Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van
de gemeente Sint-Oedenrode

Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw Elzenpad

Vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 4 oktober 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de integrale strategische visie Rooi(s)e draad versterkt uit 2012 staat aangegeven dat bezien dient te worden op welke wijze bestaande woningbouwplannen kunnen worden afgerond. De gemeente Sint-Oedenrode streeft dan ook naar realisering en verdere bevordering van woningbouw in het nog onafgeronde woningbouwplan Elzenpad. Het gebied is deels bouwrijp gemaakt. Er is slechts beperkt verkocht en gebouwd. Het projectgebied betreft de straten Knotwilg, Schietwilg en Waterwilg.
Tussen de gemeente Sint-Oedenrode en Van Wanrooij projectontwikkeling is overeenstemming bereikt over de realisering van 12 koopwoningen in de goedkopere prijsklasse, 4 twee-onder-een-kappers en 11 huurwoningen voor woningcorporatie Wovesto in het plan Elzenpad. Het eerste verzoek om medewerking van de ontwikkelaar dateert van januari 2015, waarna de planvorming zich verder heeft doorontwikkeld. Het voorlaatste verzoek dateert van 27-05-2015 waarin een tekening met nummer Sto001 d.d. 27-05-2016 is aangeleverd. De laatste aanpassing is van 27-07-2016 waarbij 4 tekeningen zijn aangeleverd met de nummers Sto001_20160721_DO3-01, Sto001_20160721_DO1-04, Sto001_20160721_DO-Sit en Sto001_20160721_DO3-02. Deze tekeningen zijn voorgelegd aan Welstand en akkoord bevonden. Tevens zijn deze tekeningen getoetst aan de criteria uit het beeldkwaliteitplan Elzenpad.
Daarnaast wenst de gemeente het type woningen in een gedeelte van het plangebied te veranderen. Hiertoe zijn diverse (mondelinge) verzoeken/aanvragen van (potentiële) bewoners bij de gemeente ingekomen.
Het vigerende bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad" laat de voorgenomen verkaveling met typologieën woningbouw niet toe. Een afwijking van het bestemmingsplan is daarom nodig om deze types woningen in een mede daardoor veranderende situering te kunnen bouwen.
Ook is op 18 maart 2016 een verzoek ingekomen voor de realisatie van een extra inrit ten dienste van de woonbestemming.
Deze notitie vormt de ruimtelijke onderbouwing voor bovengenoemde afwijkingsprocedure volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

1.2 Situering projectgebied/besluitgebied

De locatie ligt in het plan Elzenpad aan de westzijde van Boskant. Het woningbouwplan Elzenpad ligt ten oosten van Elzenpad/Kastanjestraat en ten zuiden van de Hazelaarstraat. Het plangebied betreft een gedeelte van het voornoemde woningbouwplan te weten aan de locaties Schietwilg, Knotwilg en Waterwilg.



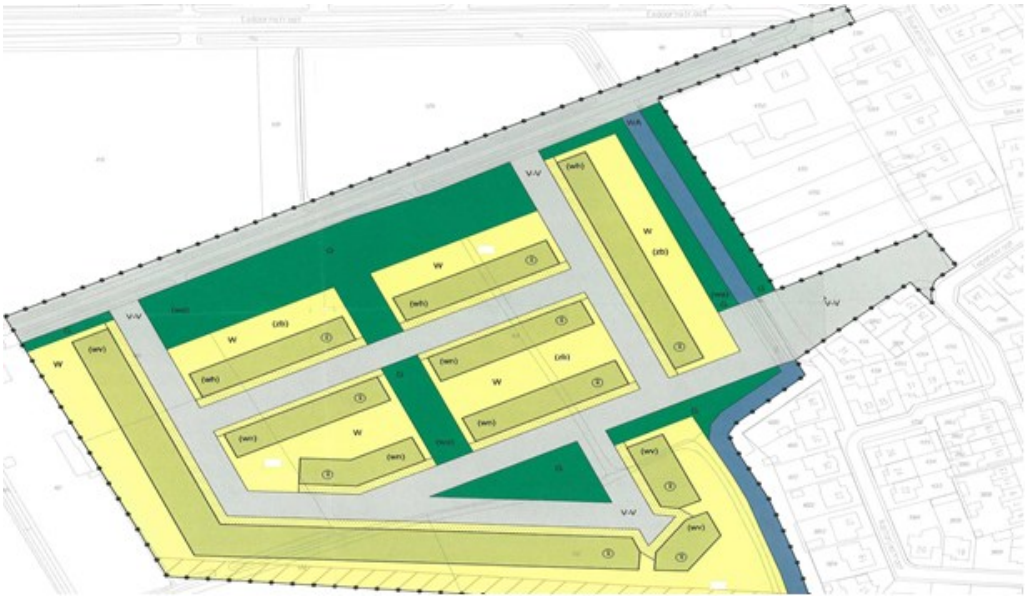
Figuur 1: luchtfoto 2015 met projectgebied/besluitgebied

