze toelichting:
In de opzet van de wijk kan voorzien zijn dat in een bepaald bouwveld of op een bepaald bouwperceel specifieke woningtypen worden gebouwd. Bijvoorbeeld aaneengebouwde woningen of vrijstaande woningen. De specificatie van het woningbouwprogramma met aantallen en typen van woningen krijgt een plek in het Stedenbouwkundig plan De Dreven. De situering en het uiterlijk van woningen worden behandeld in het Beeldregiekader De Dreven.

Artikel PM Woningaantal bouwveld PM
Het maximaal aantal woningen ter plaatse van de aanduiding bouwveld PM is overeenkomstig de op de kaart weergegeven omgevingsnorm maximaal aantal woningen.
Artikelsgewijze toelichting:
Dit artikel kan gebruikt worden om met een op de digitale kaart weer te geven omgevingsnorm een maximum aan te geven van het aantal woningen dat in een bouwveld, of op een bouwperceel, gebouwd mag worden. Deze techniek in Regels op de kaart van het Omgevingsloket is vergelijkbaar met een aanduiding op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel PM Beoordelingsregels woningbouwcategorieën bouwveld PM
Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of woongebouw ter plaatse van de aanduiding bouwveld PM wordt alleen verleend als aan de volgende programmatische eisen wordt voldaan:
a. van het maximaal te realiseren aantal woningen in het bouwveld wordt ten minste PM% van het aantal woningen gerealiseerd als sociale huurwoning;
b. van het maximaal te realiseren aantal woningen in het bouwveld wordt ten minste PM% van het aantal woningen gerealiseerd als middeldure huurwoning;
c. van het maximaal te realiseren aantal woningen in het bouwveld wordt ten minste PM% van het aantal woningen gerealiseerd als sociale koopwoning;
d. van het maximaal te realiseren aantal woningen in het bouwveld wordt ten minste PM% van het aantal woningen gerealiseerd als middeldure koopwoning;
e. van het maximaal te realiseren aantal woningen in het bouwveld wordt ten minste PM% van het aantal woningen gerealiseerd in particulier opdrachtgeverschap.
Artikelsgewijze toelichting:
In de Dreven worden ten minste 550 en maximaal 600 woningen gerealiseerd. In het geheel van de wijk wordt 30% van de woningen een sociale huurwoning, maar dat percentage kan naargelang het stedenbouwkundig plan variëren per bouwveld. Om de woningbouwprogrammering te borgen, kan in het omgevingsplan per afzonderlijk bouwvlak, per deel van een bouwveld of voor héél bouwveld de verdeling van categorieën vastgelegd worden. Dit artikel kan gebruikt worden als op basis van grondeigendom en afspraken het ruimtelijke programma voor een heel bouwveld ineens wordt uitgewerkt en vergund.
In aanvulling op artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een eigen, gemeentelijk begrip van middeldure koopwoning nodig.
Voor 2025 hanteert Meierijstad de volgende prijsgrenzen:

Sociale huur (tot de wettelijke bovengrens voor sociale huur)	*Tot € 900,07 per maand*

Middeldure huur (vanaf bovengrens voor sociale huur tot 187 huurpunten volgens woningwaarderingsstelsel)	*Tussen € 900,07 en € 1.184,82 per maand*
Dure huur (vanaf 187 huurpunten volgens woningwaarderingsstelsel)	*Vanaf € 1.184,82 per maand*
Goedkope koop (tot 70% van betaalbaarheidsgrens Rijk)	*Tot € 283.500,00*
Middeldure koop (vanaf 70% tot 100% betaalbaarheidsgrens Rijk)	*Tussen € 283.500,00 en € 405.000,00*
Dure koop (boven betaalbaarheidsgrens Rijk)	*Vanaf € 405.000,00*

Artikel PM Percelen voor particulier opdrachtgeverschap

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of woongebouw ter plaatse van de aanduiding particulier opdrachtgeverschap wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de eisen in het tweede lid.
2. De bouwactiviteiten worden verricht door een burger of een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, die:

a. ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond verkrijgt; en
b. volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond en over het ontwerp en de bouw van de woning of het woongebouw.

Artikelsgewijze toelichting:
Dit artikel is gebaseerd op artikel 5.161c, vierde lid, van de Omgevingswet. Hiermee worden gronden gereserveerd voor zelfbouw of (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
Vergelijk paragraaf 5.2 en pagina 56 van het Beeldregiekader De Dreven.

Artikel PM Specifieke bouwregels over PM

Artikelsgewijze toelichting:
Tegen de achtergrond van harmonisatie van bouwregels uit de oude bestemmingsplannen voor het definitieve omgevingsplan, een herbezinning op stedenbouwkundige uitgangspunten en welstandsbeleid voor geheel Meierijstad, en het ontwerp voor het gebied De Dreven, worden in deze paragraaf specifieke bouwregels voor verschillende gebouwen opgenomen. Denk aan een maximale hoogte of een voorgeschreven dakhelling. Voor een bouwveld waar een innovatieve woonvorm is geprojecteerd, of ter plaatse van de aanduiding particulier opdrachtgeverschap zou opgenomen kunnen worden door sommige van de bouwregels daar niet gelden.

Artikel PM Specifieke beoordelingsregel locatie-eisen

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen van een gebouw wordt alleen verleend als:

a. geborgd is dat het perceel bouwrijp is; en
b. geborgd is dat het perceel beschikt over voldoende gelegenheid voor het infiltreren, vasthouden en bergen van hemelwater.

Artikelsgewijze toelichting:
Dit artikel bevat locatie-eisen zoals die onder de Wet ruimtelijke ordening zouden zijn opgenomen in het exploitatieplan.

Afdeling PM.4 Regels over woonactiviteiten

Artikel PM Aanwijzing woonactiviteiten

De volgende activiteiten worden aangemerkt als woonactiviteiten:

a. het toevoegen van woonruimte;
b. het splitsen van een woning;

c. het samenvoegen van woningen;
d. het wonen;
e. het gebruiken van een woonruimte voor kamergewijze verhuur;
f. het gebruiken van een woonruimte voor kort – niet recreatief – verblijf;
g. het gebruik van een woonruimte als woonfunctie voor zorg;
h. het gebruiken van een woonruimte voor huisvesting in verband met mantelzorg; en
i. het gebruiken van een woning als bedrijfswoning.

Artikel PM Toepassingsbereik
Deze afdeling is van toepassing op woonactiviteiten in het gebied De Dreven

Artikel PM Oogmerken
De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:
a. het bereiken en in stand houden van voldoende woonruimte;
b. het faciliteren van betaalbare woningvoorraad; en
c. PM.

Artikel PM Normadressaat
Aan deze afdeling wordt voldaan door degene die de activiteit verricht. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel PM Aanwijzing verboden gevallen
1. Het is verboden te starten met het gebruik van bedrijfswoningen.
2. Het is verboden een bijbehorend bouwwerk te gebruiken voor een woonfunctie, tenzij sprake is van mantelzorg of mantelwonen.

Artikel PM Algemene regels
1. In één woning woont maximaal één huishouden.
2. Als huishouden als bedoeld in het voorgaande lid wordt ook gezien een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont.
3. Bij het gebruiken van een woonruimte als voor bed en boterham wordt voldaan aan de regels van artikel PM.
4. Een bedrijfswoning, als bedoeld in deze afdeling, wordt alleen bewoond door een persoon of een huishouden waarbij sprake is van een functionele binding met de activiteit waarvan agrarische activiteiten de kern vormen.
5. Het aantal bedrijfswoningen dat in gebruik is in landelijk gebied bestaand gebruik De Dreven of in landelijk gebied nieuw gebruik De Dreven mag niet toenemen.
6. Maximaal PM m^2 van het perceel van een woning mag voor mantelzorg worden gebruikt.

Artikel PM Informatieplicht
1. Het college van burgemeester en wethouders wordt PM geïnformeerd over PM.
2. Daarbij worden de volgende gegevens verstrekt PM.

Artikel PM Meldplicht sociale woning
1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel PM.2.1.6, eerste en vierde lid, jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit de regels over sociale woningen.
2. De verkopende partij dient bij de verkoop van de koopwoning binnen de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel PM.2.1.6, tweede en derde lid, een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit de regels over sociale woningen.

