

Bestemmingsplan

Zwembadweg, Sint-Oedenrode

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Betreffende	Zwembadweg, Sint-Oedenrode
Planstatus	Vaststelling
Projectnummer	NL.IMRO.1948.BGO000BP0022023P-OW01
Datum	31 oktober 2023

Bestemmingsplan Zwembadweg Sint-Oedenrode

Gemeente Meierijstad

Vaststelling

Rapportnummer:	P03691
IMRO-identificatiecode:	NL.IMRO.1948.BGO000BP0022023P-OW01
Datum:	31 oktober 2023
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Meierijstad
Projectteam BRO:	JRi, MvDn, MOo, JvdA, CJa
Concept:	april 2021, september 2021, oktober 2021, januari 2022
Ontwerp:	juli 2023
Vastgesteld:	december 2023
Bron foto kaft:	Meierijstad

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

	pagina
1.INLEIDING	**3**
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	**7**
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beoogde situatie	8
2.3 Beeldkwaliteitplan	14
3.BELEIDSKADER	**16**
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	22
3.3 Gemeentelijk beleid	24
4.MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	**27**
4.1Inleiding	27
4.2M.e.r.-plicht	27
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.4Flora en fauna	30
4.5 Waterparagraaf	34
4.6Bodem	43
4.7(Ondergrondse) infrastructuur	49
4.8Bedrijven en milieuzonering	49
4.9Geurhinder	51
4.10Akoestiek	52
4.11Luchtkwaliteit	53
4.12Externe veiligheid	55
4.13Hoogspanningslijnen	57
4.14Spuitzones gewasbescherming	57
4.15Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	57
4.16Verkeer en parkeren	58
5.JURIDISCHE PLANOPZET	**64**
5.1 Inleiding	64

5.2 Systematiek van de regels 64
5.3Toelichting op de bestemmingen 66

6.UITVOERBAARHEID **68**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 68
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 68
6.2.3 Inspraak 69
6.2.4 Vaststellingsprocedure 69

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Regiekaart
Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 5: Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 6: Stikstofonderzoek
Bijlage 7: Infiltratieonderzoek en waterparagraaf
Bijlage 8: Bodemonderzoeken
Bijlage 9: Formulier Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek
Bijlage 10: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 11: Rapportage verkeerstoets
Bijlage 12: Parkeeronderzoek
Bijlage 13: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zwembadweg, ten noordwesten van de kern Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad, is een grotendeels braakliggend terrein gelegen. Het terrein bevindt zich binnen de bebouwde kom, tegen het buitengebied van Sint-Oedenrode. De gemeente Meierijstad is voornemens ter plaatse een herontwikkeling naar woningbouw mogelijk te maken.

Ten behoeve van de gewenste herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Beoogd wordt om 104-110 woningen te realiseren, die met zorg worden ingepast in de omgeving.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is Sint-Oedenrode Noord (2010). Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch', 'Groen' en 'Verkeer en verblijf' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De ver- en nieuwbouwplannen passen niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan en derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Op 12 juli 2011 is door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode een omgevingsvergunning 1e fase verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord (2010) voor de realisatie van een appartementencomplex met stallingsgarage aan de Zwembadweg ongenummerd en op 15 februari 2012 is door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode een omgevingsvergunning 2e fase verleend voor het bouwen van een appartementencomplex met stallingsgarage aan de Zwembadweg. Deze appartementencomplexen zijn niet gerealiseerd. Destijds is ten behoeve van de ontsluiting van het perceel wel een bouwweg met riolering aangelegd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de woningbouwontwikkeling met ca. 104-110 woningen op de locatie aan de Zwembadweg in Sint-Oedenrode mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Zwembadweg en Koningsvaren, ten noordwesten van de kern Sint-Oedenrode. Ten oosten van het plangebied is het Kienehoef Park gelegen en aan de westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Sint-Oedenrode. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Sint-Oedenrode, sectie I, perceelnummers 6658, 6992, 7016 en een gedeelte van het perceel 6125. De totale oppervlakte van het plangebied is circa 34.650 m^2. In figuur 1.1 is een luchtfoto van de nabije omgeving en een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de globale ligging van het plangebied te zien is. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

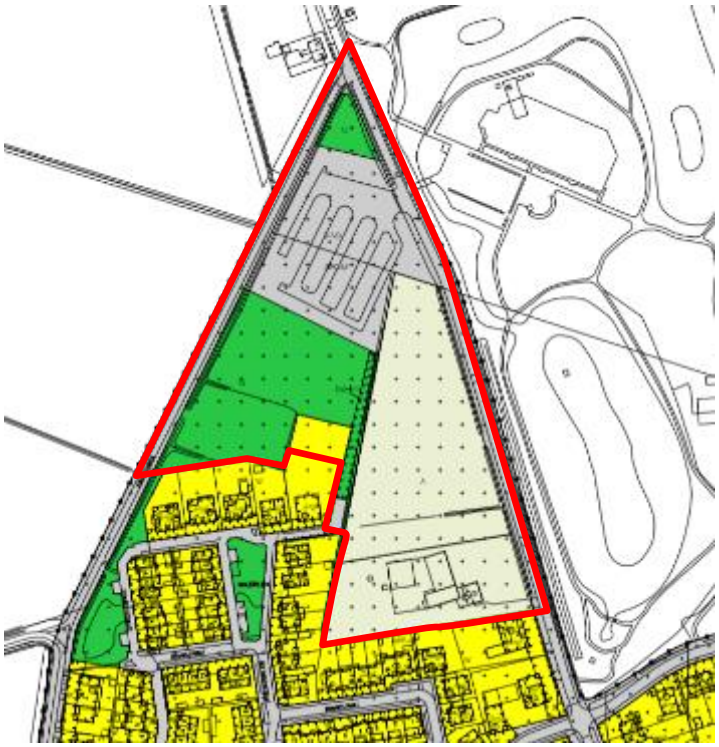


Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Noord’, zoals dat op 15 april 2010 door de (voormalige) gemeente Sint-Oedenrode is vastgesteld. Het plangebied is bestemd als ‘Agrarisch’, ‘Groen’, ‘Verkeer en verblijf’ en een klein gedeelte ‘Wonen’. Tevens geldt de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Binnen de vigerende bestemmingen is het ontwikkelen van een woningbouwlocatie niet mogelijk.

Op 12 juli 2011 is door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode een omgevingsvergunning 1e fase verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord (2010) voor de realisatie van een appartementencomplex met stallingsgarage aan de Zwembadweg ongenummerd én op 15 februari 2012 is door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode een omgevingsvergunning 2e fase verleend voor het bouwen van een appartementencomplex met stallingsgarage aan de Zwembadweg. Deze appartementencomplexen zijn niet gerealiseerd.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De ver- en nieuwbouwplannen passen niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Voor de gewenste ontwikkeling is een functiewijziging van het plangebied noodzakelijk. Het plangebied krijgt de bestemming ‘woongebied’, ‘groen’ en ‘verkeer en verblijf’. Binnen de bestemming woongebied is ruimte voor woningen, tuinen en erven. Tevens worden er voor specifieke woningtypen specifieke aanduidingen aangeduid. Om de nieuwe situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de *verbeelding* (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, *regels* waarin de voorschriften voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een *toelichting* waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de *toelichting* worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met het weergeven van de maatschappelijke haalbaarheid en de te doorlopen procedure.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van het dorp Sint-Oedenrode. Ten zuiden grenst het plangebied aan de woonwijk Kinderbos langs het Mahlerplein en de Brahmsstraat. Aan de westzijde ligt de Koningsvaren en ten oosten de Zwembadweg. Deze wegen komen in de noordpunt van het plangebied bij elkaar.

Het betreft een terrein van circa 34.650 m^2 wat momenteel onder andere in gebruik is als parkeerterrein en grasland. Direct aansluitend aan het parkeerterrein was er (tot voor kort) een opslagruimte voor/van de buitendienst voor o.a. straatmateriaal en lantaarnpalen en een hoekje met beplanting en groen. In het zuidoosten van het plangebied is nog een verouderde woning met kassen aanwezig. Figuur 2.1 toont een gedeelte van het plangebied in de huidige situatie gezien vanaf de Zwembadweg.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en sluit aan op de woonwijk Kinderbos. Derhalve leent de locatie zich goed voor woningbouw.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied (bron: Google Streetview)

2.2 Beoogde situatie

Er is een stedenbouwkundig plan (zie figuur 2.2) en een beeldkwaliteitplan opgesteld. De basis ligt vast, maar wijzigingen in woningtypologie en woningaantallen zijn in beperkte mate mogelijk indien de marktwerking of woningbouwprogramma daarom vraagt.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundig plan

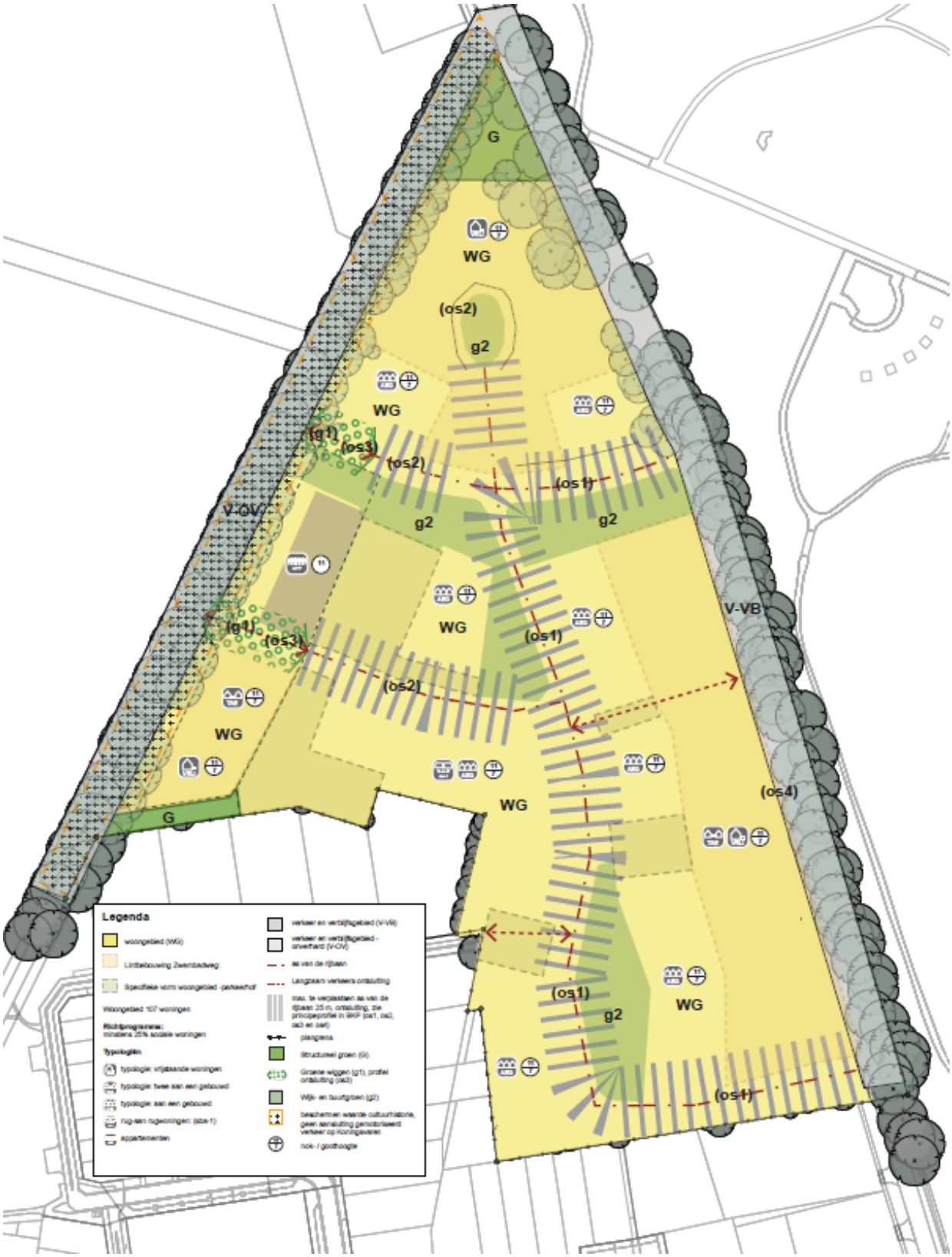
Voor de opzet van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken in de omgeving. De structuur van wegen Koningsvaren en Zwembadweg, aan de west- en oostzijde, met een sterke aanwezigheid van bomenrijen geeft de kapstok voor het plan. Het idee is om de verschillende natuurlijke elementen van de omgeving ook te laten infiltreren door het plangebied. In het plan wordt daardoor groen voorzien met diverse woningtypen waarvan het overgrote deel aaneenschakelde rijwoningen zullen zijn. Daarnaast voorziet het plan in rug-aan-rugwoningen, appartementen, twee-aaneengeschakelde woningen en enkele vrijstaande woningen.

De karakteristieken van de omgeving die park- en bosachtig is, met de landelijke signatuur vormen de basis voor de vormgeving voor het gros van het plangebied. Traditioneel, eenvoud in vorm, verscheidenheid in bebouwing vormen hier de uitgangspunten voor de toepassing van een dorpse architectuur in een bosachtige omgeving. Langs de Zwembadweg komen steviger opgezette woningen te liggen op een breder perceel die meedoen met de schaal van de bestaande woningen aan de Zwembadweg. Meer richting het centrale gebied neemt de schaal van de individuele woningen en percelen af.

In totaal omvat het richtprogramma ongeveer 104-110 nieuwe woningen (en sloop van een bestaande woning) en is er ruimte voor autoparkeerplaatsen o.a. in parkeerkoffers in het openbare gebied en de overige parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen. De parkeerbehoefte wordt hiermee binnen het plangebied opgevangen. Het indicatieve richtprogramma met 107 woningen (zoals ook weergegeven in figuur 2.2) ziet er als volgt uit:

- 27 sociale huurwoningen;
- 15 middeldure huurwoningen;
- 11 goedkope koopwoningen;
- 31 middeldure koopwoningen;
- 23 dure koop / vrije sector woningen.

Ten behoeve van de ontwikkelingen is een regiekaart opgesteld, deze is te zien in figuur 2.3 op de volgende pagina. De regiekaart geeft aan wat de ruimtelijke kaders zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze regiekaart is opgenomen als bijlage 1 bij deze plantoelichting.

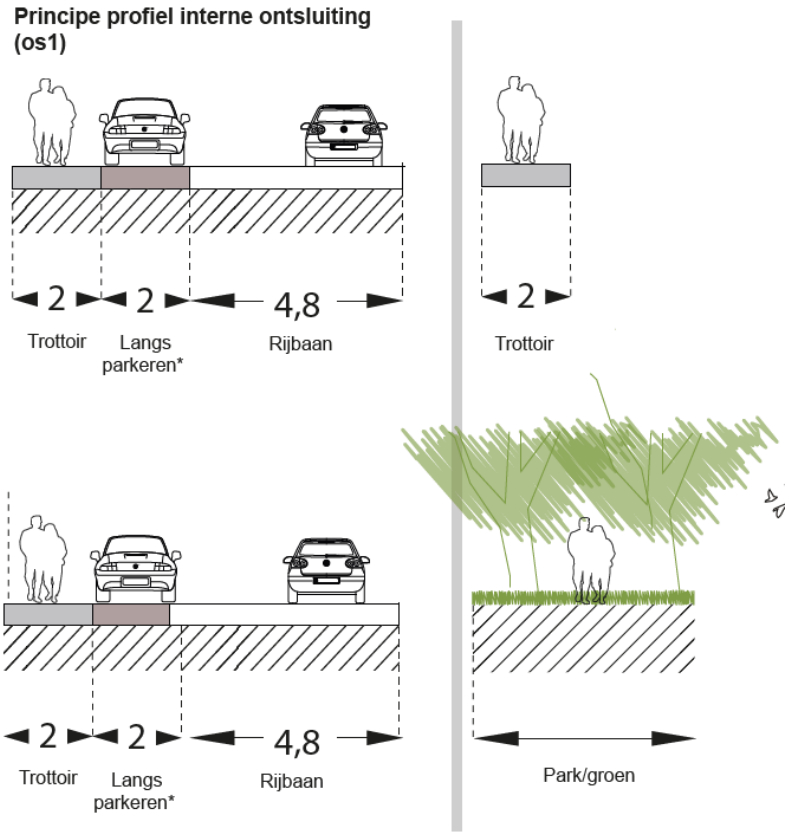


Figuur 2.3 Regiekaart Zwembadweg

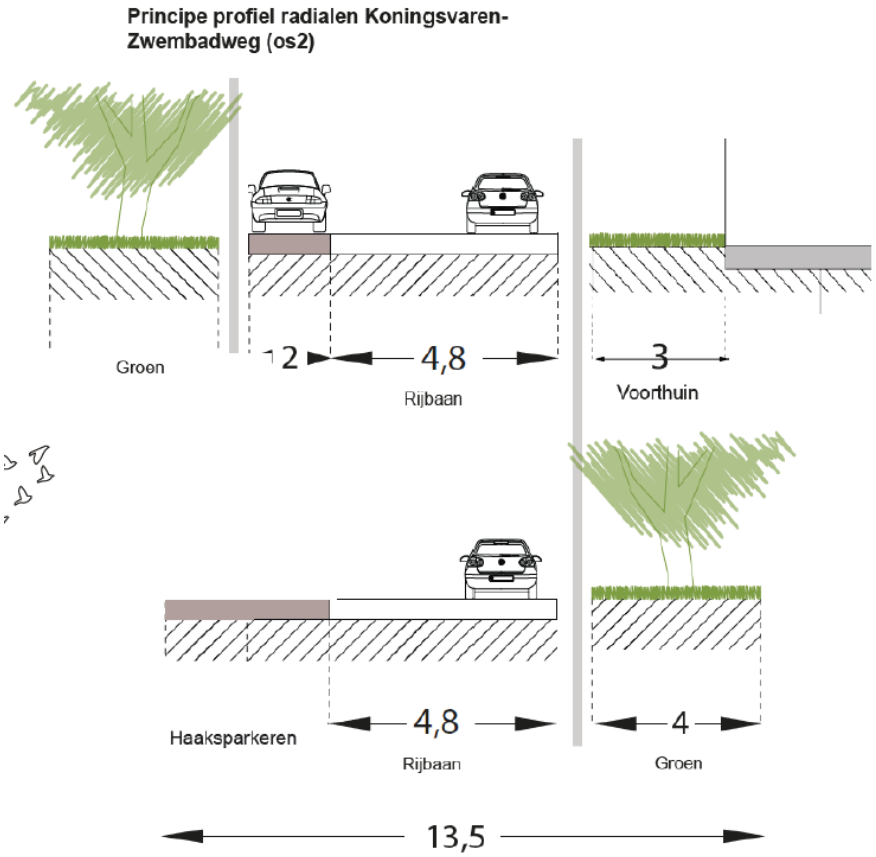
Ontsluiting en parkeren
De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Zwembadweg, de nieuwe woonwijk sluit op twee locaties aan op de Zwembadweg. Het verkeer rijdt vervolgens via de Ollandseweg of Schootsedijk naar:

- het centrum
- de Schijndelseweg richting Noordelijke Randweg of Lindendijk richting Nijnsel of Schijndel
- Olland / Boxtel (of misschien via Best via de Bobbenagelseweg)
- Schootsedijk richting Schijndel of de Noordelijke randweg

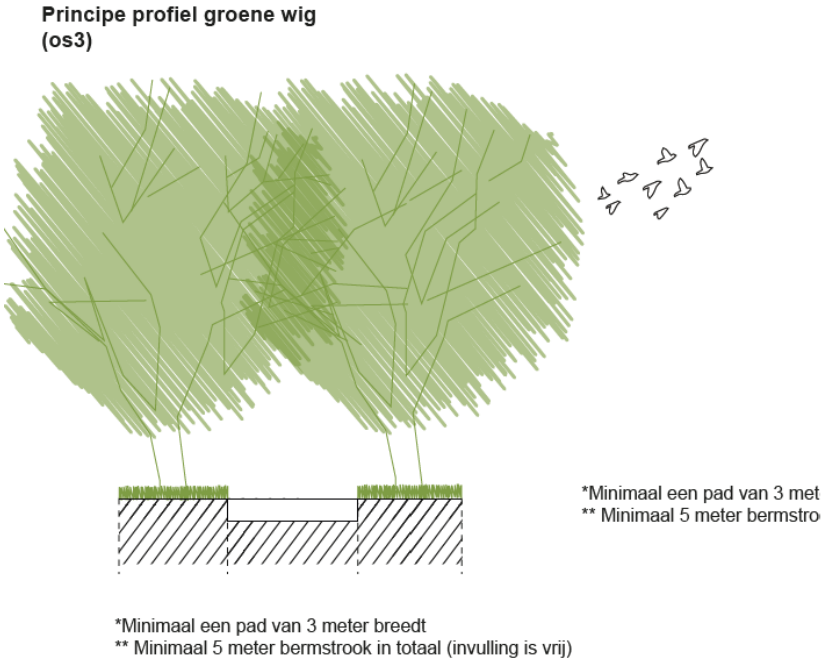
Het plangebied sluit niet met een auto-ontsluiting aan op de weg Koningsvaren ook niet richting de bestaande woonwijk Kinderbos. Zodat het verkeer via de twee toegangswegen de nieuwe woonwijk binnenkomt en om te voorkomen dat het verkeer op de Koningsvaren en in de woonwijk Kinderbos toeneemt. Het plan voorziet wel in ontsluitingen voor langzaam verkeer richting de Koningsvaren en richting de woonwijk Kinderbos. Met de hoofdroute doorheen het plangebied ontstaat een belangrijke radiaal. Doorheen het plangebied liggen, voornamelijk parallel aan deze radiaal trottoirs en groenstroken. Het uitgangspunt is dat parkeren voor een gedeelte plaatsvindt op eigen terrein, langs de rijbaan en (binnen) parkeerhoven. Figuur 2.4 t/m 2.7 toont principeprofielen voor de openbare ruimte. De aanduiding os-1, os-2, os-3 en os-4 staat op de regiekaart aangegeven, dit is waar het profiel in de figuren 2.4 t/m 2.7 gelden.



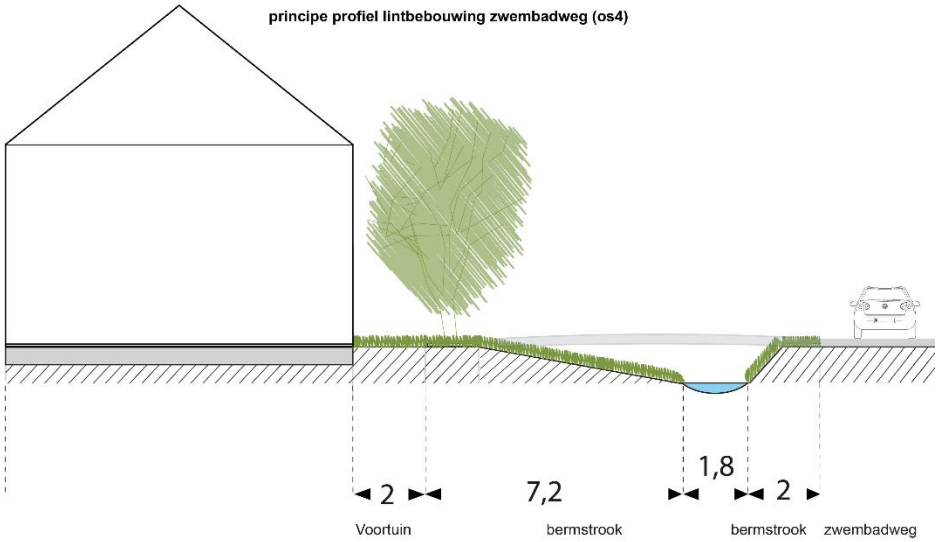
Figuur 2.4 Principeprofiel ontsluiting 1 (os-1) Koningsvaren-Zwembadweg



Figuur 2.5 Principeprofiel ontsluiting 2 (os-2) Koningsvaren-Zwembadweg



Figuur 2.6 Principeprofiel ontsluiting 3 (os-3) Koningsvaren-Zwembadweg



Figuur 2.7 Principeprofiel ontsluiting 4 (os-4) Koningsvaren-Zwembadweg

In paragraaf 4.16 is de parkeerbehoefte berekend, de bruto parkeerbehoefte voor de woningen (bewoners en bezoekers) bedraagt 232,8 parkeerplaatsen, waarvan 200,7 voor bewoners en 32,1 voor bezoekers. In totaal worden er ten minste 42 parkeerplaatsen gerealiseerd bij de woningen op eigen terrein. Waardoor er nog een parkeerbehoefte is van 190,8 in de openbare ruimte, waarvan 158,7 voor bewoners en 32,1 voor bezoekers. Deze twee parkeerbehoeftes maken beide aanspraak op de dubbelgebruik regel. Dit omdat ze beiden in de openbare ruimte opgelost moeten worden. De parkeerbehoefte naar aanwezigheidspercentages leidt tot een parkeerbehoefte van 169 parkeerplaatsen op het meest maatgevende moment (een werkdag-avond). In het stedenbouwkundig plan (figuur 2.2) is aangetoond dat er met onderhavige ontwikkeling ruimte is om te kunnen voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen.

De ontsluitingen voor de parkeerhoven zijn voorzien tussen de woningen. De interne tweerichtingsverkeer hoofdontsluitingsweg wordt ingericht als erfontsluitingsweg met parkeerplaatsen deels aan de rijbaan en deels in parkeerkoffers. Op deze manier wordt de hoeveelheid blik op straat beperkt en ontstaat er maximaal ruimte voor groen in de openbare ruimte.

