

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

WVG-LOCATIE SINT-OEDENRODE

OPDRACHTGEVER:
GEMEENTE MEIERIJSTAD

11 JULI 2022



DOCUMENTATIEPAGINA

**RUIMTE
MAKEN
MET
KARAKTER**

Opdrachtgever: Gemeente Meierijstad

Titel rapport: Haalbaarheidsonderzoek
Wvg-locatie Sint-Oedenrode

Rapportnummer: 2021-026

Datum: 11 juli 2022

Projectteam BEECKK: BEECKK Ruimtemakers Spacevalue Gloudemans Buro Waalbrug



Beknopte inhoud: Onderzoek naar de haalbaarheid om de percelen in Sint-Oedenrode waar een voorkeursrecht (Wvg) op gevestigd is, te ontwikkelen tot woningbouwlocatie.

BEECKK

Arnhem
Rotterdam
Eindhoven

Postbus 1113
5602 BC Eindhoven
040 255 63 55
info@beeckk.com

www.beeckk.com

SAMENVATTING

In mei 2021 heeft de gemeenteraad vanuit de Wet voorkeursrecht gemeenten gronden aangewezen nabij de kern Sint-Oedenrode waar voorkeursrecht op gevestigd is. Voor deze locatie is onderzocht of het bouwen van circa 550 woningen ruimtelijk, financieel en juridisch haalbaar is. De centrale vraag voor dit haalbaarheidsonderzoek is:

Is het een haalbaar plan voor de gemeente Meierijstad om de percelen in Sint-Oedenrode, waarop Wvg is gevestigd, te ontwikkelen als nieuwe woningbouwlocatie (voor circa 550 woningen)?

Het haalbaarheidsonderzoek bestaat uit verschillende onderdelen. Het onderzoek is begonnen met een planologische quickscan, waarbij de beleidskaders die voor deze locatie gelden zijn geanalyseerd en verkennende onderzoeken zijn gedaan naar bodem, ecologie, archeologie en milieu. Op basis van de kansen en risico's die uit de ruimtelijke analyse naar voren kwamen zijn de ruimtelijke kaders voor het tekenen bepaald en is het schetsontwerp opgesteld. Het schetsontwerp is vervolgens gebruikt als basis voor het berekenen van de financiële haalbaarheid en de advisering over de strategische grondverwerving.

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat binnen het plangebied ruimte is voor 585 woningen en een schoolgebouw. Het ontwikkelen van de woningbouwlocatie wordt financieel haalbaar geacht, want de gemiddelde residuele grondwaardeprijs valt binnen de marktconforme aankoopprijs voor verwerving.

Kanttekening voor de haalbaarheid is het agrarische bedrijf op de Kampenweg 4. Zolang deze agrarische onderneming in bedrijf is wordt woningbouw voor een groot deel van het plangebied belemmerd door de geurcontour van dit bedrijf. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie moeten daarom worden beëindigd om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Uit het haalbaarheidsonderzoek komen verder verschillende adviezen voor het vervolgproces naar voren. Zo is onder andere het advies om met de provincie in gesprek te gaan over de locatiekeuze en de mogelijkheden voor waterberging nader te onderzoeken.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	1		
1.1 Aanleiding	1		
1.2 Belang	1		
1.3 Centrale vraag	2		
1.4 Proces	2		
2. Ruimtelijke kaders	4		
2.1 Huidige bestemming	4		
2.2 Beleidskaders	6		
2.3 Planologische onderzoeken	8		
2.4 Behoeftesonderzoek	10		
3. Ruimtelijke analyse	12		
3.1 Lagenbenadering	12		
4. Schetsontwerp	19		
4.1 Toelichting hoofdstructuren	21		
		4.2 Meekoppelkansen	23
		4.3 Definitief plangebied	24
		5. Conclusie en vervolg	25
		5.1 Conclusie	25
		5.2 Betrekken provincie	26
		5.3 Advies voorkeursrecht	26
		5.4 Advies ruimtelijke procedure	26

FIGURENLIJST

Afbeelding 1: Basiskaart plangebied	3
Afbeelding 2: Basiskaart met straatnamen	4
Afbeelding 3: Enkelbestemming	5
Afbeelding 4: Geur- en afstandscontouren	9
Afbeelding 5: Historische landschapsstructuren (jaartal 1910)	13
Afbeelding 6: Basiskaart - locatie gronden met landschapswaarden	14
Afbeelding 7: Bodemkaart	15
Afbeelding 8: Dubbelbestemming	16
Afbeelding 9: Schetsontwerp	20
 Tabel 1: Uitgangspunten woningbouwprogramma	 10

1.

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Meierijstad wil weten of het mogelijk is om op een uitleglocatie in Sint-Oedenrode woningen te bouwen. Dit onderzoek toetst de haalbaarheid van deze beoogde gebiedsontwikkeling. Uit het haalbaarheidsonderzoek wordt duidelijk of de gemeente Meierijstad de locatie tot ontwikkeling kan brengen en zo ja, onder welke voorwaarden.

De aanleiding voor dit haalbaarheidsonderzoek is een raadsbesluit van 24 juni 2021 waarmee besloten is tot het vestigen van een voorkeursrecht op een aantal percelen grenzend aan de kern Sint-Oedenrode (op grond van artikel 2 en 5 Wvg). Het raadsbesluit bestendigt de voorlopige aanwijzing van percelen die het college van burgemeesters en wethouders, bij collegebesluit van 18 mei 2021, voor deze ontwikkellocatie heeft gedaan (op grond van artikel 6 Wvg).

1.2 Belang

De gemeente Meierijstad gebruikt het vestigen van het voorkeursrecht als instrument om voor te sorteren op woningbouwontwikkeling. Het voorkeursrecht geeft de gemeente het eerste recht van koop voor de percelen die in het vestigingsbesluit zijn opgenomen.

Woningbouw

Het vestigen van het voorkeursrecht is onderdeel van de actieve grondpolitiek die de gemeente Meierijstad voert om woningbouwversnelling te realiseren. Binnen de gemeente is grote behoefte aan nieuwe woningen. De gewijzigde provinciale woningbouwprognoses laten zien dat het bouwtempo omhoog moet. In de periode 2020-2040 zijn er volgens de prognoses 5.750 extra woningen nodig, waar de gemeente er in de Woonvisie 2018 nog vanuit ging dat zij gemiddeld 400 nieuwe woningen per jaar moest bouwen. In het

Actieplan woningbouw (2021) is daarom de Woonvisie aangescherpt. Daarin besloot de gemeente om de eerste jaren extra te versnellen door 600 woningen per jaar toe te voegen en daarnaast rekening te houden met planuitval door te sturen op minimaal 125% plancapaciteit.

