

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Rullen ongenummerd te Nuenen

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten



Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Rullen ongenummerd te Nuenen

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Rapportnummer: 211x03262.050774_2

Datum: juni 2010

Contactpersoon opdrachtgever: De heer Pepers

Projectteam BRO: Arjan van Dooren, Martijn van der Wielen, Rob van Dijk, Wiebe Smid, Annemarie Schellekens

1° Concept: 03 augustus 2009-
2° Concept: 18 december 2009

Voorontwerp:

Ontwerp: 11 februari 2010

Vaststelling: 23 juni 2010

Trefwoorden: Gerwen, Nuenen, Rullen

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV BBoxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onderzoeksvragen	4
1.3 Leeswijzer	4
2. HET GEBIEDSPROFIEL	5
2.4 Inleiding	5
2.1 Afbakening plangebied	7
2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving	9
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Plan	11
3.3 Toets aan vigerend bestemmingsplan	11
4. EFFECTEN EN AFWEGINGEN	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Beleidsafstemming	15
4.2.1 Rijksbeleid	15
4.2.2 Provinciaal en regionaal beleid	18
4.2.3 Gemeentelijk beleid	25
4.3 Ruimtelijke, programmatische en mobiliteitsaspecten	26
4.4 Milieuaspecten	26
4.4.1 Bedrijfshinder	27
4.4.2 Bodem	27
4.4.3 Flora- en Fauna	28
4.4.4 Water	32
4.4.5 Geluid	35
4.4.6 Luchtkwaliteit	36
4.4.7 Externe veiligheid	36
4.5 Cultuurhistorie, landschappelijke en archeologische waarden	38
4.5.1 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden	38
4.5.2 Archeologische waarden	40
4.6 Financieel-economische haalbaarheid	41

5. JURIDISCHE TOELICHTING	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Systematiek van de regels	43
5.2.1 Inleidende regels	43
5.2.2 Bestemmingsregels	43
5.2.3 Algemene regels	45
5.2.4 Overgangs- en slotregels	45
5.3 Bestemmingen	46
 6. INSPRAAK EN PROCEDURE	 47
6.1 Inleiding	47
6.2 Wettelijk (voor)overleg	47
6.3 Vaststellingsprocedure	47

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer Verhagen is voornemens om een recreatiewoning te realiseren aan Rullen ongenummerd te Nuenen in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten (gemeente Nuenen c.a.). Op het betreffende perceel staat reeds een verouderde vervallen recreatiewoning. In het verleden (2002) is er een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe recreatiewoning. De bouw van deze nieuwe woning is door de voormalige eigenaar van het perceel nooit gerealiseerd. De heer Verhagen wil deze bouwvergunning niet uitvoeren en heeft een gewijzigd plan ingediend. Het gewijzigde plan wijkt af van de verleende bouwvergunning.

De ontwikkeling van de recreatiewoning heeft een juridisch-planologische verankering gekregen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 13 november 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd door GS op 26 mei 2009. In dit bestemmingsplan is, in tegenstelling tot het voormalige bestemmingsplan Buitengebied, een aanduiding opgenomen voor een recreatiewoning.

Daarmee is de realisatie van de recreatiewoning functioneel mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Buitengebied. Bij een recreatiewoning mag, volgens het bestemmingsplan, een bijgebouw worden gerealiseerd van 15m². Met betrekking tot de aanduiding recreatiewoning is de volgende bepaling opgenomen:
de goothoogte, bebouwingshoogte, bebouwde oppervlakte en/of inhoud van recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan de goothoogte, bebouwingshoogte, bebouwde oppervlakte en/of inhoud waarvoor op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan bouwvergunning is verleend.

In de huidige situatie heeft de heer Verhagen een bouwvergunning voor het bouwen van een recreatiewoning met:

- een grondoppervlak van 68,9m²;
- een inhoud van 192m³;
- een kelder met een inhoud van 38,3m³.

De heer Verhagen heeft aangegeven dat hij in afwijking van de bouwvergunning een recreatiewoning wil bouwen. Tijdens het proces heeft de gemeente aangegeven dat bovenstaande maten, maatgevend zijn. De nieuwe recreatiewoning blijft in totaal een oppervlakte houden van 68,9m². De inhoud van de kelder en de recreatiewoning wordt bij elkaar gevoegd. Dat betekent dat de totale inhoud van de recreatiewoning hetzelfde blijft, namelijk 230,3m³. De kelder wordt niet gerealiseerd en het oppervlak wordt niet vergroot.

De eigenaar wil echter een hoger plafond dan in de bouwvergunning was toegestaan. In de bouwvergunning was aangegeven dat de plafondhoogte 2,1 meter was en de eigenaar wenst een plafondhoogte van 2,6 meter. Dit ten behoeve van het recreatiegenot. Om dit hogere plafond mogelijk te maken is de eigenaar voornemens om de kelder die mogelijk wordt gemaakt middels de bouwvergunning niet te realiseren. In totaal blijft de oppervlaktemaat van de recreatiewoning gelijk met de bestaande situatie. De recreatiewoning krijgt een maximale inhoudsmaat van 230,3m³.

Omdat realisatie van dit planonderdeel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, kan de gemeente Nuenen c.a. pas een bouwvergunning verlenen in combinatie met een partiële herziening van het bestemmingsplan. De planherziening dient een recreatiewoning met de genoemde maatvoering mogelijk te maken.

1.2 Onderzoeksvragen

Om te beoordelen of de plannen kunnen leiden tot een partiële herziening van het bestemmingsplan, dient antwoord gevonden te worden op een drietal onderzoeksvragen, namelijk:

1. Is de bouw van een recreatiewoning aan Rullen beleidsmatig mogelijk en ruimtelijk-landschappelijk en programmatisch-functioneel inpasbaar?
2. Worden de aanwezige waarden op en rondom het plangebied niet aangetast door de bouw?
3. Heeft de bouw van een recreatiewoning onevenredig negatieve milieuhygiënische gevolgen of wordt het onevenredig beïnvloed door milieuhygiënische kenmerken in de omgeving?

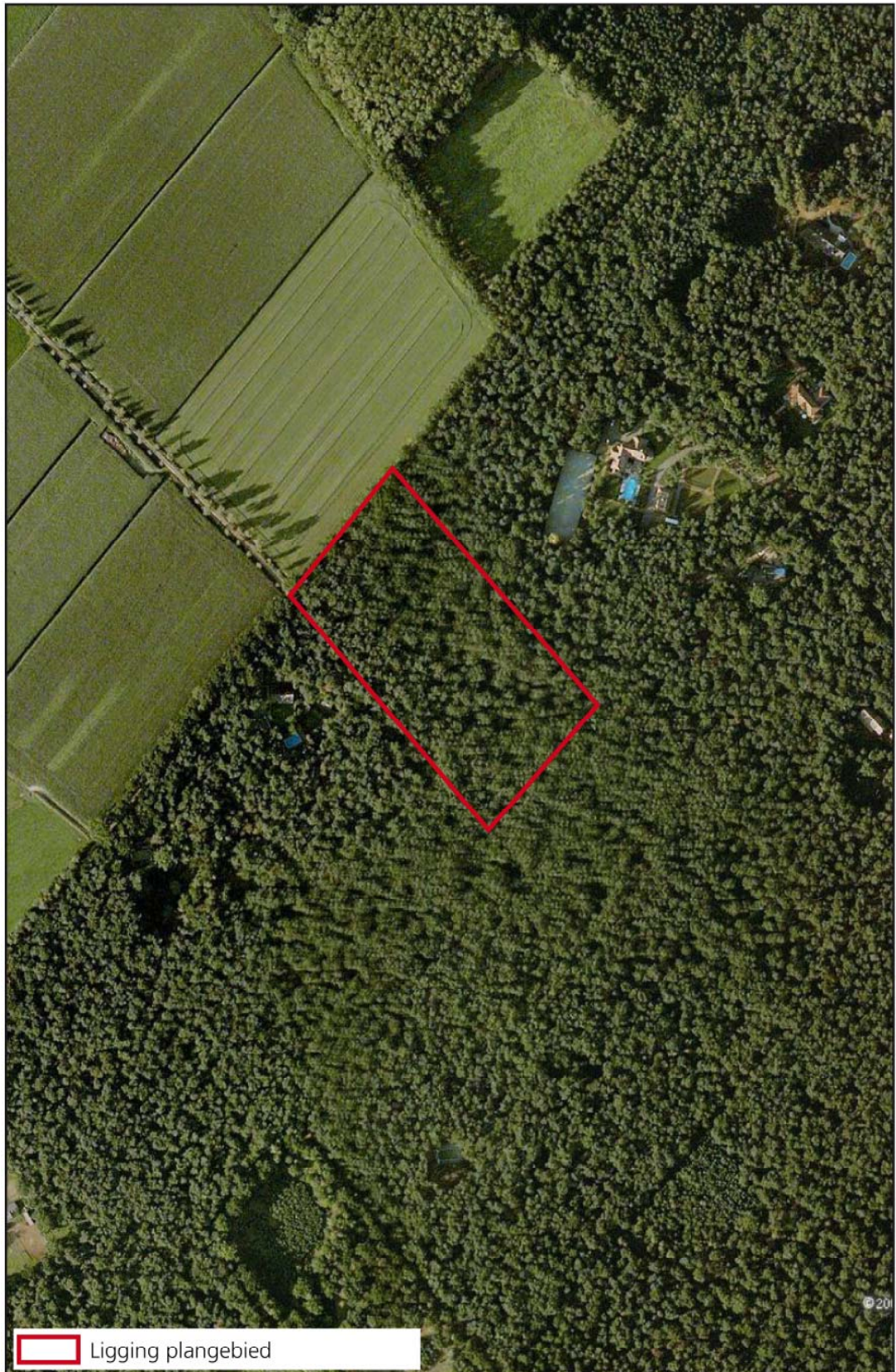
1.3 Leeswijzer

In deze rapportage zal allereerst ingegaan worden op het 'integrale gebiedsprofiel'. Dit omvat een beschrijving van het gebied waarin het perceel ligt, waarbij de ruimtelijke en functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 3 komt de planbeschrijving aan bod. Dat wil zeggen een omschrijving van het project waarvoor een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. In hoofdstuk 4 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de bijbehorende regels en verbeelding (plankaart).