3. De in het eerste en tweede lid bedoelde rapportage wordt op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage overgelegd.
4. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.
Artikelsgewijze toelichting:
Dit artikel vormt een aanvulling op artikel PM.2.1.6. Het is gebaseerd op artikel 5 van de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad.

Artikel PM Maatwerk rapportageplicht
Het college van burgemeester en wethouders kan maatwerkvoorschriften stellen over de rapportageplicht sociale woningen.
Artikelsgewijze toelichting:
Dit artikel vormt een aanvulling op artikel PM.2.1.6. Het is gebaseerd op artikel 5 van de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad. Onder de Omgevingswet past het niet zo goed om de door het college voor te schrijven wijze van rapporteren en de door het college te verlangen controleverklaring van een accountant in dezelfde vorm op te nemen in het omgevingsplan. Het voert echter ver om dat gedetailleerd te verwerken in indieningsvereisten in dit omgevingsplan of om dat toe te voegen aan het delegatiebesluit. Daarom is hier gekozen voor een wel bij het huidige stelsel passende bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften. Daarnaast zou het college dan beleidsregels kunnen publiceren.

Artikel PM Meldplicht mantelzorg
1. Het is verboden te starten met het gebruik van een woning of bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg zonder dit ten minste PM voor het begin ervan te melden.
2. Een melding als bedoeld in het eerste lid, bevat:
a. een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m³ van het deel van het bouwwerk dat gebruikt gaat worden voor huisvesting voor mantelzorg; en
b. de locatie van het bijbehorende bouwwerk weergegeven.
3. Ten minste vier weken voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan overeenkomstig de gegevens, bedoeld in het tweede lid, wordt een melding gedaan.
4. Dit artikel is niet van toepassing als: de activiteit als vergunningplichtig is aangewezen in artikel PM.

Artikel PM (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: het toevoegen van woonruimte)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning woonruimte toe te voegen.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
   a. Bij het toevoegen van woonruimte is het percentage woningen in de sociale huur/ geliberaliseerde middenhuur ten minste [xx]%;
   b. Voldaan wordt aan de kwantitatieve en kwalitatieve programmering van te bouwen woningen zoals opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente;
   c. De woonfunctie op deze locatie in overeenstemming is met de aanwijzing van gebieden in de provinciale omgevingsverordening;
   d. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig worden aangetast; en
   e. Het uiterlijk of de plaatsing van de woonruimte zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, bijdraagt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet of ander naar oordeel van het bevoegd gezag geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit.

3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
    a. Het aantal woningen dat wordt toegevoegd;

b. De categorie zoals opgenomen in de doelgroepenverordening waar de woonruimte(s) onder valt;
c. Plattegronden van de nieuwe situatie en de bestaande situatie;
d. De inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein.
e. Principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk; en
f. Kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing.

Artikelsgewijze toelichting:
Dit en enkele volgende artikelen toont een tussenstand in de ontwikkeling van planregels over woonactiviteiten voor het definitieve omgevingsplan. Op een moment tussen het voorontwerp voor De Dreven en het ontwerp voor De Dreven zullen de dan actuele inzichten uit de voorbereiding van het definitieve omgevingsplan worden overgenomen in deze regelset woonactiviteiten.
Het uitgangspunt is eigenlijk om indieningsvereisten op te nemen in een afzonderlijk artikel. Om hier te voorkomen dat er veel extra artikelen geformuleerd worden, is er nu voor gekozen om indieningsvereisten bij de activiteit wonen in het artikel van de vergunningplicht zelf op te nemen.

Artikel PM (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: het splitsen van een woning)
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woning te splitsen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
    a. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    b. het woon- en leefmilieu;
    c. de privacy van omwonenden; en
    d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
        1. Indien de aanvraag betrekking heeft op een woonruimte in een gebied waarvoor een maximumaantal [te splitsen] woningen is vastgesteld en dit quotum met inwilliging van de aanvraag niet wordt overschreden; en
        2. Het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig wordt geschaad;
    e. Ten aanzien van b: Is de gemeente van plan om een dergelijk quotum te stellen? Zo niet, dan zou de bepaling onder c voldoende zijn (je kan altijd later nog een link leggen met het gemeentelijk woningbouwprogramma).
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
    a. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw in de huidige en beoogde situatie;
    b. de wijze waarop het terrein ontsloten wordt;
    c. de reeds aanwezige parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen;
    d. voor zover het de huidige situatie betreft:
        1. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
        2. de huur- of koopprijs;
        3. het aantal kamers;
        4. de gebruiksoppervlakte; en
        5. de staat van onderhoud;
    e. voor zover het de beoogde situatie betreft:
        1. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
        2. een situatietekening waaruit de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken blijkt;
        3. een geluidsisolatieplan of meetrapport; en

f. als het gaat om een voorgenomen splitsing:
1. een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit over splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100;
2. een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
3. een funderingsrapport niet ouder dan 6 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft; en
4. een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel PM (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: het samenvoegen van woningen)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning woningen samen te voegen.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
   a. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - het woon- en leefmilieu;
      - de privacy van omwonenden; en
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een woonruimte in een gebied waarvoor een maximumaantal [samen te voegen] woningen is vastgesteld en dit quotum met inwilliging van de aanvraag niet wordt overschreden; en
   c. Het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig wordt geschaad; en
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
   a. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw in de huidige en beoogde situatie;
   b. de wijze waarop het terrein ontsloten wordt;
   c. de reeds aanwezige parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen;
   d. de volgende gegevens over de huidige situatie:
      - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
      - de huur- of koopprijs;
      - aantal kamers;
      - gebruiksoppervlakte; en
      - staat van onderhoud;
   e. de volgende gegevens over de beoogde situatie:
      - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
      - een situatietekening waaruit de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken blijkt;
      - een geluidsisolatieplan of meetrapport; en
   f. de volgende gegevens bij een voorgenomen samenvoeging:
      - de verwachte huur- of koopprijs;

- de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners; en
- een schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.

Artikel PM (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: kamergewijze verhuur)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woonruimte te gebruiken voor kamergewijze verhuur;
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
   a. Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - het woon- en leefmilieu;
      - de privacy van omwonenden; en
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

   b. Indien de aanvraag betrekking heeft op een woonruimte in een gebied waarvoor een maximumaantal [voor kamergewijze verhuur beschikbare] woningen is vastgesteld en dit quotum met inwilliging van de aanvraag niet wordt overschreden;

   c. Het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet onevenredig wordt geschaad; en

   d. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend.
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
   a. de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw in de huidige en beoogde situatie;
   b. de wijze waarop het terrein ontsloten wordt;
   c. de reeds aanwezige parkeerplaatsen en nieuw te realiseren parkeerplaatsen;
   d. de volgende gegevens over de huidige situatie:
      - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
      - de huur- of koopprijs;
      - aantal kamers;
      - gebruiksoppervlakte; en
      - staat van onderhoud;

   e. de volgende gegevens over de beoogde situatie:
      - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
      - een situatietekening waaruit de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken blijkt;
      - een geluidsisolatieplan of meetrapport; en

   f. de volgende gegevens bij een voorgenomen samenvoeging:
      - de verwachte huur- of koopprijs;
      - de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners; en
      - een schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder; en

   g. de volgende gegevens bij een voorgenomen splitsing:
      - een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit over splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en met de

splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100;
- een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
- een funderingsrapport niet ouder dan 6 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft; en
- een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

h. Een kamerverhuurplan

Artikel PM (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: kort – niet recreatief – verblijf)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woonruimte te gebruiken voor kort – niet recreatief - verblijf
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend als:
   a. De activiteit niet leidt tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat;
   b. De actuele SNF norm als minimum wordt gehanteerd; en
   c. De activiteit niet plaatsvindt in een straal van 75 meter rondom de locatie waar deze activiteit wordt beoogd.
3. Aanvulling en aanpassing door gemeente van de beoordelingsregels voor kort-niet recreatief- verblijf is nog wenselijk.
4. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
   a. PM

Artikel PM (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: gebruiken woonruimte voor zorgverblijf)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woonruimte voor een woonfunctie voor zorg te gebruiken;
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend als:
   a. PM
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
   b. PM

Artikel PM (aanwijzing vergunningplichtige activiteit: gebruiken woonruimte mantelwonen)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een woonruimte te gebruiken ten behoeve van mantelwonen
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als:
   a. Is aangetoond dat het gebruik als mantelwoning niet langer dan vijf jaar voorafgaand aan het daadwerkelijk gebruik als mantelzorgwoning aan de orde zal zijn;
   b. De activiteit in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening; en
   c. De activiteit geen belemmering oplevert van agrarische activiteiten en bedrijfsactiviteiten.