2 Bestemmingsplan

2.1 Bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2008 en onherroepelijk.

Figuur 2 geeft de verbeelding weer van het bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad".



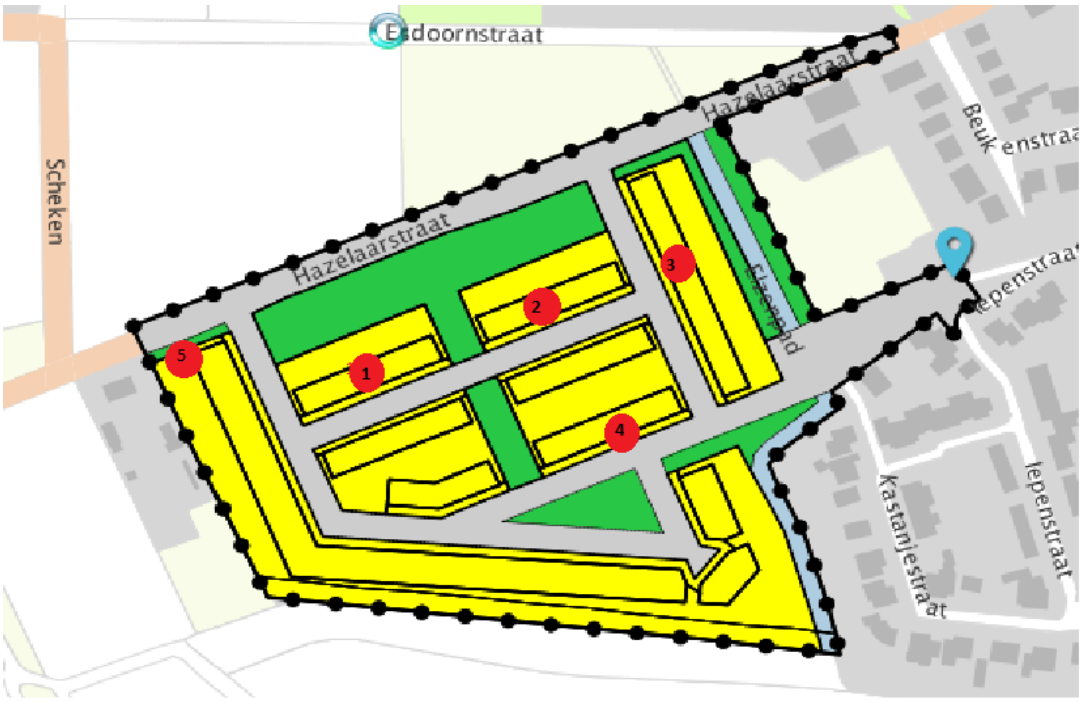
Figuur 2: uitsnede uit plankaart bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad"

In Figuur 3 hieronder is een uitsnede van een luchtfoto uit 2016 opgenomen van de bestaande situatie inclusief al gerealiseerde woningen



Figuur 3 Uitsnede luchtfoto 2016

Figuur 4 geeft op de verbeelding van het bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad" aan in welke 4 bouwvlakken veranderingen worden aangebracht met betrekking tot typologie van de woningen en verkaveling. Deze veranderingen kunnen tevens een aanpassing met zich mee brengen in de bestemmingsgrenzen wonen, groen en verkeer- en verblijf.
Bij aanduiding 5 wordt een aanpassing gemaakt binnen de bestemming "Groen".