Het bezoekers parkeren zal in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Dit kan zonder problemen worden opgenomen in het gekozen straatprofiel. Het parkeren wordt zodoende geconcentreerd in de parkeerhoven en in parkeerhavens langs de woonstraten.

Groenstructuur
Voor plangebied is een beeldkwaliteitsplan (zie ook paragraaf 2.3) opgesteld waarin ook het groen en de openbare buitenruimte is opgenomen, met als doel het bestaande groen te handhaven en uit te breiden om zo het plangebied een groen aangezicht te geven en bestaande fiets- en wandelpaden te kunnen koppelen aan structuren binnen het plangebied. Het groene karakter past bij Sint-Oedenrode.

De bomen en plantvakken langs de straten verbinden de wadi's en het parkje met elkaar en dragen zodoende bij aan een groen straatbeeld.

Het groen in het plan fungeert tevens als groene berging voor de opvang en infiltratie van hemelwater en kan ook recreatief gebruikt worden. De groene bergingen hebben twee gebruiksdoelen; het dient als natuurlijke afvoer voor het regenwater en het aangrenzend groen kan recreatief gebruikt worden. De interne straten worden zoveel als mogelijk begeleid door een bomenrij. De bomenrijen van het middengebied in combinatie met de groene bergingen verzachten het zicht op de bebouwing zonder deze volledig weg te nemen.

2.3 Beeldkwaliteitplan

De belangrijkste en ruimtelijk relevante aspecten uit het stedenbouwkundig plan zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voor het plangebied is aanvullend een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin criteria zijn opgenomen voor zaken als vormgeving, kleur en materialisatie. Dit separaat bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan wordt als welstandsnota voor het gebied vastgesteld en vormt daarmee het wettelijk kader voor de welstandstoetsing. Het biedt hiermee handvatten voor de verdere uitwerking van de (bouw)plannen voor plangebied Zwembadweg.

Uitgangspunten voor beeldkwaliteit
De vormgeving van het stedenbouwkundig plan zoekt aansluiting bij de traditionele woningkarakteristieken van een Brabants dorp. Om dit te realiseren wordt voorgesteld om een ingetogen, evenwichtige op klassieke architectuurprincipes gebaseerde vormgeving toe te passen.

Binnen de beeldkwaliteitscriteria bestaan er vrijheidsgraden voor het ontwerp zodat de ontwerper deze kan benutten om uniciteit in het ontwerp aan te brengen. Om individuele expressie te realiseren kan er bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van hoogteverschillen, parcellering in de gevels, en toe te passen detailleringen.

Leidend voor de uitstraling en sfeer van het plan is het gewenste karakter van het wonen in een bos. De vormgeving, kleuren en materialen die gebruikt worden voor de woningen dienen de sfeer van bosrijk wonen te complementeren en moeten passen bij die van de openbare ruimte waarin ruimte is voor veel groen, een vrije strooiing van bomen, struweelhagen en waterberging. Op deze wijze ontstaat een nieuwe buurt met een geheel eigen identiteit, uniek voor Sint-Oedenrode.

Deelgebieden
De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn te onderscheiden in vier deelgebieden. De grenzen van de deelgebieden zijn indicatief en bewegen mee met veranderingen als gevolg van planaanpassingen. De deelgebieden zijn als volgt onderverdeeld:

1. Deelgebied 1: het woonlint, is de zone langs de Zwembadweg.
2. Deelgebied 2: het middengebied, is het gebied dat zich aan de binnenkant van het plangebied bevindt.
3. Deelgebied 3: de kop, is het gebied in de kop van het plan.

4. Deelgebied 4: Koningsvaren, is de zone langs de Koningsvaren.

In het beeldkwaliteitplan, wat is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting is de beoogde beeldkwaliteit voor de deelgebieden wordt geïllustreerd en beschreven. Per deelgebied is de gewenste ontwikkelingsrichting weergegeven en vastgelegd in criteria. Door middel van referentiebeelden worden deze criteria verduidelijkt. In het beeldkwaliteitplan wordt ook ingegaan op beeldbepalende erfafscheidingen en gevels en op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

De paden en straten in het plan zullen met gebakken elementenverharding worden ingericht om in combinatie met het aanwezige groen een hoogwaardige bossfeer te bewerkstelligen. De verharding van rijbanen, parkeerstroken en voetpaden wordt nagenoeg op één niveau gelegd en bestaat achtereenvolgens uit gebakken klinker (kei formaat), grasstenen en grasbetontegels in een ongelijke maat. Paden in het groen worden bij voorkeur in halfverharding aangelegd. Hierbij wordt eveneens ingezet op het hergebruik van materialen elders uit de gemeente. De elementenverharding voor de rijbanen bestaat uit een gemeleerde bonte kleurschakering. De parkeerstroken en zijn donkergrijs en de voetpaden in een rode kleur. Voor de halfverharde voetpaden is grauwacke een goede optie.

3. BELEIDSKADER

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de van belang zijnde beleidsuitgangspunten van de diverse overheidsinstanties.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke per 11 september 2020 in werking is getreden.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.
Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes, welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

Doorwerking plangebied
Het onderhavig plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van nieuwe/extra wooneenheden wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied
Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied en voor de voorgestane ontwikkelingen. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het indicatieve richtprogramma voorziet in de realisatie van 107 woningen, met het plan worden er maximaal 110 woningen gerealiseerd. Daarbij vindt de sloop van een bestaande woning plaats. Tevens is er binnen het plangebied, in 2011 een vergunning verleend voor de realisatie van een appartementencomplex met ca. 38 appartementen. Planologisch gezien bedraagt de netto toename derhalve maximaal 71 woningen. De beoogde ontwikkeling aan de Zwembadweg in Sint Oedenrode betreft een stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Groen’, ‘Verkeer en verblijf’ en een klein gedeelte ‘Wonen’. Op basis daarvan is wonen niet toegestaan en is een herziening van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het realiseren van 110 woningen / het planologisch toevoegen van 71 woningen valt onder deze definitie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om een planologische toevoeging gaat van maximaal 71 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

De herontwikkeling van het gebied tot een nieuw woongebied kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, onderstaand volgt een toelichting.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Sint Oedenrode. Het plangebied is op provinciale kaarten aangeduid als ‘landelijke kern’ (zie figuur 3.2). Daarnaast is er een geldende vergunning voor een appartementencomplex, waarvoor het plangebied deels al bouwrijp is gemaakt. Tevens is er sprake van een bestaande parkeerplaats welke in gebruik is als parkeervoorziening voor het stedelijke park en is een deel van het plangebied tot voor kort in gebruik was als opslag voor de buitendienst van de gemeente. Daarmee is met het plan sprake van transformatie van bestaand stedelijk gebied in de kern Sint Oedenrode.

Woonvisie Meierijstad 2018

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Meierijstad de woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Met de visie wil de gemeente richting geven aan het woonbeleid, waarbij er voldoende flexibiliteit moet blijven bestaan om goed in te kunnen spelen op de veranderingen die de komende jaren komen. Om die

reden worden ontwikkelingen jaarlijks gemonitord en waar nodig wordt het woonbeleid bijgesteld, hiervoor wordt de Woonagenda vastgesteld.

Na de vaststelling van de Woonvisie in 2018 is een aantal zaken veranderd en daarom is er het Actieplan Woningbouw 2021 opgesteld waarin er wijzigingen worden voorgesteld voor de woonvisie. De wijzigingen die zijn aangebracht in de uitgangspunten van de woonvisie worden in het Actieplan duidelijk aangegeven. Ze vormen als het ware een addendum op de woonvisie 2018.

De noodzaak voor de veranderingen vloeit o.a. voort uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat de woningbouwopgave aanzienlijk is. In de woonvisie 2018 werd uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. Hiervan zijn er in 2018 en 2019 al ruim 1.000 gerealiseerd. In het Actieplan Woningbouw 2021 wordt uitgegaan van de provinciale prognoses die in de periode 2020-2040 5.750 benodigde extra woningen ramen.

Het Actieplan Woningbouw 2021 geeft aan hoe de gemeente om wil gaan met de hogere woningbouwprognoses die door de provincie zijn afgegeven voor gemeente Meierijstad en hoe de gemeente dit wil combineren met het versnellen van de woningbouwproductie.

De woningbehoefte kent kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Door de demografische ontwikkelingen is er tot 2030 in Meierijstad nog een behoorlijke toename van de kwantitatieve woningbehoefte (jaarlijks ongeveer 1% toevoeging aan de bestaande woningvoorraad), daarna vlakt die behoefte aan extra woningen af. Die demografische ontwikkeling heeft de volgende kenmerken:

- het aantal gezinnen en jongere huishoudens blijft nagenoeg gelijk;
- het aantal ouderen en het aantal alleenstaanden neemt behoorlijk toe;
- de bevolking van Meierijstad vergrijst (naar verwachting is in 2040 1 op de 4 huishoudens 75 jaar of ouder: een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens ten opzichte van nu).

Kwantitatieve woonbehoefte Meierijstad

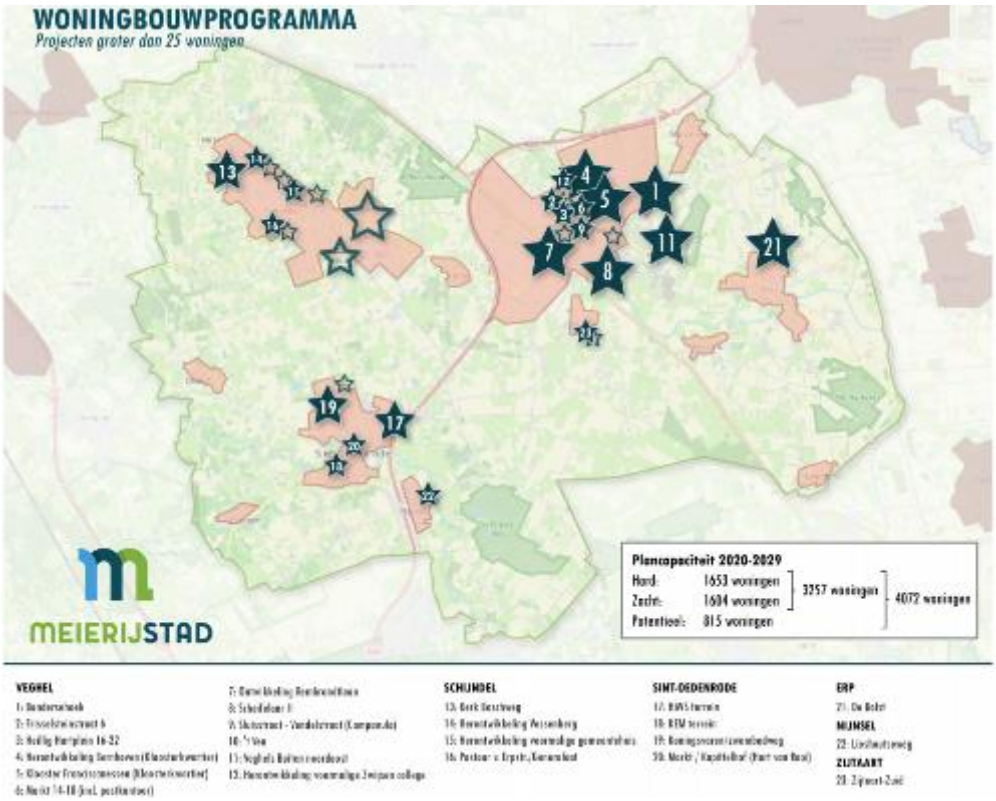
De gemeente Meierijstad monitort jaarlijks de ontwikkelingen en stelt het woonbeleid bij. In het Actieplan Woningbouw 2021 is een actuele inschatting van de woningbouwprogrammering per kern opgenomen (zie tabel 3.1). Uit dit overzicht blijkt dat er op dit moment in vrijwel alle kernen meer woningen voorzien zijn dan de aantallen die in de Woonvisie 2018 waren opgenomen.

Voor de kern Sint Oedenrode geldt dat er voor 2018-2028 een behoefte is van 505 woningen, cf. Woonvisie 2018. Er zijn reeds 244 woningen gerealiseerd, daarmee komt het restant t.o.v. de woonvisie 2018 op 261 woningen. Het totaal aantal woningen in plannen (harde en zachte plancapaciteit) voor de periode 2021-2030 bedraagt 321 woningen. Daarnaast zijn er nog 22 woningen aangeduid als potentieel (principemedewerking) en 550 woningen met versnellingsacties. In totaal kunnen er hiermee nog eens 893 woningen gerealiseerd worden in Sint-Oedenrode voor de periode 2021-2035

	Woning-behoefte 2018-2028	Realisatie 2018 t/m 2020	Restant tov woonvisie 2018	Harde en zachte plannen 2021 t/m 2030	Potentieel - principe-medewerking	Potentieel - korte termijn	Extra versnellings-acties	Totaal plannen 2021 tm 2035	Totaal prognose 2021 tm 2040
Boerdonk	28	14	14	27		40	-	67	
Boskant	52	49	3	29		2	-	31	
Buitengebied		57	-57	60	14	35	100	209	
Eerde	49	29	20	24		20	30	74	
Erp	179	62	117	283	8	-	-	291	
Keldonk	40	11	29	25		39	-	64	
Mariaheide	49	79	-30	32		2	-	34	
Nijnsel	88	12	76	40		1	35	76	
Olland	37	4	33	4	39	24	-	67	
Schijndel	876	250	626	335	337	186	630	1.488	
Sint-Oedenrode	505	244	261	321	22	-	550	893	
Veghel	1.934	615	1.319	2.319	108	608	300	3.335	
Wijbosch	44	6	38	3		100	-	103	
Zijtaart	59	14	45	81		-	-	81	
Totaal	3.940	1.446	2.494	3.583	528	1.057	1.645	6.813	5.330
								128%	

Tabel 3.1 Woningprogrammering per kern, gemeente Meierijstad

In het totaal aantal geplande woningen (harde en zachte plancapaciteit) 2021-2030 is het onderhavige plan aan de Zwembadweg al meegenomen. Figuur 3.1 toont het woningbouwprogramma voor projecten groter dan 25 woningen, in deze figuur is onder nummer 19 onderhavig project (Koningsvaren/Zwembadweg) weergegeven.



Figuur 3.1: Woningbouwprogramma 2020-2029 Gemeente Meierijstad

Kwalitatieve woonbehoefte
In het samenwerkingsverband met regio Noordoost Brabant is in 2019 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. In maart 2020 is hiervan de definitieve rapportage gepubliceerd.

- Inwoners van Meierijstad willen veelal in Meierijstad blijven wonen. 86% van de zelfstandig wonende huishoudens is (zeer) tevreden over hun woning en woonomgeving. 67 % van de verhuisgeneigde starters en 81% van de verhuis-geneigde doorstromers. Met name in of nabij het centrum wonen is gewenst.
- 74% van der 65-plussers wil zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen en slechts 5% van hen verwacht te moeten verhuizen als de gezondheid achteruit gaat. 26% van de 65-plussers wil verhuizen naar een woning met zorgfaciliteiten.
- Het aantal spoedzoekers (mensen die dringend op zoek zijn naar een andere woning) blijkt onder doorstromers (zeer) beperkt. Het aantal spoedzoekers dat een tijdelijke woning zou accepteren ligt rond de 280.
- 23% van de eigenaar-bewoners denkt de komende 2 jaar energiebesparende maatregelen te nemen.
- Er is een grote interesse in bijzondere woonvormen onder mensen met een verhuiswens. Starters en doorstromers noemen met name zelfbouw op een eigen kavel, zelfbouw in een project (CPO) en transformeren van vastgoed als gewenste woonvormen. Doorstromers vanaf 65 jaar hebben met name interesse voor kleinschalige woonzorgprojecten, wonen met gelijkgestemden of wonen met gemeenschappelijke voorzieningen.

Wanneer de vraag uit het onderzoek over het huidige aanbod van Meierijstad wordt gelegd, wordt duidelijk waar de komende jaren de aandacht naar uit zou moeten gaan. Op hoofdlijnen sluit dit beeld aan bij de huidige woonvisie en de doorvertaling daarvan in onder meer de woningbouwprogrammering en het plan van aanpak om de woningbouw te versnellen. Zo is er behoefte aan o.a.:

- huurappartementen, zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare huurwoningen, zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare koopwoningen, met name voor starters;
- middeldure huurwoningen;
- kleinere woningen, zowel in koop- als huursector, appartementen en grondgebonden.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling voorziet in een netto toename van maximaal 109 woningen en een planologische toevoeging van 71 woningen. De ontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief in het woningbouwbeleid van Meierijstad. De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de kwalitatieve behoefte. Met de beoogde ontwikkeling wordt een divers woongebied gerealiseerd, zo worden er ten minste 25% sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast worden er middeldure huurwoningen, goedkope, middeldure en dure koopwoningen gerealiseerd. Er worden woningen gebouwd in verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'
Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied
De herontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie heeft geen grote invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in maart 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied
Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening als 'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern' zijn aangeduid. Dit is te zien in figuur 3.2.



Figuur 3.2: Uitsnede plangebied Interim Omgevingsverordening

De volgende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing op de voorgestane woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling
Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een herontwikkeling van het braakliggende plangebied binnen de bebouwde kom tot een woongebied met circa 104-110 woningen in verschillende typen en prijsklassen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het plangebied en de omgeving. Er is sprake van een inbreidingsplan en transformatieopgave in stedelijk gebied. In de planuit-

werking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. De bouwplannen zullen voldoen aan de wettelijke eisen op gebied van duurzaam. De woningen worden BENG gebouwd. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Visie Meierijstad
In de Visie Meierijstad wordt de toekomst van de gemeente Meierijstad beschreven. Hierin is de volgende algemene visie opgenomen:

Het is 2025: een gemeente met een missie en ambities
In het belang van haar inwoners, bedrijven, instellingen en verenigingen is een ambitieuze en bestuurskrachtige gemeente noodzakelijk. Elke inwoner telt mee en kan mee doen binnen sterke sociale netwerken en een rijk vrijwilligers- en verenigingsleven. Meierijstad maakt zich samen met het bedrijfsleven sterk voor een gezonde lokale en regionale economie met voldoende werkgelegenheid. Food is de verbindende factor: de productie in het buitengebied, de voedingsindustrie en nieuwe productontwikkeling. In Meierijstad is het genieten in de vele restaurants en op de terrassen. De beroepsbevolking is aan het werk. Wonen en werken in Foodcapital trekt jeugd aan. Er is een goede ruimtelijke balans tussen werken, wonen en leven. Meierijstad koestert de unieke waarden van natuur, landschap, cultuur en onderwijs.

Daarnaast is voor het ruimtelijke aspect onderscheid gemaakt tussen verschillende onderdelen, waaronder bijvoorbeeld: landschap, wonen en bedrijvigheid. Voor het aspect wonen is het volgende beschreven:

Onze inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving. Zij zijn betrokken en hebben direct invloed op de woonomgeving en de eigen woning. Maatwerk is de norm, met flexibiliteit en ruimte voor nieuwe ideeën. Er is een duurzame leefomgeving en een divers woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten. Het (hoogwaardig) openbaar vervoer is verbeterd en daardoor is de bereikbaarheid tussen de kernen goed.

Doorwerking plangebied
Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een divers woningaanbod, met zowel verschillende typen koop als huurwoningen in verschillende prijsklassen. Het planvoornemen zorgt voor een afronding van de kom Sint-Oedenrode en een verbetering van de leefomgeving in dit deel van de kern. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Meierijstad.

Woonvisie Meierijstad 2018
Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie voor Meierijstad vastgesteld. Als kaders voor de nieuwe visie zijn onder andere uitgangspunten uit het Europees, rijks- en provinciaal beleid en het Coalitieakkoord 2017-2022 gehandhaafd. Enkele uitgangspunten (die van toepassing zijn op onderhavig initiatief) hieruit zijn:

- Wonen en werken trekt jeugd aan, er is een goede ruimtelijke balans is tussen werken, wonen en leven en iedereen kan meedoen;
- Er is een divers woningaanbod en met, waar nodig, ondersteuning;
- De behoefte van de woningzoekenden is het uitgangspunt bij het formuleren van de woonvisie;
- Meierijstad maakt het mogelijk dat gebouwd kan worden in alle kernen.

Meierijstad wil een gemeente zijn met een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare buurten voor alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Meierijstad heeft circa 80.000 inwoners en bestaat uit 13 kernen met elk een eigen karakter en identiteit. Zowel dorps als stedelijk.

Om te kunnen voorzien in de woningbehoeften en -wensen die binnen de inwoners van de gemeente leven, wordt ruimte gegeven aan de ontwikkeling van woningbouwplannen. Daarbij wordt zowel naar de korte als de lange termijn gekeken en zijn de volgende vier thema's leidend:

1. De dynamiek van de woningmarkt: afstemming van de vraag naar een passend aanbod en het aanbod in relatie tot de behoefte op de lange termijn;
2. Wonen, welzijn en zorg: samenhang tussen demografische ontwikkelingen, transitie in het sociale domein gericht op een inclusieve samenleving waar iedereen meedoet en de invloed daarvan op de leefomgeving;
3. Duurzaamheid: aandacht voor de energetische uitdagingen en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van bestaande infrastructuur en vastgoed;
4. Leefbaarheid: een juiste balans tussen enerzijds specifieke woonkwaliteiten en anderzijds een divers woningaanbod wat de kracht en eigenheid van wijken en kleine kernen recht doet.

Kwantitatieve woonbehoefte Meierijstad
Na de vaststelling van de Woonvisie in 2018 is een aantal zaken veranderd en daarom is er het Actieplan Woningbouw 2021 opgesteld. Het Actieplan Woningbouw 2021 vormt als het ware een addendum op de Woonvisie 2018. De noodzaak voor de veranderingen vloeit o.a. voort uit de gewijzigde provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat de woningbouwopgave aanzienlijk is. In de woonvisie 2018 werd uitgegaan van een toename van 3.940 woningen in de periode 2018 tot 2028. Hiervan zijn er in 2018 en 2019 al ruim 1.000 gerealiseerd. In het Actieplan Woningbouw 2021 wordt uitgegaan van de provinciale prognoses die in de periode 2020-2040 5.750 benodigde extra woningen ramen.

De gemeente Meierijstad monitort jaarlijks de ontwikkelingen en stelt het woonbeleid bij. In de paragraaf Ladder voor duurzame verstedelijking is reeds aangegeven dat er voor de kern Sint-Oedenrode sprake is van een behoefte van ca. 500 woningen tot 2029. Op basis van nieuwe provinciale cijfers is deze woningbehoefte zelfs nog meer.

Kwalitatieve woonbehoefte
In het samenwerkingsverband met regio Noordoost Brabant is in 2019 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Wanneer de vraag uit het onderzoek over het huidige aanbod van Meierijstad wordt gelegd, wordt duidelijk waar de komende jaren de aandacht naar uit zou moeten gaan. Op hoofdlijnen sluit dit beeld aan bij de huidige woonvisie en de doorvertaling daarvan in onder meer de woningbouwprogrammering en het plan van aanpak om de woningbouw te versnellen. Zo is er behoefte aan o.a.:

- huurappartementen, zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare huurwoningen zowel voor starters als voor doorstromers;
- betaalbare koopwoningen met name voor starters;
- middeldure huurwoningen;
- kleinere woningen, zowel in koop- als huursector, appartementen en grondgebonden.

Ook wordt gezegd dat de komende 10 jaar nog veel gebouwd moet worden. Daarna neemt de behoefte aan extra woningen af door stabilisatie van de bevolkingsgroei en hoeft er beduidend minder toegevoegd/ bijgebouwd te worden.

Doorwerking plangebied
De herontwikkeling van het plangebied voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte en wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, er is dus sprake van een inbreidingsplan. De ontwikkeling is reeds meegenomen in de plancapaciteit voor de periode 2021-2030.

Het plan voorziet in de realisatie van 104-110 woningen, welke variëren in woningtype- en grootte. Er dient te worden voorzien in ten minste 25% sociale huurwoningen. Het indicatieve richtprogramma met 107 woningen (zoals ook weergegeven in figuur 2.2) voorziet in 27 sociale huurwoningen, hiermee wordt er voldaan aan de 25% sociale huurwoningen. Daarnaast worden er middeldure huurwoningen en koopwoningen in verschillende prijscategorieën gerealiseerd. Er wordt een bandbreedte aangehouden van 104-110 woningen in het bestemmingsplan. De flexibiliteit zit met name in de dure sector. De diversiteit aan woningen, o.a. rug-aan-rugwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen vrijstaande woningen creëert een breed draagvlak voor meerdere doelgroepen, waarmee wordt aangesloten op de demografische ontwikkelingen en er een nieuwe levendige woonwijk gerealiseerd kan worden.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een initiatief ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 M.e.r.-plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied
Onderhavige ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen).” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. De aanmeldingsnotitie is als bijlage 3 bij deze plantoelichting toegevoegd. Hierin wordt de aanbeveling gedaan dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Erfgoedverordening Meierijstad 2018

Vanwege de fusie van de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel tot de gemeente Meierijstad en de invoering van de Erfgoedwet, per 1 juli 2016 is op 20 september 2018 de Erfgoedverordening Meierijstad vastgesteld. Hiermee zijn de volgende verordeningen worden ingetrokken:

1. De Monumentenverordening Veghel, vastgesteld bij besluit van 16 december 2004;
2. De Erfgoedverordening Schijndel 2010, vastgesteld bij besluit van 27 juli 2010;
3. De Erfgoedverordening Sint-Oedenrode 2012, vastgesteld bij besluit van 29 maart 2012.

Met de Erfgoedverordening wordt het gebouwde en archeologische erfgoed beschermd.