Het Actieplan woningbouw laat zien dat de oplossing voor de 200 extra woningen per jaar gedeeltelijk ligt in uitbreidingsplannen. Het gebied in Sint-Oedenrode, waar voorkeursrecht op is gevestigd (hierna: het plangebied), is zo'n potentiële uitbreidingslocatie. Het beoogde programma is 550 woningen. Naast de woningaantallen wordt rekening gehouden met ruimtereservering voor eventueel toe te voegen maatschappelijke functies die nodig zijn om dit woningenaantal op deze locatie op een verantwoorde manier mogelijk te maken.

1.3 Centrale vraag

Voor het haalbaarheidsonderzoek voor de Wvg-locatie Sint-Oedenrode leidt dit tot de volgende centrale vraag:

Is het een haalbaar plan voor de gemeente Meierijstad om de percelen in Sint-Oedenrode, waarop Wvg is gevestigd, te ontwikkelen als nieuwe woningbouwlocatie (voor circa 550 woningen)?

1.4 Proces

Het haalbaarheidsonderzoek is gestart met verkennende onderzoeken (bodem, ecologie, milieu en archeologie) en een ruimtelijke analyse van het gebied. Aan de hand van de resultaten van de (bureau)onderzoeken, de beleidskaders die voor deze locatie gelden en de landschapskenmerken die bepalend zijn voor dit gebied (in beeld gebracht middels een lagenbenadering), zijn de kansen en risico's (ruimtelijke kaders) voor woningbouw op deze locatie achterhaald.

De ruimtelijke kaders die in deze eerste fase van het haalbaarheidsonderzoek naar voren kwamen, zijn vervolgens leidend geweest voor de volgende stap; het tekenen van een schetsontwerp. Een iteratief ontwerpproces, waar van grof naar fijn een voorstel voor de ruimtelijke invulling is gemaakt. Onderdeel van dit proces waren twee ontwerpessies met het projectteam van de gemeente Meierijstad (ook een vertegenwoordiger vanuit Waterschap De Dommel was hierbij aangesloten). Parallel aan dit proces is het gesprek met de provincie Noord-Brabant gestart, zodat de provincie vroegtijdig deelgenoot is van de plannen die de gemeente Meierijstad heeft voor deze locatie.

Het schetsontwerp is vervolgens gebruikt als basis voor het berekenen van de financiële haalbaarheid en de advisering over de strategische grondverwerving. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is het eerste contactmoment met grondeigenaren geweest, met de eigenaren is een verkennend gesprek gevoerd over verkoopbereidheid.



Legenda

- WVG Grens
- - - Gemeente grond

2.

RUIMTELIJKE KADERS

Het gebied waar voorkeursrecht op gevestigd is ligt nabij de kern Sint-Oedenrode. Het gaat om een uitleglocatie ten noorden van de kern, bestaande uit een aantal agrarische percelen, sommige met landschapswaarden, ten noorden van de Noordelijke Randweg en rondom de Heikampenweg, de Kampenweg en de Langesteeg (zie afbeelding 1 en 2).

2.1 Huidige bestemming

Op de gronden in dit plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' van toepassing. De vigerende bestemming van de gronden binnen het plangebied is 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' (zie afbeelding 3). Voor het ontwikkelen van woningbouw of bedrijven zal een nieuw bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de

Omgevingswet, een aanpassing van het omgevingsplan)¹ moeten worden vastgesteld.

Afbeelding 2: Basiskaart met straatnamen



¹ Overal waar 'bestemmingsplan' of 'bestemmingsplanprocedure' staat kan ook gelezen worden 'omgevingsplan' of 'aanpassen omgevingsplan'.



Afbeelding 3: Enkelbestemming

2.2 Beleidskaders

Om te beginnen is de beoogde ontwikkeling voor dit plangebied langs nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid gelegd. Dit is gedaan om te toetsen of de voorgestelde ontwikkeling niet strijdig is met bestaande ruimtelijke kaders. Als wordt geconstateerd dat de ontwikkeling niet past binnen deze kaders vraagt dit om nadere uitwerking tijdens de ruimtelijke procedure. Op deze ontwikkeling is het volgende beleid van toepassing:

Nationaal beleid

- De Nationale omgevingsvisie (hierna: NOVI);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)¹;
- Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro);
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Gemeentelijk beleid

- Strategische visie De Rooi(s)e draad versterkt;
- Woonvisie Meierijstad.

De analyse van de ruimtelijke kaders is onderdeel van de planologische quickscan (zie bijlage 1). In deze rapportage van het haalbaarheidsonderzoek

worden alleen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' verder uitgewerkt, omdat deze uit de analyse als aandachtspunten naar voren komen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Bro), is een procesvereiste vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het doel van de ladder is ongewenste leegstand voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik stimuleren. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet daarom worden aangetoond dat er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling en dat het ruimtegebruik zorgvuldig is afgewogen. Dit gebeurt in de toelichting van het bestemmingsplan (of omgevingsplan), daarin worden het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ontwikkeling onderbouwd en de ruimtelijke inpassing gemotiveerd om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied in Sint-Oedenrode ligt buiten het bestaande stedelijke gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat moet worden uitgelegd waarom de beoogde ontwikkeling niet binnen het bestaande stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Ook vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is het een aandachtspunt dat deze nieuwe stedelijke ontwikkeling beoogd wordt op een locatie die buiten het stedelijk gebied ligt. De interim Omgevingsverordening schrijft voor dat de realisatie van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen het 'Stedelijk gebied' plaats moet vinden.

¹ Onder de Omgevingswet: Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL)

Een nieuwe duurzame stedelijke ontwikkeling is daarnaast voorstelbaar op gronden die zijn aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit zijn de gebieden die de provincie, na toepassing van een lagenbenadering, heeft aangeduid als gebieden waar - onder voorwaarden - verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. In landelijk gebied zijn alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan.

Gevolgen voor de beoogde ontwikkeling

De opdracht voor dit haalbaarheidsonderzoek is gestart op het moment dat het besluit over het vestigen van het voorkeursrecht was genomen. Een studie naar de best passende uitbreidingslocatie waarbij verschillende alternatieven worden afgewogen (onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking) viel daarmee niet binnen de scope van deze opdracht, maar de behoefte voor de ontwikkeling is wel te herleiden uit het beleid van de gemeente:

- Uit de Woonvisie (2018) en de provinciale prognoses 2020-2040 werd eerder al duidelijk dat de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen groot is in Meierijstad (5.750 woningen in de periode 2020-2040). Voor de kern Sint-Oedenrode betekent dit concreet een woningbouwprogrammering van 893 woningen voor de periode 2021-2035. De 550 woningen die centraal staan in dit haalbaarheidsonderzoek zijn daar onderdeel van.