2. HET GEBIEDSPROFIEL

2.4 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied afgebakend en ingegaan op de huidige bestemmingen in het gebied. Vervolgens wordt gekeken naar de ruimtelijk-stedenbouwkundige en infrastructurele aspecten in en rondom het plangebied.

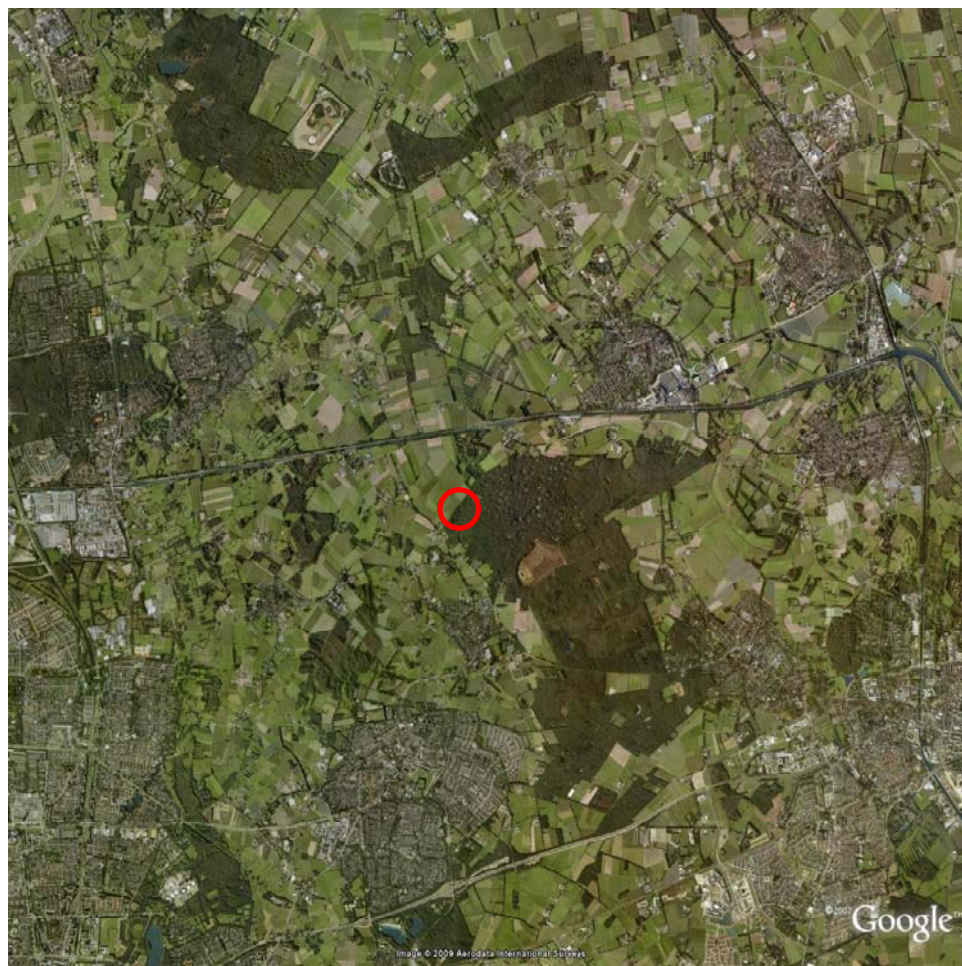


Ligging plangebied

nr:211x03262

2.1 Afbakening plangebied

De gemeente Nuenen ligt ten oosten van Eindhoven en heeft 22.692 inwoners (1 januari 2007). De kern Nuenen is de grootste kern van de gemeente. Gerwen en Nederwetten zijn de overige twee kernen, beiden liggen ten noorden van de kern Nuenen.



Ten noordoosten van de kernen Nuenen en Gerwen zijn de Gerwense Heide en de Stiphoutse bossen gelegen, een natuurgebied van circa 500 hectare dat wordt ingeklemd door de kernen Nuenen, Lieshout en Stiphout. Het plangebied is gelegen aan de noordelijke rand van de Stiphoutse bossen, aan het zandpad Rullen. Het plangebied betreft een langwerpig bosperceel van circa 1,2 hectare.

Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Nuenen, sectie B nr. 5270.



Fotopagina

nr:211x03262

2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving

Het perceel bestaat uit veel groenelementen, waaronder dennen, (kleinere) loofbomen en struiken. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een tweetal witte schuren. De schuren verkeren in slechte bouwkundige staat en zijn in de huidige situatie onbewoonbaar.

Aan de zuidwestelijke zijde is een recreatiewoning (Rullen 4) gesitueerd. In noord-oostelijke richting is eveneens een recreatiewoning (Spechtlaan 6) gelegen. Beide woningen bevinden zich in dezelfde bosrijke omgeving. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de zandweg "Rullen" en de zandweg Lisvensedijk, een zijstraat van Rullen. Aan de overzijde van Rullen zijn weilanden en akkers gelegen. Ten zuiden van het plangebied is bosgebied gelegen van de Stiphoutse Bossen.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan voor de recreatiewoning beschreven en wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".

3.2 Plan

Het plan maakt de realisatie van een recreatiewoning aan Rullen mogelijk. Het plan laat een recreatiewoning toe dat bestaat uit één bouwlaag zonder kap. De toegestane recreatiewoning heeft een maximale bouwhoogte van 3 meter en de oppervlakte van de woning bedraagt maximaal 68,9m². De inhoud van de recreatiewoning mag maximaal 230,3 m³ bedragen.

De recreatiewoning wordt centraal op het perceel en aan de noordwestelijke perceelgrens mogelijk gemaakt. Het betreft de locatie waar reeds bebouwing aanwezig is.

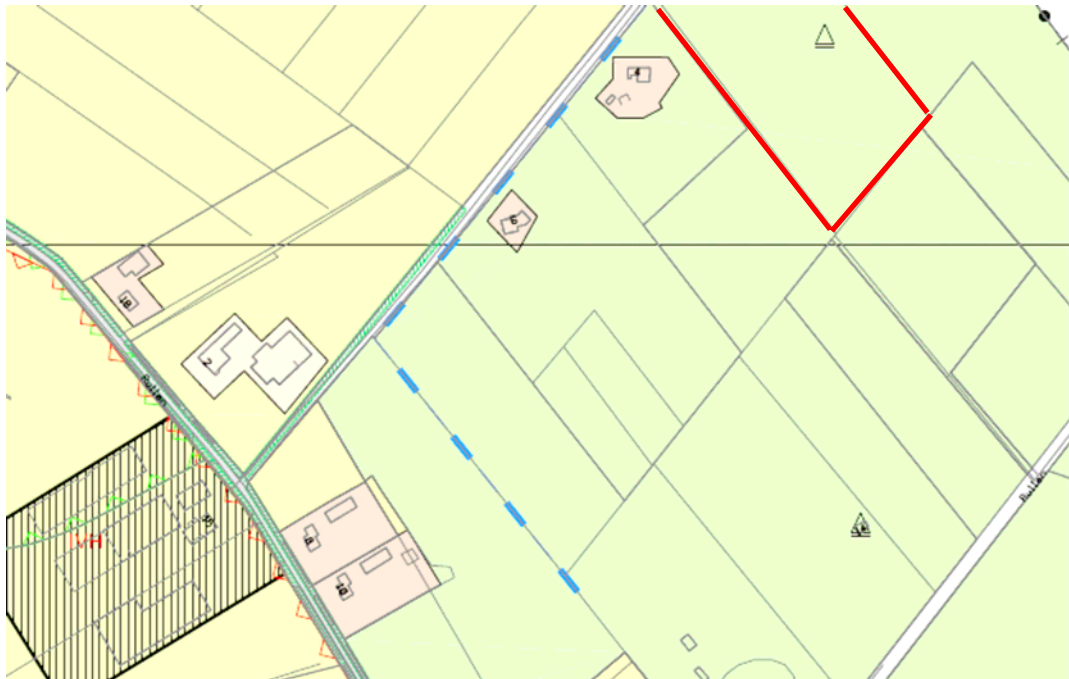
Er worden geen garage of andere bijgebouwen mogelijk gemaakt op het perceel.

Ontsluiting en parkeren

De recreatiewoning wordt ontsloten op Rullen. De oprit wordt in de vorm van een grindpad aangelegd. Parkeren zal opgelost worden op eigen terrein.

3.3 Toets aan vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is vastgesteld door de gemeenteraad van Nuenen c.a. op 13 november 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 mei 2009. Het bestemmingsplan is op 4 september 2009 gedeeltelijk onherroepelijk geworden en daarmee gedeeltelijk in werking getreden.. Het plangebied heeft de bestemming "Bos en natuur" met aanduiding "recreatiewoning".