3. Nader te bepalen door de gemeente: is dit artikel wenselijk en hoe moet dit artikel luiden?
4. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:
    a. PM

Afdeling PM Regels over aanvullende woonactiviteiten

Artikel PM Toepassingsbereik
Deze afdeling is van toepassing op activiteiten die worden verricht in verband met woonactiviteiten.

Artikel PM Oogmerken
De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op een aantrekkelijke, duurzame en gezonde woon- en leefomgeving.

Artikel PM Verbod houtstook bouwwerken
Het is verboden een bouwwerk te verwarmen met vaste brandstoffen voor zover de activiteit alleen wordt verricht bij een huishouden of bij het uitoefenen van beroep of bedrijf aan huis.
Artikelsgewijze toelichting:
De luchtkwaliteit is de afgelopen decennia in Nederland weliswaar verbeterd, maar vervuilde lucht zorgt nog steeds voor ernstige gezondheidsschade. Na roken behoort luchtverontreiniging tot een van de belangrijkste risicofactoren voor de gezondheid. Meierijstad heeft zich aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord om te werken aan gezonde en frisse lucht voor iedereen. Een aantal oorzaken van luchtverontreiniging zijn bij een nieuwe ontwikkeling te voorkomen, door eisen te stellen aan de bouw, houtrook te voorkomen en uitstoot van mobiliteit in de wijk te beperken met een slim ontwerp. Dit artikel verbiedt houtstook voor zowel hoofdverwarming als sfeerverwarming. Het verbod geldt vooralsnog niet voor vuurkorven in de tuin of voor barbecues. Ook die zijn slecht voor de luchtkwaliteit en de gezondheid, zeker bij onoordeelkundig gebruik (bijvoorbeeld bij windstilheid en laaghangende bewolking), maar die activiteiten verbieden stuit voor een gemeente op meer praktische bezwaren dan het tegengaan van houtstook voor verwarming in bouwwerken.

Artikel PM Specifieke zorgplicht erven en tuinen
1. Degene die een collectief of particulier erf of een collectieve of particuliere tuin in eigendom heeft of beheert, is verplicht bij de aanleg, het beheer en het gebruik alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om te bevorderen dat:
a. hemelwater niet afstroomt van het perceel;
b. hemelwater infiltreert in de bodem;
c. bodemleven niet onnodig wordt verstoord;
d. beplanting haar bijdrage kan leveren in het vasthouden van water, tegengaan van hittestress en het ondersteunen van biodiversiteit; en
e. erfafscheiding geen barrière vormt voor amfibieën en kleine zoogdieren.
2. Het college van burgemeester en wethouders biedt diegenen op wie rust de zorgplicht van het eerste lid de nodige voorlichting en, zo mogelijk, praktische raad opdat zij hun percelen duurzaam inrichten en gebruiken.
Artikelsgewijze toelichting:
Met het stelsel van de Omgevingswet heeft de nationale wetgever voorzien dat het gebruik van zorgplichten zoals dat in het oude stelsel al bestond in het milieurecht, wordt uitgebreid. Enerzijds zijn er algemene en specifieke zorgplichten geïntroduceerd voor meer dan milieu. Anderzijds is uitgedragen dat bij de verschuiving van vergunningplichten naar algemene regels ook op basis van zorgplichten toezicht en handhaving mogelijk zijn.

Met dit artikel beweegt Meierijstad mee in voornoemde evolutie van het omgevingsrecht. Het tegengaan van wateroverlast, droogte en hittestress, en het bevorderen van biodiversiteit zijn maatschappelijke opgaven die alleen effectief ter hand genomen kunnen worden indien ook particulieren hun bijdrage leveren in de woon- en leefomgeving. Bijvoorbeeld regels om toegenomen verharding te compenseren in waterberging, bestonden al. De zorgplicht van het eerste lid van dit artikel roept particulieren op om bij hun woning beperkt te verharden, om groen aan te planten en te onderhouden. De aanwezigheid van inheemse planten en de mogelijkheid voor bijvoorbeeld een egel om onder een hekje door te gaan, zijn van wezenlijke betekenis voor de lokale biodiversiteit.
In het tweede lid wordt genoemd de gemeentelijke ondersteuning voor particulieren. In het Landschappelijk inrichtingsplan De Dreven, in de Leidraad inrichting openbare ruimte De Dreven of in specifiek voorlichtingsmateriaal kunnen informatie en inspiratie opgenomen worden voor duurzame inrichting en gebruik. De gemeente kent ook al een groencoach die bewoners kan bezoeken, en andere vormen van praktische of financiële ondersteuning voor bewonersinitiatieven.

Artikel PM Instandhouding groene hagen
De eigenaar of beheerder van het betreffende perceel is ter plaatse van de aanduiding instandhouding groene haag verplicht als erfafscheiding een haag van inheemse beplanting aan te planten voorafgaand aan de ingebruikname van het hoofdgebouw op het perceel en om die haag in stand te houden.
Artikelsgewijze toelichting:
In paragraaf 3.3 van het Beeldregiekader De Dreven is het belang genoemd van hagen als groene erfafscheiding voor bepaalde zijden van percelen. De aanplant en instandhouding van die hagen wordt geborgd met dit artikel.

Artikel PM Voorschriften perceel particulier opdrachtgeverschap
Wanneer hij dat bevorderlijk acht voor de hygiëne of de ruimtelijke kwaliteit van het perceel, het leefklimaat en het woongenot van de bewoners en omwonenden, kan het college van burgemeester en wethouders aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding particulier opdrachtgeverschap voorschriften verbinden over het beheer en het gebruik van collectieve ruimten, bijgebouwen, collectieve en particuliere erven op het perceel van een groep van burgers.
Artikelsgewijze toelichting:
Bij het ontstaan van een wooncollectief op een perceel is het primair aan de verenigde bewoners zelf om hun wonen en leven daar vorm te geven. De gemeente kan evenwel reden zien om randvoorwaarden mee te geven, bijvoorbeeld over het verzamelen en bewaren van afval, compostering of kleine landbouwhuisdieren.

Artikel PM Bed and breakfast

Afdeling PM Regels over maatschappelijke activiteiten

Artikel PM Speelplekken

Artikel PM Multifunctionele accommodatie
Artikelsgewijze toelichting:
In het ontwerp van de nieuwe woonwijk is er rekening mee gehouden dat in bouwveld 2 een multifunctionele accommodatie wordt gerealiseerd voor functies zoals ontmoeting, sport, spel, educatie en cultuur.

Artikel PM Zorgpraktijk

Artikelsgewijze toelichting:
In het ontwerp van de nieuwe woonwijk is er rekening mee gehouden dat in bouwveld PM zich eventueel aanbieders vestigen van (para)medische zorg of persoonlijke dienstverlening. Dit artikel is bedoeld om planologisch te faciliteren dat op deze locatie(s) zorg aangeboden wordt.

Artikel PM Buitenvoorziening
Artikelsgewijze toelichting:
De tussenzone Heikampenweg – Noordelijke Randweg ten oosten van de Langesteeg behoudt een extensief en groen karakter. Er is daar rekening gehouden met de ontwikkeling van een voedselbos, stadsakker of moestuinen, eventueel met (biologische) theetuin, en/of natuur- en milieueducatie (NME), eventueel met bijpassende (biologische) horeca. Bij dergelijke voorzieningen kan een speelgelegenheid voor kinderen passend zijn. Dit artikel is bedoeld om planologisch te faciliteren dat op deze locatie een NME-centrum met eventuele speelgelegenheid ontwikkeld wordt.