Erfgoedvisie Meierijstad

Meierijstad is rijk aan cultureel erfgoed. Er is breed maatschappelijk draagvlak in Meierijstad om met dit erfgoed zorgvuldig om te gaan, nu en in de toekomst. Het erfgoed van Meierijstad vormt de basis van de identiteit van Meierijstad. Het doel is om de bestaande identiteit te versterken en voorwaarden te creëren om die identiteit uit te bouwen. In de uitstraling en presentatie van Meierijstad speelt het erfgoed een essentiële rol. Door de nieuwe kansen die het gebruiken van erfgoed in de ruimtelijke ontwikkeling biedt, geven we de historie van de dorpen een nieuw leven, waarin moderne ontwikkelingen worden ingebed in oude, waardevolle, structuren

Doorwerking plangebied archeologie

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Sint-Oedenrode. Volgens het vigerende bestemmingsplan (2010) heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m^2 en een verstoringsdiepte vanaf 50 cm -mv.

Op de archeologische verwachtingskaart (2007) is het terrein is aangewezen als 'categorie 7: terreinen met een lage archeologische verwachting. Tussen april 2007 en januari 2011 is op grond van het in 2007 vastgestelde archeologiebeleid op een 26-tal terreinen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het grootste deel van het plangebied (met uitzondering van perceel I, 6658) is in 2010 onderzocht middels een bureauonderzoek archeologie[2]. Op basis van dit onderzoek worden ter plaatse van het onderzochte gebied geen archeologische vindplaatsen verwacht. Op grond van de resultaten van dit bureauonderzoek wordt er geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Op basis van de resultaten van de onderzoeken heeft in de 'Notitie archeologiebeleid gemeente Sint-Oedenrode (november 2011)' een aanpassing van de beleidsregels plaatsgevonden. Voor terreinen

[2] Synthegra Archeologie. Bureauonderzoek Zwembadweg te Sint-Oedenrode, S100011, d.d. 21 april 2010

met een lage archeologische verwachting (categorie 7) is archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, behalve bij MER-plichtige projecten.

Op pagina 10 van de 'Notitie archeologiebeleid gemeente Sint-Oedenrode' staan de bijstellingen van de ondergrenzen (bijgesteld november 2011). Deze bijstellingen zijn recenter dan het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord (15 april 2010). Derhalve is er geen archeologisch onderzoek nodig (behalve bij MER-plichtige projecten). Onderhavig plan is geen MER-plichtig project, derhalve kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Doorwerking plangebied cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De provincie heeft haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Het plangebied bevindt zich in 'De Meierij', een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen. Tevens is het gebied gelegen in 'Het Groene Woud'. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid.

De Koningsvaren is als historisch geografische lijn van hoge waarde aangeduid. De Zwembadweg is als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde aangeduid. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze wegen. De Koningsvaren is een zandweg met rijen bomen aan weerzijden, deze weg wordt in het bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorische waardevolle lijn waarop ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer niet is toegestaan. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen invloed op de structuren van de cultuurhistorische regio's. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.4 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Kampina & Oisterwijkse Vennen”, bevindt zich op circa 10 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling van circa 104 tot 110 woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat bij de aanlegfase en de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. De notitie stikstofonderzoek is met de door AERIUS gegenereerde rapportages opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Provinciaal beleid
Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen

toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 670 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de zogenoemde verbodsregels. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 3.10 Wnb) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen. Zo zijn, in tegenstelling tot een aantal andere provincies, de kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) binnen de provincie Noord-Brabant niet vrijgesteld.
Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’ (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Soortgroep		**Potentieel aanwezig**	**Sprake van overtreding**	**Vervolgtraject / maatregelen**	**Bijzonderheden / opmerkingen**
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar huismus en gierzwaluw	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van woning aan Zwembadweg 21 door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
	Foerageerhabitat	Ja	Te voorkomen	Licht gericht of uitstralend op opgaand groen dient te worden vermeden	-
	Vliegroutes	Ja	Te voorkomen		-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar marterachtigen	Bij aanwezigheid is voor bouwrijp maken van het terrein een ontheffing nodig; Zorgplicht heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Tabel 4.1 Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

In tabel 4.1 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) kan, gelet op de potentiële ecologische waarden, het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen en watergangen langs de Zwembadweg en Koningsvaren te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen;
- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven;
- Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zijn overtredingen ten aanzien van wezel, bunzing en steenmarter op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek dient hieromtrent uitsluitsel te geven;

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies uit het verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan), is door BRO een soortspecifiek onderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2021, om de aan- of afwezigheid van de betreffende soort(groep)en vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 5 van deze plantoelichting.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus, gierzwaluw, dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus, gierzwaluw en een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen met betrekking tot deze soort(groep)en. Wel dienen er maatregelen te worden genomen om verstoring van de vliegroute op de zuidgrens van het plangebied te voorkomen. Om deze verstoring te voorkomen is er in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan aan de zuidgrens een groenstrook opgenomen waarbinnen het opgaand groen kan worden behouden. De vleermuizen kunnen in de toekomstige situatie nog steeds langs deze rand naar het Kienehoef park vliegen. Een lichtplan dient in samenspraak met een ecoloog hierop te worden afgestemd.

Tevens dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

4.5 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Naast dit beleidskader is in het Regionaal Water en bodemprogramma 2022-2027 van Provincie Noord-Brabant het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

<u>Waterschap De Dommel</u>
Waterbeheerprogramma 2022-2027 – Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving
Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving.

Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:
- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:
- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

<u>Keur Waterschap De Dommel 2015</u>
In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet afhankelijk van de werkzaamheden een vergunning aanvragen. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerders. Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal

worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft.

Gemeente Meierijstad

Programma Water en Riolering 2022-2026

De gemeente Meierijstad heeft een Programma Water en Riolering voor de periode 2022-2026, waarin het beleid ten aanzien van vuil-, grond- en hemelwater is vastgelegd. Dit is grotendeels overeenkomstig met het beleid van het waterschap.

Verordening fysieke leefomgeving

De gemeente Meierijstad heeft op 1 juli 2021 de Verordening fysieke leefomgeving vastgesteld. In deze verordening is opgenomen dat een eigenaar van een perceel verplicht is het hemelwater op eigen terrein te verwerken. De te realiseren hemelwatervoorziening dient minimaal 60 mm (per m^2 verhard oppervlak) te kunnen verwerken. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gebod, indien op het perceel om technische of praktische redenen een berging van 60 mm onhaalbaar is, mits dan een bergingscapaciteit wordt gerealiseerd van blijkens een overgelegde tekening en ontwerp ten minste 20 mm (per m^2 verhard oppervlak). In het geval van Koningsvaren-Zwembadweg zijn de regels van de Keur leidend.

Binnen de waterketen en het watersysteem benut men de economische potentie om duurzaam om te gaan met energie/grondstoffen en water te (her)gebruiken voor recreatie en toerisme. Bij (her)ontwikkelingen en reconstructies dient zo goed mogelijk de boven- en ondergrondse ruimte benut te worden. Een planontwikkeling mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Op particulier terrein is primair de eigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het afgekoppelde water, bij voorkeur door infiltratie in de bodem.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Doorwerking plangebied

Aeres Milieu[3] heeft een onderzoek uitgevoerd, voor het plangebied. Door middel van een waterparagraaf wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze plantoelichting.

[3] Infiltratieonderzoek en waterparagraaf Zwembadweg, Sint-Oedenrode (Aeres Milieu, 16 mei 2023)

Het plangebied ligt in het noordwesten van Sint Oedenrode. Ten zuiden grenst het plangebied aan de woonwijk langs de Mahlerplein en Brahmsstraat. Aan de westzijde ligt de Koningsvaren en ten oosten de Zwembadweg. Deze wegen komen in de noordpunt van het plangebied bij elkaar.

Binnen het plangebied zijn lokaal veel hoogteverschillen aanwezig. Gemiddeld ligt het maaiveld op circa 10,4m +NAP. Het hoogste punt is circa 10,6 m +NAP en betreft de toegangsweg centraal binnen de onderzoekslocatie. Het laagste gedeelte ligt in het zuidelijk terreindeel waar het maaiveld vanaf de onverharde weg afloopt naar circa 9,7 m +NAP. De huidige woning (nr. 21) ligt op ca. 10,2 m +NAP. De Koningsvaren en Zwembadweg liggen op circa 10,4-10,6 m +NAP.

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Op basis van de bekende gegevens wordt geadviseerd om delen van het plangebied op te hogen of dient een beter beeld verkregen te worden van de grondwaterfluctuatie middels een grondwatermonitoring.

Op basis van de verwachte GHG op 9,4 m +NAP is voor de wegen derhalve een peil van minimaal 10,4 m +NAP geadviseerd (gelijkaardig aan bestaande woonkavels). Door de woningen minimaal 20 centimeter boven kruin van de nabijgelegen weg te bouwen wordt voldaan aan de geadviseerde ontwateringsdiepte en wordt tevens de kans op instroom bij hevige neerslag verder ingeperkt.

Grondwater
Om grondwateroverlast zoveel mogelijk te vermijden, wordt er een minimale drooglegging geadviseerd van 50 centimeter bij tuinen en 70 centimeter bij bebouwing met kruipruimte.

Binnen of nabij het plangebied zijn geen grondwatermeetgegevens bekend waardoor uit de beschikbare data alleen een inschatting van de grondwaterstanden kan worden gemaakt door extrapolatie. Uit deze gekende kaartgegevens blijkt dat de GHG dichtbij het maaiveld ligt met een gemiddelde grondwaterstand van 1 m-mv. In september 2009 is het grondwater op ca. 1,7-2 m-mv aangetroffen. Bij de uitvoering van het infiltratieonderzoek in oktober 2021 is de grondwaterstand aangetroffen op circa 0,7 tot 1,0 m -mv. In april 2020 is de nabijgelegen wijk Kienehoef klimaatrobuust gemaakt. Hierbij is het hemelwater afgekoppeld en is als GHG 9,4 m +NAP aangehouden. Het waterpeil in de oostelijk gelegen vijver Kienehoef bedraagt 9,5 met een knijpconstructie (lopstuw) op 9,6 m +NAP. Op basis van de gekende grondwatergegevens is het grondwater ter plaatse tussen de 8 en 9,4 m +NAP te verwachten.

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Zover bekend is ter plaatse geen (grond)waterverontreiniging aanwezig.

Gezien de verplichting tot waterretentie op eigen terrein en de verwachte matige tot goede doorlatendheid is het uitvoeren van enkele infiltratiemetingen in het veld geadviseerd om de daadwerkelijke infiltratiemogelijkheid te bepalen. De uitgevoerde infiltratiemetingen zijn beschreven in de onderzoeksrapportage.

Oppervlaktewater
Tussen het plangebied en de Zwembadweg (oostelijk) is een B-watergang aanwezig. Aan de oostzijde van de Zwembadweg is het Park Kienehoef aanwezig met een groot oppervlaktewater (recreatievijver). Deze heeft een waterpeil van 9,5-9,6 m +NAP en stroomt middels een ondergrondse duiker van 400 mm in de A-watergang welke noord- en westelijk aan de plangebiedzijde stroomt. Het oppervlaktewater stroomt verder af in westelijke richting. Westelijk is voor een ontsluiting naar de Koningsvaren een duiker aanwezig.

De A-watergang heeft een beschermingszone van 1 meter aan de plangebiedzijde en van 5 meter aan de wegzijde van de Koningsvaren. Binnen een beschermingszone is het niet toegestaan om obstakels te plaatsen, zodat onderhoud ongehinderd kan plaatsvinden. De bescherming van het oppervlaktewater en de onderhoudsstrook van de A-watergang en beschermingszones zijn geregeld middels de Keur.

Het is niet toegestaan om werkzaamheden binnen of nabij het oppervlaktewater uit te voeren zonder expliciete toestemming van het waterschap. Het (direct) lozen van hemelwater is alleen toegestaan met de toestemming van het waterschap, waarbij de waterkwaliteit niet mag verslechteren.

Afvalwater
De bestaande bebouwing in de omgeving is aangesloten op een gescheiden vrijvervalrioolstelsel. Zuidelijk is binnen het plangebied reeds een gescheiden vuilwater- en infiltratieriool aanwezig. Dit afvalwaterstelsel stroomt naar het zuidwestelijk gelegen Mahlerplein af en het hemelwaterriool stroomt oostelijk af naar de bestaande vijver van het Kienehoef park middels een duiker van 400 mm onder de Zwembadweg.

Noordoostelijk op circa 42 meter van de plangrens ligt een gemeentelijk rioolgemaal. Deze heeft in zuidelijke richting middels een duiker tevens een overstort in de A-watergang welke noordwestelijk nabij het plangebied stroomt. Vanuit het waterschap wordt geadviseerd om zeer terughoudend te zijn met het toestaan van nieuwe geurgevoelige objecten in de directe omgeving in verband met geurhinder (en in mindere mate ook voor geluid en trillingen). De geuremissie op een rioolgemaal is per rioolgemaal verschillend en wordt bepaald door de aanvoersituatie. Bij een vrijvervalstelsel wordt als benodigde vrije zone 30 meter gehanteerd. Bij aansluiting van drukriolering of functioneren als tussengemaal is het advies een vrije zone van 50 meter. De afstand tussen nieuwe bebouwing en open retenties, helofytenfilters en uitmondingen van overstorten en bergbezinkbassins dient ten minste 50 meter te bedragen. De afstroom door de A-watergang vanaf de overstort nabij het plangebied is eigenlijk ongewenst. Gezien er reeds een bestaande woningbouw aan de overzijde van de overstort aanwezig is zonder gekende klachten, is bij het plangebied ook geen concrete overlast te verwachten. Bovendien wordt aan de noordzijde van het plangebied een groenstrook aangelegd van ca. 30 meter. In totaal komen gevoelige functies op ten minste 70 meter van het gemeentelijk vuilwatergemaal te liggen.

Bij de nieuwbouw zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Door de bouw van de woningen zal de afvalafvoer toenemen tot circa 3,3 m^3/u (0,92 l/s). Binnen het plangebied is reeds deels een rioolstelsel aangelegd waarin de toename aan vuilwater verwerkt kan worden. Voor de aansluiting op

het gemeentelijke rioolstelsel dient te zijner tijde een aanvraag te worden ingediend bij de gemeente Meierijstad.

Hemelwater en infiltratieonderzoek
Met de realisatie van het planvoornemen zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen. Verhard oppervlak zorgt voor een versnelde afvoer van hemelwater welke conform het actuele beleid van het waterschap en de gemeente gecompenseerd dient te worden (klimaatadaptief ontwikkelen). Het huidige verhard oppervlak is vastgesteld door middel van een recente luchtfoto. De toekomstige verharding is vastgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan en onderstaande uitgangspunten.

Voor het verhard oppervlak in het openbaar gebied is uitgegaan van:
- Half open parkeerplaatsen:
    - Geen bergend vermogen aan toerekenen
    - Oppervlakte half open parkeerplaatsen voor de helft tellen
    - Verharding / duikers B-watergang aan de Zwembadweg voor 10% verharding tellen i.v.m. o.a. nieuwe inritten

De verharding op de woonpercelen werd eerst op eigen terrein verwerkt. Insteek is nu om dit in het openbaar gebied aan te leggen. Voor het verhard oppervlak op de meeste woonpercelen is gerekend met een % verharding per perceel per type:
- Halfvrijstaand: 80%
- Rijwoningen (incl. sociale huur): 90%
- Appartementen / rug-aan-rug: 100%

11 percelen zijn groter dan 300 m^2 (vrijstaande woningen) en deze percelen dienen hun eigen hemelwater te verwerken. Onderstaande tabellen geven een overzicht van het verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie weer voor het overige uitgeefbaar terrein en openbaar gebied.

Soort verhard oppervlak	Huidige situatie [m^2]
Daken, circa	590
Overige (ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, ect.) circa	7.840
Totaal verhard, circa	**8.430**
B-watergang	541x90%=487

Tabel 4.2 Overzicht bestaand verhard oppervlak in het plangebied

Type woning	Totaal oppervlak [m^2]	Verhardingspercentage %	Totaal verhard oppervlak	Beschikbaar voor waterberging [m^2]
appartementen	692	100	692	0
rijwoningen	8129	90	7316	0
rug aan rug woningen	403	100	403	0
2/1 kap en vrs < 300 m^2	2733	80	2186	0
2/1 kap en vrs > 300 m^2	0	0	0	0
Totaal uitgeefbaar	**11957**		**10597**	wordt afgekoppeld naar

Tabel 4.3 Overzicht oppervlak uitgeefbaar gebied

Type woning	Totaal oppervlak [m²]	Bergend vermogen %	Totaal verhard oppervlak	Beschikbaar voor waterberging [m³]
rijbaan	4455	0	4455	0
parkeerplaatsen	1022	0	1022	0
half open parkeerplaatsen	1430	0	1430	0
Fietspaden	0	10	0	0
Voetpaden	2472	10	2225	247
half open voetpaden	0	50	0	0
onverhard terrein/groen	14598	100	0	14598
bestaande A watergangen	288	100	0	buiten beschouwing
B watergangen	541	90 (i.v.m. duikers en inrit)	54	487
Totaal openbaar	**24806**		**9186**	**15332**
Totaal plangebied	**36763**		**19783**	**15332**

Tabel 4.4 Overzicht oppervlak openbaar gebied in het plangebied

Uit de tabel is af te leiden dat het totaal verhard oppervlak circa 19.783 m^2 bedraagt (exclusief de vrije, grotere woonkavels). In het totaal verhard oppervlak zijn de half open parkeerplaatsen geheel opgenomen. Deze worden gezien hun waterdoorlatende fundering als 50% verhard gerekend waardoor het in openbaar gebied te verwerken oppervlak 19.783-715= 19.068 m^2 bedraagt. Ter compensatie dient een hemelwatervoorziening voor een bui van 60 mm, zijnde circa 1.144 m^3, aangelegd te worden.

Uit het infiltratieonderzoek kan worden geconcludeerd dat een infiltratievoorziening beperkt toepasbaar is binnen het plangebied door de leemlaag in de ondiepe ondergrond. Voorts dient rekening gehouden te worden met een verwachte GHG op 9,4 m +NAP. Hemelwater wordt voornamelijk noord- en centraal oostelijk horizontaal verwerkt in het bodemtraject tot 1,5 m-mv. West- en zuidelijk is een matig tot slechte horizontale doorlatendheid gemeten met een slechte verticale doorlatendheid. Gemiddeld kan een k-waarde van 0,7 meter per dag (inclusief veiligheidsfactor) aangehouden worden. Geadviseerd wordt om op een hemelwatervoorziening naast een noodoverloop tevens een vertraagde leegloop aan te leggen voor langdurig natte periodes.

Ter plaatse wordt hemelwater bij de nieuwbouw gescheiden gehouden. Naast het zoveel mogelijk beperken van nieuwe, gesloten verharding en eventueel hergebruik inpandig of voor de tuin en/of sedumdaken zijn hieronder enkele mogelijke HWA-voorzieningen opgesomd voor de lokale hemelwaterverwerking:

- Groene bergingen met wateropvang in bestaande en nieuw aan te leggen groensingels (met elkaar verbonden wadi's)
- IT-riolering met drainagezand
- Aanleg bijkomend oppervlaktewater doorheen het plangebied
- Waterschijf op bestaande, te verbreden b-watergang oostelijk met inzet van stuwconstructie in combinatie met doorlaat landelijke afvoer (2l/s/ha)
- Op eigen kavel bovengrondse verwerking of ondiepe ondergrondse hemelwaterverwerking rekening houdend met de verwachte GHG op 9,4 m +NAP

- Gezien de ligging nabij de vijver van het Kienehoef kan mogelijk ook de waterverwerking (deels) hierin plaatsvinden. Hiervoor is reeds een duiker van 400 mm onder de Zwembadweg door richting vijver Kienehoef aangelegd.
- Een combinatie van voorliggende opties

Bij de nieuwbouw wordt vanuit de gemeente gewenst dat de afvoer van het “dakwater” bovengronds plaatsvindt. Regenpijpen worden boven de grond afgezaagd om het water via maaiveld (verhardingen, tuin etc.) in het hemelwatersysteem af te laten vloeien. Er worden geen ondergrondse huisaansluitingen gemaakt.

Voor de hemelwaterverwerking is uitgegaan van verwerking in 4 groene verlaagde zones met aanvullende waterberging ter plaatse van de oostelijk te verbreden en herprofileren B-watergang. Middels een stuw en leegloopvoorziening kan/zal hierin de meeste waterberging ingepast worden voor de planontwikkeling. Voor de waterberging in de groenzones is de bergingshoeveelheid afhankelijk van de vormgeving, gewenste aanlegdiepte en het eventueel te behouden groen.

Hieronder is een overzicht met 40 cm waterberging in wadi’s opgenomen met de berekende bergingshoeveelheden middels uitbreiding of fluctuatie in het oostelijke oppervlaktewater van 60-80 cm (20 cm onder bestaand wegpeil). Voor het te verbreden water is gerekend met een gemiddelde variant van 900 m^2 en een maximaal mogelijke variant van 1.300 m^2 nat oppervlak. Een mogelijke HWA-verwerking is opgenomen in figuur 4.1.

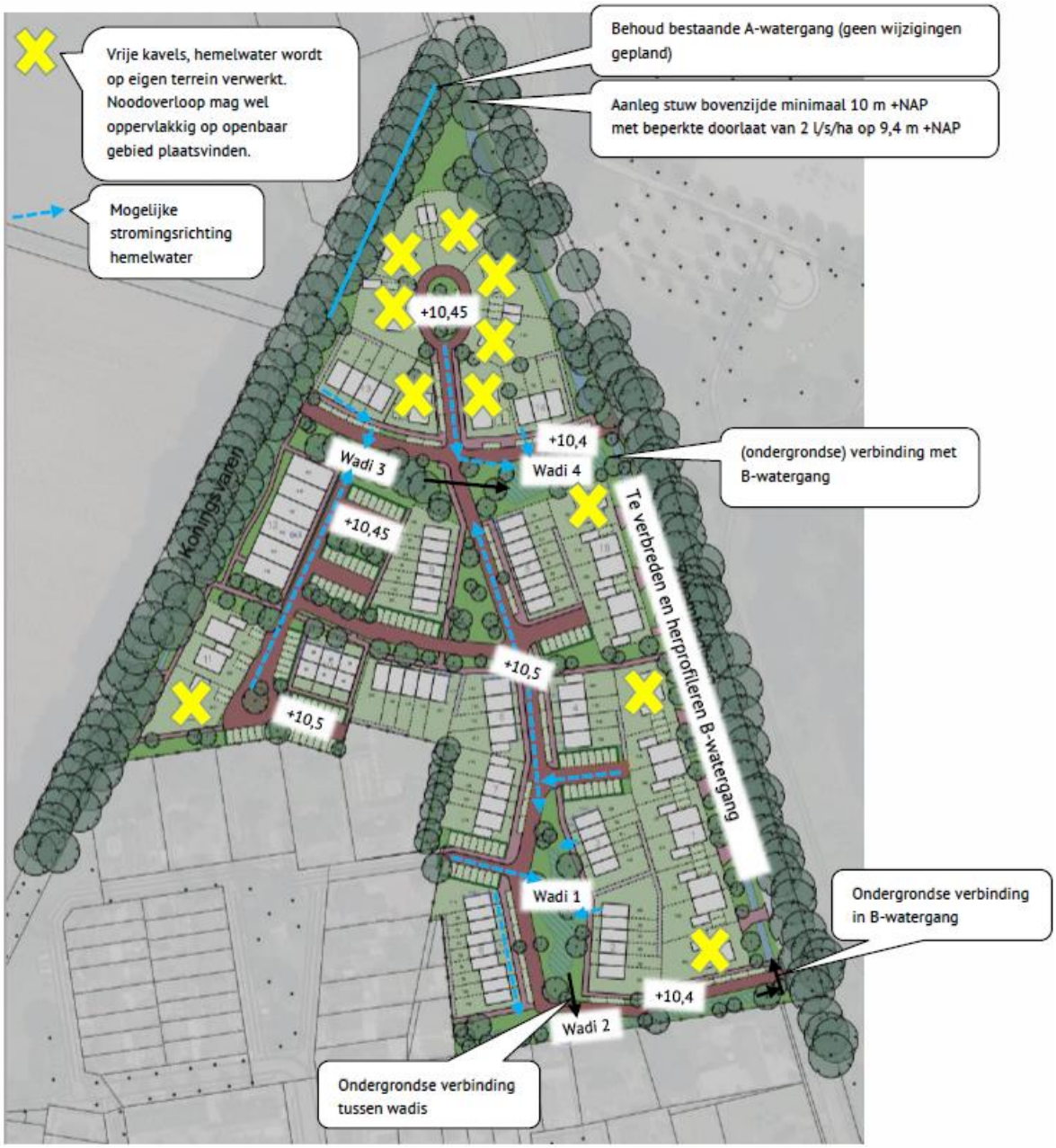
Type woning	Totaal oppervlak [m^2]	Waterdiepte met bestaand maaiveld en stuw 10m+NAP	Bergingshoeveelheid	Verhoogd waterpeil stuw 10,2m+NAP	Bergingshoeveelheid
Wadi 1	460	0,4	184		
Wadi 2	325	0,4	130		
Wadi 3	450	0,3	180		
Wadi 4	380	0,4	152		
Subtotaal			**646**		
B-watergang (nat wateroppervlak)	Bestaand-gemiddeld-max 487 – 900 - 1300	0,6 (10-9,4 m NAP)	292-540-783	0,8 (10,2-9,4 m NAP)	389-720-1044
Totaal			938-**1186-1429**		1035-**1366-1690**

Tabel 4.5 Overzicht waterberging binnen openbaar gebied

Uit het overzicht in tabel 4.5 blijkt dat alleen het plaatsen van een stuw en behoud van de bestaande B-watergang te beperkt is om de benodigde waterberging van 1.144 m^3 in te passen. Door minimaal 900 m^2 nat wateroppervlak met stuwpeil 10 m+NAP in combinatie met de 4 wadi’s in te passen wordt 1186 m^3 waterberging aangelegd, wat minimaal benodigd is.