- ART. 5
- | | |
|---|--|
| <div style="position: absolute; top: 10px; left: 10px;">□</div> <div style="position: absolute; top: 40px; left: 10px;">□</div> <div style="position: absolute; top: 70px; left: 10px;">□</div> <div style="position: absolute; top: 10px; left: 80px;">□</div> <div style="position: absolute; top: 40px; left: 80px;">□</div> <div style="position: absolute; top: 70px; left: 80px;">□</div> | <p>AGRARISCH GEBIED MET NATUUR- EN
LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN</p> <p>struweelvogels (GHS-landbouw)</p> <p>kwetsbare soorten (GHS-landbouw)</p> <p>natuurparel (GHS-natuur)</p> |
|---|--|
- ART. 6
- | | |
|---|---|
| <div style="position: absolute; top: 50px; left: 10px;">+</div> <div style="position: absolute; top: 50px; left: 20px;">+</div> <div style="position: absolute; top: 50px; left: 30px;">+</div> <div style="position: absolute; top: 50px; left: 40px;">+</div> <div style="position: absolute; top: 50px; left: 50px;">+</div> <div style="position: absolute; top: 50px; left: 60px;">+</div> <div style="position: absolute; top: 50px; left: 70px;">+</div> <div style="position: absolute; top: 50px; left: 80px;">+</div> <div style="position: absolute; top: 50px; left: 90px;">+</div> <div style="position: absolute; top: 80px; left: 40px;">P</div> | <p>BOS EN NATUUR</p> <p>motorcrossterrein</p> <p>parkeervoorzieningen</p> |
|---|---|
- △ recreatiewoning

Gebruiksvoorschriften

De gronden met de bestemming 'Bos en Natuur' zijn bestemd voor:

- bosbouw en houtproductie;
- behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en
- cultuurhistorische waarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van archeologische waarden;
- behoud en bescherming van aardkundige waarden ter plaatse van de
- aanduiding "aardkundig waardevol gebied" op de kaart;
- extensief recreatief medegebruik;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- recreatiewoningen, uitsluitend op of nabij de aanduiding
- een motorcrossterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "motorcrossterrein";
- een halfverhard parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeervoorzieningen";
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

Uitsluitend zijn toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming met een maximale bebouwingshoogte van 2 meter, met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen zijn toegestaan tot een hoogte van 3 meter en een bebouwde oppervlakte van maximaal 4 m²;
- b. erfafscheidingen zijn niet toegestaan;
- c. op of nabij de aanduiding "recreatiewoning" op de kaart per aanduiding maximaal één recreatiewoning met bijbehorend bijgebouw.

Recreatiewoningen en bijgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de goothoogte, bebouwingshoogte, bebouwde oppervlakte en/of inhoud van recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan de goothoogte, bebouwingshoogte, bebouwde oppervlakte en/of inhoud waarvoor op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan bouwvergunning is verleend;
- b. per recreatiewoning is maximaal één bijgebouw toegestaan met een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bebouwingshoogte van maximaal 6 meter;
- c. kelders zijn niet toegestaan, behoudens bij de recreatiewoning aan Rullen ong. (B5270), tot een inhoud van maximaal 25 m³.

Afwijking Bestemmingsplan

De oppervlakte van de woning blijft gelijk, dat wil zeggen een maximum oppervlakte van 68,9m². De inhoud van de woning neemt toe ten opzichte van wat er in de bouwvergunning is opgenomen. Dit komt omdat de kelder niet wordt gerealiseerd. Omdat de eigenaar afziet van de realisatie van de kelder mag hij het plafond van zijn recreatiewoning verhogen naar 2,6 meter. Door dit te doen is er geen enkele recreatiewoning meer aanwezig in Nuenen met een kelder. In principe wordt het beleid ten aanzien van recreatiewoningen op dit punt gelijk getrokken met de andere recreatiewoningen.

In totaal mag de recreatiewoning een maximale inhoud hebben van 230,3m³.

Voor het overige zijn er geen afwijkingen met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

4. EFFECTEN EN AFWEGINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de onderbouwing en afweging. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de volgende hoofdthema's:

- beleidsafstemming;
- ruimtelijke, programmatische en mobiliteitsaspecten;
- milieuaspecten;
- duurzaamheid en veilig wonen;
- financieel-economische haalbaarheid.

4.2 Beleidsafstemming

4.2.1 Rijksbeleid

In deze paragraaf worden de beleidskaders en de externe ontwikkelingen die van belang zijn voor de recreatiewoning aan de orde gesteld. Door middel van beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte¹ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

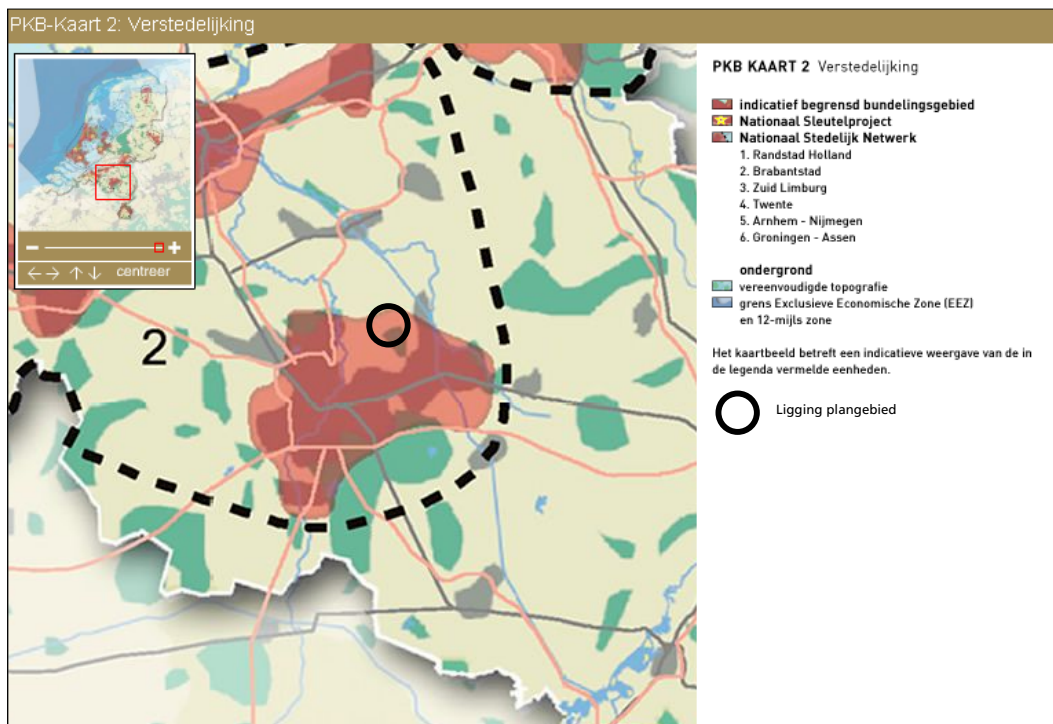
- versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;

¹ Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Verstedelijking wordt geconcentreerd in de economische kerngebieden die in de provincie Noord-Brabant samen het Nationaal Stedelijk Netwerk 'Brabantstad' vormen. In deze kerngebieden wordt naar intensief ruimtegebruik gestreefd en krijgt de infrastructuur speciale aandacht. De gemeente Nuenen c.a. ligt binnen het kerngebied Zuidoost-Brabant en dus ook binnen het Netwerk Brabantstad.



Voor onderhavig plan is voornamelijk de ligging binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door

bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Gedeputeerde Staten beoordelen of een aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities behorende bij een specifieke locatie als significant te beschouwen is. Van een significante aantasting is sprake als deze kan leiden tot de volgende effecten:

- Een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen;
- Een vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren in verbindingzones;
- Een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is;
- Een vermindering van het areaal van de grote natuurlijke eenheden;
- Een belemmering voor het verloop van natuurlijke processen in de grote eenheden;
- Een verstoring van de natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering, en verbondenheid met het landschap van HEN-wateren;
- Een verandering van de grond- en oppervlaktewateromstandigheden die de, voor de natuurdoeltypen gewenste, grond- en oppervlaktewater situatie (verder) aantast;
- Een verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting in stiltebeleidsgebieden en stiltegebieden

Ruimtelijke doorwerking in plangebied

Het plangebied ligt binnen het Netwerk 'Brabantstad' en binnen het economisch kerngebied Zuidoost-Brabant. De ontwikkeling die met onderhavig project beoogd wordt, betreft de realisatie van een recreatiewoning in het buitengebied in de EHS. De recreatiewoning wordt gerealiseerd op een perceel dat omgeven wordt door andere recreatiewoningen op een perceel waaraan in het verleden al een bouwvergunning is verleend. Functioneel staat het toelaten van een recreatiewoning daarom niet meer ter discussie. Daarmee is geen sprake van een bestemmingswijziging en behoeft het openbaar belang van de ontwikkeling niet aangetoond te worden. Het gaat om de ruimtelijke afwijking van het toelaten van een grotere inhoudsmaat zonder dat het grondoppervlak wordt vergroot. Deze extra inhoudsmaat bij gelijkblijvend grondoppervlak is een dusdanige beperkte ingreep zonder significante gevolgen voor de EHS.

De Nota Ruimte gaat niet in op kleinschalige ontwikkelingen en het plan betreft geen verstedelijkingsopgave zoals in de Nota bedoeld. Het initiatief betreft het vergroot herbouwen van een recreatiewoning in het buitengebied. De provincie en de gemeente hebben hier in het kader van de Nota Ruimte beleid voor opgesteld. Als blijkt dat het initiatief hier binnen past, dan voldoet de ontwikkeling tevens aan het Rijksbeleid.