Afdeling PM Regels over agrarische activiteiten
Artikelsgewijze toelichting:
In het gebied De Dreven zoals dat nu wordt aangeduid, waren volgens de eerdere bestemmingsplanregels en verbeelding agrarische bestemmingen en bedrijfsbestemmingen gelegen. Die bestaande functies worden behouden voor zover dat verenigbaar is met de nieuwe woningen in nabij geprojecteerde bouwvelden. Voor agrarische activiteiten, daarmee samenhangend transport en het bouwen van agrarische bedrijfsbebouwing zijn van belang de effecten van milieuhinder (geluid, geur, stof), gezondheidsrisico's en veiligheid (landbouwgif, brandstoftanks), en ruimtelijke uitstraling (beeldkwaliteit).

Artikel PM Vergunningplicht landbouwgif
Het is ter plaatse van de spuitvrije zone verboden om zonder omgevingsvergunning gewasbehandelingen uit te voeren anders dan met laagrisico gewasbeschermingsmiddelen.
Artikelsgewijze toelichting:
In de industriële landbouw is het gangbaar geworden om chemische middelen te gebruiken tegen insecten, schimmels en kruidsoorten teneinde het rendement van akker- en tuinbouw te verhogen. Zulk landbouwgif heeft schadelijke neveneffecten op de gezondheid van agrariërs, omwonenden, planten en dieren op en rondom de behandelde agrarische grond en het blijft aanwezig in de bodem en het grondwater en kan zich verder verspreiden. Daarom zijn er regels geïntroduceerd over de middelen zelf en over het gebruik ervan. Desalniettemin blijkt uit jurisprudentie dat het niet aanvaardbaar is om op minder dan 50 meter van grond waar mogelijk landbouwgif wordt gebruikt, een gevoelige functie te situeren.
De gevoelige functies van De Dreven, denk aan woningen, tuinen en speelplaatsen, zijn zoveel mogelijk geprojecteerd op ten minste 50 meter afstand van grond waar mogelijk landbouwgif wordt gebruikt. Daar waar de consequenties, van verschuiven van functies, voor de verkaveling en de uitvoerbaarheid van het project te groot zouden zijn, wordt agrarische grond aangeduid als spuitvrije zone.

Artikel PM Specifieke beoordelingsregel landbouwgif
De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit landbouwgif wordt alleen verleend als:
a. de activiteit noodzakelijk is voor het bestrijden van woekerende exoten of gevaarlijke plaagsoorten die onvoldoende met andere maatregelen of middelen beheerst kunnen worden;
b. de activiteit het belang van het beschermen van de bodem en de grondwaterkwaliteit niet onevenredig aantast;
c. de activiteit het belang van het beschermen van flora en fauna niet onevenredig aantast; en

d. de activiteit wordt verricht onder dusdanige condities dat de gezondheidsrisico's voor omwonenden minimaal zijn.
Artikelsgewijze toelichting:
Hoewel biologische en biodynamische landbouw aantonen dat agrarische exploitatie mogelijk is zonder gebruik van landbouwgif, is het denkbaar dat er situaties optreden waarin het belang van het gebruik van landbouwgif opweegt tegen andere belangen. Er zijn invasieve exoten en planten die schadelijk zijn voor landbouwhuisdieren of mensen, die moeilijk te bestrijden zijn. In zulke situaties kan de agrariër of terreinbeheerder het bevoegd gezag onderbouwd verzoeken om het gebruik van landbouwgif toe te staan.

Artikel PM Specifieke aanvraagvereisten landbouwgif
Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit landbouwgif worden, in aanvulling op artikel PM, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een omschrijving van het specifieke doel van de activiteit en een onderbouwing van de noodzaak van deze activiteit in aanvulling op andere maatregelen of middelen tot beheersing;
b. een omschrijving van de effecten van de activiteit voor bodem, grondwater, flora en fauna;
c. een omschrijving van de maatregelen die genomen worden om de kwaliteit van het grondwater niet te schaden;
d. een omschrijving van de condities waaronder de activiteit wordt verricht teneinde de gezondheidsrisico's voor omwonenden te minimaliseren.

Afdeling PM Regels over bedrijfsactiviteiten
Artikelsgewijze toelichting:
In het gebied De Dreven zoals dat nu wordt aangeduid, waren volgens de eerdere bestemmingsplanregels en verbeelding agrarische bestemmingen en bedrijfsbestemmingen gelegen. Die bestaande functies worden behouden voor zover dat verenigbaar is met de nieuwe woningen in nabij geprojecteerde bouwvelden. Het is mogelijk dat eigenaren of exploitanten hun bedrijfsvoering wijzigen, mits de negatieve omgevingseffecten van hun bedrijf daarmee verminderen of gelijk blijven. Voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, daarmee samenhangend transport en het bouwen van bedrijfsbebouwing zijn van belang de effecten van milieuhinder (geluid, geur, stof), gezondheidsrisico's en veiligheid (brandbare en explosieve stoffen), en ruimtelijke uitstraling (beeldkwaliteit).
De planregels over bedrijfsactiviteiten zijn idealiter generiek. Indien echter de locatie of de bestaande, legale bedrijfssituatie daar reden toe geven, kunnen voor bedrijfsactiviteiten op specifieke percelen specifieke regels gehanteerd worden.

Afdeling PM Regels over verkeer en parkeren
Artikelsgewijze toelichting:
Voor verkeersinfrastructuur en verdere inrichting van de openbare ruimte gelden niet slechts functionele vereisten, maar leeft er een ambitie van omgevingskwaliteit die een bredere scope heeft. Dat wordt in het verlengde van deze planregels uitgewerkt in beleidsregels. Daarin voorzien enerzijds hoofdstuk 3 van het Beeldregiekader De Dreven en anderzijds de Leidraad inrichting openbare ruimte De Dreven.

Artikel PM Vergunningplicht verharden landweg
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een onverharde landweg te verharden.
Artikelsgewijze toelichting:
In de nieuwe woonwijk bevinden zich onverharde landwegen waar Meierijstad omwille van hun betekenis voor landschap, natuur, bodem en water belang aan hecht. Daarom voorziet het stedenbouwkundig plan dat enkele verkeersverbindingen parallel aan een bestaande laan worden aangelegd in plaats van de bestaande zandweg te verharden.

Artikel PM Specifieke beoordelingsregels verharden landweg
De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit verharden landweg wordt alleen verleend als:
a. de activiteit hoogst wenselijk is voor een veilige en doeltreffende doorstroom van voetgangers en fietsers dan wel noodzakelijk is voor een veilige en doeltreffende doorstroom van motorvoertuigen;
b. de activiteit het belang van het beschermen van nabije bomen en van overige flora en fauna niet onevenredig aantast; en
c. de activiteit het belang van het beschermen van de bodem en de mogelijkheid van hemelwaterinfiltratie niet onevenredig aantast.
Artikelsgewijze toelichting:
Bij de voorbereiding van het stedenbouwkundig plan is geconcludeerd dat het verharden van een klein deel van de zandwegen nodig is. De ruimte is schaars en niet alle omleggingen of verschuivingen kunnen verwerkt worden in een uitvoerbaar plan. Daar komt bij, dat een zandweg die op zich behouden kan blijven soms gekruist wordt door een fietsverbinding. Om het gebruik van de fiets te stimuleren, is daar wel een verhard kruispunt wenselijk.

Afdeling PM Regels over energie en verlichting

Paragraaf PM Gesloten bodemenergiesystemen
Artikelsgewijze toelichting:
Deze paragraaf is opgesteld indachtig paragraaf 3.4.1 van de provinciale Handreiking water en bodem in het omgevingsplan van 23 april 2024.