Hemelwater kan in de wadi’s lokaal infiltreren. Geadviseerd wordt deze (ondergronds) te verbinden zodat piekhoeveelheden naar de oostelijke uit te breiden B-watergang kunnen overlopen. Door deze

B-watergang te voorzien van stuw op minimaal 10 m+NAP en een vertraagde leegloop van ca. 8 cm doorsnede (2/l/s/ha op GHG-peil van 9,4 m +NAP) wordt ter plaatse de benodigde waterberging ingepast en is door de vertraagde leegloop geen wateroverlast te verwachten. Een mogelijke HWAverwerking is opgenomen in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Voorgenomen planontwikkeling met mogelijke hemelwaterverwerking

De vrijstaande woningen op de grotere percelen dienen hun eigen hemelwater te verwerken. Algemeen komt dit bij 60 mm waterberging neer op een infiltratievoorziening van ca. 10 m³. Als 60 mm op

eigen terrein geborgen wordt, mag de noodoverloop bovengronds op het openbaar gebied plaatsvinden zodat bij boven normatieve neerslag ter plaatse geen overlast ontstaat. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water oppervlakkig kan afstromen naar het openbaar gebied (in oostelijke richting naar retentievoorziening).

Binnen het plangebied is afdoende ruimte aanwezig om hemelwater te verwerken. Afhankelijk van de voorkeur dient er meer of minder ruimte of stuwing in de oostelijk watergang voorzien te worden of dient een andere compenserende maatregel gerealiseerd te worden zoals compensatie in vijver Kienehoef middels de bestaande hemelwaterleiding onder de Zwembadweg door.

Een en ander is afhankelijk van de verdere planinvulling en de (gewenste) mogelijkheden in het openbaar gebied. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat er geen belemmeringen voor de hemelwaterstroming aangelegd worden zoals bruggen, overkluizingen of andere obstakels zoals hekwerk. Voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw dient de hemel- en afvalwatervoorzieningen nader uitgewerkt te worden zodat met zekerheid afdoende waterberging ingepast wordt geen opstuwing veroorzaakt. Dit concreet bouwplan wordt te zijner tijd opgemaakt en dient door het bevoegd gezag goedgekeurd te worden. Hierdoor is ter plaatse geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten en wordt klimaatrobuust ontwikkeld.

Bij wijzigingen in/nabij het oppervlaktewater en bij de invulling van het uiteindelijke planvoornemen dient tevens het waterschap betrokken te worden zodat het bestaande watersysteem niet negatief beïnvloed wordt en het risico op wateroverlast niet toeneemt. Vooralsnog zijn bij de A-watergang geen wijzigingen gepland.

Voor het planvoornemen dient voor de voorgenomen werkzaamheden in de oostelijke B-watergang en de verhardingstoename groter dan 10.000 m^2 een watervergunning aangevraagd te worden. Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden zoals het Omgevingsloket.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

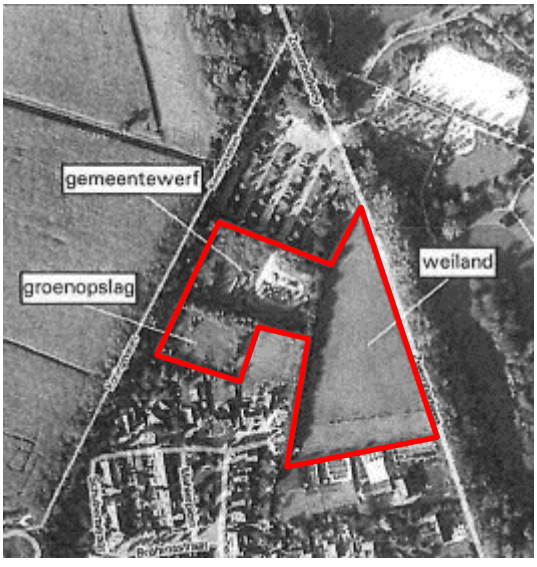
Doorwerking plangebied

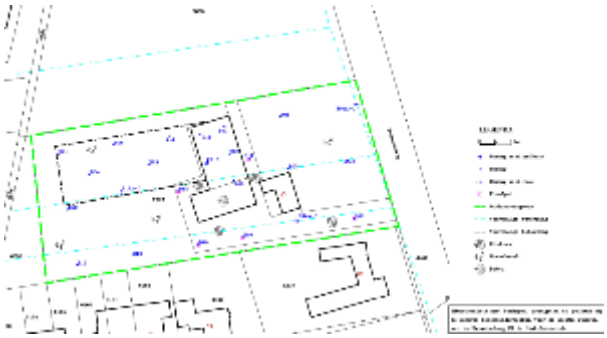
Het plangebied voor woningbouw beslaat de kadastrale percelen sectie I nummers 6125 (ged.), 6658, 6992 en 7016 (zie figuur 4.2). Er zijn al de nodige bodemonderzoeken verricht. Deze staan in de tabel 4.6 opgesomd met daarbij in het kort de conclusies. De onderzoeken zelf zijn als bijlagen opgenomen bij de toelichting.

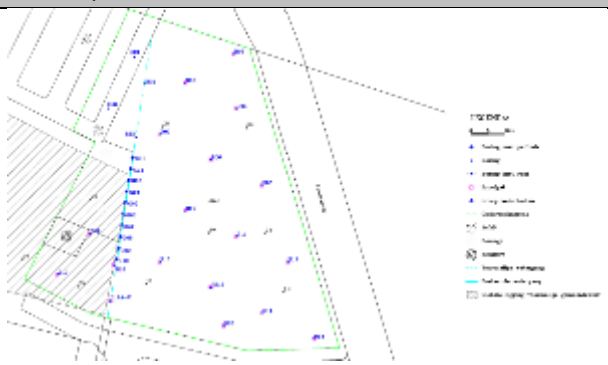


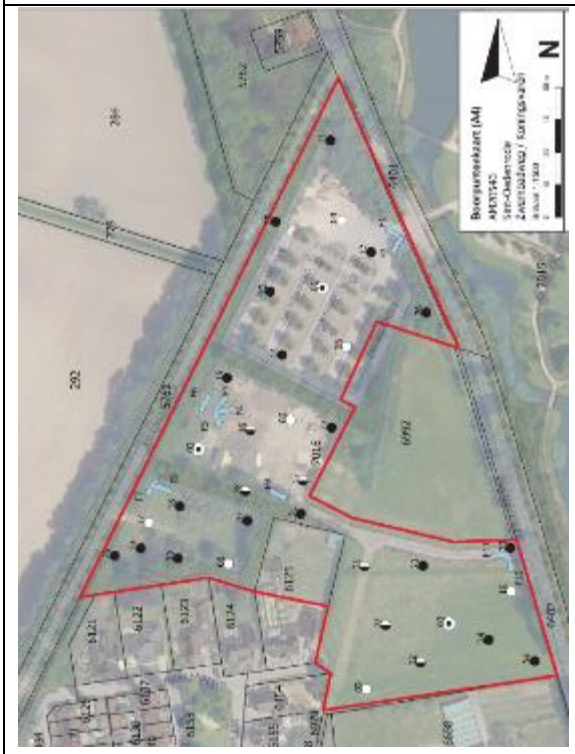
Figuur 4.2 Kadastrale kaart plangebied (bron: pdok.nl)

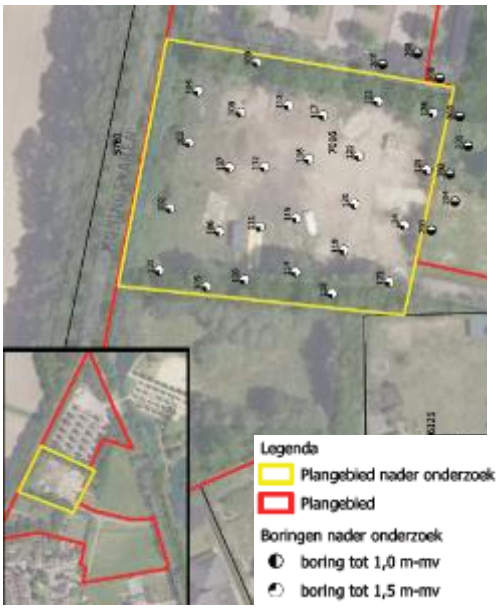
Tabel 4.6 Uitgevoerde bodemonderzoeken

	Locatie, uitvoerder en datum	Type onderzoek en conclusie
1.	Kinderbos Noord, Sint-Oedenrode, oostzijde van het plangebied. Geofox-Lexmond bv d.d. 18-09-2009 Bijlage 8A	Milieukundig en geohydrologisch bodemonderzoek
		Uit het onderzoek blijkt het navolgende: ■ de boven- en ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK en/of minerale olie. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel, zink en xylenen. De gemeten gehalten zijn echter dermate laag dat de uitvoering van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De milieukundige kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering; ■ eventueel vrijkomende grond is op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit vrij toepasbaar. Uitzondering hierop vormt de grondlaag onder de puinverharding. Deze grond is toepasbaar als 'klasse wonen'; ■ het puin is indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit en herbruikbaar als bouwstof; ■ de horizontale doorlatendheid (k-waarde) van de bodem in de onverzadigde zone be-

	Locatie, uitvoerder en datum	Type onderzoek en conclusie
		draagt circa 2,5 a 4 m/dag en is hiermee voldoende voor het toepassen van hemelwaterinfiltratie; ■ de grondwaterstand is aangetoond op circa 1,75 a 2,15 m-mv en is hiermee, er van uitgaande dat ter plaatse geen sprake is van extreme grondwaterstandfluctuaties door het jaar heen, diep genoeg voor het toepassen van bovengrondse en (in beperkte mate) ondergrondse infiltratievoorzieningen.
2.	Zwembadweg 21 (Perceel I 6658) Verhoeven Milieutechniek BV, d.d. 01-03-2018 Bijlage 8B	Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest
		Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese, van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging, aangenomen, aangezien in de grond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse parameters zijn aangetoond. In de teeltlaag zijn geen noemenswaardige verontreiniging voor bestrijdingsmiddelen (OCB) aangetoond. Zintuiglijk en/of analytisch zijn geen verontreinigingen bij de gedempte sloten aangetroffen. De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de gestandaardiseerde meetwaarden de index van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese, van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging onder de verharding, aangenomen, aangezien zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond in het puin. In de zintuiglijk schone grond (zonder bijmengingen van puin) onder de verharding is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. Middels het verkennend onderzoek naar asbest is vastgesteld dat er geen ernstige asbestverontreiniging aanwezig onder de verharding.
3.	Zwembadweg (ong.) (perceel I 6992) Verhoeven Milieutechniek BV, d.d. 09-08-2019 Bijlage 8C	Diverse bodemonderzoeken

	Locatie, uitvoerder en datum	Type onderzoek en conclusie
		Met de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate onderzocht. Echter is voor wat betreft de volledige puinlaag ter plaatse van B09 de milieuhygiënische kwaliteit vooralsnog in onvoldoende mate ondergezocht in verband met een aangetroffen gehalte voor asbest dat de norm voor nader onderzoek overschrijdt. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan derhalve belemmeringen tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en herontwikkeling van de locatie. In verband met de voorgenomen herontwikkeling van het perceel dient de asbesthoudende puinlaag te worden verwijderd en afgevoerd naar een erkende verwerker. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient eerst een nader onderzoek naar asbest te worden uitgevoerd om vast te stellen of sprake is van een ernstige verontreiniging met asbest en om uit te sluiten of de bodem rondom en onder de puinlaag is verontreiniging met asbest.
4.	Zwembadweg (ong.) (perceel I 6992) Verhoeven Milieutechniek BV, d.d. 23-08-2019 Bijlage 8D	Nader asbestonderzoek
		Middels het uitgevoerde nader onderzoek naar asbest is vastgesteld dat geen sprake is van een ernstige asbestverontreiniging in de puinverharding en in de bodem bij de voormalige gemeentewerf op het zuidwestelijk deel van perceel I 6992 aan de Zwembadweg te Sint-Oedenrode. Op basis van voorgaande onderzoeken en voorliggende nader onderzoek is vastgesteld dat er geen sprake is een bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). In verband met de voorgenomen herontwikkeling van het perceel wordt geadviseerd (asbesthoudende) puinlaag te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker. Ondanks dat de maximale samenstellingswaarde voor asbest niet wordt overschreden en er dus geen sprake is van een ernstige asbestverontreiniging, kan het puin niet als asbestvrij worden beschouwd en derhalve mogelijk niet worden hergebruikt. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het teerhoudend asfalt ter plaatse van het

	Locatie, uitvoerder en datum	Type onderzoek en conclusie
		parkeerterrein op het noordwestelijk deel van het perceel. Indien in de toekomst asfalt vrijkomt dient rekening gehouden te worden met afvoer van teerhoudend asfalt. Rekening houdend met de beperkte hoeveelheid asfalt op de locatie (maximaal 60 ton) en de freesnauwkeurigheid van 20 mm, wordt geadviseerd om het asfalt in zijn geheel als teerhoudend af te voeren. De kosten van het affrezen en separaat afvoeren van de toplaag wegen niet op tegen de kosten van het afvoeren van het asfalt als geheel teerhoudend. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan verder geen belemmeringen.
5.	Zwembadweg / Koningsvaren (ong.) Aeres Milieu BV, d.d. 05-08-2021 Bijlage 8E	Verkennend bodemonderzoek
		Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met zware metalen, PAK, som PCB en minerale olie. Ter plaatse van het gemeentelijk opslagterrein is de bovengrond plaatselijk matig verhoogd met nikkel en matig tot sterk verhoogd met PAK. In de ondergrond ter plaatse van het oostelijke parkeerterrein is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Uit de resultaten van het onderzoek naar PFAS blijkt dat de geanalyseerde mengmonsters voldoen aan de toepassingsklasse landbouw/natuur voor toepassing op landbodem. In het freatisch grondwater is lokaal een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. Uit de resultaten van het analytisch onderzoek naar asbest blijkt dat in grondmengmonster ABM6 (gemeentelijk opslagterrein) een licht verhoogde asbestconcentratie is aangetoond van 3,5 mg/kg d.s. De berekende asbestconcentratie ligt ruim beneden het onderzoekscriterium (= 50 mg/kg d.s.) voor het uitvoeren van een nader onderzoek. In de overige geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie is geen verhoogde asbestconcentratie aangetoond. De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het matig verhoogde gehalte aan nikkel en de matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK in de bovengrond ter plaatse van het gemeentelijk opslagterrein aanleiding

	Locatie, uitvoerder en datum	Type onderzoek en conclusie
		voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem ter plaatse van het gemeentelijk opslagterrein vormt een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).
6.	Zwembadweg / Koningsvaren (ong.) Aeres Milieu BV, d.d. 10-05-2021 Bijlage 8F	Nader bodemonderzoek
		Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden gesteld dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens wordt uitgegaan van minimaal 450 m3 (uitgangspunt 900 m2, traject 0,5 meter) matig tot sterk verontreinigde grond. Uit de standaard risicobeoordeling blijkt dat er voor het beoogde gebruik (wonen met tuin) geen onaanvaardbare risico's zijn voor de mens, ecologie en verspreiding. Bij herontwikkeling van de locatie (bijv. bestemmingswijziging/functiewijziging naar gevoeliger gebruik of nieuwbouw) zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Voorafgaand aan het nemen van sanerende maatregelen dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het uitvoeren van grondroerende activiteiten (graven of andere grondbewerking) ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging is niet toegestaan zonder instemming van de bevoegde overheid.

Formulieren 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'

Perceel I 6992

Het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' is ingevuld voor het perceel I 6692. Daaruit blijkt wat er op de locatie is gebeurd sinds de sinds de uitvoering van het bodemonderzoek van augustus 2019. Het ingevulde formulier is opgenomen als bijlage 9 bij deze plantoelichting.

Perceel I 7016

Het 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' is ingevuld voor het perceel I 7016. Het ingevulde formulier is opgenomen als bijlage 9 bij deze plantoelichting.

Conclusie

Bij herontwikkeling van de locatie (bijv. bestemmingswijziging/functiewijziging naar gevoeliger gebruik of nieuwbouw) zijn sanerende maatregelen noodzakelijk ter plaatse van het voormalige gemeentelijke

opslagterrein (ged. perceel I 7016). Voorafgaand aan het nemen van sanerende maatregelen dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het uitvoeren van grondroerende activiteiten (graven of andere grondbewerking) ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging is niet toegestaan zonder instemming van de bevoegde overheid.

4.7 (Ondergrondse) infrastructuur

In de ondergrond zijn geen kabels en leidingen aanwezig, waarvoor een planologisch beschermingsregime van toepassing is. Vanuit het aspect kabels en leidingen in de ondergrond is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt er nieuwe ondergrondse infrastructuur aangelegd, het is niet nodig om hiervoor zones op te nemen in het bestemmingsplan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[4]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
Er zijn twee omgevingstypes, namelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure is een rustige woonwijk, een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied, als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

[4] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom Sint-Oedenrode. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een woonwijk. Ten westen van het plangebied is het buitengebied Sint-Oedenrode gelegen en aan de oostkant grenst het plangebied aan recreatiepark Kienehoef. Ten noorden van het plangebied zijn campings en sportvelden gelegen. Rondom het plangebied zijn er dus verschillende functies gelegen. Echter wordt het plangebied ontwikkeld als woonwijk waar de hoofdfunctie wonen zal zijn. Derhalve wordt het plangebied getypeerd als rustige woonwijk.

Tabel 4.7 toont de omliggende bedrijven en voorzieningen met de bijbehorende richtafstanden en de feitelijke afstanden tot het plangebied.

Tabel 4.7: Milieubelastende functies/bestemmingen in de omgeving van het plangebied

Adres	**Bestemming**	**Milieucategorie**	**Richtafstand tot rustige woonwijk**	**Afstand tot plangebied**
Kinderbos 5	Agrarisch (melkrundvee)	3.2	100 meter	220 meter
Bremhorst	Sport (sportpark De Kienehoef)	3.1	50 meter	circa 245 meter
Zwembadweg 35	Recreatie (camping De Kienehoef)	3.1	50 meter	circa 110 meter
Zwembadweg 35-37	Recreatie (Paardensportcentrum)	3.1	50 meter	circa 500 meter

Voor de omliggende bedrijven en voorzieningen zoals weergegeven in tabel 4.7 ligt het plangebied op voldoende afstand. Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op deze omliggende bedrijven en voorzieningen en vice versa.

Voor het aan de oostkant van het plangebied gelegen recreatiepark Parkzicht Kienehoef is op 18 juni 2013 een Omgevingsvergunning verleend, waarmee in ieder geval een horeca-inrichting, een natuurtheater en een roeivijver mogelijk zijn gemaakt. Op basis van de VNG publicatie zijn er geen richtafstanden vast te stellen die passen bij de activiteiten van een natuurtheater. De bestaande meest dichtbijgelegen woningen zijn gelegen aan Zwembadweg 29 en 31. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning is aangetoond dat er ter plaatse van de woningen aan de Zwembadweg 29 en 31 sprake is van een goed woon-en leefklimaat. Deze woningen liggen op circa 50 meter van het geplande natuurtheater. De woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt komen op een afstand van minstens 115 meter van het natuurtheater te liggen. Derhalve kan er aangenomen worden dat er ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor een roeivijver zijn in de VNG-brochure geen richtafstanden opgenomen, derhalve is er uitgegaan van de richtafstanden van een roeivereniging. De richtafstand voor een roeivereniging bedraagt 30 meter tot gevoelige objecten. De roeivijver ligt op een afstand van minstens 30 meter van de (tuinen

van de) beoogde woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Derhalve vormt de roeivijver geen belemmering voor de beoogde woningen en vice versa.

Ten oosten van het plangebied zijn tevens een trapveldje en een (natuur)speeltuin gerealiseerd. In de VNG-brochure zijn geen richtafstanden opgenomen voor (natuur)speeltuinen. Voor kinderboerderijen, scholen voor basis- en algemeen voorgezet onderwijs zijn richtafstanden gegeven van 30 meter tot rustige woonwijk. Deze soorten bedrijven dan wel instellingen worden in de VNG-brochure aangemerkt als categorie 2. De hinder van een (natuur)speeltuin is vergelijkbaar met de hinder vanwege een kinderboerderij en (het schoolplein van) een basisschool. De woningen die met voorliggend bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd komen op een afstand van ten minste 30 meter van de bestaande activiteiten in het Park Kienehoef, er wordt voldaan aan de richtafstand. De activiteiten in Park Kienehoef vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Voor de horeca-inrichting is op 6 april 2023 het bestemmingsplan ‘De Helden van Kien Bremhorst 1, Sint Oedenrode’ vastgesteld. Deze horeca-inrichting valt onder horeca categorie 5 wat in het bestemmingsplan gedefinieerd wordt als een horecabedrijf met een combinatie van horeca categorie 1, 2 en 3. Ten behoeve van deze horeca-inrichting is een akoestisch onderzoek gedaan er zijn maatregelen gesteld in de regels behorende bij het bestemmingsplan voor de horeca-inrichting. Hiermee is aangetoond dat er o.a. ter plaatse van de nabijgelegen woningen aan de Zwembadweg 29 en 31 sprake blijft van een goed woon-en leefklimaat. De nieuwe woningen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt komen op een grotere afstand te liggen dan de bestaande woningen aan Zwembadweg 29 en 31. Hiermee is geborgd dat ter plaatse van de nieuwe woningen het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

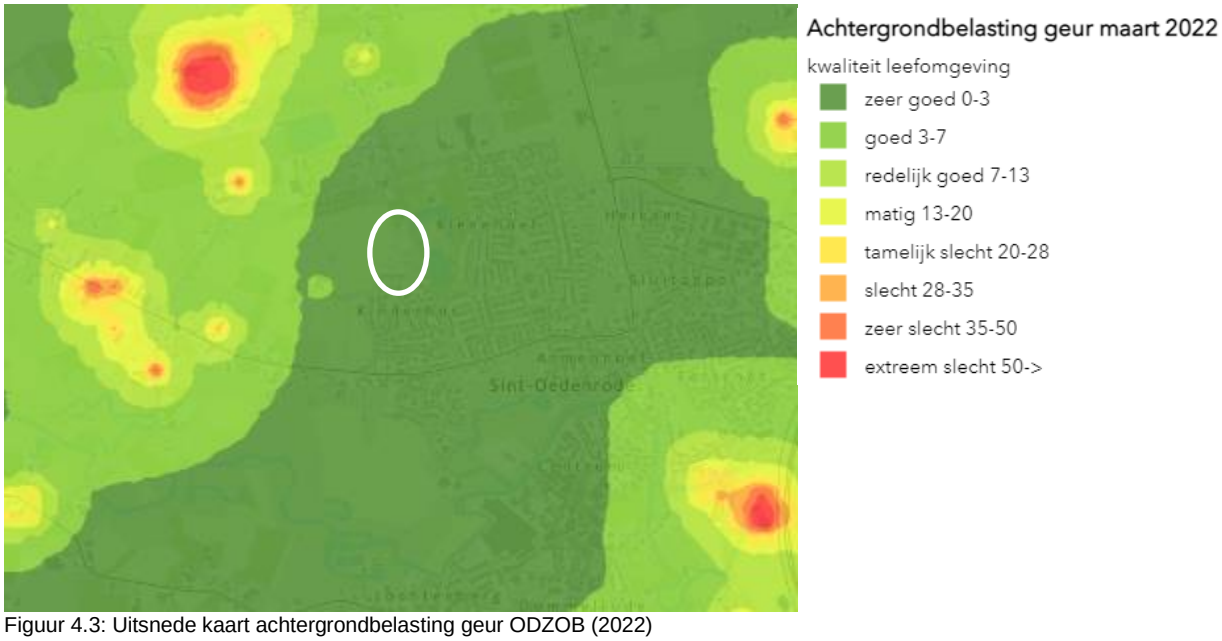
4.9 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied
Rondom de kern Sint-Oedenrode zijn verschillende intensieve veehouderijen gelegen. Gezien de ligging en de omvang van de veehouderijen in de omgeving kan worden gesteld dat aan de afstandsei-

sen en aan de norm voor de voorgrondbelasting zal worden voldaan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken.
Figuur 4.3 toont een uitsnede van de geurkaart van de ODZOB. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (OU_E/m^3). Als bronnenbestand is een export van het bestand veehouderijen Brabant opgenomen (maart 2022). Het plangebied is wit omcirkeld. De achtergrondbelasting bedraagt 0-3 OU_E/m^3. Dat komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling zal niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, er zijn immers al veel woningen gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat en er zijn geen veehouderijen in de omgeving die gehinderd worden door onderhavige ontwikkeling. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect ‘geurhinder’ geen belemmering vormt voor onderhavig plan.



Figuur 4.3: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (2022)

4.10 Akoestiek

Wegverkeerslawaai
In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek

uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is door de Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer in de omgeving op de te realiseren wooneenheden. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies beschreven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de juridisch-planologische mogelijkheden zoals in de regiekaart (zie figuur 2.3) staan weergegeven.

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig omdat de berekende geluidsniveaus komend van het gezoneerde deel van de Zwembadweg onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB aan de noordzijde van het plangebied. De vereiste karakteristieke geluidwering Ga;k bedraagt dan maximaal 56 – 33 = 23 dB. Een dergelijke gevelwering wordt in de praktijk bij nieuwbouw vrijwel altijd behaald. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied kan evenwel toch als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

De vereiste karakteristieke geluidwering van 23 dB voor de woningen gelegen aan de Zwembadweg (toetspunt 1 t/m 4) is 23 dB. Deze karakteristieke geluidwering is middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 6.2.4 van de planregels geborgd. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon-en leefklimaat van 33 dB gegarandeerd.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is

een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling van maximaal 110 woningen valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen).