Figuur 4: bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad"

Binnen het plangebied zijn onderstaande bestemmingen gelegen:

- **"Wonen (artikel 6)"**

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van beroepsmatige activiteiten, met een maximum van 100 m^2;

met de daarbijbehorende:

b. tuinen en erven;
c. parkeervoorzieningen.

Bouwvlakken 1, 2 en 3 kennen de lettertekenaanduiding wonen halfvrijstaand (wh) en bouwvlak 4 de lettertekenaanduiding wonen aaneengesloten (wn). Voor alle bouwvlakken geldt een maximale goothoogte van 6 meter. Ook geldt voor alle bouwvlakken dat een voorgevelbouwgrens is opgenomen, welke naar de gronden met de aanduiding zone onbebouwd binnen de bestemming wonen is gekeerd. De gronden binnen de bestemming wonen die zijn gelegen buiten het bouwvlak en buiten de zone ongebouwd kennen de aanduiding zone bebouwd (zb).

- **"Groen (artikel 3)"**

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

b. bermen en beplanting;
c. paden en langzaam verkeersroutes;
d. speelvoorzieningen m.u.v. jongeren ontmoetingsplaats (JOP);
e. hondenuitlaatplaatsen;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. kunstwerken;
h. evenementen;
i. waterlopen en waterpartijen;
j. een wadi, ter plaatse van de aanduiding wadi (wa), met een waterbergend vermogen van 1.223 m^3 in totaal.

- **"Verkeer – Verblijf (artikel 4)"**

De op de plankaart voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. speelvoorzieningen m.u.v. een jongerenontmoetingsplaats (JOP);
e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
f. straatmeubilair;
g. hondenuitlaatplaatsen;
h. kunstwerken;
i. voorzieningen van algemeen nut
j. waterlopen en waterpartijen;
k. oeververbindingen (bruggen);
l. evenementen

Tevens is op het plangebied het bestemmingsplan "Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1", zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 29 januari 2015, van toepassing. Dit onherroepelijke paraplubestemmingsplan heeft de begrippen "bijzondere woonvormen", "wonen", "woning" en "huishouden" aangepast en blijft onverkort van toepassing op dit project.

2.2 Bouwregels

Het gewenste verkavelingsplan voldoet aan niet aan de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplanplan "Woningbouw Elzenpad", waaronder de typologie van de woningen.

Aanduiding in rood met nummer	Vigerend bestemmingsplan	Nieuwe situatie
1	• Bouwvlak lengte 64 meter, breedte 12 meter • Wonen halfvrijstaand	• Bouwvlak lengte 66 meter, breedte 12 meter • Wonen halfvrijstaand en aaneengesloten • Bestemmingsvlak wonen schuift 7,5 meter op in noordwestelijke richting, waardoor bestemming verkeer-verblijf aan de zuidoostelijke zijde 7,5 meter breder wordt en bestemming groen aan de noordoostelijke zijde 7,5 meter smaller wordt. Binnen het vergrote bestemmingsvlak verkeer-verblijf worden parkeerplaatsen gerealiseerd (haaks parkeren)