Paragraaf PM Buitenverlichting
Artikelsgewijze toelichting:
Het nachtelijk duister is van belang voor de natuur, maar kan ook inwoners belevingswaarde bieden. De belangen van nachtelijk duister houden we in evenwicht met de belangen van verkeersveiligheid en sociale veiligheid.
Bewoners van het gebied De Dreven stimuleren we om niet onnodig buitenverlichting te gebruiken bij hun woning. Voor woongebouwen, instellingen en bedrijven gaan we iets verder. Daarvoor bepalen we dat ’s nachts alleen buitenverlichting wordt gebruikt die (automatisch) inschakelt bij beweging. De gemeente zelf beperkt haar openbare verlichting ’s nachts tot die plekken waar dat omwille van veiligheid nodig is. In de donkere maanden van het jaar kan wel ’s morgens vroeg en ’s avonds de uitgebreidere, openbare verlichting ingeschakeld worden.

Afdeling PM Kostenverhaal
Artikelsgewijze toelichting:
De gemeente verhaalt de kosten van de planontwikkeling ofwel via grondprijzen indien zij na grondverwerving zelf bouwkavels uitgeeft, ofwel via anterieure overeenkomsten indien zij die met private partijen kan sluiten, ofwel op basis van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan. Met deze afdeling wordt het plankostenverhaal voor het gebied De Dreven veilig gesteld.
Artikel 13.12 Omgevingswet verbiedt om aangewezen bouwactiviteiten te verrichten voordat het plankostenverhaal is betaald. Dat verbod laat onverlet dat de gemeente en een grondeigenaar in een anterieure overeenkomst een fasering van de betaling kunnen afspreken.

Paragraaf PM.1 Algemene regels verdeling van kosten over activiteiten
Artikelsgewijze toelichting:
De regels van deze afdeling voor een tijdelijk hoofdstuk van het omgevingsplan zijn zo opgezet, dat de eerste vier paragrafen verplaatst kunnen worden naar de plek in het definitieve omgevingsplan waar de generieke plankostenverhaalregels passend zijn. De vijfde paragraaf van deze afdeling kan in gebruik blijven als specifieke plankostenverhaalsregels voor dit project.

Artikel PM.1.1
Voor het verdelen van de kosten worden de in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën bouwactiviteiten per kostenverhaalsgebied onderverdeeld in uitgiftecategorieën.

Artikel PM.1.2
Per uitgiftecategorie als bedoeld in artikel PM.1.1 wordt:
a. een basiseenheid vastgesteld, uitgedrukt in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte of vloeroppervlakte, een aantal woningen of een daarmee vergelijkbare maatstaf;
b. het gewogen aandeel per basiseenheid berekend door de opbrengsten van de grond per basiseenheid te delen door de totale opbrengsten in het kostenverhaalsgebied; en
c. het bedrag van de te verhalen kosten per basiseenheid berekend door het totaal van de te verhalen kosten in het kostenverhaalsgebied te vermenigvuldigen met het gewogen aandeel als bedoeld onder b.

Artikel PM.1.3
De opbrengsten van de grond per basiseenheid, bedoeld in artikel PM.1.2, onder b, worden geraamd:
a. op basis van de door de raad vastgestelde grondprijzen; of
a. met toepassing van de residuele methode, de comparatieve methode of een daarmee vergelijkbare methode voor raming van grondprijzen.

Artikel PM.1.4
Onder het totaal van de te verhalen kosten als bedoeld in artikel PM.1.2, onder c, wordt verstaan:
a. bij kostenverhaal met tijdvak: het bedrag van de kosten dat op grond van artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet ten hoogste kan worden verhaald; en
b. bij kostenverhaal zonder tijdvak: het maximum van de kosten, bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

Paragraaf PM.2 Verdere algemene regels kostenverhaal

Artikel PM.2.1 Methode raming plankosten
Bij de raming van de kosten per kostenverhaalsgebied wordt in dit omgevingsplan voor de plankosten uitgegaan van het bedrag aan plankosten dat kan worden verhaald op grond van artikel 13.2 van de Omgevingsregeling. In de basis zal hiervoor gebruik worden gemaakt van de rekenmodellen die horen bij de Omgevingsregeling. Wanneer bij een specifiek kostenverhaalsgebied aanleiding is om hiervan af te wijken zal dit bij dat kostenverhaalsgebied aangeduid worden.

Artikel PM.2.2 Aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking
Bij de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een aanduiding van de met de kostenverhaalplichtige activiteiten te realiseren aantallen bouwwerken, oppervlakten en gebruiksfuncties; en
b. een aanduiding van de gronden, inclusief kadastrale letter- en nummeraanduiding, waarop de kostenverhaalplichtige activiteiten worden uitgevoerd.

Paragraaf PM.3 Algemene regels eindafrekening

Artikel PM.3.1
Binnen drie maanden na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stelt het college van burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.

Artikel PM.3.2
Bij de eindafrekening wordt de geldsom die op het moment van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking zou zijn verschuldigd, herberekend overeenkomstig de rekenmethodiek die is opgenomen in paragraaf PM.1, met dien verstande dat:
a. het bedrag van de te verhalen kosten de daadwerkelijke kosten betreft van de werken, werkzaamheden en maatregelen die zijn uitgevoerd of nog zullen worden uitgevoerd;
b. de totale opbrengsten van de grond worden herberekend op basis van het aantal basiseenheden per uitgiftecategorie dat is gerealiseerd of nog zal worden gerealiseerd;
c. voor de opbrengsten van de grond per basiseenheid van een uitgiftecategorie hetzelfde bedrag wordt toegepast als bij de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking;
d. bij kostenverhaal met tijdvak de kosten, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, van de Omgevingswet in mindering worden gebracht.

Artikel PM.3.3
Indien een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt rente vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

Artikel PM.3.4 Eindafrekening op verzoek
1. Op eindafrekeningen op verzoek, als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet, wordt jaarlijks op 1 april door het college van burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste acht weken voor die datum zijn ontvangen.
2. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen PM.3.2 en PM.3.3.

Artikel PM.3.5 Aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening
Bij een verzoek om eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
b. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling; en
c. naam, adres, telefoonnummer en bankrekeningnummer van verzoeker.

Paragraaf PM.4 Indexering en rente

Artikel PM.4.1 Indexering
Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, wordt bij de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening: een door het bevoegd gezag te kiezen, objectieve index toegepast.

Artikel PM.4.2 Rente
1. Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, worden bij de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalsbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening de volgende renteparameters toegepast:
a. voor de debetrente in perioden waarin de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, hoger zijn dan de opbrengsten met toepassing van renteparameter 2,0%;
b. voor de creditrente in perioden waarin de opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, door toepassing van renteparameter 2,0%.
2. Als bij een eindafrekening terugbetaling plaatsvindt, wordt het terug te betalen bedrag verhoogd met een samengestelde rente met toepassing van renteparameter 2,0%.

Paragraaf PM.5 Specifieke regels De Dreven

Artikel PM.5.1 Toepassingsbereik

De regels van deze paragraaf gelden voor het gebied kostenverhaal De Dreven.

Artikelsgewijze toelichting:

Voor dit project zijn nu in het voorontwerp opgenomen de wettelijk verplichte kostenverhaalsregels. Bij het ontwerp van de wijziging omgevingsplan kunnen functieregels toegevoegd worden.

Artikel PM.5.2 Aanduiding van het tijdvak

Het kostenverhaalsgebied kostenverhaal De Dreven kent een tijdvak van acht jaar met ingang van inwerkingtreding van dit artikel.

Artikel PM.5.3 Gehanteerde parameters

Op basis van de geraamde fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar het einde van het tijdvak gerekend (de eindwaarde) en vervolgens naar het begin van het tijdvak (de contante waarde). In tabel 1 van bijlage PM zijn de parameters voor rente en indexering van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting:

Als tabel 1 van bijlage PM wordt opgenomen:

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie	1-7-2025	
NCW datum	1-7-2025	
Einddatum exploitatie	31-12-2032	
Prijspeildatum	1-4-2025	
	2025	
Kostenstijging	3,0%	per jaar
Kostenstijging financiële bijdrage	2,0%	per jaar
Opbrengstenstijging	2,0%	per jaar
Rentekosten	2,0%	per jaar
Rente baten	2,0%	per jaar
Rente contante waarde	2,0%	per jaar

Parameters kostenverhaalsopzet

Artikel PM.5.4 Raming van de inbrengwaarde

De totale inbrengwaarde, gevormd door de waarde van de gronden en opstallen, kosten voor vrijmaken van de grond van rechten en kosten sloop en dergelijke voor zover toe te rekenen aan het kostenverhaalsgebied kostenverhaal De Dreven, wordt geraamd op € 17.146.557 inclusief kostenstijging, zie tabel 2 van bijlage PM.