Om te bepalen of de ontwikkeling invloed heeft op de omgeving is de NIBM-tool ingevuld, zie tabel 4.8. In paragraaf 4.16 is de verkeersgeneratie berekend op basis van het indicatieve richtprogramma. In totaal bedraagt de extra verkeersgeneratie voor 107 woningen afgerond 774 motorvoertuigen per etmaal. Voor 110 woningen bedraagt de verkeersgeneratie 798,6 motorvoertuigen per etmaal. Er is in de NIBM-tool een verkeersgeneratie ingevoerd van 800 motorvoertuigen per etmaal, zie tabel 4.8. Uit de NIBM-tool volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate van invloed is op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	800
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,48**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,12**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.8 NIBM-tool

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.9 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed is op de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Meetpunt	NO_2 µg/m^3	PM_{10} µg/m^3	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ µg/m^3	Jaar
222019	17.1	19.0	6.8	11.9	2020
222020	17.3	19.0	6.9	11.9	2020
222021	17.9	19.1	6.9	11.9	2020
222022	17.6	19.1	6.9	11.9	2020
222023	17.1	19.0	6.8	11.9	2020
222024	17.1	19.0	6.8	11.9	2020
Norm	**40**	**40**	**35**	**25**	

Tabel 4.9 Achtergrondwaarden (bron: NSL-monitoringstool)

4.12 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Tabel 4.9: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

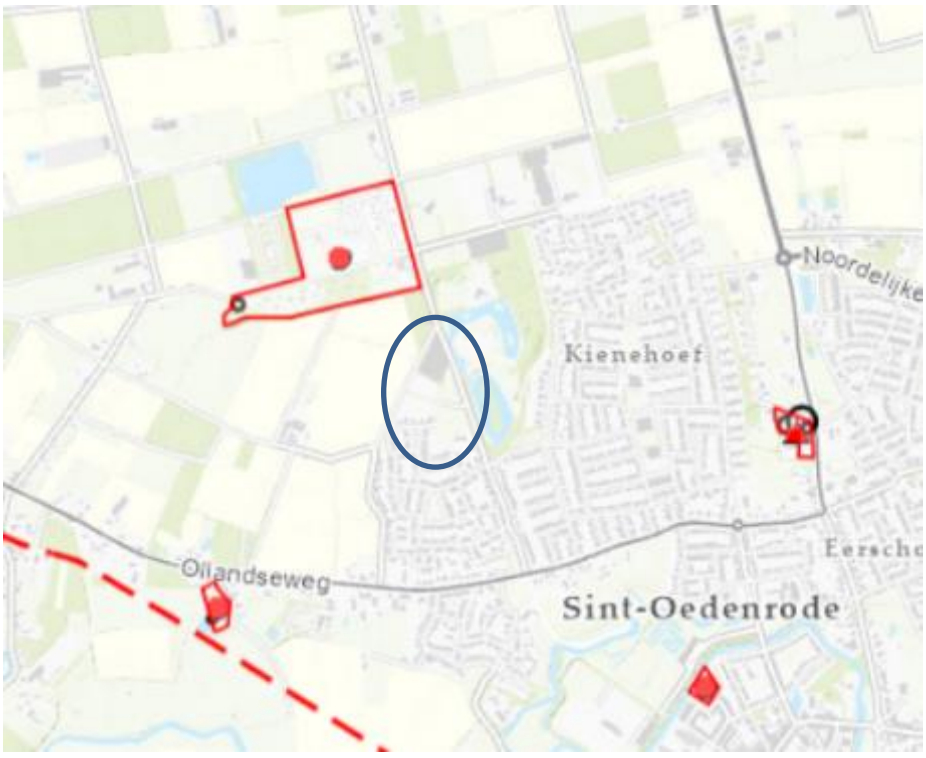
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants[5].

Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Overige wet- en regelgeving
Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', etc.

Doorwerking plangebied
Met behulp van de nationale risicokaart is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met het plangebied is weergegeven in figuur 4.4.



Figuur 4.4: uitsnede Risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

[5] Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle inrichtingen
Ten noorden van het plangebied is een risicovolle inrichting gelegen. Het betreft een bovengrondse propaantank behorende bij camping De Kienehoef, met een risicocontour afstand van 17 meter. Deze propaantank ligt op een afstand van minstens 500 meter van het plangebied en vormt derhalve geen belemmeringen. Overige risicovolle inrichtingen liggen op een afstand van meer dan 650 meter van het plangebied en vormen derhalve geen belemmering.

Risicovolle buisleidingen
Op circa 800 meter ten zuidwesten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Het betreft de Aardgasleiding Z-544-01. De 100%-letaliteitsgrens voor deze leiding is gelegen op 50 meter. De 1%-letaliteitsgrens op 100 meter. Hiermee valt het plangebied niet binnen de risicoafstanden van deze buisleiding. De buisleiding vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Risicovolle transportroutes
A50 Eindhoven - Oss
Op circa 1,9 kilometer meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de A50. Deze weg maakt onderdeel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. De weg kent geen PR 10-6-contour of plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van 880 meter reikt niet tot het plangebied. De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen het invloedsgebied van de autosnelweg A50.

4.13 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 4.500 meter ten westen van het plangebied ligt een hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 100 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

4.14 Spuitzones gewasbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.15 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0
De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Toetsing aan het stappenplan heeft plaatsgevonden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de endotoxinen richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting, zie ook paragraaf 4.9 (stap 3). De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter (stap 4). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a) of binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen 250 meter afstand van overige veehouderijen (stap 5c). Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit (stap 6) en er is bij omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Het gehele stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Geitenhouderijen
Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico

Varkens- en pluimveehouderijen
Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.16 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de verkeersveiligheid, het aantal verkeersbewegingen en parkeervraag. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

Verkeerstoets
Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Zwembadweg is er door Accent adviseurs een verkeerstoets opgesteld. Deze verkeerstoets geeft inzicht in de verkeerseffecten van de beoogde ontwikkeling. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden benoemd.

Verkeersveiligheid
Een analyse met de software van VIA heeft de objectieve (meetbare) verkeersonveiligheid in de wijk in kaart gebracht. Deze software geeft inzicht in door de politie geregistreerde ongevallen. De beschikbare date heeft betrekking op ongevallen en snelheden van diverse verkeersdeelnemers. De data geeft een goed beeld van verkeersonveilige situaties.

De ongevallenanalyse laat zien dat in de periode 2014-2019 geen enkel geregistreerd ongeval plaatsvond op de wegen rondom de geplande nieuwe woonwijk.

Op het kruispunt Schootsedijk-Schijndelseweg, als onderdeel van de beoogde ontsluitingsroute richting N637 en de A50, laat de analyse wel drie geregistreerde ongevallen zien (2014, 2017 en 2018). Het gaat om drie incidentele ongevallen, waarvan twee met letsel, zonder onderlinge samenhang.

Verkeersmodel
Het onlangs geactualiseerde regionale verkeersmodel is beschikbaar voor het doorrekenen van de verkeerseffecten. Het regionale model is onder aansturing van de provincie opgezet volgens de 'Brabant Brede Model Aanpak' (BBMA). Uitgangspunt voor de doorrekening is het toekomstjaar 2030.

Het regionale verkeersmodel berekent op de meest betrouwbare wijze de verkeerseffecten van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. De beoogde ca. honderd woningen zijn derhalve toegevoegd als herkomst- en bestemmingslocatie is het verkeersmodel. De toekomstige situatie (2030 met de nieywe woonwijk) geeft inzicht waar het extra verkeer gaat rijden en hoe groot de toenames zijn ten opzichte van de referentiesituatie (2030 zonder woonwijk). Tabel 4.10 toont de intensiteiten uit het verkeersmodel voor de twee situaties. De laatste kolom geeft het verschil, in dit geval de absolute toename, in motorvoertuigen per etmaal weer.

Op etmaalniveau wordt zichtbaar dat de hoeveelheid verkeer op de wegen toeneemt. De aantallen zijn echter passend binnen de wegfunctie en de daarvoor gehanteerde theoretische maximum intensiteiten.

Een vergelijking tussen de theoretische maximum capaciteit en prognoses voor 2030 met de aanvullende woningbouw, leidt tot de conclusie dat er geen problemen te verwachten zijn qua voertuigaantallen.

Straatnaam	Referentie 2030 (intensiteit zonder woningbouw)	Toekomstige situatie 2030 (intensiteit na woningbouw)	Verschil
Zwembadweg zuid tussen Ollandseweg en Componistenlaan	1.186	1.440	+254
Zwembadweg nabij Schootsedijk	209	548	+339
Schootsedijk	1.676	1.982	+306
Ollandseweg oostelijk van Zwembadweg	5.143	5.322	+179
Ollandseweg westelijk van Zwembadweg	5.683	5.761	+78
Beatrixstraat	1.378	1.420	+42

Tabel 4.10 Intensiteiten verkeersmodel in mvt/etmaal (gemiddelde werkdag)

Kruispuntafwikkeling
Er zijn verkeersberekeningen uitgevoerd voor de kruispunten:

- Ollandseweg-Zwembadweg
- Schijndelseweg-Schootsedijk

De huidige inrichting van de kruispunten volstaat voor de afwikkeling van het verkeer in 2030. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Inrichting Zwembadweg
De Zwembadweg is voldoende breed en voldoet aan alle inrichtingskenmerken, met uitzondering van de verharding. Gezien de beperkte omvang van de toekomstige verkeersintensiteiten zijn aanpassingen aan de rijbaan niet noodzakelijk.

Langzaam verkeer
Het aantal verkeersbewegingen is beperkt. De verkeersveiligheid voor fietsers is voldoende gewaarborgd en aanvullende voorzieningen zijn daarom niet noodzakelijk. Fietsers maken in de 20 km/uur-zones gebruik van de rijbaan. Dat kan prima op de Zwembadweg en aansluitende wegen.

Er zijn voldoende mogelijkheden om vanuit de locatie naar de oostelijk gelegen woonwijken van het dorp te komen. In de oostelijk aangrenzende woonwijken zijn twee basisscholen die goed te voet of met de fiets te bereiken zijn. Aanvullende verbindingen zijn niet noodzakelijk.

De Zwembadweg beschikt over een voetpad aan de oostzijde. Idealiter wordt bij het woonrijp maken van de woonwijk ook een voetpad aan de westzijde aangelegd. Tevens verdient het de aanbeveling om, op de aansluitingen van de ontwikkeling op de Zwembadweg, oversteeklocaties naar de overzijde van de rijbaan te maken.

Via het Mahlerplein kan in de toekomstige situatie op eenvoudige wijze een langzaam verkeer verbinding gerealiseerd worden met de nieuwe wijk. Voor de onderlinge bereikbaarheid van beide wijken en

het stimuleren van het gebruik van de fiets is het aan te bevelen om op deze locatie de verbinding te maken.

Om op de zwembadweg het gevoel van een woonstraat te even is het advies om te zijner tijd de asfaltverharding te vervangen door een open verharding. Om geluidhinder te voorkomen kan daarbij gedacht worden aan geluid reducerende klinkers.

Aanvullend wordt de aanbeveling gedaan om het bestaande trottoir te verharden met grijze tegels, zodat dit beter als voetgangersruimte herkenbaar is.

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381).

Het indicatieve richtprogramma met 107 woningen (zoals ook weergegeven in figuur 2.2) ziet er als volgt uit:

- 27 sociale huurwoningen;
- 15 middeldure huurwoningen;
- 11 goedkope koopwoningen;
- 31 middeldure koopwoningen;
- 23 dure koop / vrije sector woningen.

Onderstaand in tabel 4.11 is de toekomstige verkeersgeneratie berekend voor dit indicatieve richtprogramma. Er wordt gerekend met de gemiddelde verkeersgeneratie van woningen in de rest bebouwde kom – weinig stedelijk, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381. En overeenkomstig de stedelijkheidsgraad in het parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' van de gemeente Meierijstad.

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Sociale huurwoningen	27	5,6	151,2
Middeldure huurwoningen (huurhuis vrije sector)	15	7,4	111
Goedkope koopwoningen (tussen/hoek)	11	7,4	81,4
Middeldure koopwoningen (twee-onder-een-kap)	31	7,8	241,8
Dure koopwoningen	23	8,2	188,6
Totaal	**107**		**774**

Tabel 4.11 Verkeersgeneratie toekomstige situatie

In totaal bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie voor het indicatieve richtprogramma met 107 woningen 774 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer er rekening wordt gehouden met een worst-case

scenario van 110 woningen is er sprake van 798,6 motorvoertuigen per etmaal. In de berekening is voor de 3 overige woningen uitgegaan van dure koopwoningen.

De door Accent Adviseurs uitgevoerde verkeerstoets geeft inzicht in de verkeerseffecten van de woningbouwontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de omliggende wegen de toename aan verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Parkeernormen en behoefte

De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, te worden gevolgd.

Berekening parkeerbehoefte woningbouw

Ten behoeve van het voorzien van voldoende parkeergelegenheid is de parkeerbehoefte berekend met de parkeernormen overige kernen - rest bebouwde kom uit de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'. Gerekend is met 107 woningen, conform de huidige stedenbouwkundige tekeningen.

	aantal	parkeernorm bewoners	parkeernorm bezoekers	parkeerbehoefte bewoners	parkeerbehoefte bezoekers
Koop/huur vrijstaand	11	2,1	0,3	23,1	3,3
Koop/huur 2 onder 1 kap	12	2,1	0,3	25,2	3,6
Koop/huur tussen/hoek	66	1,9	0,3	125,4	19,8
Koop/huur etage, goedkoop	18	1,5	0,3	27	5,4
totale parkeerbehoefte	107			200,7	32,1
	exclusieve parkeercapaciteit bewoners			42	
	Resterende parkeerbehoefte openbare ruimte			158,7	32,1

Tabel 4.12 Berekening parkeerbehoefte toekomstige situatie

De bruto parkeerbehoefte voor de woningen (bewoners en bezoekers) komt op 232,8 parkeerplaatsen, waarvan 200,7 voor bewoners en 32,1 voor bezoekers (zie tabel 4.12). Er worden 42 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Waardoor er nog een parkeerbehoefte is van 190,8 in de openbare ruimte, waarvan 158,7 voor bewoners en 32,1 voor bezoekers. Deze twee parkeerbehoeftes maken beide aanspraak op de dubbelgebruik regel. Dit omdat ze beiden in de openbare ruimte opgelost moeten worden. Tabel 4.13 toont de parkeerbehoefte naar aanwezigheidspercentages. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 169 parkeerplaatsen op het meest maatgevende moment (een werkdagavond).

Bezetting parkeerplaatsen openbare ruimte (bewoners)	Week				Koopavond	Zaterdag		Zondag
Dagdeel	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	Middag
Aanwezigheidspercentage	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Aantal	79,35	79,35	142,83	158,7	126,96	95,22	126,96	111,09
Bezetting parkeerplaatsen openbare ruimte (bezoekers)	**Week**				**Koopavond**	**Zaterdag**		**Zondag**
Dagdeel	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	Middag
Aanwezigheidspercentage	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
Aantal	3,21	6,42	25,68	0	22,47	19,26	32,1	22,47
totale parkeerbehoefte openbare ruimte naar aanwezigheidspercentages (bewoners en bezoekers)	82,56	85,77	168,51	158,7	149,43	114,48	159,06	133,56

Tabel 4.13 Parkeerbehoefte naar aanwezigheidspercentages

In het stedenbouwkundige plan is aangetoond dat er met onderhavige ontwikkeling ruimte is om te kunnen voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen. Er zijn parkeerplaatsen gepland op openbaar gebied, daarnaast worden er parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein bij de woningen, deels op (binnen)hoven en een deel op de erven behorende bij de woningen. De finale benodigde parkeerplaatsen worden bepaald in het kader van de vergunningverlening. In de planregels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar moet zijn.

Effecten parkeren vanwege amoveren parkeerplaats Zwembadweg

Door de ontwikkeling van onderhavig woningbouwplan vervalt de bestaande parkeerplaats aan de Zwembadweg. De bestaande parkeerplaats aan de Bremhorst zal hierdoor zwaarder belast worden. Om te beoordelen of door het amoveren van deze parkeerplaats een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk op beschikbare parkeercapaciteit (Bremhorst en een aantal omliggende parkeerplaatsen) in de omgeving ontstaat, is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Op basis van de parkeertelling en de resultaten hiervan is gebleken dat bij het vervallen van parkeerplaats Zwembadweg, de parkeerplaats Bremhorst toereikend is. Op enkele momenten na stijgt de bezettingsgraad tussen het niveau 80 en 100%, met hierin 87% bezetting als maximale bezettingsgraad. Deze bezettingsgraad wordt aanvaardbaar geacht. Het realiseren van extra parkeerplaatsen is dan ook niet benodigd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De aanleiding voor de herziening van het vigerende bestemmingsplan is de gewenste woningbouw-ontwikkeling aan de Zwembadweg in Sint-Oedenrode. Bij het opstellen van de herziening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de in de bebouwde kom van Sint-Oedenrode vigerende bestemmings-plannen, het gemeentelijke 'Handboek Bestemmingsplannen' en het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen – Laaghangend fruit'. Het bestemmingsplan voldoet verder aan de vereisten van de SVBP 2012.

5.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, re-gels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen:* In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn al-leen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen lei-den of op meerdere manieren te interpreteren zijn.

- *Wijze van meten:* Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving:* de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Nadere eisen*: in dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
- *Afwijken van de gebruiksregels:* Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze regels geven algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.

- *Algemene gebruiksregels*: deze regels geven algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels zijn aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:
- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
  Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
  Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel:* deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hier wordt per bestemming een korte toelichting gegeven ter verduidelijking van de regels.

Woongebied
De hoofdbestemming binnen dit plan is ‘Woongebied’. De bestemming is flexibel van opzet. Dit betekent dat de bouw- en gebruiksregels kaderstellend zijn en de exacte positionering van de bouwpercelen, bebouwing, ontsluitingen, etc. niet vastliggen. Wel zijn binnen de bestemming duidelijke randvoorwaarden aan het bebouwen en gebruiken van de gronden gesteld. Binnen de bestemming zijn maximaal 110 woningen toegestaan.

De gronden zijn bestemd voor onder andere het wonen in woningen, eventueel met een beroep/bedrijf aan huis, ontsluitingswegen (uitsluitend ter plaatse van de specifieke functieaanduidingen), woonstraten, -erven, verblijfsgebied e.d., groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en parkeervoorzieningen. De hoofdontsluitingen en aansluitingen op het omliggende weggennet zijn specifiek aangeduid. Aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer mogen uitsluitend naar de Zwembadweg worden gerealiseerd op de twee daarvoor aangewezen zones. Voor een aantal zones zijn nadere detailleringen in de vorm van profielen opgenomen. De inrichting van de ontsluitingen/groenvoorzieningen moet hier aan deze profielen voldoen.

De bouwregels zijn per bouwperceel geregeld. Hierbij is onderscheid gemaakt in de gronden voor de voorgevellijn van de hoofdgebouwen en de gronden achter deze voorgevellijn. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn regels opgenomen met betrekking tot onder meer afstandseisen, hoogten, diepten, etc. De toegestane woningtypologieën (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd, gestapeld of rug-aan-rugwoningen) zijn met zones op de verbeelding aangegeven. Dit geldt ook voor de maximale hoogten. Voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een erfbebouwingsregeling opgenomen. Verder zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen met het oog op het realiseren van de benodigde waterberging, voldoende parkeerplaatsen en voldoende karakteristieke geluidwering.

Groen
De gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn onder andere bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, gazons, paden, erfontsluitingen en speelvoorzieningen. Deze bestemming is opgenomen aan de zuidwestkant van het plangebied en in de meest noordelijke punt. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer – Verblijf en Verkeer - Onverhard
De bestemming Verkeer – Verblijf is opgenomen ter plaatse van de Zwembadweg en de bestemming Verkeer – Onverhard ter plaatse van de weg Koningsvaren. Deze bestemmingen sluiten aan op de vigerende bestemmingen.

Waterstaat – Water en waterstaatswerk
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande A-watergang aan de Koningsvaren, inclusief het bijbehorende waterstaatswerk. Deze dubbelbestemming dient voor de bescherming van de belangen van behoud, beheer en instandhouding van de watergang. Binnen de dubbelbestemming gelden restricties aan het bebouwen van de gronden en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Hiermee kan ook worden geborgd dat de woonkavels binnen de bestemming ‘Woongebied’ op voldoende afstand worden gerealiseerd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid
Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Kostenverhaal
Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Met het initiatief worden volgens het indicatieve richtprogramma 107 woningen en maximaal 110 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een aangewezen bouwplan, zodat er een noodzaak is voor het vaststellen van een exploitatieplan.

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft de gemeente in eerste instantie de grond aangekocht om deze bouwrijp te maken. Vervolgens verkoopt de gemeente de bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar. Gemeente is zelf verantwoordelijk voor de grondexploitatie.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Op 11 november 2022 heeft er een inloopavond / omgevingsdialoog plaatsgevonden voor de woningbouwontwikkeling Zwembadweg-Koningsvaren Sint-Oedenrode. Deze avond was bedoeld om omwonenden te informeren over de plannen. Aanwezigen konden tijdens de avond hun gedachten/meningen of suggesties kenbaar maken en er was gelegenheid tot het stellen van vragen. Daarnaast konden aanwezigen gebruik maken van het reactieformulier. In bijlage 12 zijn de verslagen van de twee sessies van de inloopavond opgenomen. Ook de ideeën, wensen en suggesties naar aanleiding van de inloopavond / omgevingsdialoog zoals aangegeven op de reactieformulieren zijn inclusief antwoorden opgenomen in bijlage 12.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten de Omgevingsdienst Brabant-Noord en Waterschap De Dommel zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. De Omgevingsdienst Brabant-Noord heeft de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap is de Waterparagraaf nader uitgewerkt. Het plan is met inachtneming van de beoordeling van de omgevingsdienst en het waterschap aangepast.

6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

De gemeente Meierijstad heeft een algemene inspraakverordening. Daarin o.a. bepaald dat het bestuursorgaan kan besluiten van insprak af te zien als:

a. de insprekers al op een andere manier in een vroeg stadium bij de voorbereiding van het beleidsvoornemen zijn betrokken en voldoende aannemelijk is dat het bestuursorgaan daardoor alle relevante belangen bij zijn afweging heeft kunnen betrekken;

Gezien er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden is een inspraakronde overbodig.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van de procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een ter-

mijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen vanaf 10 augustus 2023. Gedurende deze termijn zijn in totaal 12 ontvankelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Zwembadweg Sint-Oedenrode. Tevens is een reactie ingediend door Waterschap de Dommel. Een reactie op deze instemming met opmerkingen is eveneens in de betreffende notitie opgenomen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van bijstellingen aan het stedenbouwkundig plan zijn op de verbeelding en in de planregels enkele wijzigingen van beperkte omvang doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen zijn eveneens opgenomen in de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Zwembadweg Sint-Oedenrode.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad (14 december 2023).

6.2.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen tegen het vaststellingsbesluit.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Regiekaart
Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 5: Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 6: Stikstofonderzoek
Bijlage 7: Infiltratieonderzoek en waterparagraaf
Bijlage 8: Bodemonderzoeken
Bijlage 9: Formulier Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek
Bijlage 10: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 11: Rapportage verkeerstoets
Bijlage 12: Parkeeronderzoek
Bijlage 13: Omgevingsdialoog

Regels

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Verkeer - Onverhard	17
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	18
Artikel 6	Woongebied	20
Artikel 7	Waterstaat - Water en waterstaatswerk	29
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**31**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 9	Algemene bouwregels	32
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	37
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**38**
Artikel 13	Overgangsrecht	38
Artikel 14	Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Zwembadweg, Sint-Oedenrode met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0022023P-OW01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 achtergevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.7 afhankelijke woonruimte
een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 antenne-installatie
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.9 automatenhal
een gelegenheid waar, al dan niet bedrijfsmatig, gelegenheid wordt geboden tot vermaak, door middel van terbeschikkingstelling van mechanische, elektronische of andere vermaak-apparatuur;

1.10 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bed & breakfast
een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.12 bedrijf
een inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van industrie of handel;

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven
de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 begane grondlaag
de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks omsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.15 beroep of bedrijf aan huis
het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.16 bestaand
- bij bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan wel en onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel bebouwing die mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet;
- bij gebruik: gebruik zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen conform het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een verleende onherroepelijke omgevingsvergunning;

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk
hieronder wordt verstaan:
a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
b. aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
c. vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig, architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
d. uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag

een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

1.20 bijzondere woonvorm

a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, welke grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend;

1.24 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 carport
een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan, tenzij in de bouwregels uitdrukkelijk is bepaald dat het een open constructie moet zijn.