4.2.2 Provinciaal en regionaal beleid

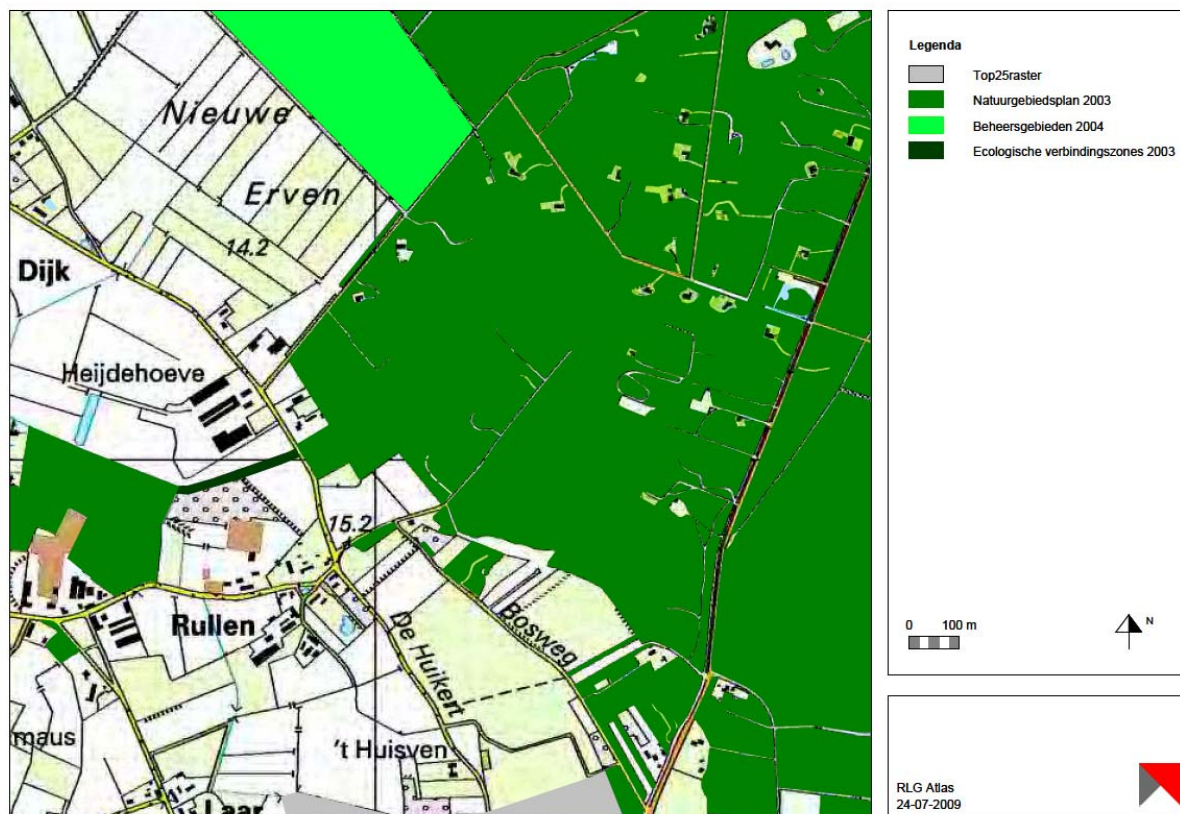
(interim) Structuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie is sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'Paraplunota'.

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

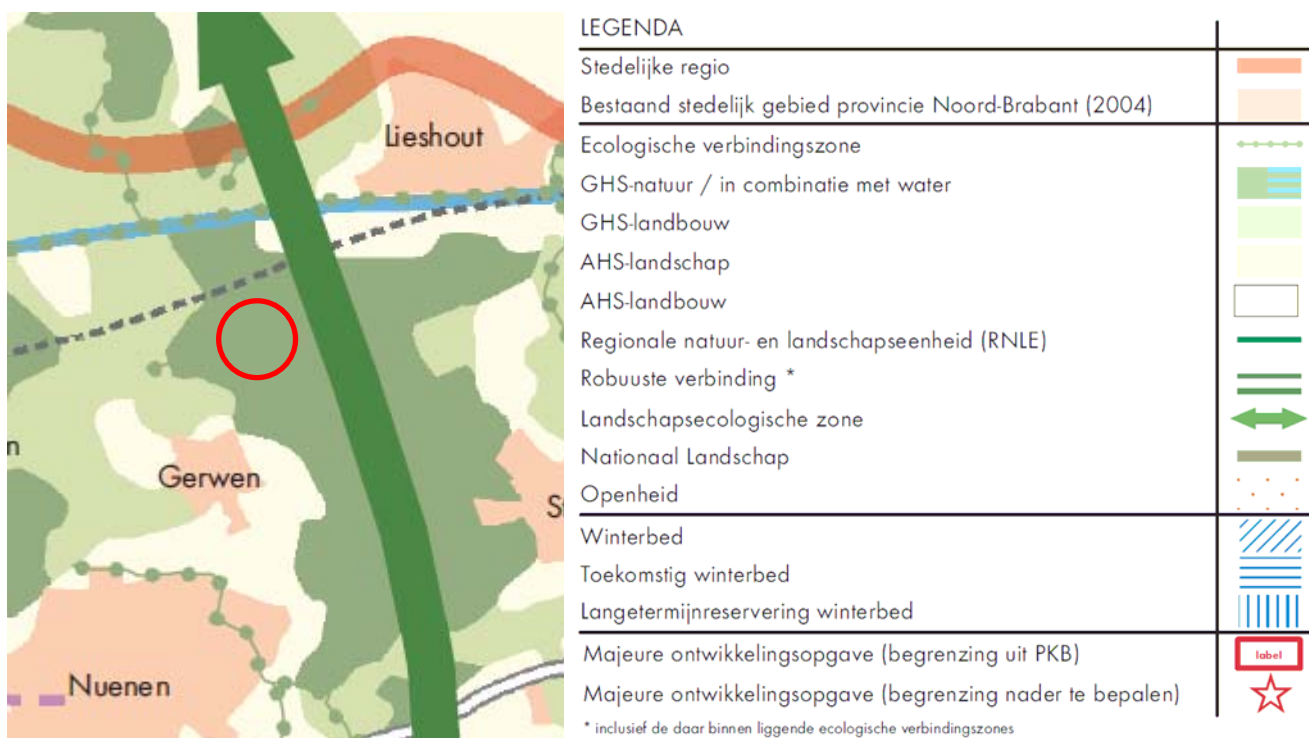


Compensatie

Op basis van artikel 8 van de beleidsregel natuurcompensatie (november 2005) is een financiële compensatie toegestaan als er sprake is van een gering tot zeer gering effect op beschermde natuurwaarden, hetgeen wil zeggen dat er geen bedreigde biotopen of soorten in het geding zijn, het te vernietigen/ aan te tasten natuurterrein of landschapselement kleiner is dan 0,25 ha en het element geen verbindingsfunctie vormt voor bedreigde soorten. Hiervan is in onderhavige situatie sprake.

Omdat het hier gaat om het hoger bouwen van een recreatiewoning en niet de uitbreiding van een recreatiewoning is er geen sprake van oppervlakte beslag voor deze reeds bestaande functie. Natuurwaarden zijn dan ook niet in het geding (zie paragraaf 4.4.3). een financiële bijdrage is dan ook niet noodzakelijk.

Recreatie



In het provinciaal ruimtelijk beleid worden toerisme en recreatie gezien als nevenge-schikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Dat is het centrale uitgangspunt. Naast de ontwik-keling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties toegestaan voor recreatieve voorzieningen, mits deze passen in de recreatieve ontwikkelingsvisie van de gebieds- en reconstruc-tieplannen en deze versterken. In de GHS-landbouw en de AHS-landschap zijn in beginsel alleen binnen bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie mogelijk.

De Interim Structuurvisie richt zich op een sterke en gedifferentieerde toeristisch-recreatieve structuur in zowel de steden als het landelijk gebied. Het is mogelijk zover het past binnen de draagkracht van het gebied.

In de Paraplunota wordt specifiek ingegaan op recreatiewoningen. Uitgangspun-ten in deze nota zijn:

- Voorkomen moet worden dat recreatiewoningen permanent worden bewoond. Bestemmingsplannen dienen op dit punt duidelijke, handhaafbare bepalingen te bevatten. Omdat permanente bewoning van met name grotere en luxere re-

creatiewoningen veelvuldig voorkomt, is het nodig stringente kaders te hante-
ren voor de nieuwbouw van recreatiewoningen.

- De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen zijn ge-
lijk aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied:
de bouw van een recreatiewoning is alleen toelaatbaar als op die plaats ook een
reguliere woning kan worden gebouwd. Hierop wordt een uitzondering ge-
maakt voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van
de recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie is verze-
kerd.
- Er wordt geen medewerking verleend aan de komst van solitair gelegen recrea-
tiewoningen, tenzij dit nodig is voor het behoud van karakteristieke gebouwen,
of om vorm te geven aan het recreatiemilieu einde van de wereld, waarbij het
gaat om de mogelijkheid om in betrekkelijke afzondering rust, ruimte, natuur
en landschap te ervaren.