Op basis van de Woonvisie is daarnaast bekend dat er binnen de kernen alleen kleinschaligere bouwlocaties beschikbaar zijn. Alternatieve

grootschalige locaties (circa 550 woningen) liggen daardoor voor deze gemeente altijd buiten het bestaande stedelijk gebied. Het voordeel van de onderhavige locatie is de ligging van het gebied die het mogelijk maakt om aan te sluiten op het bestaande stedelijk gebied en de stedelijke functies.

De kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing voor de behoefte om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen is daarmee tot op zekere hoogte gegeven. Echter blijft de beoogde ontwikkeling daarmee strijdig met de Interim Omgevingsverordening van de provincie, want het ontwikkelen van woningbouw op een bedrijventerrein is niet mogelijk zo lang deze plek is aangewezen als 'Landelijk gebied' in de provinciale verordening. Bij de provincie zal een verzoek tot herbegrenzing van het 'Verstedelijking afweegbaar gebied' moeten worden gedaan.

Gedeputeerde Staten zijn vanuit de Interim Omgevingsverordening bevoegd om de grenzen van het werkingsgebied te wijzigen. In het geval dat het college van de gemeente Meierijstad het voornemen heeft om ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan moet blijken dat is voldaan aan de in de verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is.

2.3 Planologische onderzoeken

Naast een analyse van de bestaande ruimtelijke kaders is het plangebied in de planologische quickscan onderworpen aan een aantal planologische vooronderzoeken. Daarbij is een globale voorverkenning gedaan naar de belangrijkste onderdelen die bij een ruimtelijke procedure aan de orde komen. Dit is gedaan in de vorm van een (bureau)onderzoek bodem, archeologie, ecologie en milieu. Het doel van deze onderzoeken is:

- *Bureauonderzoek bodem*, eventuele bodembedreigende activiteiten op of binnen 25 meter van het zoekgebied achterhalen die mogelijk tot een bodemverontreiniging hebben geleid;
- *Bureauonderzoek archeologie*, het specificeren van archeologische verwachtingen binnen het zoekgebied;
- *Bureau- en veldonderzoek ecologie*, de aanwezigheid van beschermde en waardevolle soorten, gebieden en houtopstanden onderzoeken, waarbij getoetst wordt of de boogde ruimtelijke ingreep uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming en/of provinciaal beleid;
- *Bureauonderzoek milieu*, beoordelen van de relevante milieuaspecten.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan in een vroeg stadium worden achterhaald of er in het zoekgebied risico's of belemmeringen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het stedenbouwkundig plan of die om nadere uitwerking vragen tijdens het doorlopen van de ruimtelijke procedure. Het aandachtspunt dat uit de planologische quickscan voor het schetsontwerp naar voren komt is het volgende (aanbevelingen voor vervolgonderzoek komen terug in hoofdstuk 7):

Varkenshouderij Kampenweg 4

Uit het milieuonderzoek komt naar voren dat het agrarisch bedrijf aan de Kampenweg 4 (kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie S nummer 1230) een directe belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. De geurcontour van de varkenshouderij ligt over een groot deel van het plangebied (zie afbeelding 4). Daarmee vormt de varkenshouderij voor het planvoornemen wonen een belemmering vanuit geur en volksgezondheid.

Zonder deze veehouderij zou sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat buiten de afstandscontouren van overige veehouderijen. De conclusie is daarom dat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie moeten zijn beëindigd alvorens een ontwikkeling kan plaatsvinden.



Afbeelding 4: Geur- en afstandscontouren

2.4 Behoefteonderzoek

Los van het vaststellen van planologische belemmeringen en uitgangspunten, is het wenselijk om - voordat de ruimtelijke analyse voor het schetsontwerp start - ook de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma te bepalen. In overleg met de gemeentelijke woningbouwregisseur zijn de kaders voor de gewenste woningbouwprogrammering vastgesteld en in overleg met de gemeentelijke projectleider is afgewogen of rekening wordt gehouden met aanvullende eisen voor maatschappelijke voorzieningen.

Uitgangspunten woningbouwprogramma

De Woonvisie is leidend voor het bepalen van de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. Op basis daarvan zijn de prijssegmenten en het percentage per doelgroep bepaald. Aanvullend is er een marktanalyse gedaan (zie bijlage 2). Deze marktanalyse geeft aan welke woningtypen in de kern Sint-Oedenrode toegevoegd kunnen worden. Hierbij is gekeken naar de huidige vraag, het aanbod en de toekomstige woningbouwbehoefte.

Op basis van het woonbeleid van de gemeente Meierijstad (Woonvisie) en de aanbevelingen van de marktanalyse en zijn de volgende uitgangspunten gekozen voor de beoogde woningbouwontwikkeling op deze locatie in Sint-Oedenrode:

Segment	Prijssegment	Indicatief aantal	Percentage excl. experimenteerruimte
Goedkope koop	50% max. 190.000 VON		5%
	50% max 243.000 VON		10%
Middeldure koop	Max. €355.000 VON		25%
Dure koop			20%
Sociale huur	Maandhuur max. €763,-		25%
Middeldure huur	Maandhuur max. €1.050,-		15%
Dure huur			
Reservering experimenteerruimte	Nieuwe woonvormen voor bijv. senioren, ecodorp etc.	40-65	

Tabel 1: Uitgangspunten woningbouwprogramma

Maatschappelijke voorzieningen

Voor met rekenen en tekenen werd gestart is nagedacht of rekening moet worden gehouden met een ruimtereservering voor maatschappelijke voorzieningen. Op basis daarvan is de keuze gemaakt om een flexibele optie toe te voegen voor één inloopvoorziening en een school, mocht het zo zijn dat maatschappelijke ontwikkelingen hier in de toekomst om vragen. Daarbij is uitgegaan van een ruimtebeslag voor de onderwijsvoorziening van in totaal circa 12.000 m² bruto-vloeroppervlakte (hierna: bvo). Een deel kan in verdiepingsbouw worden uitgevoerd, waardoor het ruimtebeslag niet gelijk hoeft te zijn aan het bvo.

3.

RUIMTELIJKE ANALYSE

Met behulp van de planologische quickscan en het behoefteonderzoek zijn een aantal harde ruimtelijke kaders waarmee in de rest van het proces rekening moet worden gehouden, duidelijk geworden.

De eerstvolgende stap in het ontwerpproces is een analyse van de ruimtelijke structuren. Er is gebruik gemaakt van een lagenbenadering om binnen het plangebied de ruimtelijke invulling voor de locatie te bepalen. De bevindingen die via deze vorm van ruimtelijke analyse zijn gedaan dienen als onderbouwing voor de stedenbouwkundige keuzes die zijn gemaakt. De aandachtspunten die hieruit voortkomen krijgen een plek in het schetsontwerp (zie hoofdstuk 4).