2	• Wonen halfvrijstaand	• Wonen halfvrijstaand en vrijstaand geschakeld en vrijstaand
3	• Wonen halfvrijstaand	• Wonen halfvrijstaand en vrijstaand geschakeld en vrijstaand • Voor vrijstaande woningen geldt dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt • Voor halfvrijstaande woningen en vrijstaand geschakelde woningen geldt dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt, waarbij over maximaal de helft van de diepte van het bouwvlak, gemeten vanaf de van de weg gekeerde zijde van het bouwvlak, een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 1,5 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen mag worden aangehouden • Voor een halfvrijstaande woning of een vrijstaande geschakelde woning of vrijstaande woning op de hoekkavel van het bouwvlak geldt dat het hoofdgebouw op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd, en dat er geen minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt
4	• Bouwvlak lengte 64 meter, breedte 12 meter • Wonen aaneengesloten	• Bouwvlak lengte 65 meter, breedte 12 meter • Wonen aaneengesloten en halfvrijstaand
5	• Bestemmingsvlak groen	• Mogelijkheid tot realiseren inrit opnemen binnen bestemmingsomschrijving

De voorschriften uit de bestemmingsplannen "Woningbouw Elzenpad" en "Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1", blijven onverkort van toepassing op het projectgebied, met uitzondering van:

- de veranderingen die hierboven in de tabel als "nieuwe situatie" zijn aangegeven;

- de toevoeging aan artikel 1 van het bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad" van de definitie voor een vrijstaand geschakelde woning: woning waarvan het hoofdgebouw via een ondergeschikt bijgebouw verbonden is met het volgende hoofdgebouw en waarvan het hoofdgebouw op de perceelsgrens is gebouwd, en
  de definitie voor een vrijstaande woning: een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- de aanpassing aan artikel 3.1 lid j van het bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad" dat komt te luiden: een wadi, ter plaatse van de aanduiding wadi (wa), met een waterbergend vermogen van ten minste 1.223 m^3 in totaal;
- de toevoeging aan artikel 3.1 van het bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad" een lid k. dat luidt: in- en uitritten ten dienste van de bestemming wonen met een maximale breedte van 4 meter, mits de afstand tussen openbare weg en woonbestemming niet meer bedraagt dan 5 meter en toestemming wordt verkregen van de eigenaar van de groenvoorziening;
- de toevoeging aan artikel 6.2.2 van het bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad" dat voor het bouwen binnen het bouwvlak voor een hoofdgebouw geldt dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij woningtype vrijstaand geschakeld 3 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt.

3 Verantwoording

Stedenbouwkundige verantwoording

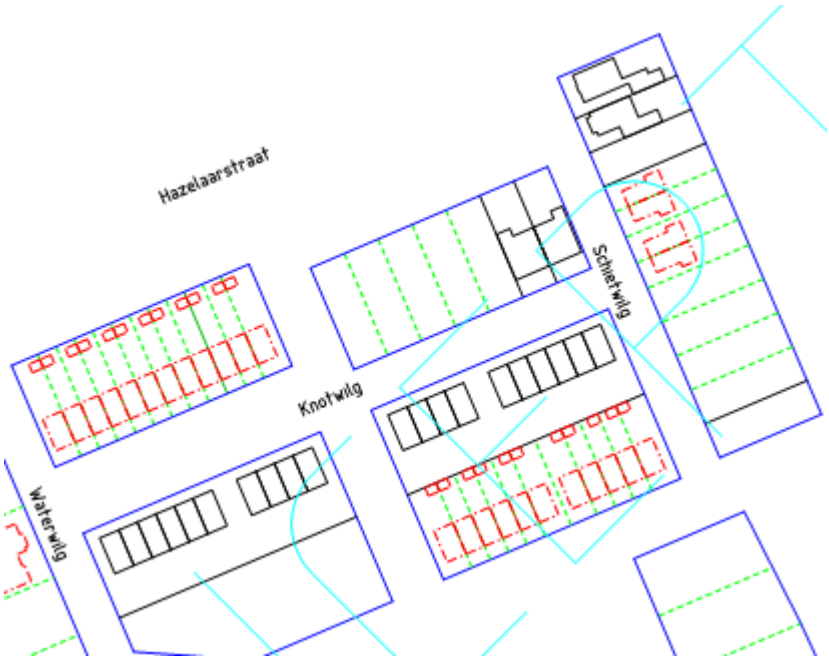
In de paragraaf over de ruimtelijk-stedenbouwkundig opzet van het bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad" staat het volgende beschreven:

"De nieuwe woonbuurt heeft een heldere hoofdstructuur door het rastervormige stratenpatroon. Dit stratenpatroon bepaald tevens de bebouwingsstructuur die parallel aan de woonstraten ligt. De ontsluitingsstructuur sluit op 3 punten aan op de bestaande omgeving…Het plan bestaat uit zowel aaneengesloten, halfvrijstaande als vrijstaande woningen. Deze typologieën zijn op een logische wijze over het plangebied verdeeld, door de woningtype met een hogere dichtheid centraal in de buurt te situeren en de vrijstaande woningen langs de rand te plaatsen wordt een natuurlijke overgang bereikt naar het open buitengebied. Gezien de ruime aanwezigheid van groen, zowel binnen als buiten het plan en de brede straatprofielen blijft met de toegestane goothoogte van 6 meter het dorpse beeld gehandhaafd… In het plan zullen de aanwezige bomenstructuren zoveel mogelijk behouden blijven en worden nieuwe groenstructuren gecreëerd. De groene ruimtes worden voor het grootste deel ingericht als wadi's, deze zijn noodzakelijk om aan de vereiste waterberging te voldoen. De groenstrook langs de Hazelaarstraat geeft de mogelijkheid het plan landschappelijk in te passen. Hiermee worden de kwaliteit van de groene driehoek ten noorden van de Hazelaarstraat voortgezet binnen het plangebied."

De voorgestelde wijzigingen passen hiermee in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het woongebied Elzenpad. De toevoeging van het woningtype vrijstaand geschakeld of de geringe verschuiving/verruiming van de bouwvlakken doet hieraan niets af.

Verkaveling en matenplan

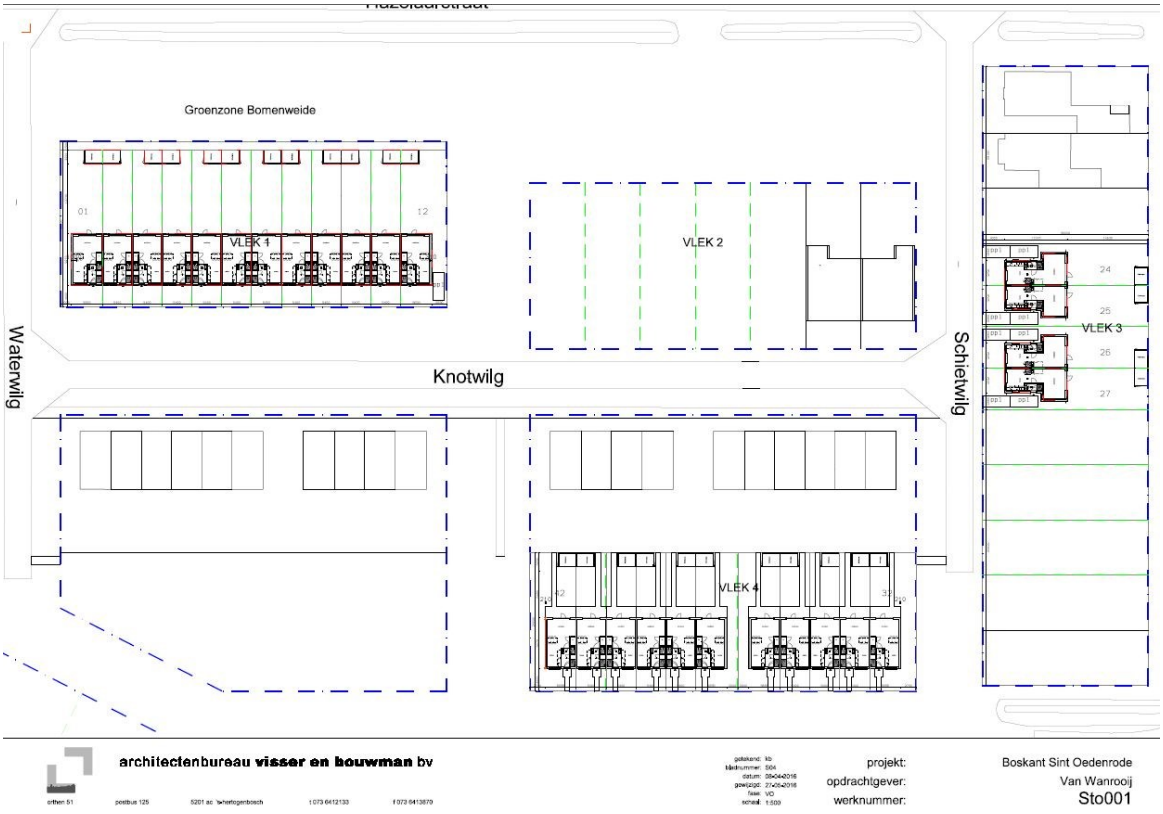
De verkaveling en het matenplan van Elzenpad wordt aangepast. Het gaat dan met name om verbreding van het westelijk deel van de weg de Knotwilg en het in noordwestelijke richting met 7,5 meter schuiven van het bestemmingsvlak en bouwvlak wonen met de aanduiding in rood met nummer 1.
In figuur 5 staat in rood de situering van de woningen aangegeven die gerealiseerd zullen gaan worden door Van Wanrooij binnen de bouwvlakken met de aanduidingen in rood met nummers 1, 3 en 4. De woningen van Woningbouwvereniging Wovesto aan de Knotwilg en de al bestaande woningen zijn op figuur 5 in zwart weergegeven.