Doorwerking plangebied

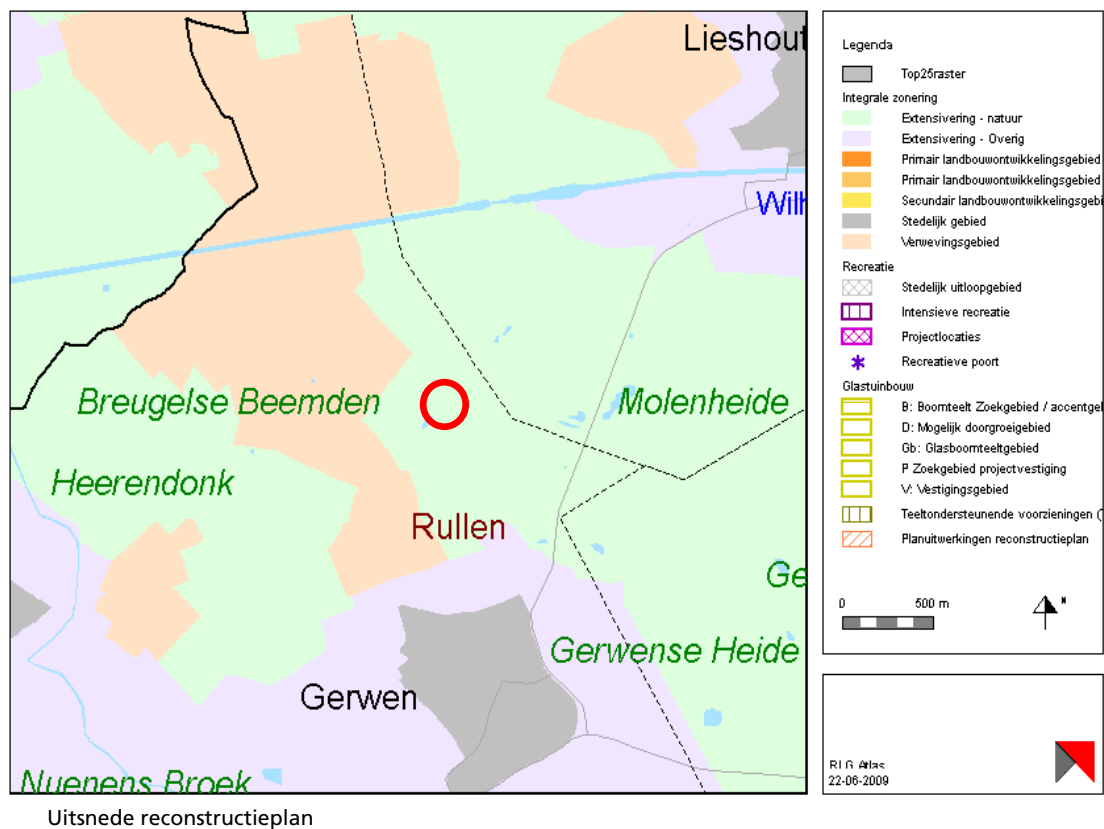
Het plangebied is gelegen in de GHS-natuur. Omdat op basis van een verleende
bouwvergunning in het vigerende bestemmingsplan reeds een recreatiewoning
wordt toegelaten en reeds verouderde bebouwing aanwezig is, is de vervanging van
de recreatiewoning functioneel niet strijdig aan het Streekplan. De ruimtelijke be-
perkte afwijking vindt niet plaats op het grondvlak, maar in de hoogte van het pand
(het plafond wordt verhoogd van 2,1 naar 2,6 meter). De voorgestane ontwikkelin-
gen heeft daarom beperkte gevolgen voor natuurwaarden. Daarmee zijn er geen
belemmeringen vanuit de interim Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.
Vanuit de paraplunota gelden eveneens geen strijdigheden. De paraplunota gaat in
op 2 zaken met betrekking tot recreatiewoning:

- permanente bewoning;
- nieuwvestiging.

Permanente bewoning wordt uitgesloten middels het bestemmingsplan en is dan
ook niet aan de orde in dit geval. Daarnaast betreft het geen nieuwvestiging. In dat
geval zou moeten worden bekeken of er ook reguliere woningbouw toegestaan kan
worden. Omdat nieuwbouw van woningen is uitgesloten in het buitengebied is deze
voorwaarde hier niet van toepassing, het betreft immers een bestaande recreatie-
woning die vergroot wordt herbouwd.

Reconstructieplan de Peel

Voor de hele regio Zuidoost-Brabant heeft planvorming plaatsgevonden in het kader van de Reconstructiewet en het daaruit afgeleide project Revitalisering Landelijk gebied.



Uitsnede reconstructieplan

De gemeente Nuenen c.a. ligt binnen het reconstructiegebied De Peel. Het reconstructieplan De Peel is een plan voor de revitalisering van het landelijk gebied in De Peel, en wel op het gebied van land- en tuinbouw, water, natuur, milieu, economie, leefbaarheid, recreatie en toerisme en cultuurhistorie.

Het reconstructieplan bepaalt dat het reconstructiegebied moet worden ingedeeld in drie typen gebieden met ieder een eigen regime wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij: landbouwonwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden.

In het reconstructieplan De Peel is het plangebied aangegeven als extensiveringsgebied – natuur (zie bovenstaande figuur). Een extensiveringsgebied is een gebied waar uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is, of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Het extensiveringsgebied is onderverdeeld in primaat natuur en primaat wonen.

Voor extensiveringsgebied met primaat natuur zijn criteria gehanteerd uit de amoniakwet en het streekplan 2002, waarmee zeer kwetsbare natuur moet worden ontzien.

Doorwerking plangebied

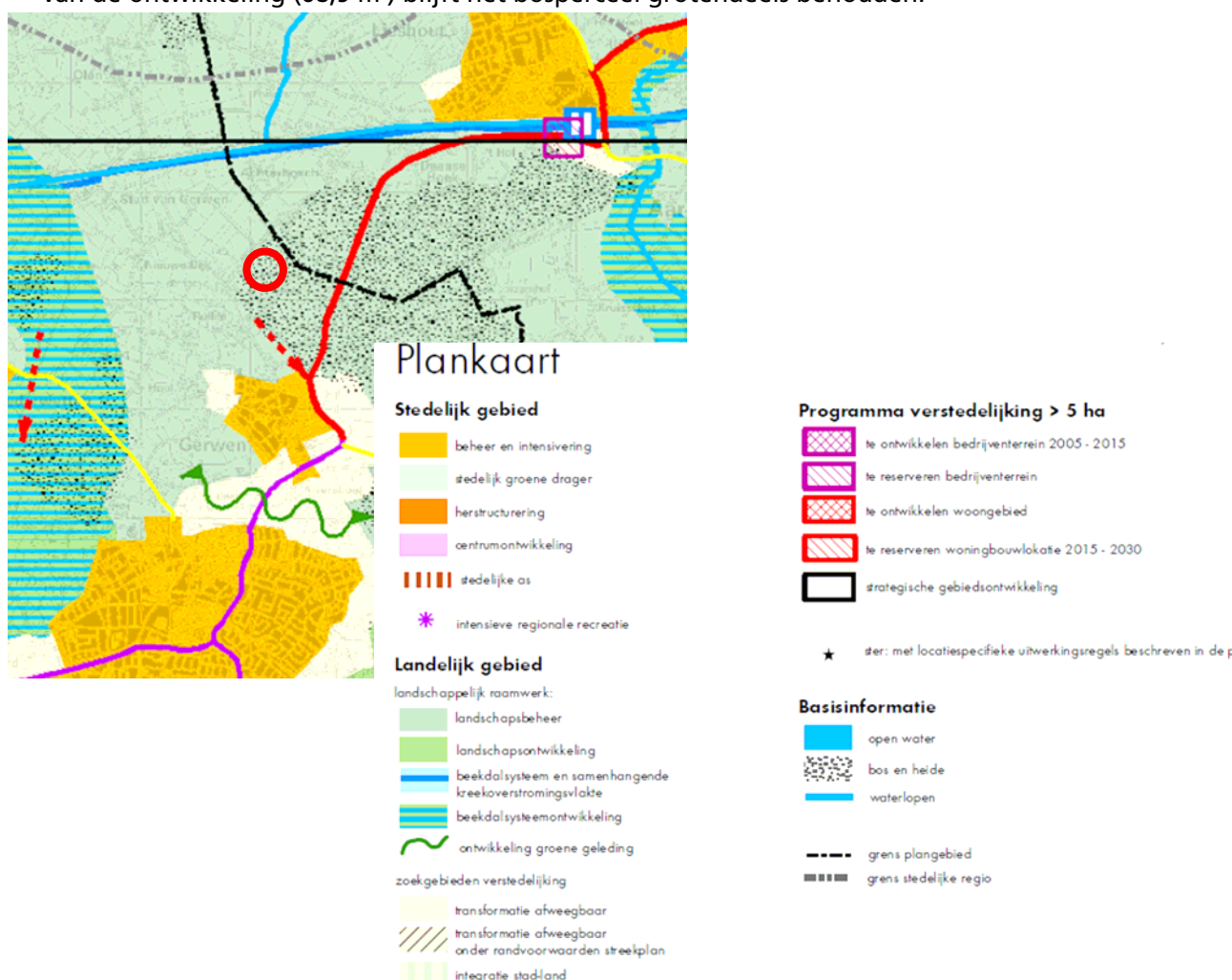
Reconstructieplannen zijn voornamelijk voor intensieve veehouderij bedoeld. Dit betekent dat verblijfsrecreatie op sommige plekken beter past dan andere. Ten aanzien van intensieve veehouderij is deze ontwikkeling niet in strijd met het reconstructieplan. Er worden in het plan dan ook geen specifieke eisen gesteld aan het onderliggende initiatief.

Uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant

In het uitwerkingsplan van de provincie Noord Brabant is Rullen aangegeven als landschapsbeheer. Landschapsbeheer is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in de Stiphoutse bossen. Het Uitwerkingsplan richt zich op investeringen in het beheer en behoud van deze bossen en de versterking van het landschap. Het betreffende perceel is reeds particulier eigendom, bestaat uit verouderde bebouwing en een bouwvergunning voor een nieuwe recreatiewoning is toegekend. Met het mogelijk maken van de vervangende recreatiewoning wordt de bestaande verrommeling van het terrein opgeknapt. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling (68,9 m²) blijft het bosperceel grotendeels behouden.