3.1 Lagenbenadering

Op basis van openbaar beschikbare informatie, beleidsstukken van de gemeente Meierijstad en een kick-off bijeenkomst met het projectteam van de

gemeente Meierijstad waar alle relevante beleidsdisciplines vertegenwoordigd waren (inclusief Waterschap De Dommel), zijn de volgende aandachtspunten en uitgangspunten voor het ontwerpproces bepaald:

Historisch landschap

Oorspronkelijk lag het plangebied aan de rand van de Schijndelse Heide. Dit cultuurlandschap kenmerkte zich door de kleinschalige verkaveling en een coulisselandschap. Houtwallen, dreven, lanen en kleine bospercelen zorgden voor een gesloten karakter waarin akkers als kamers in het landschap lagen.

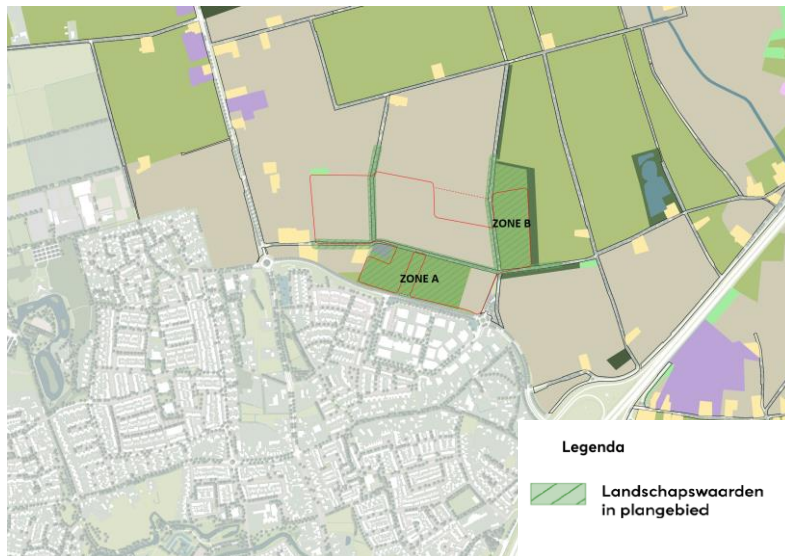
Tegenwoordig zijn deze structuren nog steeds herkenbaar, weliswaar in mindere mate. De nabijgelegen Schijndelse Heide is ontgonnen tot landbouwgebied. Kenmerkend voor deze ontginning is het open karakter van het landschap, wat in contrast staat met het gesloten landschap van het plangebied. Ook zijn de vele onverharde wegen en de recreatieve routes in het buitengebied kenmerkend voor Sint-Oedenrode.



Afbeelding 5: Historische landschapsstructuren (jaartal 1910)

Agrarisch met landschapswaarden

De zone tussen de Heikampenweg en de Noordelijke Randweg heeft in de huidige situatie de bestemming agrarische gronden met landschapswaarden (zie zone A afbeelding 6). Het is een waardevol gebied dat in de toekomst zijn kwaliteit zoveel mogelijk dient te behouden. Daarnaast laat de bodemkaart zien (zie afbeelding 7) dat dit hoge zwarte enkeerdgronden zijn. Dit zijn waardevolle klimaatregulerende gronden die kunnen worden benut om hittestress in de nieuwe woonwijk te reguleren. Daarom is één van de uitgangspunten dat deze zone vrij wordt gehouden van bebouwing. De hele zone is echter wel een zoekgebied voor functies ten behoeve van het wonen, zoals waterberging en groen.



Afbeelding 6: Basiskaart - locatie gronden met landschapswaarden

De zone ten oosten van de Kampenweg (zie zone B afbeelding 6) heeft eveneens de bestemming agrarische gronden met landschapswaarden. In de uitwerking van het schetsontwerp is de nieuwe ontwikkeling zo landschappelijk mogelijk vormgegeven.

Bodem

Sint-Oedenrode is ontstaan op hoger gelegen zandgrond. De meest zuidelijke strook van het plangebied is lemig fijn zand (hoge zwarte enkeerdgronden). Naar het noorden toe gaat dit over in laarpodzalgronden en veldpodzalgronden.

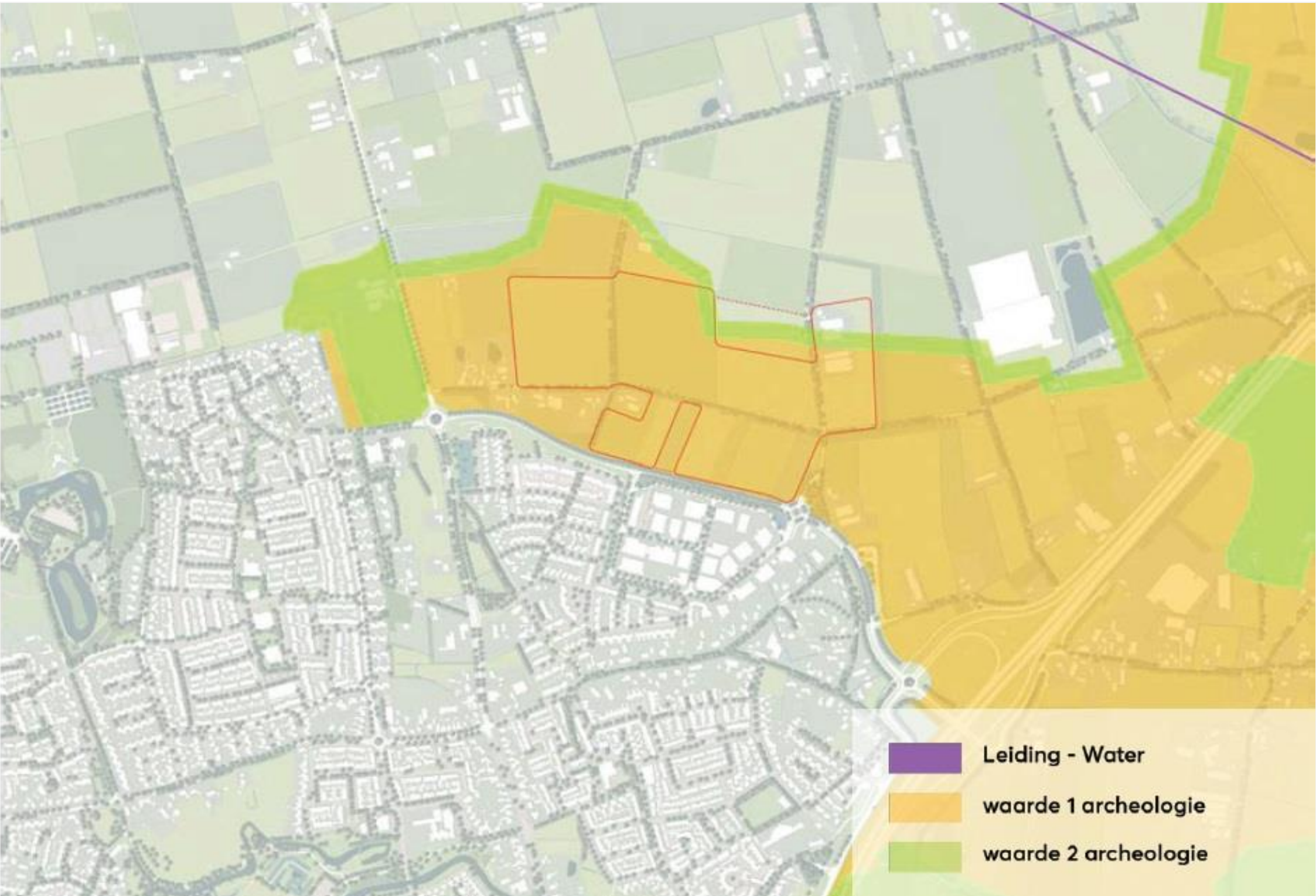
Omdat de percelen, voor zover bekend, in het verleden en op dit moment braakliggend zijn of altijd in gebruik waren als landbouwgrond, is de verwachting dat dit gebied een onverdachte locatie is voor bodem- en asbestverontreiniging.