1.29 cultuurhistorisch waardevol gebied
gebied met een bepaalde cultuurhistorische waarde, bestaande uit waardevolle structuren (ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling, beplanting en percelering);

1.30 dakvlak
een hellend vlak in een dak;

1.31 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.32 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

1.33 dove gevel
een geluidwerende gevel zonder te openen delen, met uitzondering van openingen die toegang bieden naar niet-geluidgevoelige ruimten. De gevel is zodanig opgebouwd, dat de ruimte aan de buitenzijde van een dergelijke gevel niet als 'buitenruimte' (tuin, terras, balkon) kan worden aangemerkt;

1.34 erker
een aan nader bepaalde maatvoeringseisen verbonden ondergeschikt aangebouwd gedeelte van een woning aan een gevel;

1.35 evenement
een in tijd begrensd voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

1.36 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.37 geluidgevoelig object
een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.38 geluidgevoelige ruimte
een geluidgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.39 geluidluwe gevel
een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan ten minste één verblijfsruimte - met te openen delen - grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen;

1.40 gestapelde woning
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.41 hoofdgebouw
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.42 horecabedrijf
een inrichting voor het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een bed & breakfast, discotheek en feestzaal, niet zijnde coffeeshops;

1.43 huishouden
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

1.44 internethandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden via internet, zonder fysieke bezoekmogelijkheid (zonder showroom en afhaalpunt) en met opslag. Er is geen sprake van het ter plaatse afhalen of retourneren van een product dat via internet is besteld (en betaald). Het product wordt via de post aan de koper verzonden;

1.45 jongerenontmoetingsplaats
een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.46 kantoren
een ruimte of een complex van ruimten dat door indeling en inrichting is gebouwd en geschikt is voor administratieve en zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate te woord wordt gestaan en geholpen;

1.47 landschappelijke waarden
de relatieve betekenis van de elementen die de opbouw van het landschap bepalen, zoals terreinvormen, hoogteligging, beplantingen, wegen, watergangen en bebouwing, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.48 ondergeschikt bouwdeel
a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die onzichtbaar zijn boven peil;

1.49 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.50 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.51 onderkomen
voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.52 open constructie
een bouwwerk met maximaal twee gesloten wanden;

1.53 overkapping/carport
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.54 peil
a. voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat minimaal gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
b. voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
c. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.55 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.56 pergola
a. een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);
b. de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;

c. tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.57 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.58 rug aan rug gebouwde woning
woningen, waarvan de achtergevel van het hoofdgebouw tegen de achtergevel van een ander hoofdgebouw is gebouwd;

1.59 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.60 standplaats
Een op een openbare en in de open lucht gelegen plaats om goederen en/of diensten te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren, gebruik makend van mobiele middelen, zoals een boot, een kraam, een wagen of een tafel.

1.61 straatmeubilair
openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, glasbakken, kledingcontainers, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en -bewijzering en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.62 twee-aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen, alsmede door garages geschakelde woningen waarbij het hoofdgebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden;

1.63 verdieping
de bouwlagen van een gebouw, gelegen boven de begane grondlaag;

1.64 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.65 voorgevellijn
een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.66 voortuin
de gronden gelegen voor de voorgevellijn;

1.67 voorzieningen van algemeen nut
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.68 vrijstaande woning
een woning waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan, en niet door middel van bijbehorende bouwwerken met een andere woning is verbonden;

1.69 water
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.70 waterhuishoudkundige voorzieningen
waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.71 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.72 wet/wettelijke regelingen
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;

1.73 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.74 zijgevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

1.75 zolder
ruimte onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 centimeter boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand van de loodrechte horizontale projecties van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. voet- en fietspaden, erfontsluitingen;
d. speelvoorzieningen, met uitzondering van een jongerenontmoetingsplaats;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. kunstwerken;
g. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen met bijbehorende werken en werkzaamheden;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
b. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter.
c. De maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 20 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De maximale bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting, speelvoorzieningen, bewegwijzering alsmede kunstobjecten bedraagt 8 meter.
b. De maximale bouwhoogte van informatiezuilen, huisvuilcontainers, glasbakken, geluidwerende voorzieningen, met uitzondering van reclame-objecten bedraagt 2 meter.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. Opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. Het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
d. Het gebruik als jongeren ontmoetingsplaats;
e. Prostitutie;
f. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing, voor zover het betreft:
    1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
    2. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 4 Verkeer - Onverhard

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Onverhard' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onverharde wegen, paden en voorzieningen van openbaar nut;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het verharden van onverharde wegen en paden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. voet- en fietspaden, erfontsluitingen;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. straatmeubilair;
f. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
g. hondenuitlaatplaatsen;
h. kunstwerken;
i. voorzieningen van algemeen nut;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het maximale oppervlak van een gebouw bedraagt 20 m²;
b. de maximale bouwhoogte van een gebouw bedraagt 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bewegwijzering, verkeersregulering, verlichting alsmede kunstobjecten bedraagt maximaal 10 meter;
b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 8 meter;
c. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
d. het gebruik als jongeren ontmoetingsplaats;
e. het bepaalde in artikel 5.3, sub a en b is niet van toepassing, voor zover het betreft:
    1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
    2. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 5.1 sub a tot en met j, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

a. dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeentelijke verordening fysieke leefomgeving en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
c. de compensatie bedraagt ten minste 60 mm per m² verharding.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen conform de definitie 'woning', al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.2;
b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1' en 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 2', tevens voor doorgaande ontsluitingswegen met een minimale breedte van 4,5 meter;
c. woonstraten, woonerven, verblijfsgebied, paden en calamiteitenroutes, met dien verstande dat ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op het omliggende wegennet, uitgezonderd calamiteitenroutes, uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1';
d. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
e. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
f. hondenuitlaatplaatsen;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. kunstwerken;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud;

met de daarbij behorende:

k. tuinen en erven;
l. parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voet- en fietspaden en stoepen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 110, met dien verstande dat ten minste 25% van het aantal woningen als sociale huurwoningen, zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
b. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de volgende typologie:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor vrijstaande woningen;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor twee-aaneengebouwde woningen;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor aaneengebouwde woningen;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen: voor aaneengebouwde woningen;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': voor rug-aan-rug gebouwde woningen;
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum

goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

e. De maximale bouwdiepte bedraagt:
   1. voor vrijstaande woningen: 15 meter;
   2. voor twee-aaneengebouwde woningen: 12 meter;
   3. voor aaneengebouwde wonigen en rug-aan-rug gebouwde woningen: 10 meter;
   4. voor gestapelde woningen: de diepte van het aanduidingsvlak 'gestapeld';
f. De dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°. Deze eis geldt niet voor gestapelde woningen;
g. De afstand van een hoofdgebouw tot de voorste bouwperceelsgrens bedraagt:
   1. bij hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' minimaal 3 meter;
   2. bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen, anders dan bedoeld onder 1., minimaal 2 meter;
   3. bij aaneengebouwde woningen minimaal 1 meter;
   4. bij rug-aan-rugwoningen minimaal 3 meter;
h. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, voor zover het een zijde betreft waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, bedraagt:
   1. bij vrijstaande woningen tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter;
   2. bij twee-aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter.

6.2.2 Gronden achter (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevellijn

Bouwwerken		**Voorwaarden**
Toegelaten bouwwerken	a.	hoofdgebouwen;
	b.	bijbehorende bouwwerken;
	c.	carport;
	d.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bebouwd oppervlak	a.	achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw: maximaal 50%, met dien verstande dat deze eis niet geldt voor gestapelde woningen.
Hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw	a.	Het bepaalde in lid 6.2.1 is van toepassing.
Bijbehorende bouwwerken		De minimale afstand tot de voorgevellijn van het
	a.	hoofdgebouw bedraagt 3 meter.
	b.	De maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
	c.	De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,30 meter;
	d.	De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°.
	e.	De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden.
	f.	Bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht.

	g.	Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen: 1: 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²; 2: 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1000 m²; 3: 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
Carport	a.	Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn gesitueerd te worden.
	b.	De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter.
	c.	De maximale oppervlakte bedraagt 25 m².
	d.	Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel.
	e.	Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Niet-overdekt zwembad	a.	Een 'niet-overdekt zwembad' wordt niet wordt meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak.
	b.	De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter.
	c.	De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².
Erfafscheidingen	a.	De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen op zijerven grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied hoger dan 1 meter uitsluitend met een open constructie mogen worden uitgevoerd.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a.	De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken bedraagt 2 meter.
	b.	De maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter.
	c.	De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter

6.2.3 Gronden voor (denkbeeldig doorgetrokken) gevellijn (voortuin)

Bouwwerken		**Voorwaarden**
Toegelaten bouwwerken	a.	bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van erkers, entrees of carports;
	b.	bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of entree	a. Maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht. b. De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°. c. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag. d. De goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk. e. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag. f. De diepte bedraagt maximaal 1,60 meter, behoudens situaties als bedoeld onder d. g. Het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m². h. De breedte over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in twee bouwlagen. i. De breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. j. In afwijking van het vorenstaande onder a., h. en i.: - indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in twee bouwlagen; of - indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. k. In afwijking van het vorenstaande onder g., h. en i: - een erker mag vanuit de voorgevel aan de zijgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen en het maximale grondoppervlak 10 m² bedraagt. l. Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.
Carport	a. De carport heeft een open constructie. b. De voorkant van de carport wordt op 1 meter voor of minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter. d. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m².

	e. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bij rug-aan-rugwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bedraagt 2 meter, voor zover het betreft de gronden tot 1,5 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw.
	b. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen, anders dan bedoeld onder a., bedraagt 1 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter. c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting karakteristieke geluidwering

a. De volgens de NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan 23 dB op toetspunt 1 en op toetspunt 2 t/m 4 niet kleiner dan 21 dB. Waarbij de toetspunten overeenkomen met de genoemde punten in het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Zwembadweg Sint-Oedenrode", met kenmerk 20211535.v01, opgesteld door De Roever Omgevingsadvies op 14 oktober 2021
b. De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristiek geluidwering bedoeld in 6.2.4 lid a.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse of voorste perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 sub g of j ten behoeve van een kleinere afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse, dan wel voorste perceelsgrens, mits:

a. dit noodzakelijk is voor de praktische uitvoering van het plan c.q. met het oog op een doelmatige verkaveling;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de sociale veiligheid.

6.4.2 Bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder het kopje bijbehorende bouwwerken, voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, onder de voorwaarden dat:

a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt.

6.4.3 Bijbehorende bouwwerken bij rug-aan-rugwoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevellijn van een rug-aan-rugwoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', onder de voorwaarden dat:

a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
b. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt;
c. het woon- en leefklimaat voor de aangrenzende percelen niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed;
d. de oppervlakte per bouwperceel maximaal 6 m² bedraagt;
e. de goothoogte maximaal 2,30 meter bedraagt en, voor zover een bijbehorend bouwwerk met een kap wordt afgedekt, de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, kampeerwagens (waaronder caravans), kampeerauto's en kampeertenten, behoudens het plaatsen van caravans, kampeerauto's en kampeertenten op de gronden achter de voorgevellijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent wordt geplaatst;
b. zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken.

6.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de woning en/of bijbehorende bouwwerken;
b. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
c. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
d. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, voor reclame-uitingen gelden de regels van de welstandsnota;
g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
l. beroepen of bedrijven aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

6.5.3 Specifieke vorm van groen - 1

Ter plaatse van de figuur 'dwarsprofiel 3' dient tussen de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ter plaatse van de aanduiding 'specieke vorm van verkeer - ontsluiting 2' en de weg Koningsvaren een (groene) verbinding conform het in Bijlage 1 opgenomen (dwars)profiel 'groene wig (os3)' te worden aangelegd en duurzaam in stand te worden gehouden.

6.5.4 Specifieke vorm van groen - 2

Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 2' dienen in ieder geval groenvoorzieningen met een totale oppervlakte van minimaal 50% van het betreffende aanduidingsvlak aangelegd en in stand gehouden te worden, welke mogen bestaan uit:

a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting;
b. paden en langzaamverkeersroutes;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. hondenuitlaatplaatsen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. kunstwerken;
h. voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud.

6.5.5 Profielen

a. Ter plaatse van de figuur 'dwarsprofiel 1' op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 1' dient de indeling van het profiel van de weg en naastgelegen gronden in het openbaar toegankelijk gebied overeenkomstig het in Bijlage 1 aangegeven (dwars)profiel 'interne ontsluiting (os1)' te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden;
b. Ter plaatse van de figuur 'dwarsprofiel 2' op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting 2' dient de indeling van het profiel van de weg en naastgelegen gronden in het openbaar toegankelijk gebied overeenkomstig het in Bijlage 1 aangegeven (dwars)profiel 'radialen Koningsvaren-Zwembadweg (os2)' te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden.
c. Ter plaatse van de figuur 'dwarsprofiel 4' dient de indeling van het profiel van de weg en naastgelegen gronden in het openbaar toegankelijk gebied overeenkomstig het in Bijlage 1 aangegeven (dwars)profiel 'Zwembadweg (os4)' te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden.

6.5.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

a. Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 6.1 sub a tot en met d, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
    1. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeente en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
    2. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
    3. de compensatie bedraagt ten minste de conform de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad vereiste omvang.
b. Ongeacht het bepaalde onder a., dient bij het toevoegen of vervangen van verhard oppervlak te allen tijden te worden voldaan aan de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. permanente bewoning is niet toegestaan;
g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de

activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;

i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Artikel 7 Waterstaat - Water en waterstaatswerk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Water en waterstaatswerk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, onderhoud en de instandhouding van waterlopen en de daarbij behorende waterstaatswerken.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de doeleinden genoemd in artikel 7.1 zijn toegestaan;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 teneinde het bouwen van bouwwerken overeenkomstig andere bestemmingen mogelijk te maken, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende watergang.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat - Water en waterstaatswerk' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verrichten van graafwerkzaamheden en andere grondbewerkingen anders dan normaal spit- en ploegwerk;
b. het vellen en rooien van houtgewas/opstanden;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
e. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
g. diepploegen;
h. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
i. het aanleggen van wateren of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande wateren;
j. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur van 2,5 meter of hoger.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde, gelden behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. voor delen van bouwwerken behorende bij ondergrondse bouwwerken gesitueerd boven peil gelden de bebouwingsregels als opgenomen bij de bestemmingen in hoofdstuk 2;
b. de maximale ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 3 meter onder peil;
c. bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

a. Bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1 meter alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.
b. De goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, als goten van dakkapellen en goten van dakconstructies binnen de toegestane bouwgrenzen (denkbeeldige dakvlakken, niet meegerekend).

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

9.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.4 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend, indien voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig is of wordt gerealiseerd.

b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.
d. Aanvullend op het bepaalde onder a. tot en met c., geldt;
    1. bij vrijstaande woningen de eis dat per woning ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig dienen te zijn.
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen de eis dat per woning ten minste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig dient te zijn.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van een bedrijf aan huis en/of horeca;
e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als woonruimte;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

10.2 Parkeernormen

a. Bij het uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de uitbreiding c.q. de gebruikswijziging worden toegepast.
d. Aanvullend op het bepaalde onder a. tot en met c., geldt bij vrijstaande woning per woning ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn en bij twee-aaneengeboude woningen per woning ten minste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is.
e. Tot een gebruik strijdig met het plan wordt aangemerkt het niet in stand houden van de onder a. alsmede in artikel 9.4 onder a. bedoelde parkeergelegenheid.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking

11.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een vergunning kan worden verleend, is het bevoegd gezag bevoegd een vergunning te verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, nokhoogte en oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is, met uitzondering van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en carports;
b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van aanduidingen;
c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftopbouwen, luchtbehandelinginstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privé gebruik en maximaal 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
e. het oprichten van antenne-installaties ten dienste van (tele)communicatiedoeleinden, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de aanvrager dient aan te tonen dat:
        - de installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
        - de mogelijkheden van sitesharing van de te plaatsen installatie voldoende zijn gewaarborgd of benut;
    2. de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn; om horizonvervuiling zoveel mogelijk te beperken, wordt gestreefd naar het beperken van het aantal antenne-installaties en het optimaal benutten van sitesharing;
    3. er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamemasten en hoogspanningsmasten;
    4. de hoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 50 meter bedragen;
    5. de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast;
f. voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
    3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

11.1.2 Voorwaarden verlenen vergunning

a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de vergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 11.1.1, sub d en sub e stellen teneinde een

ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

b. De in 11.1.1, genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht een vergunning verlenen.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan **6**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteitplan

Zwembadweg, Sint-Oedenrode



BRO

Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Beeldkwaliteitplan

datum
25 oktober 2023

projectnummer
P03691

opdrachtgever
Gemeente Meierijstad

BRO
projectleider
MOo

projectteam
ARu,Cja,Est

bron kaft
BRO



BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

B|RO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Inleiding **4**
1.1 Planlocatie 4
1.2 Doel beeldkwaliteitplan 4
1.3 Opbouw beeldkwaliteitplan 4

2 Ambitie bosrijk wonen **5**

3 Stedenbouwkundig plan **6**

4 Beeldkwaliteit **9**
4.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit 9
4.2 Duurzaamheid 10
Duurzaam bouwen 10
Klimaatadaptatie 10
Natuurinclusief bouwen 10
4.3 4 Deelgebieden 11

5 Beeldkwaliteit bebouwing **12**
5.1 Deelgebied 1: het woonlint 12
Uitgangspunt bebouwing woonlint 12
Detaillering en materiaalgebruik 13
5.2 Deelgebied 2: het middengebied 16
Uitgangspunt bebouwing middengebied 16
Detaillering en materiaalgebruik 17
5.3 Deelgebied 3: de kop 19
Uitgangspunt bebouwing ‘de kop’ 19
Detaillering en materiaalgebruik 19
5.4 Deelgebied 4: Koningsvaren 23
Uitgangspunt bebouwing Koningsvaren 23
Detaillering en materiaalgebruik 24

6 Beeldbepalende erfafscheidingen en gevels **26**
Beeldbepalende erfafscheidingen 26
Parkeerkoffer scheidingen 26
Erfafscheiding rug-aan-rugwoningen 26
Voor- en zijgevels 26

7 Beeldkwaliteit openbare ruimte **29**
Inrichting 29

1 Inleiding

Ontwikkeling “Zwembadweg” omvat een plan om de kern van Sint-Oedenrode uit te breiden ten behoeve van woningbouw in de gemeente Meierijstad. Het beeldkwaliteitplan voorziet, bij vaststelling door de gemeente als onderdeel van de welstandsnota, de welstandskaders voor dit gebied. Het biedt hiermee handvatten voor de verdere uitwerking van de (bouw-)plannen voor plangebied Zwembadweg.

1.1 Planlocatie

Het gebied gelegen aan de straat de Zwembadweg ligt ten noorden van de kern van Sint-Oedenrode. Daarnaast ligt het gebied ingeklemd tussen het recreatieve Kienehoef park en het buitengebied van Sint-Oedenrode. Eenmaal voltooid zal het gebied Zwembadweg plaats bieden aan 107 woningen.

1.2 Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, ontwikkelaars en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.3 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Daarnaast zijn voor ieder onderdeel de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitsel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.



2 Ambitie bosrijk

In Sint-Oedenrode staat “dorps bouwen” centraal. Bouwen in een dorp is iets anders dan bouwen in de stad. Toch lijken nieuwbouwwijken veel op elkaar, of ze nu in een dorp of in een stad liggen. De sfeer van de directe omgeving vormt de basis voor deze woonontwikkeling. Sint-Oedenrode is een typisch Brabants dorp, ruim opgezet met relatief veel groen en met kleinschalige architectuur. De rivier de Dommel is prominent aanwezig en zorgt voor een afwisselend beekdallandschap met daaromheen de oude ontginningen.

De ambitie is om ruimte te bieden voor een uitbreiding van Sint-Oedenrode met voornamelijk grondgebonden woningen en hoge ambities op het vlak van omgevingskwaliteit, duurzaamheid, ecologie, wateropvang, parkeren en verkeer.
De locatie ligt op de overgang van park Kienenhoef, dorp en landelijk gebied. Op oude kaarten is te zien dat dit een bosrijk gebied was op voormalige heidegronden, na 1950 ontgonnen tot landbouwgrond.
In de tachtiger jaren werd hier de gemeentekwekerij/werf geplaatst. Naast de oude eikenlanen, die langs het gebied lopen zijn in oostwest richting houtsingels geplaatst. Behoud van deze nu volwassen houtopstanden onderschrijven de ambitie van het thema ‘boswonen’. De plek en de omgeving zelf vormen de directe aanleiding voor deze keuze.

In dit beeldkwaliteitplan zijn uitgangspunten en richtingen aangegeven die de genoemde kwaliteiten moeten bewaken. De sfeer van de wijk Zwembadweg wordt gekenmerkt door traditionele bebouwing, openheid richting het landschap, de Schijndelse Heide, Kienehoefpark en bestaande historische structuren en landschappen. De Zwembadweg en de Koningsvaren vormen hierbij een belangrijk onderdeel; deze fungeren namelijk als structuurdrager voor de ruimtelijke opbouw van het gebied.

In het plan is uitgegaan van een uitstraling en gevelexpressies die passen bij het thema ‘bosrijk wonen’. De architectuur van de woningen is divers, familiair met een ingetogen en terughoudend kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bosachtige omgeving. Herkenbaarheid van de individuele woning staat centraal.

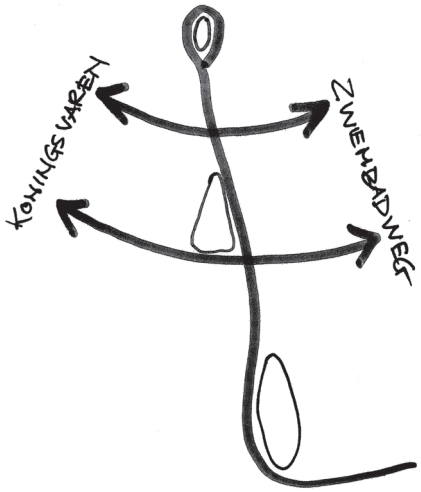
Bij de wijk Zwembadweg zal gestreefd worden naar en relatief compacte opzet van woningen. Straten worden zorgvuldig tussen de woningen en het bestaande te handhaven groen door gelegd, het groen is daarbij prominent herkenbaar.



Figuur 1: Ligging ontwikkelingsgebied te Sint-Oedenrode

3 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan, opgesteld een samenwerking van de Gemeente, BRO en Weusten Liedenbaum architecten, omvat een woningbouwontwikkeling van 107 woningen. Voor de opzet van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken in de omgeving. De structuur van wegen Koningsvaren en Zwembadweg, aan de west- en oostzijde, met een sterke aanwezigheid van bomenrijen is de kapstok voor het plan. Het idee is om de verschillende natuurlijke elementen van de omgeving ook te laten infiltreren in het plangebied.



Figuur 2: Planconcept

Het plan is daardoor groen van opzet en ingevuld met diverse woningtypen waarvan het overgrote deel aaneengeschakelde rijwoningen zullen zijn. Daarnaast voorziet het plan in twee-aaneengeschakelde woningen, enkele vrijstaande woningen en een appartementengebouw.

De karakteristieken van de omgeving die park- en bosachtig is, met de landelijke signatuur vormen de basis voor de vormgeving voor het gros het plangebied. De houtopstanden die oost-west liggen zijn structurerend voor het stedenbouwkundig plan. Traditioneel, eenvoud in vorm, verscheidenheid in bebouwing vormen hier de uitgangspunten voor de toepassing van een dorpse architectuur in een bosachtige omgeving.

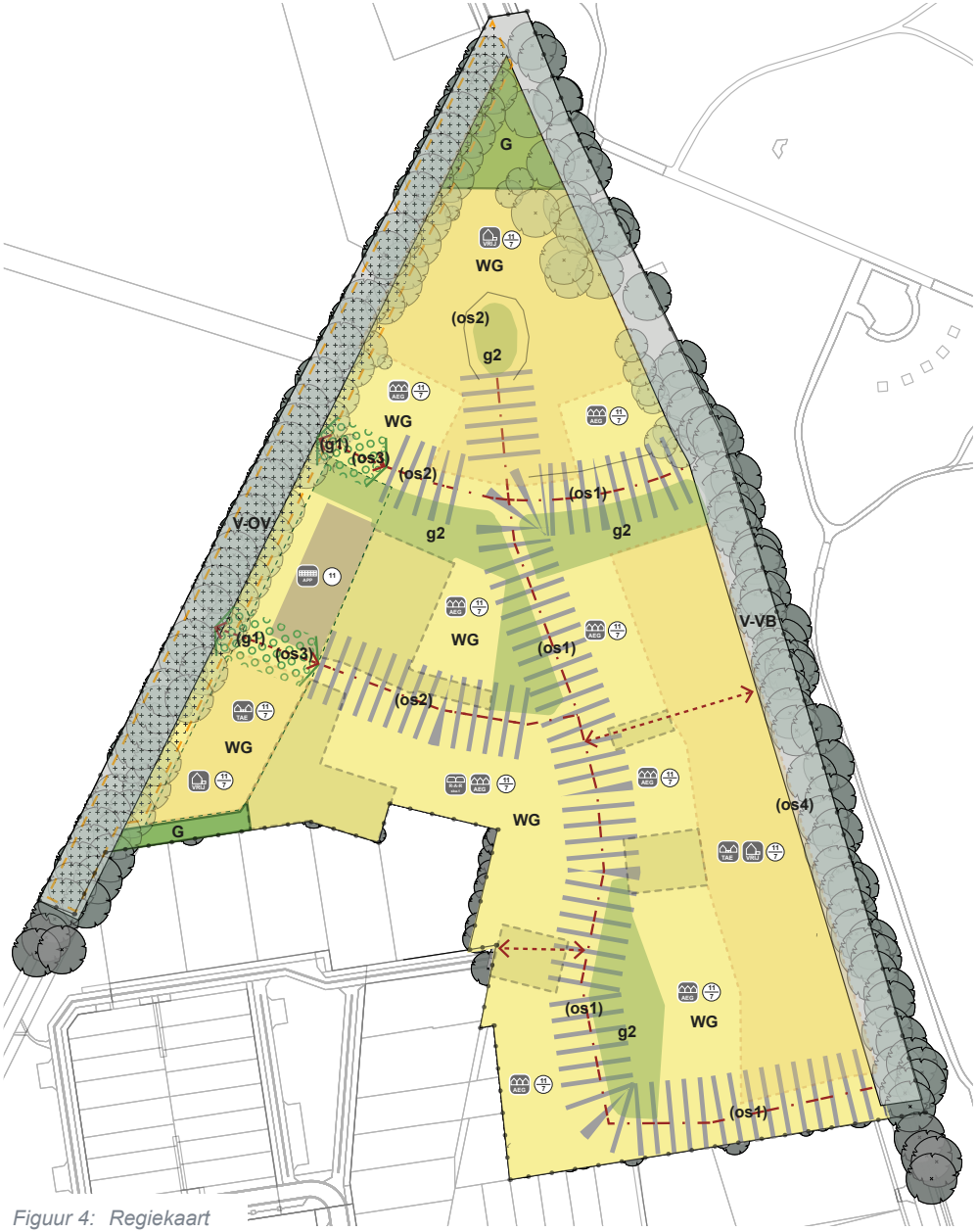
Langs de Zwembadweg komen steviger opgezette woningen te liggen op een breder perceel die meedoen met de schaal van de bestaande woningen aan de Zwembadweg. Daarnaast liggen deze woningen verder van de weg af, zodat er meer ruimte is voor groen en water aansluitend op het parkbeeld aan de oostzijde van de weg. Meer richting het



Figuur 3: Stedenbouwkundig schetsontwerp van woonontwikkeling de Zwembadweg

centrale gebied neemt de schaal van de individuele woningen en percelen af.