4.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nuenen c.a.

Met het verschijnen van het Regionaal Structuurplan (RSP), eind 2004, heeft de regio Eindhoven zich tot doel gesteld om het Middengebied te ontwikkelen als 'Centraal Park'. Het accent in dit gebied ligt op groen en recreatie. Integratie gebiedsontwikkeling is de ambitie. Het behouden en ontwikkelen van het overwegend groene gebied als kenmerkende gebiedsidentiteit in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond staat centraal. In het Middengebied kan op een hoogwaardige manier worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Hiermee is het Middengebied een uniek gebied dat bijdraagt aan Brainport.

De gemeente Nuenen ligt nagenoeg geheel binnen het aangewezen Middengebied en deelt de gestelde ambitie. Het landelijke en dorpse karakter van Nuenen is de gemeente dierbaar. Nuenen wil dan ook graag een groene gemeente blijven met rustieke kernen die zich onderscheiden van het verstedelijkte gebied in de regio. Dat die bijzondere kwaliteiten verdwijnen door vergaande verstedelijking, toenemende mobiliteit en een ontoereikend wegennet, moet worden voorkomen.

Op gemeentelijk niveau, staat de ontwikkeling in het teken van versterking van deze eigenheid tezamen met een vergroting van functionele vitaliteit. De focus ligt hierbij vooral op het centrum van Nuenen, leefbare kernen, landelijke woonmilieus, een sterk aanbod recreatievoorzieningen en een innovatief en dynamisch bedrijfsklimaat.

Legenda

Beleidskader

-  Herkenbaarheid en samenhang beekdalen versterken
-  Ruimte voor waterberging realiseren
-  Behoud en ontwikkeling provinciale EVZ (nat)
-  Behoud en ontwikkeling provinciale EVZ (droog)
-  Groene geleiding tussen kernen behouden
-  Versterken kleinschalig landschap
-  Samenhang en beleevingswaarden bosgebied versterken
-  Bolle akkers behouden en versterken
-  Groenstructuur in bebouwde kom behouden en versterken
-  Doorzichten richting landschap behouden en versterken
-  Versterken / realiseren gebied voor recreatie
-  Voor transformatie afweegbaar gebied (provinciaal beleid)
-  Versterking centrumfunctie kern Nuenen
-  Realiseren oost-westverbinding
-  Realiseren HOV-as
-  Bebouwingslinten behouden en versterken



Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor geldt dat de versterking van de samenhang en belevingswaarden voorop staat. De belevingswaarde van het perceel wordt voor de recreant(en) van de recreatiewoning met de vervanging van de recreatiewoning in beperkte mate vergroot. Het terrein betreft in de huidige situatie een bebouwd terrein, met vervallen bebouwing. Het plan is in lijn met het doel van het Middengebied, doelend op het accent op groen en recreatie.

4.3 Ruimtelijke, programmatische en mobiliteitsaspecten

Stedenbouwkundige inpassing

Het project betreft de realisatie van een recreatiewoning op een bosperceel. In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere recreatiewoningen gelegen aan de wegen in en door het bos. Het toevoegen van een recreatiewoning op deze locatie betekent de opvulling van een leeg perceel aan Rullen. De woning en de parkeerplaatsen zijn op minimaal 50 meter van Rullen gelegen en zijn daarmee vanaf de openbare weg moeilijk zichtbaar.

Een kleine recreatiewoning bestaande uit één bouwlaag zonder kap en een beperkte oppervlakte past bij het extensieve karakter van het bos. De grote hoeveelheid glas die wordt toegepast in de woning en de verhoging op een terp vergroten de belevingswaarde van de recreatiewoning van de recreant(en).

Parkeren en ontsluiting

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Er is ruimte voldoende ruimte voor het parkeren van een tweetal motorvoertuigen nabij de recreatiewoning. Daarmee bestaat voldoende parkeerruimte.

De recreatiewoning krijgt een eigen oprit vanaf Rullen. Rullen is ter plaatse van de oprit een doodlopende weg. De weg kent daarmee een beperkte intensiteit. De weg kan de beperkte extra verkeersstroom van de recreatiewoning eenvoudig verwerken.

4.4 Milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische, waterhuishoudkundige en archeologische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op bedrijfshinder, bodem, flora- en fauna,

(hemel)water, kabels en leidingen, akoestische aspecten en cultuurhistorie en archeologie.

4.4.1 Bedrijfshinder

Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten². Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en met welke indicatieve afstand hier (minimaal) rekening mee moet worden gehouden. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gevestigd die een milieuzonering hebben. De recreatiewoning zorgt dan ook niet voor een belemmering voor andere bedrijven.

Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Een recreatiewoning is een geurhindergevoelige functie. Omdat de dichtstbijzijnde veehouderij (Rullen 15, varkenshouderij (Schepers B.V.)) op circa 520 meter afstand ligt, zijn er echter geen belemmeringen op basis van bedrijven en milieuzonering voor het voorgenomen initiatief.

Conclusie

Met de sloop en realisatie van een recreatiewoning wordt een geurhindergevoelig object gerealiseerd. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op circa 520 meter. De milieuzonering, zowel op basis van geluid als geur, vormt daarmee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling beperkt bedrijven niet in hun functioneren en het leefklimaat van de recreatiewoning wordt niet door milieueffecten van bedrijven aangetast.

4.4.2 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In nader overleg met de gemeente is overeengekomen om het bodemonderzoek uit te voeren ten tijde van de bouwvergunning. Uit een analyse van de gemeente Nuenen c.a. blijkt dat er bij de gemeente Nuenen c.a.:

- geen informatie bekend is met betrekking tot de aanwezigheid van eventuele ondergrondse tanks ter plaatse van de opgegeven locatie te Nuenen.

² Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

- geen informatie bekend met betrekking tot de aanwezigheid van eventuele ondergrondse tanks binnen een straal van 50 meter van de opgegeven locatie te Nuenen.
- Op de locatie en binnen een straal van 50 meter van de opgegeven locatie zijn, volgens de bedrijvenlijst Nuenen mei 2009, geen open en gesloten inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer bij de gemeente Nuenen bekend.
- Niet blijkt uit het bodeminformatiesysteem dat op onderhavige locatie bodemonderzoek of binnen een straal van 50 meter is uitgevoerd.
- geen actuele informatie bekend is met betrekking tot de bodemkwaliteit ter plaatse van de opgegeven locatie. In de gemeente Nuenen en omgeving komen in de grond veelvuldig verhoogde concentraties met zink en cadmium voor. Deze verhoogde concentraties zijn veelal het gevolg van het veelvuldig toepassen van zinkassen op o.a. erven en onder wegen. Als gevolg van de uitloging van metalen uit zinkassen kan ook het grondwater in de gemeente Nuenen verontreinigd geraakt met zware metalen. Regelmatig worden in het grondwater, in het bijzonder voor zink en cadmium, hoge overschrijdingen van de interventiewaarde gemeten.
- voor zover bekend geen verontreinigingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de huidige bestemming ter plaatse van bovengenoemde locatie.

Gezien de beperkte hoeveelheid bebouwing die momenteel aanwezig is en de beperkte hoeveelheid werkzaamheden die in het verleden plaats hebben gevonden op het terrein, wordt verondersteld dat bodemkwaliteit geen belemmering zal vormen voor de vervanging van een recreatiewoning. Ten tijde van het verlenen van de bouwvergunning is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.4.3 Flora- en Fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Interim Structuurvisie is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en acti-

viteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de *Flora- en faunawet*, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector is in ontwikkeling en daarvoor nog niet toepasbaar.

De EHS en de provinciale groenstructuur is ruimtelijk vastgelegd in de Interim Structuurvisie. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedsplannen en een beheersgebiedplan.

Methode

Een verkennend flora en faunaonderzoek heeft plaatsgevonden.³ Het plangebied bestaat uit een dennenbos aan Rullen te Nuenen c.a.. In dit relatief ongestoorde bosgebied is enkel een oude recreatiewoning en een speeltoestel aanwezig welke het menselijk gebruik in het verleden verraden. De boomlaag bestaat uit voornamelijk Grove den en Zeeden met Zachte berk en een enkele zomereik. Door dunningen in het verleden is er geen grote boomkroon-concurrentie en is er een open bosstructuur ontstaan.

Er staan meerdere dode bomen op het perceel met een potentiële natuurwaarde voor insecten en insecteneters. De struiklaag bestaat uit Krentenboompje, Hulst en Vuilboom, met jonge opslag van Lijsterbes en de eerder genoemde soorten. In de kruidlaag komen soorten voor als Bosbes, Rankende helmbloem, Brede Stekelvaren en Vingerhoedskruid. Maar ook soorten als Kamperfoelie en Look zonder look komen voor. Vreemd genoeg ontbreekt struikheide geheel, zelfs op meer open stuk-

³ BRO, Quick scan Flora en Faunaonderzoek, 2009

ken in het bos. De lage bedekkingsgraad van Bochtige smeie en Braam duidt op een redelijk ongestoorde bosontwikkeling.

Resultaten Bodem & water

Het plangebied bestaat uit een leemarme veldpodzolgrond met leemarm fijn zand. Qua grondwater is het gebied gelegen in het drogere deel van grondwatertrap VII. Dat wil zeggen dat het grondwater altijd dieper staat dan 80 cm- maaiveld (mv) en in de zomer wegzakt tot dieper dan 1,60 m-mv. Het landschapstype behoort tot de lage landduinen met bijbehorende vlakten en laagten. Dit is ook goed af te lezen uit het hoogteverschil in het terrein; 16,6 tot 18 m +nap. Het hoogste deel is direct aan Rullen gelegen in de vorm van een hoge zandwal.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van de voor de Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. Dat wil zeggen dat het verlies aan EHS (door woningbouw) inclusief een toeslag elders gecompenseerd dient te worden.