Archeologische verwachting

Voor het hele plangebied is er een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen. De ligging van het zoekgebied op een relatief hogere dekzandrug en -welling maakte het een aantrekkelijke locatie voor landgebruik. Bewoning vond over het algemeen plaats nabij de akkers. De verwachting van het aantreffen van archeologische complexen wordt in het zuiden, ter plaatse van de dekzandrug en -welling, hoog geacht en in het noorden, ter plaatse van de lagere dekzandvlakten, middelhoog.



Afbeelding 7: Bodemkaart



Afbeelding 8: Dubbelbestemming

Ook worden er resten van de Tweede Wereldoorlog verwacht. Het plangebied bevindt zich binnen het slagveld van de Operatie Market Garden. Bekend is dat in het plangebied een V2-bom is ingeslagen. Ook kunnen er resten worden verwacht in de vorm van munitie, resten van stellingen, versperringen, loopgraven en posten. In verband met archeologische waarden in het gebied dient rekening te worden gehouden met de beleidsregels.

Natuur

Het zoekgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

In gebied ten noorden van Sint-Oedenrode liggen wegen en zandpaden met hoge bomen aan weerszijden. Deze bomenlanen zijn zeer belangrijke structurerende groenelementen met historische waarden. De paden, wegen en bomen dienen behouden te blijven. De zandpaden blijven onverhard, daarmee wordt voorkomen dat de wortels van de bomen worden aangetast. Ook de sloten en greppels langs deze wegen blijven behouden.

Water

Het zoekgebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Het plangebied van Sint-Oedenrode ligt vrij hoog en er is geen reservering voor waterberging gevestigd. Hier dienen de standaardregels te worden

toegepast voor watercompensatie. Voor verhard oppervlak dient minimaal 60mm waterberging te worden gecompenseerd. Voorstelbare maatregelen om ruimte voor waterberging te realiseren zijn het verbreden van bestaande sloten en het benutten van de zuidelijke strook (zone A afbeelding 6). Omdat op dit moment nog onduidelijk is hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd en op welke manier dit het beste kan worden ingepast, wordt de hele zuidelijke strook gereserveerd als zoekgebied.

Infrastructuur

De Schijndelseweg en de Noordelijke Randweg vormen ontsluitingswegen die veel gebruikt worden, bijvoorbeeld door bewoners uit Schijndel die naar de A50 rijden en verkeer tussen Schijndel en Sint-Oedenrode. De Noordelijke Randweg is een gemeentelijke weg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 70 km/u en heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van Sint-Oedenrode. De Schijndelseweg is een provinciale weg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 80 km/u. Langs beide wegen zijn meerdere bushaltes gesitueerd. Bij de A50 bevinden zich een carpoolparkeerplaats en HOV-halte. Beide wegen maken onderdeel uit van het fietsnetwerk in Meierijstad. De Schijndelseweg is een regionale fietsroute. Deze route wordt onder andere veel gebruikt door middelbare scholieren uit Sint-Oedenrode die in Schijndel naar school gaan.

In de structuurschets is de keuze gemaakt om de zone tussen de Heikampenweg en de Noordelijke Randweg vrij te houden van bebouwing, mede om afstand tussen de beoogde woningen en de Noordelijke Randweg te creëren. De afstand creëert een buffer voor het verkeerslawaaï en voorkomt dat er een geluidswal moet worden opgeworpen.

Parkeren

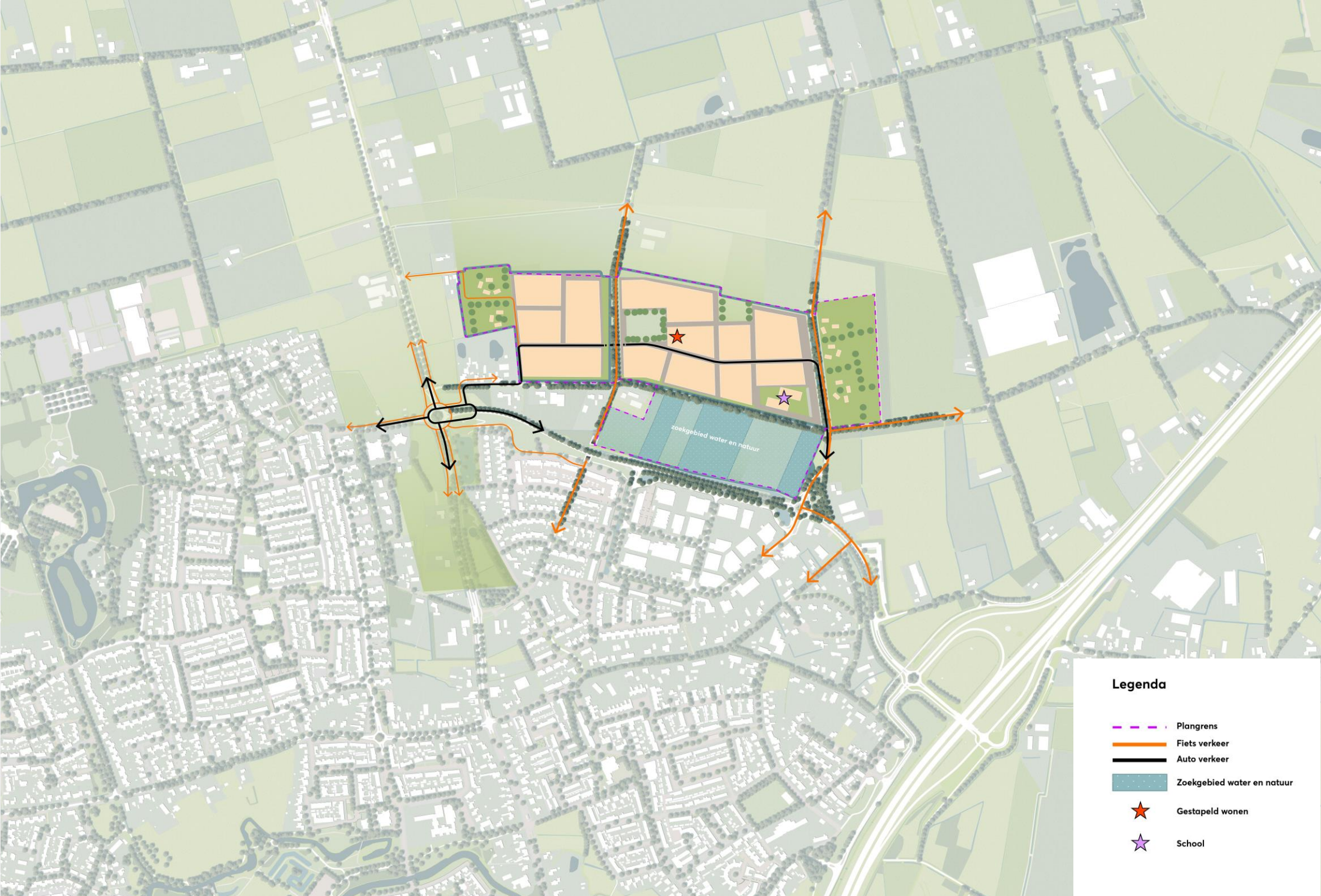
Voor parkeren geldt een uniforme regeling voor Meierijstad. Dit is de 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018'. De juridische borging gebeurt met het 'Paraplubestemmingsplan parkeren'. Het parapluplan voorziet in een regeling die bovenop alle bestemmingsplannen van Meierijstad geldt. De parkeernormen zijn van toepassing op nieuwe ontwikkelingen.