Artikelsgewijze toelichting:

Als tabel 2 van bijlage PM wordt opgenomen:

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
A2 / B1	Waarde van de gronden	€ 14.350.626	€ -	€ 14.350.626
A2 / B1	Waarde van de opstallen	€ 2.400.000	€ -	€ 2.400.000
A3 / B2	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 217.506	€ 6.550	€ 224.056
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 171.875	€ -	€ 171.875
Totaal inbrengwaarde gronden		**€ 17.140.008**	**€ 6.550**	**€ 17.146.557**

Raming van de inbrengwaarde en sloopkosten

Artikel PM.5.5 Raming van de andere (verhaalbare) kosten

De overige aan het kostenverhaalsgebied kostenverhaal De Dreven toe te rekenen kosten worden geraamd op € 26.924.713 inclusief kostenstijging, zie tabel 3 van bijlage PM.

Artikelsgewijze toelichting:

Als tabel 3 van bijlage PM wordt opgenomen:

Andere kosten van het Kostenverhaalsgebied		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	€ 918.083	€ 4.111	€ 922.194
A4	Kosten tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€ 848.728	€ 25.557	€ 874.286
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 404.855	€ 58.002	€ 462.857
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 18.266.881	€ 2.617.004	€ 20.883.885
A9	Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit	€ -	€ -	€ -
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	€ -	€ -	€ -
A11	Nadeelcompensatie	€ -	€ -	€ -
A12	Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen	€ -	€ -	€ -
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten	€ 1.164.747		€ 1.164.747
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	€ 2.616.744	€ -	€ 2.616.744
Totaal andere kosten van het Kostenverhaalsgebied		**€ 24.220.039**	**€ 2.704.674**	**€ 26.924.713**

Raming van de andere kosten van het kostenverhaalsgebied

Artikel PM.5.6 Raming van de opbrengsten

1. In het kostenverhaalsgebied kostenverhaal De Dreven worden tot de raming van de opbrengsten gerekend:
   a. opbrengsten van uitgifte van de gronden in het kostenverhaalsgebied;
   b. opbrengsten van bijdrage en subsidies van derden;
   c. opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.
2. In tabel 4 van bijlage PM wordt aangegeven welke opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het kostenverhaalsgebied kostenverhaal De Dreven.

Artikelsgewijze toelichting:

Als tabel 4 van bijlage PM wordt opgenomen:

Opbrengsten		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
8.16	**Wonen**				**€ 40.485.535**	**€ 3.687.637**	**€ 44.173.173**
	Goedkope koop	€ 65.000,00	78,00	st.	€ 5.070.000	€ 461.802	€ 5.531.802
	Sociale huur	€ 230,00	11.596,34	m2	€ 2.667.159	€ 242.939	€ 2.910.098
	Sociale huur Appartement	€ 21.000,00	85,00	st.	€ 1.785.000	€ 162.587	€ 1.947.587
	Middeldure huur	€ 430,00	5.893,06	m2	€ 2.534.018	€ 230.812	€ 2.764.829
	Middeldure huur Appartement	€ 35.000,00	40,00	st.	€ 1.400.000	€ 127.519	€ 1.527.519
	Middeldure koop	€ 570,00	14.425,58	m2	€ 8.222.580	€ 748.956	€ 8.971.537
	Middeldure koop Appartement	€ 85.000,00	24,00	st.	€ 2.040.000	€ 185.814	€ 2.225.814
	Dure koop Rij- Hoek	€ 535,00	13.234,94	m2	€ 7.080.693	€ 644.947	€ 7.725.640
	Dure koop 2^1 Kap	€ 440,00	8.179,91	m2	€ 3.599.162	€ 327.831	€ 3.926.993
	Dure koop Vrijstaand	€ 425,00	12.628,05	m2	€ 5.366.923	€ 488.848	€ 5.855.771
	Dure Koop Appartement	€ 90.000,00	8,00	st.	€ 720.000	€ 65.581	€ 785.581
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				**€ 40.485.535**	**€ 3.687.637**	**€ 44.173.173**

Raming van de opbrengsten van het kostenverhaalsgebied

Artikel PM.5.7 Toets maximaal verhaalbare kosten

De totaalsom van de contante kosten (€ 37.618.822) volgend uit artikel PM.5.4 en artikel PM.5.5 is lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten uit uitgifte, (€ 37.701.378) volgend uit artikel PM.5.6 waardoor alle contante kosten kunnen worden verhaald.

Artikel PM.5.8 Berekening kostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid

1. De bruto kostenverhaalsbijdrage, die bij het verlenen van de aanvraag voor een bouwactiviteit moet worden berekend, wordt als volgt berekend:
   a. Ten eerste worden de uitgiftecategorieën vastgesteld (zie artikel PM.5.6 van deze kostenverhaalsregels). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
   b. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
   c. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
   d. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het kostenverhaalsgebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het kostenverhaalsgebied.
   e. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, Omgevingswet, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

2. In tabel 5 van bijlage PM is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven per contantewaardedatum 1 juli 2025.

Artikelsgewijze toelichting:

Als tabel 5 van bijlage PM wordt opgenomen:

Verhaalbaar kosten per gewogen eenheid	*Programma*	*Eenheidsprijs*	*Gewichtsfactor*	*Gewogen eenheden*
				nominaal
Goedkope koop	78,00	€ 65.000,00	1,00	78
Sociale huur	11.596,34	€ 230,00	0,00	41
Sociale huur Appartement	85,00	€ 21.000,00	0,32	27
Middeldure huur	5.893,06	€ 430,00	0,01	39
Middeldure huur Appartement	40,00	€ 35.000,00	0,54	22
Middeldure koop	14.425,58	€ 570,00	0,01	127
Middeldure koop Appartement	24,00	€ 85.000,00	1,31	31
Dure koop Rij- Hoek	13.234,94	€ 535,00	0,01	109
Dure koop 2^1 Kap	8.179,91	€ 440,00	0,01	55
Dure koop Vrijstaand	12.628,05	€ 425,00	0,01	83
Dure Koop Appartement	8,00	€ 90.000,00	1,38	11
Totaal gewogen eenheden				**623**
Maximaal contant verhaalbare kosten				37.618.822
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid				**60.397,46**

Berekening verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Artikel PM.5.9 Kostenverhaalsbijdrage voor een activiteit

1. Op basis van de aanvraag voor de bouwactiviteit kan de bruto kostenverhaalsbijdrage in het kostenverhaalsgebied worden berekend. De bruto kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de bouwactiviteit zijn opgenomen.
2. De bepaalde bruto kostenverhaalsbijdrage wordt met de navolgende kosten verminderd:
   a. de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft; en
   b. de kosten die door de aanvrager zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a, van de Omgevingswet.
3. Na aftrek van de bovenstaande inbrengwaarde van de uitgeefbare gronden en de bovenstaande kosten resteert de netto kostenverhaalsbijdrage. Deze netto kostenverhaalsbijdrage is de aanvrager van de bouwactiviteit aan de gemeente verschuldigd en wordt door het college van burgemeester en wethouders bij beschikking vastgesteld.

Afdeling PM Advies

Artikel PM Kwaliteitsteam

1. Het college van burgemeester en wethouders vraagt advies aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit Meierijstad over een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk in het gebied De Dreven.
2. Het college van burgemeester en wethouders vraagt advies aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit Meierijstad over een aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van wegen in het gebied De Dreven.
3. Het college van burgemeester en wethouders vraagt advies aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit Meierijstad over een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid in het gebied De Dreven.
4. Het college van burgemeester en wethouders vraagt advies aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit Meierijstad over een aanvraag omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van een uitweg in het gebied De Dreven.
5. Het college van burgemeester en wethouders vraagt advies aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit Meierijstad over een aanvraag omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand in het gebied De Dreven.
6. Het college van burgemeester en wethouders vraagt advies aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit Meierijstad over een aanvraag omgevingsvergunning voor het maken of voeren van handelsreclame op of aan een onroerende zaak met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats in het gebied De Dreven.