Figuur 5: Concept-verkavelingsplan/matenplan (uitsnede)

Het betreft nog een concept-verkaveling (in groen), omdat de verkaveling van de door de gemeente uit te geven bouwkavels mogelijk nog wijzigt.

In figuur 6 zijn indicatief de plattegronden voor de te bouwen woningen in de bouwvlakken met de aanduidingen in rood 1, 3 en 4 (4 kavels) ingetekend op het concept-verkavelingsplan/matenplan.



Figuur 6 Plattegronden voor woningen in vlakken met nrs. 1, 3 en 4 (4 kavels)

Beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitplan Elzenpad, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 24 november 2009 blijft van toepassing op de nieuw te bouwen woningen.

Gemeentelijke woningbouwprogramma

De gewijzigde verkaveling heeft gevolgen voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In het bestemmingsplan is uitgegaan van in totaal circa 80 woningen. Door de gewijzigde verkaveling zullen er maximaal 4 woningen extra gerealiseerd gaan worden. Dit is passend binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en binnen de door de gemeenteraad op 25 juni 2015 vastgestelde woonvisie "Sint-Oedenrode, mooi wonen in Meierijstad".

Parkeren

Gelet op de parkeernorm voor dit woningbouwplan van 2 parkeerplaatsen per woning, betekent dit dat 8 parkeerplaatsen extra gerealiseerd dienen te worden. Dit gebeurt door voor het bouwvlak met de aanduiding in rood 1, bestemmingsvlak verkeer-verblijf te vergroten en daarop extra parkeerplaatsen te realiseren (haaks parkeren).

De bouw van 4 extra woningen zal geen (extra) verkeersproblemen in het woongebied Elzenpad geven. Ook voor de ontsluitingsmogelijkheden heeft de beperkte toename van het aantal woningen geen negatieve gevolgen.

Effecten op gebiedswaarden

De effecten van de voorgenomen woningbouw op de aanwezige gebiedswaarden en functies in de omgeving zijn al afgewogen in het kader van de bestemmingsplanprocedure van het vigerende bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad". Omdat er in programmatische zin een geringe toename van woningen plaatsvindt, kan gesteld worden dat er geen onevenredig negatieve effecten zullen optreden. Deze afwijking heeft ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiëne niet noodzakelijk zijn.