4.

SCHETSONTWERP

In de structuurschets worden de hoofdstructuren (ontsluiting, groen, water, wonen en bedrijven), ontwikkelvelden en ontwikkelprincipes in lijn met de gebiedseigen karakteristieken verbeeld. De ruimtelijke kaders en uitgangspunten die in hoofdstuk 2 en 3 zijn achterhaald, zijn leidend voor de keuzes die in de structuurschets zijn gemaakt.

Het schetsontwerp wordt vervolgens als onderlegger gebruikt om de oppervlakte uitgeefbaar gebied en daarmee de woningaantallen die kunnen worden gerealiseerd te berekenen.



Legenda

- Plangrens
- Fiets verkeer
- Auto verkeer
- Zoekgebied water en natuur
- ★ Gestapeld wonen
- ★ School

4.1 Toelichting hoofdstructuren

Nieuw buurtschap

De locatie ligt excentrisch ten opzichte van het centrum van Sint-Oedenrode en bovendien aan de noordkant van de Noordelijke Randweg. De weg vormt een barrière. Het advies is dan ook om deze locatie meer te beschouwen als een nieuw eigentijds buurtschap dan als een uitbreidingswijk van Sint-Oedenrode. Om een goed woonklimaat te maken wordt afstand gehouden tot de Noordelijke Randweg. Afstand voorkomt dat er een geluidswal moet worden opgeworpen. De zone tussen de Noordelijke Randweg en Heikampweg is een zoekgebied voor water en natuur ten behoeve van de planontwikkeling.

Orthogonale structuur

De orthogonale structuur van het buurtschap volgt de lijnen van de bomenlanen, lijnen die min of meer haaks op elkaar staan. De structuur van het Zeeuwse Borssele is eveneens orthogonaal en dient als goede referentie voor het nieuwe buurtschap; wegen en bouwblokken die zijn gelegen rond een centraal plein. Het centrale plein wordt als een brink ontworpen en kan worden gebruikt voor buurt evenementen, voor verblijf in het groen en voor water.

Rafelige dorpsrand

De dorpsrand wordt rafelig van structuur en vertant op meerdere plekken, waardoor er een lange dorpsrand ontstaat. Dat betekent dat er meer mensen aan de dorpsrand en dus aan het groen wonen. Deze dorpsrand wordt soms voorzien van een openbare weg zodat alle verkeersgebruikers zich bewust

zijn van het groen. In de meeste gevallen wordt een woonpad gesitueerd langs de woningen. Een smalle toegang naar de woningen die zo weinig mogelijk ruimte in beslag neemt zodat er zo veel mogelijk groen voor de woningen wordt gecreëerd. Een optimale groenbeleving zodat de bewoners het landschap tot aan de gevel ervaren. Dit woonpad is een trottoir dat alleen voor voetgangers te gebruiken is om het adres van de woningen te bereiken. Het wordt mogelijk gemaakt voor hulpdiensten en verhuishagens om over deze woonpaden de woningen te bereiken.

Oost-west oriëntatie wegen

Om hittestress in de toekomst te minimaliseren is het belangrijk om openbare wegen van groen te voorzien. Aan de straatprofielen worden bomen toegevoegd voor extra schaduw. De schaduwwerking van de bomen is beter wanneer de straten oost-west georiënteerd zijn. Immers als de zon laag staat in het oosten en westen zijn de schaduwen lang. Als de zon hoog staat in het zuiden zijn de schaduwen kort en is de schaduwwerking op kavels minder dominant. Ook is de oost-west oriëntatie de dominante windrichting waardoor de wind als natuurlijke ventilator de koele lucht verspreid in het omliggende terrein.

Ondergrondse infrastructuur

De nieuwe straatprofielen worden breder gemaakt. Dit zodat de ondergrondse infrastructuur in lijn met de huidige normen kan worden uitgevoerd.

Zicht op het groen

Er worden kortere straten en pleintjes gemaakt om de intimiteit van de straten te benadrukken, maar ook wegen met langere zichtlijnen zodat het

zicht op het groen geoptimaliseerd wordt. Op deze manier wonen alle nieuwe bewoners direct of indirect aan het groen.

Verkeersstructuur

Het nieuwe buurtschap wordt ontsloten aan twee zijden: via de Kampenweg aan de oostzijde en via de rotonde Noordelijke Randweg en Schijndelseweg aan de westzijde. Deze rotonde dient voor een nieuwe aansluiting te worden aangepast; het wordt een ovatonde, met een uitbreiding richting het oosten, ten behoeve van de nieuwe aansluiting richting de Heikampenweg.

Tussen de beide aansluitingen loopt een nieuwe weg, dwars door het buurtschap, dit wordt een 30km/u weg. Het profiel van deze weg wordt breed, om ruimte voor groen te scheppen. Het wordt een bomenlaan met twee rijen bomen aan weerszijden van de weg. De woonstraten worden voorzien van groenstroken die in breedte variëren tussen 2 en 4 meter. Hier worden incidenteel solitaire bomen geplant. De woonpaden worden smalle trottoirs in het groen.