Artikelsgewijze toelichting:
De Verordening Adviescommissie omgevingskwaliteit Meierijstad laat toe dat haar advieswerk bij vooroverleg en bij vergunningaanvragen wordt verricht door een kamer, eventueel aangevuld met een adviseur. Het college van burgemeester en wethouders kan surnumeraire plaatsvervangende leden van de commissie benoemen met het oog op de beeldkwaliteit van een ontwikkelgebied. Die ambtsdragers kunnen optreden in een enkelvoudige of meervoudige kamer die de ontwikkeling van een gebied begeleidt. Dat wordt ook wel stedenbouwkundige supervisie genoemd.
Deze afdeling van het omgevingsplan gaat er vanuit dat het college een aantal surnumeraire plaatsvervangende leden benoemt die regie voeren over de omgevingskwaliteit van de nieuwe woonwijk en haar omliggende zones. Vergelijk paragraaf 6.1 van het Beeldregiekader De Dreven. In eerste instantie is de gebiedsontwikkeling geheel gebonden aan vergunningplichten en advies van het kwaliteitsteam De Dreven. De vergunningplichten in eerste instantie zijn vergelijkbaar met de bruidsschat. Voor zover de grondverwerving door de gemeente en afspraken met een woningcorporatie of private partijen dat toelaten, kunnen de vergunningplichten en/of de vergaande betrokkenheid van het kwaliteitsteam afgebouwd worden. Daarbij kan gevarieerd worden naar bouwvelden, ontwikkelfasen, enz. Bijvoorbeeld zodra een groenzone is aangelegd en als openbare ruimte in eigendom en beheer is bij de gemeente, kunnen voor die zone de regels gewijzigd worden. Daarbij kan het werkingsgebied van een adviesplicht verkleind worden.

Afdeling PM Overgangsrecht

Artikelsgewijze toelichting:
Hoewel onder de Wet ruimtelijke ordening voor bestemmingsplannen het overgangsrecht gestandaardiseerd was, is onder de Omgevingswet in het omgevingsplan maatwerk mogelijk in overgangsrecht.

Motivering

1 Bescheiden voorontwerp

De planregels van het wijzigingsbesluit en de navolgende motivering worden voorjaar 2025 gepresenteerd als een voorontwerp van de wijziging van het omgevingsplan. We zijn ons ervan bewust dat dit een onvolledig document is waaraan het nodige verbeterd kan worden. Voor de nieuwe woonwijk zijn we ambitieus, maar over het nu voorgelegde stedenbouwkundig plan en daarbij dit voorontwerp past ons bescheidenheid. Er is een technische en juridische verbeterslag te maken. Die verbeterslag wil ons college van burgemeester en wethouders verrichten mede dankzij reacties op de huidige versies van de documenten.

2 Gebiedsontwikkeling in het tijdelijke omgevingsplan

De wijziging van het omgevingsplan voor een heel woningbouwontwikkelingsgebied verloopt als een wijzigingsronde in relatie tot het tijdelijke omgevingsplan. Maar de planregels voor de nieuwe wijk zijn zo mogelijk al wel gebaseerd op conceptteksten voor het definitieve omgevingsplan. Zo is in Meierijstad al nagedacht over de latere planregels over woonactiviteiten, over bouwactiviteiten en over parkeeractiviteiten. Toch zijn er nog onderwerpen waarvoor nu vanwege het woningbouwproject De Dreven voor het eerst teksten zijn opgesteld.

Voorlopige regeling – De planregels voor het woningbouwontwikkelingsgebied hebben een voorlopig karakter. Door het verloop van tijd, een volgende fase in de uitvoering van het project en nader inzicht kan het wenselijk zijn om de geformuleerde regels te wijzigen. Het is ook mogelijk dat door de voortgang van het project om het definitieve omgevingsplan op te stellen, de geformuleerde planregels voor het woningbouwontwikkelingsgebied achterhaald raken. Dat kan dus ook reden geven om deze regels te wijzigen. Daarbij streven we naar evenwicht tussen de juiste doorwerking van onze beleidsmatige voornemens, de nodige samenhang en uniformiteit in het geheel van ons omgevingsplan, en de rechtszekerheid voor belanghebbenden bij de woningbouwontwikkeling in de nieuwe wijk.

Beleidsregels in het verlengde van het plan – In de planregels zijn zogenoemde dynamische verwijzingen opgenomen. Dat houdt in dat een planregel verwijst naar een beleidsregel die een nadere uitwerking biedt. Dit kan een beleidsregel zijn die is opgesteld specifiek voor dit woningbouwontwikkelingsgebied, of een beleidsregel die in principe geldt voor een groter deel van het grondgebied van Meierijstad. De combinatie van de planregel met de beleidsregel kan als algemene regel worden meegegeven aan degenen die activiteiten verrichten, of als beoordelingsregel gelden indien die activiteit vergunningplichtig is.

Gemeentelijke regie – Eén van de uitgangspunten in dit woningbouwontwikkelingsproject is dat de gemeente de regie voert over de gebiedsontwikkeling. Het gebruik van het voorkeursrecht en verdere inzet voor grondverwerving zijn daar uitingen van. Het uitgangspunt van gemeentelijke regie is in dit tijdelijke hoofdstuk vertaald in relatief gedetailleerde bepalingen en relatief veel vergunningplichten. Relatief, dat wil zeggen in verhouding tot onze verwachting van het definitieve omgevingsplan voor het geheel van Meierijstad. Ook bij andere gebiedsontwikkelingen is wel overwogen om een verdergaand bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand op te stellen dan voor de gebieden waar overwegend beheer aan de orde is. Maar bij déze nieuwe woonwijk, in het huidige tijdsgewricht, spelen extra overwegingen op. Met het oog op klimaatbestendig, gezond en natuurinclusief wonen en leven, met een kleinere impact op grondstoffen en klimaatverandering, is het nog de vraag in hoeverre planregels na de fase van ontwikkelen afgeschaald kunnen worden naar een niveau dat we gewend waren voor een fase van beheer. Net als de feitelijke inrichting van het gebied zullen de planregels immers het anders gaan leven moeten begeleiden. In dat opzicht is dit hoofdstuk wellicht een pilot voor planregels voor ook andere gebieden.

De maatschappelijke uitdaging van anders gaan leven benoemde ons college van burgemeester en wethouders al in paragraaf 1.3 van het programma Woningbouwontwikkelingsgebied Sint-Oedenrode-Noord van 26 maart 2024. Dat Omgevingswet-programma is sindsdien uitgewerkt in het Stedenbouwkundig plan De Dreven.

3 Gebiedsaanduidingen

We gebruiken gebiedsaanduidingen voor verschillende functies om zo wat inzicht te bieden bij het raadplegen via Regels op de kaart in het Omgevingsloket, maar ook bij het doorlezen van het geheel van de bepalingen van dit tijdelijke hoofdstuk. Daarmee wordt de opzet van dit tijdelijke hoofdstuk beter herkenbaar voor mensen die gewend zijn aan verschillende bestemmingen in bestemmingsplannen.

Hierbij onderscheiden we in eerste instantie de volgende functies:
a. bouwvelden De Dreven,
b. natuurzones De Dreven,
c. groenstructuren De Dreven,
d. wegen en bijbehorend openbaar gebied De Dreven,
e. landelijk gebied bestaand gebruik De Dreven,
f. landelijk gebied nieuw gebruik De Dreven.
De programmatische intentie van de gebiedsaanduidingen lichten we hierna toe.

De bouwvelden zijn de delen van het plangebied waar woningen ontwikkeld worden tezamen met voorzieningen die daar direct mee samenhangen zoals terrassen, collectief groen, bergingen, parkeerplaatsen en laadvoorzieningen. Ook een multifunctionele accommodatie krijgt een plek in een bouwveld.