De Boswet is van toepassing vanaf een te kappen oppervlakte van 1.000 m². Wordt er voor de ontwikkeling van het terrein meer bos gekapt, dan dient de gehele oppervlakte bos elders gecompenseerd te worden. Ter vergelijking: het grotere ven aan de Eksterlaan heeft een oppervlakte van ongeveer 2.500 m² exclusief de ruimte voor de oeverzone en de plaats waar de bebouwing gelegen is. De Boswet beoogt het Nederlandse bosareaal en de houtopstanden in stand te houden. In het kader van de Boswet is daarom met name het herplanten van bomen van belang. Door herplanting blijft het bosgebied in stand. Voor de kap van bomen dient een kapvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente. De redenen op grond waarvan de gemeente een vergunning kan weigeren, zijn:

1. De natuurwaarde van de houtopstand.
2. De landschappelijke waarde van de houtopstand.
3. De waarde van de houtopstand voor stads- en dorpsschoon.
4. De beeldbepalende waarde van de houtopstand.
5. De cultuurhistorische waarde van de houtopstand.
6. De waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

Resultaten soortenbescherming

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten. Dit is gedaan op basis van de waarnemingen in het plangebied en de verspreidingsgegevens van planten en dieren, zoals hierboven omschreven.

Algemene soorten

De verwachting is dat er enkele algemene soorten planten en dieren in het plangebied voorkomen. Zo zijn er sporen van het Ree, de Vos en het Konijn (allen tabel 1) waargenomen.

Voor deze algemene soorten geldt dat ze slechts algemeen beschermd zijn en dat erbij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft worden aangevraagd.

Vleermuizen

Er zijn geen bomen in het plangebied aanwezig waar vleermuizen een potentiële verblijfplaats of kraamkolonie zouden kunnen vestigen. Het gebied kan mogelijkerwijs wel als foerageergebied gebruikt worden. De ontwikkeling van een ven kan de waarde voor foeragerende vleermuizen vergroten.

Vogels

In het plangebied zijn niet direct vaste verblijfplaatsen van bosvogels aangetroffen, maar het is zeer aannemelijk dat deze wel in het plangebied voor komen. De aanwezige bomen lenen zich niet voor soorten als spechten, uilen en de meeste roofvogels. Wel wordt het gebied gebruikt door Buizerd (meerdere prooiresten aangetroffen waaronder resten van een Pennant rosella, een blauwe papegaaiensoort) en Grote bonte specht (de dode bomen vertonen duidelijk sporen van "hakactiviteiten" en de soort is foeragerend waargenomen) als foerageergebied.

Voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren wordt geen ontheffing verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd, wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

Overige soorten

Op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat er in het plangebied geen potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde planten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde diersoorten. Vermeldenswaardig zijn de twee mierennesten van rode bosmieren. Hier zou bij het ontwerp rekening mee gehouden moeten worden.

Conclusie

Het plangebied valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Dat wil zeggen dat het verlies aan EHS (door het realiseren van de recreatiewoning) inclusief een toeslag elders gecompenseerd dient te worden.

De Boswet is van toepassing vanaf een te kappen oppervlakte van 1.000 m². Wordt er voor de ontwikkeling van het terrein meer bos gekapt, dan dient de gehele oppervlakte bos elders gecompenseerd te worden. Dit is niet van toepassing voor onderhavig plangebied, waarin slechts een beperkte afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. In dit geval gaat het om de verhoging van de plafondhoogte met 0,5 meter. Het grondoppervlak wordt niet uitgebreid ten opzichte van het huidige toegestane grondoppervlak.

4.4.4 Water

Watertoets

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient daarom in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een plangebied. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. Sinds 2003 is de watertoets een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijk plan.

Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig plan betreft de realisatie van een recreatiewoning op de locatie van een reeds bestaande recreatiewoning. De beoogde recreatiewoning is enigszins groter van omvang dan de bestaande recreatiewoning, maar het grondoppervlak is gelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier geldende drietrapsstrategieën.

Waterschap De Dommel Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het waterschap De Dommel heeft in

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.

- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets De Dommel. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Bij nieuwbouw in het plangebied zijn de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer via oppervlaktewater en afvoer via riolering doorlopen. Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het regenwater zal hierbij worden geloosd op een binnen de plangrenzen aan te leggen voorziening. In dit geval wordt er geen extra oppervlakte verhard. De bestaande verharde oppervlakte blijft gehandhaafd. De voorgestelde ontwikkeling heeft betrekking op de verhoging van het terug te bouwen oppervlakte. Hydrologisch gezien vinden er dan ook geen veranderingen plaats.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf dient door de gemeente te worden voorgelegd aan het waterschap De Dommel.

Kenmerken huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Nuenen, ten noorden van de kern Gerwen. In de huidige situatie is het plangebied een bosperceel met een kleine recreatiewoning en een schuur. Op het terrein zijn geen overige verhardingen aanwezig.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt 1,6 meter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt meer dan 2,5 meter beneden maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap (GT) VIII. De GHG, GLG, en GT zijn bepaald aan de hand van de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant.

Een groot deel van het plangebied is, gezien de grondslag en de lage grondwaterstand, een infiltratiegebied. In de directe omgeving van het plangebied komen vennen voor.

Oppervlaktewater

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Het ten noorden van het plangebied gelegen agrarisch gebied is kent een afwateringssysteem in de vorm van kavelsloten. In het bos en heidegebied aan de zuid en zuidoostzijde van het plangebied zijn enkele vennen gelegen. Deze worden alleen gevoed door regenwater.

Riolering

De bestaande recreatiewoning is aangesloten op de (druk)riolering. Vuilwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Drukriolering heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. Afvloeiend hemelwater wordt derhalve niet afgevoerd via de riolering, maar geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd naar omliggende watergangen, wat gezien de grondslag en lage grondwaterstanden niet tot problemen leidt. In de beoogde situatie blijft dit het geval.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

De ontwikkelingen in het plangebied voorzien in een beperkte toename van het verhard oppervlak (dakoppervlak, erfverhardingen, straatverharding). Als gevolg van deze toename komt het hemelwater, dat op het plangebied valt, versneld tot afvoer. Uitgaande van het beleidsuitgangspunt 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' dient hiervoor compenserende waterberging plaats te vinden binnen de grenzen van het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het initiatief wordt gerealiseerd binnen de GHS. In de Verordening Waterhuishouding van de provincie is deze GHS aangewezen als beschermd gebied. Deze gebieden omvatten de GHS-natuur inclusief enkele "witte vlekken" binnen de EHS, zoals huispercelen en wegen die niet tot de GHS-natuur gerekend worden. Hierbinnen vallen de natte natuurparels. In dergelijke gebieden geldt dat ontwikkelingen 'Hydrologisch Neutraal' moeten worden gerealiseerd. Er mogen geen grondwateronttrekkingen plaatsvinden. Onderhavig initiatief is echter 'Hydrologisch Neutraal'. Het verhard oppervlak neemt namelijk niet toe en hemelwater van het dak wordt direct geïnfiltreerd in de ondergrond.

Ontwatering

Voor wegen geldt een ontwateringsnorm⁴ van 0,70 meter. Dit betekent dat het wegpeil 0,70 meter boven de GHG dient te liggen. Voor woningen met een kruipruimte geldt een norm van 0,90 meter. Dit is ten opzichte van het vloerpeil.

Aangezien de GHG en de GLG zeer laag zijn in het plangebied behoeven geen maatregelen te worden genomen om de ontwateringsnorm te halen.

Riolering

In de beoogde situatie zal het huishoudelijk afvalwater worden afgevoerd via de bestaande drukriolering. Afvloeiend hemelwater wordt in de beoogde situatie afgekoppeld en afgevoerd naar de bergingsvoorziening op het terrein. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede en duurzame waterhuishouding kan het initiatief doorgang vinden. De ontwikkeling voorziet niet in een toename van verharde oppervlakken. Afvloeiend hemelwater wordt, net als in de huidige situatie direct geïnfiltreerd in de ondergrond. Gezien de grondslag en de zeer lage grondwaterstanden vallen op dit punt geen problemen te verwachten.

4.4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. 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.

Een recreatiewoning is in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch gevoelige bestemming, tenzij deze permanent bewoond is. In onderhavig geval is er geen sprake van permanente bewoning, maar is sprake van recreatief gebruik. Het verbod op permanente bewoning is tevens in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Daarom is een akoestisch onderzoek niet benodigd.

⁴ Ontwateringsnorm is de minimale ontwateringsdiepte (= afstand tot de maximale grondwaterspiegel)

4.4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden, waardoor voor gevallen waar op voorhand kan worden vastgesteld dat er geen gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit, geen luchtkwaliteitonderzoek meer behoeft te worden uitgevoerd. Gezien de omvang van het aantal te realiseren woningen en de daarmee gepaard gaande beperkte stijging van de verkeersintensiteiten op de omliggende wegvakken, kan gesteld worden dat de in onderhavig project opgenomen ontwikkelingen dusdanig van aard en omvang zijn dat zij onder het zogenaamde Besluit NIBM (niet-in-betekenende-mate) vallen.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Doorwerking plangebied

Een recreatiewoning genereert op basis van gegevens van het CROW⁵ een verkeersaantrekkende werking van 2 motorvoertuigen per etmaal (weekdag) en draagt daarmee niet bij in betekende mate aan de luchtkwaliteit. Daarmee zijn er vanuit de Wet milieubeheer geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende transportroutes over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.