Door middel van een regiekaart is de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan gevisualiseerd. In de regiekaart is aangegeven waar ruimte is voor specifieke woningtypologieën en welke nok- en goothoogte daarvoor gelden. Daarnaast is de invulling van het openbaar gebied inzichtelijk gemaakt. Door middel van principe profielen is de invulling van de openbare ruimte nader uitgewerkt, de aanduiding (os1-os4) op de regiekaart geven aan waar de profielen gelden. Op de volgende pagina zijn de principe profielen weergegeven.



Figuur 4: Regiekaart

Legenda

- woongebied (WG)
- Lintbebouwing Zwembadweg:
- Specifieke vorm woongebied -parkeerhof

Woongebied 107 woningen

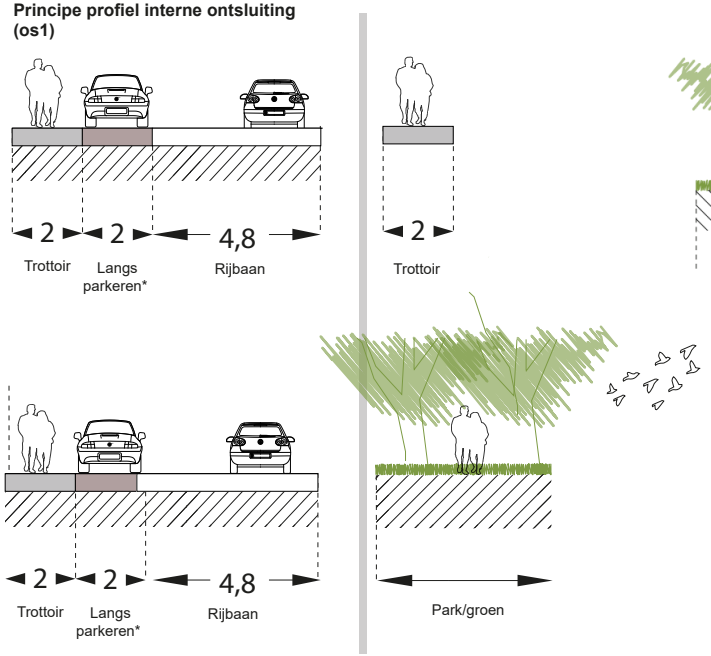
Richtprogramma:
minstens 25% sociale woningen

Typologiën

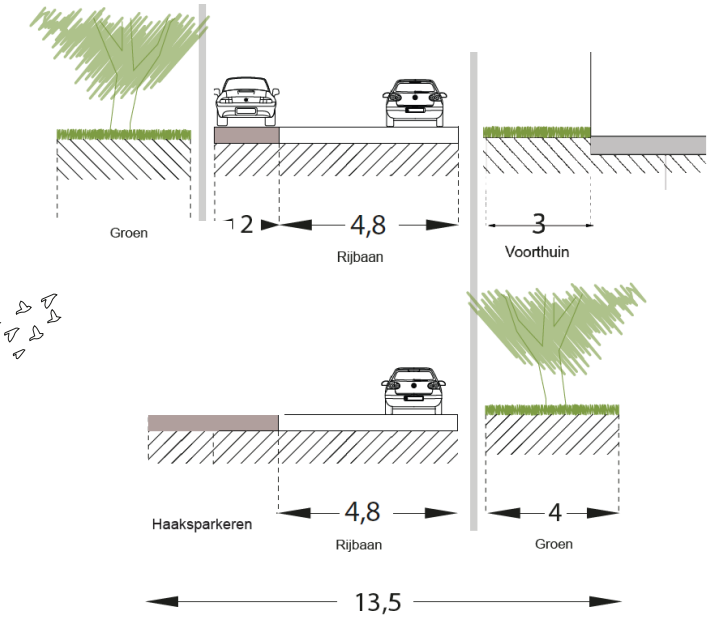
- typologie: vrijstaande woningen
- typologie: twee aan een gebouwd
- typologie: aan een gebouwd
- rug-aan rugwoningen: (sba-1)
- appartementen

- verkeer en verblijfsgebied (V-VB)
- verkeer en verblijfsgebied - onverhard (V-OV)
- as van de rijbaan
- Langzaam verkeers ontsluiting
- max. te verplaatsen as van de rijbaan 25 m, ontsluiting, zie principeprofiel in BKP (os1, os2, os3 en os4)
- plangrens
- Structureel groen (G)
- Groene wiggen (g1), profiel ontsluiting (os3)
- Wijk- en buurtgroen (g2)
- beschermen waarde cultuurhistorie, geen aansluiting gemotoriseerd verkeer op Koningsvaren
- nok- / goothoogte

Principe profiel interne ontsluiting (os1)



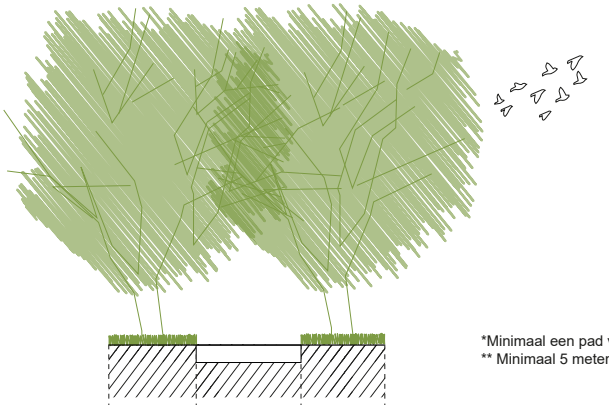
Principe profiel radialen Koningsvaren-Zwembadweg (os2)





Figuur 5: Aanduiding principe profielen

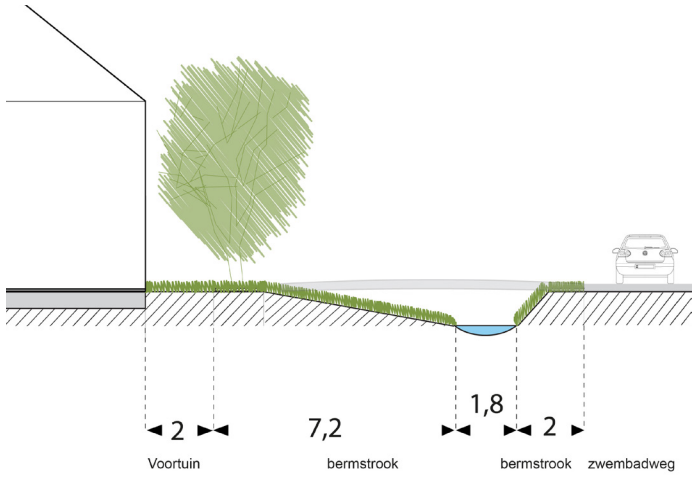
Principe profiel groene wig (os3)



*Minimaal een pad van 3 meter breedt
** Minimaal 5 meter bermstrook in totaal (invulling is vrij)

*Minimaal een pad van 3 meter breedt
** Minimaal 5 meter bermstrook in totaal (invulling is vrij)

principe profiel lintbebouwing zwembadweg (os4)



4 Beeldkwaliteit

Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitplan worden de uitgangspunten en criteria voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces.

4.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

De vormgeving van het stedenbouwkundig plan, opgesteld door BRO, gemeente en Weusten Liedenbaum architecten, zal een aansluiting zoeken bij de traditionele woningkarakteristieken van een Brabants dorp. Om dit te realiseren wordt voorgesteld om een ingetogen, evenwichtige op klassieke architectuurprincipes gebaseerde vormgeving toe te passen.

Binnen de beeldkwaliteits criteria bestaan er vrijheidsgraden voor het ontwerp zodat de ontwerper deze kan benutten om uniciteit in het ontwerp aan te brengen. Om individuele expressie te realiseren kan er bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van hoogteverschillen, parcellering in de gevels, en toe te passen detailleringen.

Leidend voor de uitstraling en sfeer van het plan zijn de oost-west liggende houtopstanden. Deze dragen bij aan het gewenste karakter van het wonen in een bos. De vormgeving, kleuren en materialen die gebruikt worden voor de woningen dienen de sfeer van bosrijk wonen te complementeren en moeten passen bij die van de openbare ruimte waarin ruimte is voor veel groen, een vrije strooiing van bomen, struweelhagen en waterbergingen passend bij de bestaande ondergrond (veldpodzolgronden) als aanvulling op en voortzetting van de bestaande houtopstanden. Op deze wijze ontstaat een nieuwe buurt met een geheel eigen identiteit, uniek voor Sint-Oedenrode.



Figuur 6: Aanduiding plangebied op luchtfoto

4.2 Duurzaamheid

In het kader van dit plan zet de gemeente Meijerijstad in op de implementatie van drie aspecten van duurzaamheid in de plannen, te weten duurzaam bouwen, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat nieuw te ontwikkelen gebieden ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens, dier en milieu. Het gaat dus niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- het gebruik van materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van mens en dier, zowel in woningen als in de openbare ruimte;
- gebieden en woningen zo te ontwerpen dat deze in de toekomst langer bruikbaar, aanpasbaar en waardevast blijven;
- Het implementeren van nieuwe vormen van energie en het tegengaan van onnodig verlies van energie in de woonomgeving en woningen met als doel het verkleinen van de Carbon-footprint;
- Het zo hoogwaardig mogelijk hergebruik van materialen.

In de woningen en planinrichting dienen aantoonbaar duurzaamheidsmaatregelen te worden opgenomen die bovenstaande doelen ondersteunen.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie betekent dat we gebieden en woningen robuust maken voor de klimaatveranderingen. We richten gebieden anders in en ontwerpen woningen op een andere wijze, zodanig dat ze bestand zijn tegen overmatige regenval, perioden van droogte en hittestress.

Maatregelen die we hiervoor nemen zijn:

- het afkoppelen van regenwater zowel voor als achter de woning;
- het beperken van verhardingen zowel privé als openbaar;
- het opslaan van hemelwater in groene bergingen;
- het tegengaan van verdamping en hittestress door aanbrengen van meer schaduwvlakken door het planten van bomen en het behoud van bestaand groen.

Van alle woningen in het plan wordt het regenwater afgekoppeld en naar beoordeling van de gemeente op het perceel in de tuin en/of infiltratievoorzieningen of daarbuiten in groene bergingen opgevangen.

Hiertoe is het streven om de aanleg van verharding zoveel mogelijk te beperken en open verharding toe te passen. Waar mogelijk (parkeerplaatsen) is die waterdoorlatend.

Het groen in het plan wordt ingezet voor het tegengaan van opwarming van de woonomgeving. De bestaande bomen zijn ene eerste aanzet welke worden aangevuld met nieuwe bomen in de openbare ruimte. De aanplant van bomen is echter ook een verzoek aan de nieuwe bewoners hieraan een steentje bij te dragen. Waar de bestaande bomen niet kunnen worden gehandhaafd, wordt bezien of ze binnen het plan kunnen worden herplant.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, bevordering van toerisme, het temperen van de temperatuur in het dorp. Voorbeelden van maatregelen zijn:

- ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels;
- verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren;
- vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken;
- pocketparks en natuurlijk spelen;
- Creëren hoogteverschillen: Hoogteverschillen versterken niet alleen de bos- parksfeer, maar zijn ook functioneel (en noodzakelijk) voor de afvoer van hemelwater naar de groene (water-)bergingen. Ze hebben daarnaast een positief effect op de “drooglegging” (droge kruipruimtes, etc.)

In elke woning in het plan wordt een natuurinclusieve maatregel opgenomen zoals hiervoor enkele voorbeelden zijn genoemd. De locatie van de maatregel is ter beoordeling van de gemeentelijke ecoloog.

Ter stimulans van het buiten spelen worden de groene bergingen kindvriendelijk ingericht en worden speelaanleidingen aangebracht zoals boomstammen en stapstenen.

Bestaande en nieuw aan te leggen hoogteverschillen worden bij de inrichting van het plan benut danwel aangelegd ter

versterking van de bossfeer en het positieve effect op de natuurlijke omgeving.

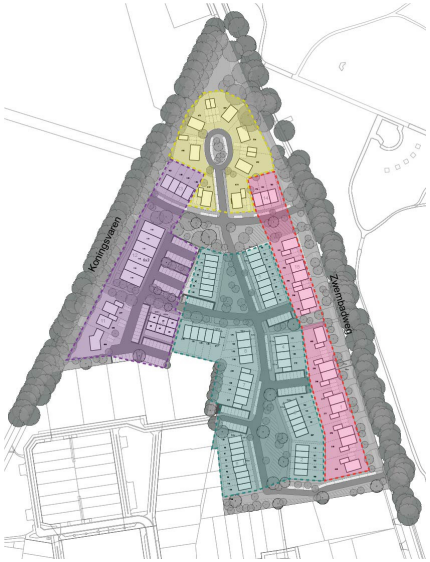
4.3 4 deelgebieden

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn te onderscheiden in vier deelgebieden. De grenzen van de deelgebieden zijn indicatief en bewegen mee met veranderingen als gevolg van planaanpassingen. De deelgebieden zijn als volgt onderverdeeld:

1. Deelgebied 1 (roze zone), het woonlint, is de zone langs de Zwembadweg.
2. Deelgebied 2 (blauwe zone), het middengebied, is het gebied dat zich aan de binnenkant van het plangebied bevindt.
3. Deelgebied 3 (gele zone), de kop, is het gebied in de kop van het plan.
4. Deelgebied 4 (paarse zone), Koningsvaren, is de zone langs de Koningsvaren.

De beoogde beeldkwaliteit voor de vier deelgebieden wordt in de komende hoofdstukken geïllustreerd en beschreven. Per deelgebied is de gewenste ontwikkelingsrichting weergegeven en vastgelegd in criteria. Door middel van referentiebeelden worden deze criteria verduidelijkt.

Na de toelichting op de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving worden aansluitend de beeldbepalende erfgrenzen en de invulling van de erfscheidingen en gevels behandeld. De schakels tussen de openbare en private ruimte. Als laatst komt de inrichting van de openbare buitenruimte aan bod.



Figuur 7: Aanduiding deelgebieden



Figuur 8: Groenstructuren

5 Beeldkwaliteit bebouwing

5.1 Deelgebied 1: het woonlint

Deelgebied 1 bestaat uit een woonlint gelegen langs de Zwembadweg. Deze strook heeft door zijn prominente ligging een hoogwaardig karakter en vormt feitelijk de entree van de nieuwe buurt. De woningen in deze zone richten zich met de voorzijde naar de Zwembadweg en liggen achter de bestaande sloot die een waterbergende functie heeft. Bij de voortuinen wordt de grens particulier - openbaar subtiel gemarkeerd door in het maaiveld aangebrachte houten stammen waardoor ze naadloos overlopen in de oever van de sloot, en vormen hiermee één geheel. In de oeverzone worden complementair aan de bomen aan de overzijde van de Zwembadweg bomen aangeplant in een relatief vrije strooiing.



Figuur 9: Aanduiding woonlint

Situering	Rooilijn	•	In het bestemmingsplan is de situering van de hoofdmassa met vrijheidsgraden vastgelegd. Binnen deze vrijheidsgraden dienen de principes van beeldkwaliteit en stedenbouwkundig plan in ogenschouw genomen te worden;
		•	Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel(s) van het hoofdvolume (minimaal 3 meter), binnen de daarvoor bestemde aanduiding in het bestemmingsplan.
	Oriëntatie	•	Alle woningen krijgen een oriëntatie op de straat of het voetpad. Hoekwoningen welke met de zijgevel aan openbare ruimte grenzen krijgen een tweezijdige oriëntatie;
		•	Op de plattegrond zijn de oriëntaties van de woningen weergegeven (blz. 18).
Hoofdvorm	Bouwmassa	•	De hoofdmassa krijgt een eenduidige hoofdvorm middels een eenvoudige rechthoekige plattegrond.
	Bouwhoogte	•	Vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen bestaan uit anderhalf of twee bouwlagen met een schuine kap.
	Kapvorm	•	Hoofdmassa: vrije keuze in kapvorm met uitzondering van platte daken en lessenaarsdaken;
		•	Bijgebouwen: vrij.
	Kaprichting	•	Vrij.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	•	De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet;
		•	De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
		•	De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide;
		•	Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel;
		•	Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
	Gevelgeleding	•	Verticale elementen zoals deuren, dakkapellen en schoorstenen dragen bij aan een gebalanceerde ritmiek passend bij de woning;
		•	Horizontale gevelgeleding moet duidelijk naar voren komen.
	Plasticiteit	•	Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, spekbanden, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d..

Uitgangspunt bebouwing woonlint

Voor het gebied langs de Zwembadweg is het gewenst om een uitstraling te realiseren met karakteristieken van het bosrijk wonen aansluitend aan het karakter van de bestaande bebouwing langs de Zwembadweg en aansluitend aan de bebouwing in het middengebied.

Het woonlint bestaat volledig uit twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen met een oriëntatie richting de Zwembadweg en op de hoeken bij de wegen en paden een tweezijdige oriëntatie.

Voor de diversiteit van het straatbeeld is de herkenbaarheid van de individuele woning van belang, maar zonder dat het

ten koste gaat van de samenhang van het geheel. Met name de juiste en herkenbare maat en schaal van de bebouwing draagt bij aan de samenhang en het beoogde karakter. Dit betekent dat grondgebonden woningen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa krijgen met anderhalve of twee bouwlagen met een kap. Tevens dragen horizontale geledingen, woningoriëntaties en het gebruik van traditionele materialen bij aan de herkenbaarheid en samenhang van de buurt. Extra aandacht is vereist voor de hoekwoningen en uitstekende erfafscheidingen en andere zichtbare zijdes, die voor een groot deel het straatbeeld bepalen (zie toelichting; p. 18)..

Detaillering en materiaalgebruik

Om het beoogde beeld tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele in combinatie met natuurlijke materialen in terughoudende gedekte en kleureigen kleuren. Sterke accentkleuren zoals primaire kleuren worden niet gebruikt. Karakteristieke elementen zoals omlijstingen van ramen en/of deuren met een verticale ritmiek passen binnen de beoogde beeldkwaliteit zolang de horizontale geleding van de gevel beeldbepalend blijft.

Ondanks dat individuele expressie is toegestaan dienen de woningen samenhangende kenmerken te vertonen door overeenkomsten in massaopbouw, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering.

Detaillering	Materiaal-keuze	• De gekozen materialen versterken het thema bosrijk wonen, het karakter van de omgeving en het bouwwerk en doen hieraan geen afbreuk; • Er wordt gebruik gemaakt van traditionele en natuurlijke bij het thema passende materialen; het gebruik van kunstmatige, vervuilende, uitlogende materialen dient vermeden te worden; • Gevels: overwegend baksteen met houtaccenten in delen van de gevel; • Ondergeschikte bouwdelen: combinaties met natuursteen, hout, glas, zink en wit stucwerk zijn mogelijk; • Daken: gebakken pannen, in overleg met welstand kan gekozen worden voor een betonpan als alternatief mits deze over dezelfde eigenschappen (duurzaamheid en beeld) als een gebakken pan beschikt; • Aangebouwde bijgebouwen en uitbouwen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd in een afwijkend natuurlijk materiaal passend bij het thema.
	Materiaalkleur	• Gevels en kozijnen: gedekte/terughoudende en natuurlijke tinten, geen accent- en primaire kleuren zoals wit, zwart, geel etc... • Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; • Daken: donkere (zwarte, donker grijze of donker bruine) pannen; • Bijgebouwen zijn verwant aan het hoofdgebouw.
	Compositie massaonder-delen	• De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; • Indien toegepast: luiken dienen te passen bij de architectuur van de woning; • Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft. Evenwichtige afstanden moeten voorkomen dat gekapte dakkapellen niet in de goot, niet gelijk met de zijgevel en niet tegen de nok komen te liggen. Zonnepanelen en overige installaties op het dakvlak dienen in kleurstelling afgestemd te worden op het dakvlak.
	Detaillering	• Bijzondere aandacht voor detaillering zoals, deuren,borstweringen, lateien of plinten indien toegepast.


Gedeelte van de gevel uitvoeren in hout


Houten geveldelen


Aanbouwen of schuren in hout



Deelgebied 1

Woonlint


Woning met moderne en natuurlijke invloeden


Baksteen - kleurstellingen


Houten geveldelen


Aanbouwen eindwoningen grenzend aan openbaar gebied in hout uitvoeren



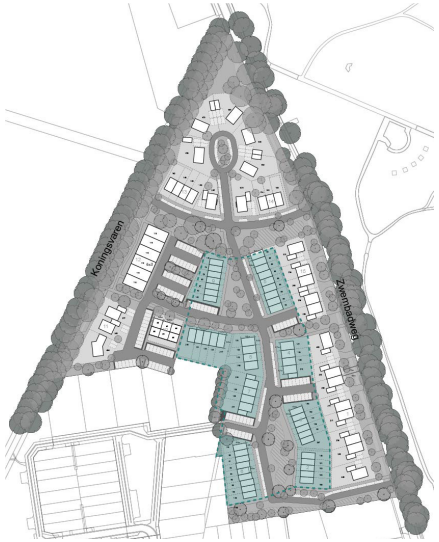

Inbouwkast voor vleermuizen

5.2 Deelgebied 2: het middengebied

Deelgebied 2 vormt het middengebied van de ontwikkeling. Het middengebied vormt het hart van het plan. Daar waar de zone Zwembadweg een tweeledige functie heeft, die van de entree en de aansluiting op het bestaande lint, is in het middengebied het thema bosrijk wonen leidend voor de beeldkwaliteit met op elke pleintje een eigen sfeer ten aanzien van de woningen en boom- en plantkeuze. Dat geldt voor zowel de bebouwing, de percelen als de openbare ruimte.

Uitgangspunt bebouwing middengebied

Het uitgangspunt voor het middengebied is dat bebouwing, tuinen en openbare ruimte gezamenlijk de sfeer van bosrijk wonen oproepen. Voor de woningen betekent dit dat deze in kleur- en materiaalgebruik moeten passen bij het wonen in het bos. Woningen krijgen houten en andersoortige natuurlijke materiaalaccenten mee en de kleuren zijn materiaaleigen of natuurlijk, terughoudend en gedekt en van aard. Deze zoe-



Figuur 10: Aanduiding middengebied

Situering	Rooilijn	• In het bestemmingsplan is de situering van de hoofdmassa met vrijheidsgraden vastgelegd. Binnen deze vrijheidsgraden dienen de principes van beeldkwaliteit en stedenbouwkundig plan in ogenschouw genomen te worden; • Indien een rij uit 5 of meer aaneengesloten woningen bestaat, wordt een gevelsprong toegepast en bij 8 of meer woningen twee gevelsprongen; • Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel(s) van het hoofdvolume (minimaal 3 meter), binnen de daarvoor bestemde aanduiding in het bestemmingsplan.
	Oriëntatie	• Alle woningen krijgen een oriëntatie op de straat of het voetpad. Hoekwoningen welke met de zijgevel aan openbare ruimte grenzen krijgen een tweezijdige oriëntatie; • Op de plattegrond zijn de oriëntaties van de woningen weergegeven (blz. 18).
Hoofdvorm	Bouwmassa	• De hoofdmassa krijgt een eenduidige hoofdvorm middels een eenvoudige rechthoekige plattegrond. • De bebouwing rondom het noordelijk gelegen driehoekige plein, dient een kleinschaligere uitwerking te krijgen, passend bij de maat van de openbare ruimte.
	Bouwhoogte	• De hoofdmassa bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap; • Indien een rij uit 5 of meer aaneengesloten woningen bestaat waarbij de hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met schuine kap, wordt tenminste één hoekwoning voorzien van een hoogteverschil van minimaal 1 meter geldend voor goot- en bouwhoogte.
	Kapvorm	• Hoofdmassa : Gelijkzijdige zadelkap of samengestelde kap; • Bijgebouwen: vrij
	Kaprichting	• In hoofdzaak langskappen met incidenteel een steekkap wanneer sprake is van rijen met 5 woningen of meer.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet; • De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; • De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide; • Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Volledig gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
	Gevelgeleding	• Verticale elementen zoals deuren, dakkapellen en schoorstenen dragen bij aan een ritmiek waarin iedere woning zelfstandig zichtbaar is.
	Plasticiteit	• Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.;

ken aansluiting bij deze natuurlijke bosachtige omgeving zon der dat deze een sombere en saaie sfeer teweeg brengen. Dit betekent onder andere dat het gebruik van kunstmatige materialen en in het oog springende accentkleuren vermeden dienen te worden. Deze mogen alleen bij uitzondering en met toestemming van de kwaliteitscommissie toegepast worden (maatwerk).
Grondgebonden (eengezins)woningen krijgen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa met één tot twee bouwlagen met een kap.
Extra aandacht is vereist voor de hoekwoningen die grenzen aan openbaar gebied. Hierbij worden zijgevels deels of aangebouwde bijgebouwen en uitbouwen van een afwijkend natuurlijk gevelmateriaal voorzien.