De natuurzones zijn bedoeld voor flora en fauna. Het gaat om zones aan vooral de noordelijke en de oostelijke grenzen van het ontwikkelingsgebied. Deze zones zijn nodig om voor bijzondere soorten een leefgebied te garanderen. Ook de versterking van het landschap waar de provincie om vraagt bij een ontwikkeling in het landelijk gebied kan plaatsvinden in de natuurzones.

De groenstructuren scheiden de bouwvelden van elkaar. In eerste instantie gaat het om bestaande laanstructuren met onverharde wegen die samenhangen met het geleidelijk ontginnen van woeste gronden vanuit de historische woonkern. Het behoud van groen in de wijk is van groot belang voor het waterbeheer, voor een evenwichtige omgang met het natuurbelang en voor gezondheid en welbevinden van bewoners. In het ontwerp voor de wijk bieden de groenstructuren ruimte aan wandel- en fietspaden en speelgelegenheid. Een verhard pad kan aangelegd worden parallel aan een bestaande, onverharde weg teneinde het wortelstelsel van de laanbomen te sparen.

In het ontwerp van de nieuwe woonwijk zijn de noord – zuid georiënteerde natuurzones en groenstructuren genummerd als NZ 1 (in het westen) tot en met NZ 7 (in het oosten). Structuren die oost – west georiënteerd zijn (de natuurzone aan de noordelijke rand, de route voor langzaam verkeer in het midden van de bouwvelden en de Heikampenweg) zijn genummerd als OW 1 (in het noorden) tot en met OW 3 (Heikampenweg).

De wegen en bijbehorend openbaar gebied zijn bedoeld voor de wat zwaardere infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer, doorgaand fietsverkeer en nutsvoorzieningen voor water, energie en communicatie. Hiervoor bestaat wel de ambitie van inrichting en aanplant die klimaatadaptief en groen zijn.

Het landelijk gebied met bestaand gebruik is de zone langs de Schijndelseweg plus de zone ten zuiden van de Heikampenweg en ten westen van de Langesteeg. In deze zones waren al woningen bestemd. Er vinden hier aanpassingen plaats vanwege de woningbouw verderop, maar het karakter van landelijk gebied met enkele woningen blijft behouden. De versterking van het landschap waar de provincie om vraagt bij een ontwikkeling in het landelijk gebied kan deels plaatsvinden in deze zones. Wat samenhangt met het landschappelijke karakter van de Schijndelseweg ten noorden van de Kortestraat en de Noordelijke Randweg, is dat de Schijndelseweg zuidelijker de spil is voor een groenstructuur die als een vinger de bestaande kern Sint-Oedenrode ingaat.

Het landelijk gebied met nieuw gebruik is de zone ten zuiden van de Heikampenweg en ten oosten van de Langesteeg. In de stedenbouwkundige schets die als conceptversie van december 2023 is opgenomen in het programma Woningbouwontwikkelingsgebied Sint-Oedenrode-Noord, is deze zone (uitgezonderd een perceel in de hoek Langesteeg – Heikampenweg) ingekleurd voor functies ten behoeve van woningbouw. Aan het slot van hoofdstuk 4 van het programma is beschreven dat deze tussenzone een extensief en groen karakter zal hebben, met ruimte voor versterking van het landschap, stadsnatuur, extensief agrarisch gebruik en extensieve recreatie. Op basis van het stedenbouwkundig plan en het landschappelijk inrichtingsplan voorzien we in deze zone nu met de wijziging van het omgevingsplan het volgende: het behoud van landelijk gebied met enkele woningen, de mogelijkheid van een stadsakker, natuur- en milieueducatie en bijpassend horeca en de mogelijkheid van een natuurspeelterrein.

4 Verbod van houtstook

Artikel PM houdt een verbod in van houtstook voor zowel hoofdverwarming als sfeerverwarming.

De gezondheid van inwoners achten wij van groot belang. Houtstook produceert een aanzienlijke hoeveelheid fijnstof (PM10 en PM2.5), koolmonoxide en andere schadelijke stoffen zoals benzeen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's). Deze verontreinigende stoffen zijn bekend om hun schadelijke effecten op de menselijke gezondheid. Denk aan ademhalingsproblemen, hart- en vaatziekten, en kanker. In een dichtbevolkte woonwijk kunnen de concentraties van deze stoffen snel toenemen, wat een directe bedreiging vormt voor de volksgezondheid. Kinderen, ouderen en mensen met bestaande gezondheidsproblemen zijn bijzonder kwetsbaar voor de effecten van luchtvervuiling.

Daarnaast speelt de milieu-impact van houtstook een belangrijke rol. Hoewel hout vaak wordt gezien als een hernieuwbare bron, draagt de verbranding ervan bij aan de uitstoot van CO2 en andere broeikasgassen. Dit draagt bij aan klimaatverandering, wat in strijd is met de mondiale en nationale inspanningen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. Daarbij komt dat de toegenomen vraag naar hout als brandstof kan leiden tot ontbossing en verlies van biodiversiteit, wat verdere natuur- en milieuschade veroorzaakt. Het verbod op houtstook stimuleert bewoners om gebruik te maken van duurzamere en schonere verwarmingsmethoden, zoals warmtepompen en zonne-energie. Deze alternatieven zijn niet alleen beter voor het milieu, maar dragen ook bij aan de langetermijndoelstellingen van duurzaamheid en energie-efficiëntie.

Naast de gezondheids- en milieuoverwegingen speelt ook de sociale leefbaarheid een belangrijke rol. Houtstook kan leiden tot aanzienlijke geur- en rookoverlast voor omwonenden, wat de woonkwaliteit kan verminderen en zelfs tot conflicten tussen buren kan leiden. Een rookvrije omgeving verhoogt het algemene wooncomfort en zorgt voor een harmonieuze leefomgeving. Verder vormen houtkachels en open haarden een potentieel brandgevaar als ze niet correct worden gebruikt of onderhouden. Moderne verwarmingssystemen zijn doorgaans veiliger en verminderen het risico op woningbranden aanzienlijk.

Ten slotte speelt de naleving van wet- en regelgeving een cruciale rol. Het invoeren van een verbod op houtstook sluit aan bij nationale en Europese richtlijnen en wetten die gericht zijn op het verbeteren van de luchtkwaliteit en het verminderen van emissies. Dit helpt Meierijstad om de gestelde doelen en normen voor een schonere lucht en een gezonder milieu te bereiken.

Het bestaan van voldoende en effectieve alternatieven voor verwarming met vaste brandstoffen, en het begint natuurlijk met een goede isolatie en optimaal gebruik van de zon, maakt dat niet is gekozen voor een vergunningplicht met dan in de beoordelingsregels het teweegbrengen van een iets kleinere hoeveelheid fijnstof, maar meteen voor een algeheel verbod.

5 Begrippen

Het omgevingsplan Meierijstad sluit zoveel mogelijk aan op de terminologie en begripsomschrijvingen die vervat zijn in de bijlagen bij de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Omgevingsbesluit. In aanvulling daarop kunnen de begrippen die onze gemeente hanteert opgenomen worden in een bijlage bij het omgevingsplan.

let op:
[aangereikte begrippen plankostenverhaalsregels]
DAEB-norm
laagrisico gewasbeschermingsmiddel

Bijlage PM Overzicht Informatieobjecten

bouwvelden De Dreven	(hyperlink)
De Dreven	(hyperlink)
instandhouding groene haag	(hyperlink)
kostenverhaal De Dreven	(hyperlink)
landelijk gebied bestaand gebruik De Dreven	(hyperlink)
landelijk gebied nieuw gebruik De Dreven	(hyperlink)
natuurzones De Dreven	(hyperlink)
particulier opdrachtgeverschap	(hyperlink)
spuitvrije zone	(hyperlink)
wegen en bijbehorend openbaar gebied De Dreven	(hyperlink)

Bijlage PM Overzicht Documentenbijlagen

Beeldregiekader De Dreven	(hyperlink)
Landschappelijk inrichtingsplan De Dreven	(hyperlink)
Leidraad inrichting openbare ruimte De Dreven	(hyperlink)
Stedenbouwkundig plan De Dreven	(hyperlink)