(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 CROW, Kengetallen verkeer en verkeersgeneratie, dec. 2008

Plangebied

Recreatiewoningen zijn kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant⁶ is in de directe omgeving van het plangebied één bedrijf gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteert of opslaat. Het betreft H.W. Ledeboer aan Rullen 6 . Op deze locatie is een bovengrondse propaantank aanwezig van 3 m³. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt 20 meter. Het plangebied is gelegen op circa 450 meter. Daarmee ligt het project buiten de plaatsgebonden risicocontour en reikt het invloedsgebied van het groepsrisico niet tot het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen routes van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. Tevens bevinden er geen gastransportleidingen in de nabijheid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

⁶ Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

4.5 Cultuurhistorie, landschappelijke en archeologische waarden

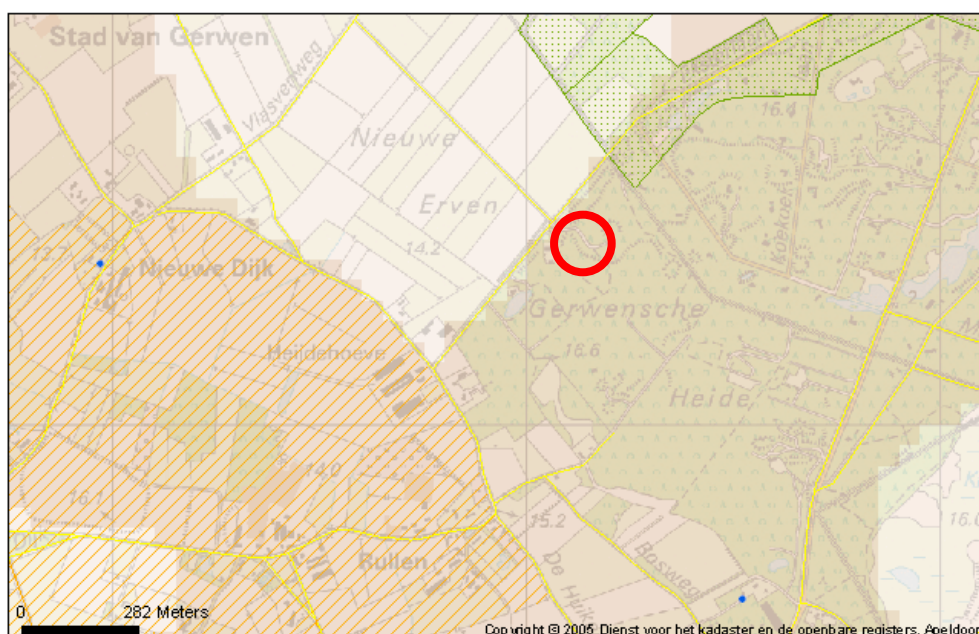
4.5.1 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien waar cultuurhistorisch interessante en waardevolle patronen en objecten zich bevinden. Rondom het plangebied bevinden zich meerdere cultuurhistorisch interessante en waardevolle patronen en objecten waarmee bij de planontwikkeling rekening behoeft te worden gehouden.

Provincie Noord-Brabant



Cultuurhistorische Waardenkaart



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Zowel Rullen als de Lisvensedijk gelden als wegen met een redelijk hoge historische waarde. Circa 200 meter ten noorden van het plangebied is historisch groen gelegen (Bos en houtwallen Molenheide). Dit zijn bos en houtwallen op de grens van oud cultuurland en zandverstuivingen. Het geheel dateert overwegend van omstreeks 1900, maar is deels ook ouder.

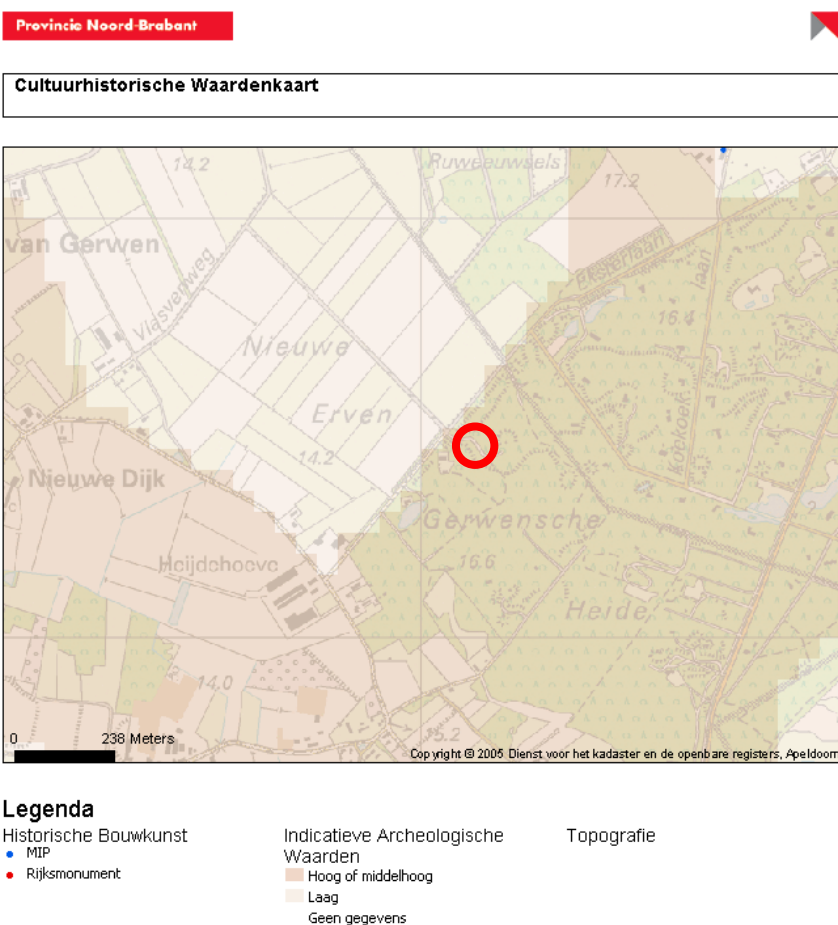
Op de planlocatie is een vervallen recreatiewoning aanwezig. Met onderhavig bestemmingsplan wordt een vervanging van een vervallen recreatiewoning in een betere beeldkwalitatieve recreatiewoning. Tevens zullen de omliggende, momenteel overbegroeide, gronden beter beheerd worden als gevolg van de ontwikkeling en maakt het bestemmingsplan het plangebied daarmee landschappelijk aantrekkelijker.

Conclusie

Het project doet geen afbreuk aan de historische lijnen van Rullen en de Lisvensedijk. De recreatiewoning wordt op circa 50 meter van Rullen af gebouwd en vormt daarmee geen visuele belemmering. Het historisch groen is gelegen op 200 meter afstand en wordt daarmee ook niet beïnvloedt door het plan. Daarmee zijn er vanuit cultuurhistorische waarden geen belemmeringen.

4.5.2 Archeologische waarden

De Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geeft tevens de indicatieve archeologische verwachtingswaarde aan. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot, gemiddeld of laag is.



Indien er sprake is van een (middel)hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden, mits de grondoppervlakte van de ontwikkeling groter is dan 100 m².

Het plangebied heeft een hoge of middelhoge verwachtingswaarde. Het plangebied is in het bestemmingsplan Buitengebied niet aangeduid als "archeologisch waardevol terrein". Omdat het project een oppervlakte heeft die kleiner is dan 100 m², vereist de Wet op de Archeologische Monumenten zorg niet dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt de recreatiewoning op een kunstmatig verhoogde terp gebouwd. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De gemeente Nuenen c.a. heeft dit bevestigd.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 melding van de desbetreffende vondsten bij de minister (namens de RACM) verplicht.

Conclusie

Vanuit de archeologische waarden bezien, zijn er geen belemmeringen voor een recreatiewoning in het plangebied.

4.6 Financieel-economische haalbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en komen buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand.

Het betreft hier geen bouwplan⁷ zoals bedoeld is in de Wro. Een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

⁷ De realisatie van 1 of meerdere woningen, de realisatie van een gebouw van 1.00-0m² of meer of het verbouwen van een pand met minimaal 10 woningen.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (de verbeelding) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek van de regels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform de regeling van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Nuenen c.a. De regels van het bestemmingsplan ‘Rullen’ bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning

hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit⁸:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- aanlegvergunning.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie(s). De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen).

Ontheffingsbevoegdheid

Door het opnemen van een ontheffingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Specifieke gebruiksbepaling

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig 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 bestemmingsomschrijving.

⁸ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Aanlegvergunning

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In deze bepaling is geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling in aanmerking mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In deze regeling is aangegeven dat het verboden is op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen die voor het hele plan gelden, zoals bijvoorbeeld voor het plaatsen van gebouwen van openbaar nut, het plaatsen van antennes en zendmasten.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, of wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.3 Bestemmingen

Bos en natuur

Gebruik

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn onder andere bestemd voor het behoud/herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, extensief recreatief medegebruik en waterhuishoudkundige doeleinden. Daarnaast is een recreatiewoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning".

Bebouwing

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van deze bestemming, waaraan in de regels een maximale oppervlakte en hoogte zijn gekoppeld. Daarnaast is een recreatiewoning toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning".

6. INSpraak EN PROCEDURE

6.1 Inleiding

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 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening⁹ 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 die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

6.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

⁹ Besluit ruimtelijke ordening, art. 3.1.1, 21 april 2003, Stb. 145 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening

Regels