Water

In de waterparagraaf van het bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad" staat het volgende beschreven:

"Uit de waterparagraaf blijkt dat er in het plangebied" voldoende ruimte aanwezig is om de noodzakelijke voorzieningen te realiseren. De voorkeursvariant van de gemeente ten aanzien van het bergen/infiltreren van hemelwater gaat uit van de aanleg van wadi's. De totale bergingsopgave van 1.222 m3 (uitgaande van een berging van 52mm) kan worden opgevangen in wadi's die gerealiseerd worden in de groen-waterstroken in het midden, langs de noordrand en langs de noordoostrand van het plangebied. Deze stroken hebben een gezamenlijke oppervlakte van 0,72 ha en dat is ruimte voldoende om drie wadi's met een berging van 52 mm te dimensioneren. Hierbij hoeven de drie groenstroken niet volledig worden gebruikte. Echter, mede omdat het exacte verhard oppervlak nog niet duidelijk is, geeft dit alle ruimte om voldoende berging te realiseren. Binnen de groenstroken is de aanleg van wadi's met een minimum bergingscapaciteit van 1233 m3 mogelijk gemaakt".

Over deze waterparagraaf is veelvuldig overleg gevoerd met het waterschap de Dommel. Resultaten van dit overleg zijn in een memo van het waterschap aan de gemeente aangegeven. Deze memo is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan "Woningbouw Elzenpad".

Ook over dit project is overleg gevoerd met het waterschap de Dommel. Op 20 januari 2016 heeft dit waterschap een reactie gegeven:

“Sinds 1 maart 2015 is de Keur Brabantse Waterschappen van kracht. Hiermee is de keur voor de drie Brabantse waterschappen geüniformeerd en ook de richtlijnen van het uitgangspunt ‘Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen’ gewijzigd. Zo is de HNO-tool komen te vervallen en het HNO-beleid overgegaan in een algemene regel.

De Algemene regel in hoofdlijnen:

- Geen vergunning nodig (en dus ook geen retentieopgave) bij plannen waarbij de uitbreiding van verhard oppervlak kleiner is dan 2000 m^2 of in geval van groene daken of in geval van afkoppelen van verhard oppervlak minder dan 1 ha;
- Voor plannen tussen 2000 m^2 en 1 ha (uitbreiding van verharding) geldt, afhankelijk van de locatie, een retentieplicht van 60 mm of 30 mm of 15 mm. Via een kaart die deel uitmaakt van de Algemene Regel wordt bepaald in hoeverre een gebied gevoelig is voor piekafvoeren en kan voor dat gebied de retentieplicht berekend worden. Als plannen hieraan voldoen is er geen vergunning nodig;
- Plannen groter dan 1 ha zijn altijd vergunningplicht.

Het standpunt van het waterschap is dat bij ruimtelijke plannen, waarbij in het verleden in het kader van het watertoetsproces afspraken zijn gemaakt geen aanvullende bergingsopgave geldt. Gemaakte afspraken mogen niet ter discussie komen te staan, omdat de normen in de loop der jaren zijn aangescherpt. In het verleden is tussen het waterschap en de gemeente een goede afweging gemaakt voor de waterhuishouding in de nieuwbouwwijk Elzenpad.

De realisatie van extra parkeerplaatsen wordt door het waterschap wel beschouwd als een nieuw plan en een extra toename van het verhard oppervlak. Vanuit de Keur geldt dat er geen vergunning nodig is en een retentieopgave is bij een plan waarbij de uitbreiding van verhard oppervlak kleiner is dan 2000 m2. Oftewel de gemeente en de ontwikkelaar zijn in deze specifieke situatie vrij om een eigen keuze te maken op welke wijze het hemelwater wordt verwerkt. Het waterschap zal in het bestemmingsplanproces geen eisen stellen en zal zich aansluiten bij het standpunt van de gemeente. De gemeente tracht de extra behoefte van bijna 30 m3 te compenseren in de aan te leggen wadi’s.

Deze ruimtelijke onderbouwing kan worden aangehaald als
“Ruimtelijke onderbouwing Woningbouw Elzenpad”
met planidentificatienummer:
NL.IMRO.0846.PB2016BOS01herzelz-vg01