Detaillering en materiaalgebruik
Om het thema bosrijk wonen tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele en natuurlijke materialen met gedekte kleuren. De uitstraling wordt gekenmerkt door horizontale geleding en optioneel een dakoverstek. Deze draagt daarmee bij aan de leesbaarheid van de daken. Eigentijdse of karakteristieke elementen zoals omlijstingen van ramen en/of deuren met een verticale ritmiek passen binnen de beoogde beeldkwaliteit zolang de horizontale geleding van de gevel beeldbepalend blijft.

Een individuele gevelopbouw en variatie in de detaillering is toegestaan in de vorm van een afwijkende tint van de baksteenkleur, een uitkragend bouwdeel, een dakkapel en/ of het toepassen van een dwarskap om de woning (in de rij) te benadrukken. De individuele expressie van de woningen dient tot stand te worden gebracht door gebruik te maken van sprongen in de hoogte (die beperkt in afmetingen kunnen zijn) en de gevels, het aanbrengen van een parcellering in de gevels d.m.v. kleurstelling en toe te passen detailleringen, binnen nader te bepalen kleurschakeringen.

Detaillering	Materiaalkeuze	• De gekozen materialen versterken het thema bosrijk wonen, het karakter van de omgeving en het bouwwerk en doen hieraan geen afbreuk; • Er wordt gebruik gemaakt van traditionele en natuurlijke bij het thema passende materialen; het gebruik van kunstmatige, vervuilende, uitlogende materialen dient vermeden te worden; • Gevels: overwegend baksteen met houtaccenten in delen van de gevel. • Ondergeschikte bouwdelen: combinaties met natuursteen, hout, glas, zink en wit stucwerk zijn mogelijk; • Daken: gebakken pannen, in overleg met welstand kan gekozen worden voor een betonpan als alternatief mits deze over dezelfde eigenschappen (duurzaamheid en beeld) als een gebakken pan beschikt; • Aangebouwde bijgebouwen en uitbouwen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd in een afwijkend natuurlijk materiaal passend bij het thema.
	Materiaalkleur	• Gevels en kozijnen: gedekte/terughoudende en natuurlijke tinten, geen accent- en primaire kleuren zoals wit, zwart, geel etc... • Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; • Daken: donkere (zwarte, donker grijze of donker bruine) pannen; • Bijgebouwen zijn verwant aan het hoofdgebouw.
	Compositie massaonderdelen	• De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; • Indien toegepast: luiken dienen te passen bij de architectuur van de woning; • Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft. Evenwichtige afstanden moeten voorkomen dat gekapte dakkapellen niet in de goot, niet gelijk met de zijgevel en niet tegen de nok komen te liggen. Zonnepanelen en overige installaties op het dakvlak dienen in kleurstelling afgestemd te worden op het dakvlak.
	Detaillering	• Bijzondere aandacht voor detaillering zoals, deuren,borstweringen, lateien of plinten indien toegepast.


Houten accenten in de gevel, bestaande bomen handhaven


Houten accenten bij ramen


Ritmiek van dakopbouwen met behoud van de leesbaarheid van het dakvlak als geheel


Afwisselende kapinrichtingen

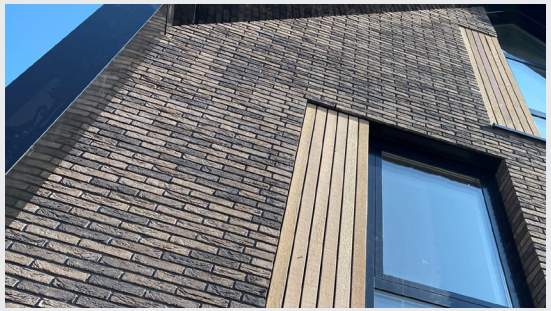
Deelgebied 2

Het middengebied




Gebruik van verschillende materialen in de gevel


Houten accenten bij ramen en hoeken toepassen






Dwarskap met gevelpunt brengt variatie aan de langgerekte hoofdmassa

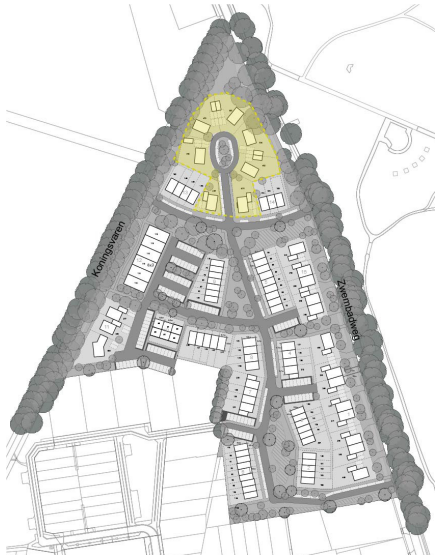

Houten accenten bij de ramen

5.3 Deelgebied 3: de kop

Deelgebied 3 betreft de 'kop' van het plan. Dit deelgebied bestaat uit een 5-tal woningen gelegen rondom een gezamenlijk pleintje en een 9-tal woningen die gelegen zijn langs één van de toegangsstraten.
De kop van het plan bestaat deels uit bestaande groene opstanden en nieuw aan te leggen groen. De woningen liggen hier achter en keren zich af van de Koningsvaren en Zwembadweg. De tuinen van deze woningen grenzen hier wel aan en worden afzoomd met het genoemde bestaande groen en nieuw aan te leggen struweel.

Uitgangspunt bebouwing 'de kop'

Voor dit gebied is het van belang dat de woningen in beeldtaal meegaan met de wens om de kop van het plan uitermate groen te maken en hier een krachtig gebaar te maken in het thema bosrijk wonen.
Voor de diversiteit van het beeld is de herkenbaarheid van de individuele woning van belang, maar zonder dat het ten koste gaat van de samenhang van het geheel. Met name de juiste en herkenbare maat en schaal van de bebouwing draagt bij aan de samenhang en het beoogde karakter. Dit betekent dat grondgebonden woningen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa krijgen met anderhalve of twee bouwlagen met een schuine kap. Tevens dragen horizontale geledingen, woningoriëntaties en het gebruik van natuurlijke materialen bij aan de herkenbaarheid en samenhang van de buurt. Extra aandacht is vereist voor de hoekwoningen.



Figuur 11: Aanduiding de Kop

Situering	Rooilijn	• In het bestemmingsplan is de situering van de hoofdmassa met vrijheidsgraden vastgelegd. Binnen deze vrijheidsgraden dienen de principes van beeldkwaliteit en stedenbouwkundig plan in ogenschouw genomen te worden; • Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel(s) van het hoofdvolume (minimaal 3 meter), binnen de daarvoor bestemde aanduiding in het bestemmingsplan.
	Oriëntatie	• Alle woningen krijgen een oriëntatie op de straat of het voetpad. Hoekwoningen welke met de zijgevel aan openbare ruimte grenzen krijgen een tweezijdige oriëntatie; • Op de plattegrond zijn de oriëntaties van de woningen weergegeven (blz. 18).
Hoofdvorm	Bouwmassa	• De hoofdmassa krijgt een eenduidige hoofdvorm middels een eenvoudige rechthoekige plattegrond
	Bouwhoogte	• Vrijstaande woningen bestaan uit één, anderhalve of twee bouwlagen met een kap.
	Kapvorm	• Hoofdmassa: vrije keuze in kapvorm met uitzondering van platte daken en lessenaarsdaken; • Bijgebouwen: passend bij kapvorm hoofdgebouw.
	Kaprichting	• Vrij.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet; • De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; • De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide; • Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel; • Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
	Gevelgeleding	• Verticale elementen zoals deuren, dakkapellen en schoorstenen dragen bij aan een gebalanceerde ritmiek passend bij de woning; • Horizontale gevelgeleding moet duidelijk naar voren komen.
	Plasticiteit	• Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, spekbanden, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.;

Detaillering en materiaalgebruik

Om het beoogde beeld tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele materialen met gedekte

gen en/of gedekte kleuren. Hiermee wordt ingezet op in hoge mate het gebruik van houten gevels waarbij steen(achtige) materialen eerder het accent vormen en hout de boventoon voert.
Met de mogelijkheid tot een rieten kap wordt de verbinding met het buitengebied gemaakt.
Karakteristieke elementen zoals omlijstingen van ramen en/of deuren met een verticale ritmiek passen binnen de beoogde beeldkwaliteit zolang de horizontale geleding van de gevel beeldbepalend blijft.

Ondanks dat individuele expressie gewenst is, dienen de woningen familiale kenmerken te vertonen door overeenkomsten in kleurstelling, massaopbouw en detaillering.

Detaillering	Materiaalkeuze	• De gekozen materialen versterken het thema bosrijk wonen, het karakter van de omgeving en het bouwwerk en doen hieraan geen afbreuk; • Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke bij het thema passende materialen; het gebruik van kunstmatige, vervuilende, uitlogende materialen dient vermeden te worden; • Gevels: overwegend hout; • Ondergeschikte bouwdelen: combinaties met natuursteen, metaal, glas en wit stucwerk zijn mogelijk; • Daken: gebakken pannen, hout, riet, groen dak en metaal.
	Materiaalkleur	• Gevels en kozijnen: gedekte/terughoudende en natuurlijke tinten, geen accent- en primaire kleuren zoals wit, zwart, geel etc... • Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; • Daken: van hout, donkere (zwarte, donker grijze of donker bruine) pannen, riet of groen dak; • Bijgebouwen van hout zijn verwant aan het hoofdgebouw.
	Compositie massaonderdelen	• De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; • Indien toegepast: luiken dienen te passen bij de architectuur van de woning; • Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft. Evenwichtige afstanden moeten voorkomen dat gekapte dakkapellen niet in de goot, niet gelijk met de zijgevel en niet tegen de nok komen te liggen. Zonnepanelen en overige installaties op het dakvlak dienen in kleurstelling afgestemd te worden op het dakvlak.
	Detaillering	• Bijzondere aandacht voor detaillering zoals, deuren,borstweringen, lateien of plinten indien toegepast.


Moderne houten woning, hout ook toepassen voor dakbedekking




Rieten daken



Deelgebied 3

De Kop


Woning met moderne en natuurlijke invloeden






Verschillende toepassingen en kleurne in hout


Houten woningen in verschillende kleuren


Toepassing van riet


Boswoning


Garage in dezelfde stijl opgemaakt als de hoofdmassa


Houten balken zichtbaar

Deelgebied 3

De Kop


Dieptewerking door gevelverspringing en variatie in dakvlak

5.4 Deelgebied 4: Koningsvaren

Deelgebied 4 vormt een deel van de westelijke rand van het gebied en grenst aan de Koningsvaren en het buitengebied. Dit deelgebied vormt hiermee de overgang naar het buitengebied.

Uitgangspunt bebouwing Koningsvaren

Doordat de Koningsvaren tegen het buitengebied van Sint-Oedenrode aan ligt vormt het de overgangszone richting de landelijke omgeving. Hierdoor beoogt de bebouwing in dit gebied een verwijzing naar zowel het thema bosrijk wonen als de landelijke oorsprong van het omliggend gebied. Om deze overgang natuurlijker te laten verlopen worden er verschillende goothoogten toegepast, ook lagere. Een op het thema bosrijk wonen geïnspireerde landelijke, natuurlijke en ontspannen uitstraling is daarom het hoofdthema voor de bouwmassa's.



Figuur 12: Aanduiding Koningsvaren

Situering	Rooilijn	• In het bestemmingsplan is de situering van de hoofdmassa met vrijheidsgraden vastgelegd. Binnen deze vrijheidsgraden dienen de principes van beeldkwaliteit en stedenbouwkundig plan in ogenschouw genomen te worden; • Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel(s) van het hoofdvolume (minimaal 3 meter), binnen de daarvoor bestemde aanduiding in het bestemmingsplan. De Rug-aan-Rug woningen (RAR) vormen hierop een uitzondering.
	Oriëntatie	• Alle woningen krijgen een oriëntatie op de straat of het voetpad. Hoekwoningen welke met de zijgevel aan openbare ruimte grenzen krijgen een tweezijdige oriëntatie met uitzondering van rug-aan-rug woningen; • Op de plattegrond zijn de oriëntaties van de woningen weergegeven (blz. 18).
Hoofdvorm	Bouwmassa	• De hoofdmassa krijgt een eenduidige hoofdvorm middels een eenvoudige rechthoekige plattegrond.
	Bouwhoogte	• Vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen bestaan uit één, anderhalve of twee bouwlagen met een kap. • Appartementen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen en RAR-woningen uit 2 bouwlagen, waarvan de bovenste laag in de kapvorm wordt ontworpen.
	Kapvorm	• Hoofdmassa grondgebonden woningen: vrije keuze in kapvorm met uitzondering van platte daken en lessenaarsdaken; • Appartementen: schuine kap • RAR-woningen: vrije keuze in kapvorm; • Bijgebouwen: vrij.
	Kaprichting	• Vrij.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet; • De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; • De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide; • Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel; • Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
	Gevelgeleding	• Verticale elementen zoals deuren, dakkapellen en schoorstenen dragen bij aan een gebalanceerde ritmiek passend bij de woning; • Horizontale gevelgeleding moet duidelijk naar voren komen.
	Plasticiteit	• Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, spekbanden, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.;

Grondgebonden eengezinswoningen krijgen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa met één tot twee bouwlagen met een kap en de RAR-woningen bestaan bij voorkeur uit één bouwlaag met schuine kap. De appartementen mogen in 3 woonlagen worden gebouwd met bij voorkeur een schuine kap in samenhang met de sfeer in het buitengebied.

Detaillering en materiaalgebruik

Om het beoogde beeld tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met natuurlijke materialen met natuureigen en/of gedekte kleuren. Hiermee wordt ingezet op in hoge mate het gebruik van houten gevels waarbij steen(achtige) materialen eerder het accent vormen en het gebruik van hout de boventoon voert.
Doordat in dit deelgebied ook rieten kappen zijn toegestaan wordt de verbinding met het buitengebied gemaakt.
Karakteristieke elementen zoals omlijstingen van ramen en/of deuren met een verticale ritmiek passen binnen de beoogde beeldkwaliteit zolang de horizontale geleding van de gevel beeldbepalend blijft.

Ondanks dat individuele expressie gewenst is, dienen de woningen familiale kenmerken te vertonen door overeenkomsten in kleurstelling, massaopbouw en detaillering.

Detaillering	Materiaalkeuze	• De gekozen materialen versterken het thema bosrijk wonen, het karakter van de omgeving en het bouwwerk en doen hieraan geen afbreuk; • Gevels: overwegend hout met steenaccenten in ondergeschikte delen van de gevel. • Ondergeschikte bouwdelen: combinaties met natuursteen, metaal, glas en wit stucwerk zijn mogelijk; • Daken: gebakken pannen, hout, zink, riet, groen dak; in overleg met welstand kan gekozen worden voor een betonpan als alternatief mits deze over dezelfde eigenschappen (duurzaamheid en beeld) als een gebakken pan beschikt.
	Materiaalkleur	• Gevels en kozijnen: gedekte/terughoudende en natuurlijke tinten, geen accent- en primaire kleuren zoals wit, zwart, geel etc... • Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; • Daken: donkere (zwarte, donker grijze of donker bruine) pannen, riet of groen dak; • Bijgebouwen zijn verwant aan het hoofdgebouw.
	Compositie massaonderdelen	• De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; • Indien toegepast: luiken dienen te passen bij de architectuur van de woning; • Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft. Evenwichtige afstanden moeten voorkomen dat gekapte dakkapellen niet in de goot, niet gelijk met de zijgevel en niet tegen de nok komen te liggen. Zonnepanelen en overige installaties op het dakvlak dienen in kleurstelling afgestemd te worden op het dakvlak.
	Detaillering	• Bijzondere aandacht voor detaillering zoals, deuren,borstweringen, lateien of plinten indien toegepast.


Rug-aan-rugwoningen


Vrijstaande houten woning met lage goothoogte


Afwisselende kav

Deelgebied 4

Koningsvaren


Appartementen met houten gevels en accenten


Houten r appartementen


Houten vrijstaande woning in landelijke gebied


Houten gevel en metalen dak


Appartementencomplex met houten gevel en rieten kap


ten gev

6 Beeldbepalende erfafscheidingen en gevels

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een wijk. Het groene bosrijke karakter wordt voor een groot deel bepaald door de (zij)tuinen en erfafscheidingen. Er wordt in de woningbouwontwikkeling aan de Zwembadweg gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Dit sluit aan op de gewenste bos- en parkachtige sfeer en bevordert ook de biodiversiteit in de wijk. Voor de hele buurt zijn over het algemeen groene erfafscheidingen in de vorm van inheemse struweel hagen het uitgangspunt.

Beeldbepalende erfafscheidingen

Binnen de ontwikkeling aan de Zwembadweg bevinden zich enkele erfafscheidingen die cruciaal zijn voor de beeldkwaliteit van het gebied. Deze afscheidingen zijn beeldbepalend voor het straatbeeld. Daarnaast liggen enkele van deze afscheidingen nog vóór de gevelrooilijn, waardoor de beeldbepalendheid versterkt wordt. Deze erfscheidingen dienen te worden meegenomen in de vormgeving van het gebouw. Door dit mee te nemen in het ontwerp van de woningen is de kans dat deze erfscheidingen worden behouden groter en daarmee wordt de beeldkwaliteit op deze cruciale plekken gewaarborgd. Op nevenstaande kaart zijn de erfafscheidingen in kwestie in het donkerblauw aangeduid (zie referenties p.26-27).

Parkeerkoffer scheidingen

Voor de parkeerkoffer scheidingen is het eveneens wenselijk om een groene omheining te realiseren. Dit kan via een lage ruwe struweelhaag indien er geen achtertuin aan grenst. Indien er wel een achtertuin aan grenst is het wenselijk om hier een hoge ruwe gemengde haag te plaatsen. Op nevenstaande kaart zijn deze scheidingen in het lichtblauw aangeduid.

Erfafscheiding rug-aan-rugwoningen

De typologie RAR-woningen beschikt over een private buitenruimte aan de voorzijde van de woning. Deze private buitenruimte ligt in het zicht vanuit de openbare ruimte. Voor een meer beschutte ruimte en privacygevoel is het gebruikelijk dat er tussen de woningen en op de overgang naar de openbare ruimte groene erfafscheidingen geplaatst worden in de vorm van ruwe (struweel) hagen. Tussen de woningen zijn tot op 2 meter uit de gevel terrasafscheidingen toegestaan. De overige erfafscheidingen dienen groen te zijn in de vorm van hagen of struweel. Tot 2 meter uit de voorgevel mag de erfafscheiding 2 meter hoog zijn, een maximale hoogte van 1,20 meter geldt voor de overige delen van de erfafscheidingen bij RAR-woningen. Hierdoor blijft de openbare ruimte overzichtelijk en zijn de woningen uitnodigend doordat de gevels en entrees zichtbaar blijven. De afwijkende hoogte van 2 respectievelijk 1,20 meter is iets hoger dan de maximale hoogte voor erfafscheidingen van reguliere voortuinen (0,8 meter), dit zorgt voor meer privacy in de tuinen van de rug-aan-rugwoningen.
In beginsel worden bergingen inpandig geplaatst. Echter kan eventueel door het plaatsen van een berging, integraal ontworpen met de woning, privacy gecreëerd worden en in extra bergruimte worden voorzien.

Voor- en zijgevels

In het plan bevinden zich verder nog hoekwoningen waarbij twee gevelzijdes nadrukkelijk het straatbeeld bepalen. Op de bovenstaande kaart zijn naast de voorgevels deze beeldbepalende zijgevels in het roze aangeduid. Voor deze woningen is het van belang dat de woningen een dubbele oriëntatie krijgen richting de openbare ruimte. De zijgevels kunnen door gevel-openingen zoals ramen en deuren tot uiting komen.



Figuur 13: Straatgerichte voor- en zijgevels (roze), meeontworpen erfscheidingen (donkerblauw), parkeerkoffer scheidingen (lichtblauw) en rug-aan-rug woningen (oranje)


Gestapelde boomstappen als afscherming


Padenstructuur met gestapelde boomstammen als erfafscheiding

Erfscheidingen

Gebouwde scheidingen


Fijne takken met kader


Niet meeontworpen erfscheiding: men zoekt toch naar oplossing voor privacy


Schapenhekwerk met klimbeplanting


Palenwand


Niet mee-ontworpen erfafscheiding: door bewoners gekozen oplossing detoneert met omgeving


Lage haag langs de voorgevel bij ondiepe voortuinen


Gemengde struweelhaag met verschillende gebiedseigen soorten


Gevlochten wilgenhaag geeft natuurlijke uitstraling


Lage haag met leibomen


Lage haag gecombineerd met tuinbeplanting

Erfafscheidingen

Groene scheidingen

B|RO Ruimte om in te leven


Hoge haag t.p.v. achter- en zijtuinen.


Vrij groeiende haag


Hekwerk met (dichte) klimbeplanting


Erfafscheiding t.b.v. privacy van rug-aan-rugwoningen


Hekwerk met klimbeplanting

7 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Inrichting

De inrichting van de openbare ruimte richt zich tevens op het bereiken van de bossfeer. Hierbij worden de bestaande aanwezige beplantings- en boomstroken zoveel mogelijk in het plan ingezet als basis voor de bosachtige omgeving en waar nodig versterkt met nieuwe groen- en bosstroken. Deze zijn zowel oost-west gericht vanaf de Zwembadweg tot Koningsvaren als noord-zuid in de binnenzijde van het plan langs de centrale as. Hier bestaan ze uit een drietal verbrede groene parkjes waar de woningen omheen zijn gesitueerd. In deze parkjes staan meerdere inheemse boomsoorten en struweelbeplantingen in een losse strooiing. In deze centrale groenruimten zijn eveneens de waterbergende voorzieningen en spelaanleidingen opgenomen.



Figuur 14: Aanduiding openbare buitenruimte

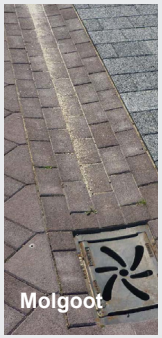
Verharding	Rijbaan	•	De rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinker in keiformaat in een bonte gemeleerde kleurstelling
	Voetpad	•	De voetpaden en de inritten zijn uitgevoerd in betonstenen in een afwisselend formaat of gebakken klinkers in een rode kleur.
	Parkeerplaatsen	•	De parkeervakken zijn uitgevoerd in grasstenen of waar mogelijk in waterdoorlatende stenen in een (donker)grijze kleur.
	Detaillering	•	De overgang tussen de rijbaan en het trottoir /parkeren wordt gemarkeerd door middel van brede, platte band, 20-30 cm met minimaal hoogteverschil over de gehele lengte; • Ten behoeve van infiltratie van regenwater wordt waar mogelijk waterdoorlatende of water-passerende verharding toegepast.
Groen	Zonering	•	Het groen in het plan fungeert tevens als groene berging voor de opvang en infiltratie van hemelwater en kan ook recreatief gebruikt worden. • Groene bergingen hebben twee gebruiksdoelen; het dient als natuurlijke afvoer voor het regenwater en het aangrenzend groen kan recreatief gebruikt worden; • De interne straten worden zoveel als mogelijk begeleid door een bomenrij. De bomenrijen van het middengebied in combinatie met de groene bergingen verzachten het zicht op de bebouwing zonder deze volledig weg te nemen.
	Hemelwaterafvoer	•	Het hemelwater wordt afgevoerd via molgoten. Deze goten komen uit in de groene bergingen. Hierdoor ontstaat er een zichtbare (en daarmee beleefbare) afwatering.
	Detaillering	•	Beplanting bestaande uit inheemse soorten.
Objecten openbare ruimte	Straatverlichting	•	Straatverlichting is overeenkomstig de standaard verlichting in Sint-Oedenrode.
	Straatmeubilair	•	Het straatmeubilair heeft een landelijke of dorpse sfeer en is overeenkomstig met de rest van Sint-Oedenrode.

De paden en straten in het plan zullen met gebakken elementenverharding worden ingericht om in combinatie met het aanwezige groen een hoogwaardige bossfeer te bewerkstelligen. De verharding van rijbanen, parkeerstroken en voetpaden wordt nagenoeg op één niveau gelegd en bestaat achtereenvolgens uit gebakken klinker (kei formaat), grasstenen en grasbetontegels in een ongelijke maat. Paden in het groen worden bij voorkeur in halfverharding aangelegd. Hierbij wordt eveneens ingezet op het hergebruik van materialen elders uit de gemeente.
De elementenverharding voor de rijbanen bestaat uit een gemeleerde bonte kleurschakering. De parkeerstroken en zijn donkergrijs en de voetpaden in een rode kleur. Voor de halfverharde voetpaden is grauwacke een goede optie.


Groene berging met speelaanleiding


Landelijke parkinrichting met zitmogelijkheden omzoomd met lage haag


Groene berging met spelaanleiding


Molgoot




Grasbeton-tegel


Gebakken klinker


Groene berging met losse strooiing bomen

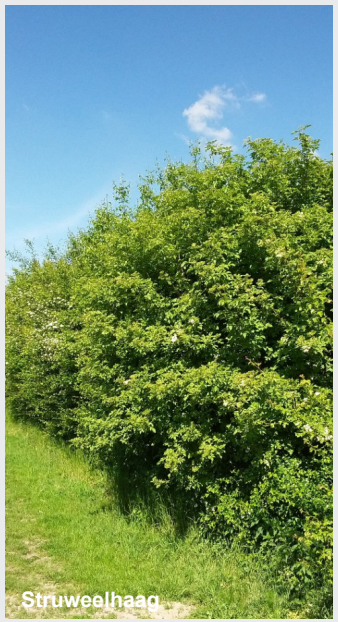
Buitenruimte

Openbare ruimte

B|RO Ruimte om in te leven


Groen rond parkeren


Informele halfverharde wandelpaden door het groen


Struweelhaag


Parkeren in natuurlijke grasbeton


Voetpaden in beton met afwisselend formaat


Voetpaden in gebakken klinker

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.BRO.nl