Fietsstructuur

Dwars door het buurtschap, van noord naar zuid, loopt de Langesteeg die aansluit op de Dwarssteeg. Dit zijn bestaande zandwegen met hoge bomen die behouden blijven. In de fietsstructuur is dit een belangrijke route die het buurtschap ontsluit richting het centrum van Sint-Oedenrode aan de zuidzijde en het Sterrebos aan de noordzijde. Deze route is in de huidige situatie onderbroken door de Noordelijke Randweg en het talud. In de toekomstige situatie dient hier een fietstunnel te worden gebouwd, zodat het dorp, de voorzieningen en het centrum goed en veilig te bereiken zijn op de fiets. Deze fietstunnel is meegenomen in dit haalbaarheidsonderzoek.

Parkeren

Parkeren wordt deels op eigen terrein opgelost. Streven is zo weinig mogelijk parkeren in de straten, zodat er meer ruimte is voor groen. Mogelijke maatregelen zijn bijvoorbeeld: aan de oostzijde van het plangebied aan weerszijden van de Kampenweg een parkeerstrook aanleggen. Parkeren kan eventueel ook worden gecombineerd met het parkeren bij de carpoolstrook en de fietshub.

Gestapelde bebouwing

Op meerdere plekken kunnen appartementengebouwen worden gesitueerd. De eerste plek is aan het plein, in het centrum van het buurtschap (zie rode ster schetsontwerp). Het markeert de centrale plek en creëert een groter volume, het refereert naar oude dorpen waar een groter volume zoals een kerk aan een brink staat.

De andere locaties voor gestapelde bouw zijn aan de rand van het dorp (plangebied). Het is wenselijk dat niet alleen de dure vrijstaande woningen en twee-kappers aan de dorpsrand staan maar dat bewoners van alle categorieën woningen van het uitzicht kunnen genieten. De voorwaarde is dat deze gebouwen landschappelijk worden ingepast.

Erven langs de dorpsrand

Op meerdere locaties langs de dorpsrand worden velden gemaakt met woningen in het landschap. Het worden erven met woningen die op het groen georiënteerd zijn. De erven krijgen het uiterlijk van boerenerven en zijn geïnspireerd op Veghels Buiten. Hier staan vrijstaande woningen, twee-kappers, rijwoningen en nieuwe woonvormen. De woonvormen kunnen van

alles zijn, mits het landschappelijke karakter de boventoon voert. De woningen zijn zo op het landschap georiënteerd dat grote percelen niet nodig zijn.

4.2 Meekoppelkansen

In het hoofdstuk ruimtelijke kaders (hoofdstuk 2) is als uitgangspunt opgenomen om de flexibele optie tot het bouwen van een school mee te nemen in het schetsontwerp en uit hoofdstuk 3 (ruimtelijke analyse) bleek dat er rekening moet worden gehouden met ruimte voor waterberging. Deze twee onderdelen zijn als meekoppelkansen verwerkt in het schetsontwerp.

Onderwijs aan en in het landschap

De optimale locatie voor een school is nabij de Kampenweg zodat de verkeersafwikkeling optimaal is (parse ster in het schetsontwerp). De nabijheid van de groenvoorzieningen in de landschappelijke zone kan kansen bieden voor een school. Dit kan voor educatieve, recreatieve en sportieve doeleinden worden gebruikt zoals een moestuin, pluktuin, speelweide, zitweide, sportvelden, etc. Er is gerekend met een totaal (vloer-) oppervlak voor de school en buitenruimtes van 12.000 m².

Waterberging

Grofweg wordt 15 ha aan verhard oppervlak (bebouwing en verharding) toegevoegd in het nieuwe plangebied. Hiervoor dient ca 9.000 m³ waterberging te worden toegepast wat neerkomt op ca 4,5 ha wateroppervlak. Het verbreden van de bestaande sloten lost slechts een deel van deze waterberging op. Het nieuwe buurtschap heeft daarom behoefte aan aanleg

van nieuwe waterpartijen bedoeld voor compensatie van het toegevoegd verhard oppervlak.

Het exact te bergen watervolume en hoe dit ruimtelijk ingepast wordt, moet nader onderzocht en uitgewerkt worden. In de praktijk wordt een waterpartij van dergelijke omvang vaak gecombineerd met een natuurvoorziening. Ook moet worden gezien of de agrarische gebruikswaarde van de direct aangrenzende gronden behouden kan blijven. Kortom: de exacte omvang en ligging van deze waterpartij staat (nog) niet vast. De hele zone tussen de Noordelijke Randweg en de Heikampenweg is daarom zoekgebied voor water en natuur ten behoeve van de planontwikkeling.

Wonen en werken

In de Bedrijventerreinenvisie Meierijstad (2019) en het Behoeftesonderzoek bedrijventerreinen Meierijstad (2021) is vastgesteld dat in Sint-Oedenrode weinig tot geen ruimte is voor lokale bedrijven om door te groeien of uit te breiden. Er is echter bij het lokale midden- en kleinbedrijf (tot 50 medewerkers) wel uitbreidingsbehoefte en sommige ondernemers, die hun onderneming nu aan huis hebben, hebben de behoefte om zich te vestigen op een bedrijventerrein. Het beschikbare aanbod voldoet niet aan de vraag voor uitbreiding en nieuwvestiging van (lokale) bedrijven.

De strook aan de oostzijde van de Kampenweg (zone B afbeelding 6) kan eventueel worden ingericht als een werklandschap. Een werklandschap bestaat niet alleen uit bedrijven en de bijbehorende infrastructuur. De bedrijven worden ingebed in een ruim opgezette groenstructuur met aantrekkelijke fietsverbindingen waar gerecreëerd wordt en ruimte is voor een robuuste groenstructuur en voldoende waterberging.

4.3 Definitief plangebied

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek is de omvang en de begrenzing van het plangebied gewijzigd. Het plangebied is uitgebreid met één perceel waar (nog) geen gemeentelijk voorkeursrecht op gevestigd is. Dit is het perceel kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie S nummer 226 (zie afbeelding 10). Dit perceel is toegevoegd om de waardevolle overgang van het buurtschap naar het landschap te benadrukken.

Door ook aan de westzijde bouwvelden toe te voegen en deze met een lagere dichtheid te bebouwen vergelijkbaar met de erven van Veghels Buiten (hierna: strooigoed in het groen) wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied extra ervaren. Er wordt geadviseerd om ook op dit perceel een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, om de gewenste regie binnen het plangebied te behouden.

Ook zijn de aansluiting op de rotonde en de nieuwe fietstunnel in het plan betrokken. Voor de gronden die nodig zijn voor de verkeersaanpassingen is aangegeven dat deze gronden in eigendom zijn van de gemeente Meierijstad.



Afbeelding 10: Uitbreiding plangebied

5.

CONCLUSIE EN VERVOLG

Bij de start van dit haalbaarheidsonderzoek is als centrale vraag gesteld:

Is het een haalbaar plan voor de gemeente Meierijstad om de percelen in Sint-Oedenrode, waarop Wvg is gevestigd, te ontwikkelen als nieuwe woningbouwlocatie (voor circa 550 woningen)?

Ruimtelijk, juridisch en financieel is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling onderzocht. De resultaten leiden tot de volgende conclusies:

5.1 Conclusie

Binnen het plangebied, oftewel de gronden waar het voorkeursrecht op gevestigd is inclusief het voorgestelde toe te voegen perceel, is ruimte voor 585 woningen en een schoolgebouw. Uit de financiële haalbaarheidsstudie blijkt dat de residuele grondwaardeprijs per m² binnen of net onder de marktconforme aankoopprijs voor grondverwerving valt. Voor de robuustheid

van de berekening zijn verschillende scenario's doorgerekend, waaronder een reëel scenario en een worst case scenario. Vooral in dat laatste scenario zijn zeer conservatieve keuzes gemaakt, zo worden bijvoorbeeld alle kosten voor aanpassingen aan de infrastructuur aan het plangebied toegerekend. De gemiddelde residuele grondwaardeprijs valt echter binnen de marktconforme aankoopprijs voor verwerving. Het ontwikkelen van de woningbouwlocatie wordt daarom financieel haalbaar geacht.

Kanttekening voor de haalbaarheid is het agrarische bedrijf op de Kampenweg 4. Zolang deze agrarische onderneming in bedrijf is, wordt woningbouw voor een groot deel van het plangebied belemmerd door de geurcontour van dit bedrijf. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie moeten daarom worden beëindigd om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

5.2 Betrekken provincie

Uit het haalbaarheidsonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied in de Omgevingsverordening is aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. Medewerking vanuit de provincie aan een woningbouwontwikkeling op deze locatie is daarom niet vanzelfsprekend. Er wordt geadviseerd om tijdig met de provincie in gesprek te gaan over het aanpassen van de grenzen van het werkingsgebied en in het vervolgproces de onderbouwing voor de locatiekeuze (lagenbenadering) uit te werken.

De gesprekken met de provincie zijn parallel aan het haalbaarheidsonderzoek opgestart.

5.3 Advies voorkeursrecht

Het advies is om op het perceel kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie S nummer 226 een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, om de gewenste regie binnen het plangebied te behouden.

5.4 Advies ruimtelijke procedure

Als op deze locatie gekozen wordt voor het ontwikkelen van woningen zullen als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

Bodem:

- Vanuit het bureauonderzoek bodem zijn PFAS (in de verdachte grondlaag van alle locaties) en OCB (in de teeltlaag ter plaatse van de voormalige boomgaarden) aandachtspunten. Een verkennend onderzoek conform de NEN 5740, met aanvullende analyse voor PFAS en OCB, dient te worden uitgevoerd.
- Op locatie Kampenweg 4 dient een verkennend bodemonderzoek naar asbest te worden uitgevoerd conform de NEN 5707 en/of conform de NEN 5897 ter plaatse van de bebouwing (met asbestverdachte dakbedekking zonder goede afwatering) en bij de mogelijke puinlagen (erfverharding) ter plaatse van het erf aan de Kampenweg 4. Daarnaast dienen er onderzoeken naar asbest te worden uitgevoerd ter plaatse van de (puin)dammen, waarin puin aanwezig is.
- Bij civieltechnische werkzaamheden aan de huidige watergangen (dempen, verleggen en/of verbreden) dienen deze te worden onderzocht conform de NEN 5720, waarbij de waterbodemon aanvullend geanalyseerd wordt op PFAS.

Archeologie:

- Het advies is om in het hele plangebied een verkennend booronderzoek uit te voeren om de archeologische verwachting en diepteligging van een eventueel archeologisch relevant niveau te toetsen.
- Alle gronden binnen de zoeklocatie hebben een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 (hoge verwachting)' of 'Waarde – Archeologie 2 (middelhoge verwachting)'. Deze bestemming is toegekend voor het behoud en de bescherming van de

archeologische verwachtingswaarde van de gronden. Wanneer sprake is van een bodemingreep:

- met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter (archeologie 1)
- met een oppervlakte groter dan 500 m² dieper dan 0.5 meter (archeologie 2)

is vanuit archeologie het aanvragen van een omgevingsvergunning vereist voor het bouwen van bouwwerken.

- Het advies is om archiefonderzoek te doen naar mogelijke locaties met restanten WO II.

Geluid:

- Bij woningbouw zal onderzocht moeten worden of het wegverkeerslawaaï en het industrielawaaï binnen de grenswaarden van de Wet geluidhinder (Wgh) blijven.
- Bij een bedrijventerrein dient wegverkeer onderzocht te worden als er fysieke wijzigingen aan de gezoneerde wegen plaatsvinden. Het aspect industrielawaaï vormt op voorhand geen belemmering voor het plan. Bedrijven vormen geen geluidgevoelige objecten. Door middel van milieuzonering kan worden voorkomen dat onaanvaardbare geluidshinder richting woningen in de omgeving optreedt.

Externe veiligheid:

- Een klein gedeelte van het zoekgebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan Alfred Nobelstraat 20, maar buiten de plaatsgebonden risicocontouren. Een berekening van het groepsrisico is noodzakelijk, als woningen worden gerealiseerd binnen dat invloedsgebied.

Ecologie:

- Voorafgaand aan eventuele werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of het zoekgebied een functie heeft voor marterachtigen, vleermuizen, poelkikkers, roofvogels en (mogelijk) de huismus. Als de verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming overtreden wordt kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen.
- Binnen het zoekgebied zijn houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Indien er bomen gekapt worden voor de beoogde ontwikkelingen dient er een kapmelding gemaakt te worden ten aanzien van houtopstanden.

Stikstof:

- Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot Natura 2000-gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden met de AERIUS-Calculator.

Water:

- Bij nieuwe plannen moet onderzocht te worden hoe om te gaan met het schone hemelwater (afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer). Het watersysteem dient conform de keur van het waterschap gerealiseerd te worden. Bij voldoen aan de algemene regel is geen vergunning noodzakelijk (wel meldingsplicht). Indien niet voldaan wordt, is een watervergunning benodigd voor de voorgenomen werkzaamheden.
- Een hydrologisch onderzoek (oppervlakte- en grondwater: kwantitatief en kwalitatief) is noodzakelijk om de impact van het planvoornemen af te stemmen met waterschap De Dommel.

RUIMTE MAKEN MET KARAKTER



BEECKK

Postbus 1113
5602 BC Eindhoven
040 255 63 55

info@beeckk.com
www.beeckk.com