

Bestemmingsplan Ollandseweg 119

Gemeente Sint-Oedenrode

Vastgesteld



Bestemmingsplan Ollandseweg 119

Gemeente Sint-Oedenrode

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04946.065270_1
Datum:	25 maart 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer I. van Esch
Projectteam BRO:	Jeroen Miellet
Concept:	29 april 2011
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	27 augustus 2012, 12 september 2012, 11 februari 2013
Vastgesteld:	31 december 2012
Trefwoorden:	--
Bron foto kافت:	BRO, Abstract (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 Situering plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie en historie	5
2.2 Bestemmingen	7
2.3 Toekomstige situatie	9
2.3.1 Landschappelijke inpassing	10
3. BESTAAND BELEID	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	23
4.1 Flora en fauna	23
4.2 Archeologie	29
4.3 Waterparagraaf	31
4.4 Bodem	36
4.5 Bedrijven en milieuzonering	37
4.6 Akoestiek	39
4.7 Verkeer en parkeren	40
4.8 Luchtkwaliteit	41
5. PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Systematiek van de planregels	43
5.2.1 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'	44
5.2.2 'Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels'	44
5.2.3 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'	46
5.2.4 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'	47

6. UITVOERBAARHEID	49
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.1.1 Inspraak	49
6.1.2 Wettelijk (voor)overleg en zienswijzen	49
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	49

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Selectie advies archeologie
- Bijlage 5: HNO-Tool
- Bijlage 6: Inrichtingsschets en beplantingsplan parkeerterrein
- Bijlage 7: Nota Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Sint-Oedenrode is door de initiatiefnemer, Zorghuis BV, een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het definitief bestemmen van de zorginstelling Zorgokee aan de Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode. Tevens is de initiatiefnemer voornemens een bedrijfsgebouw te herbouwen op een andere locatie op het terrein en een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren.

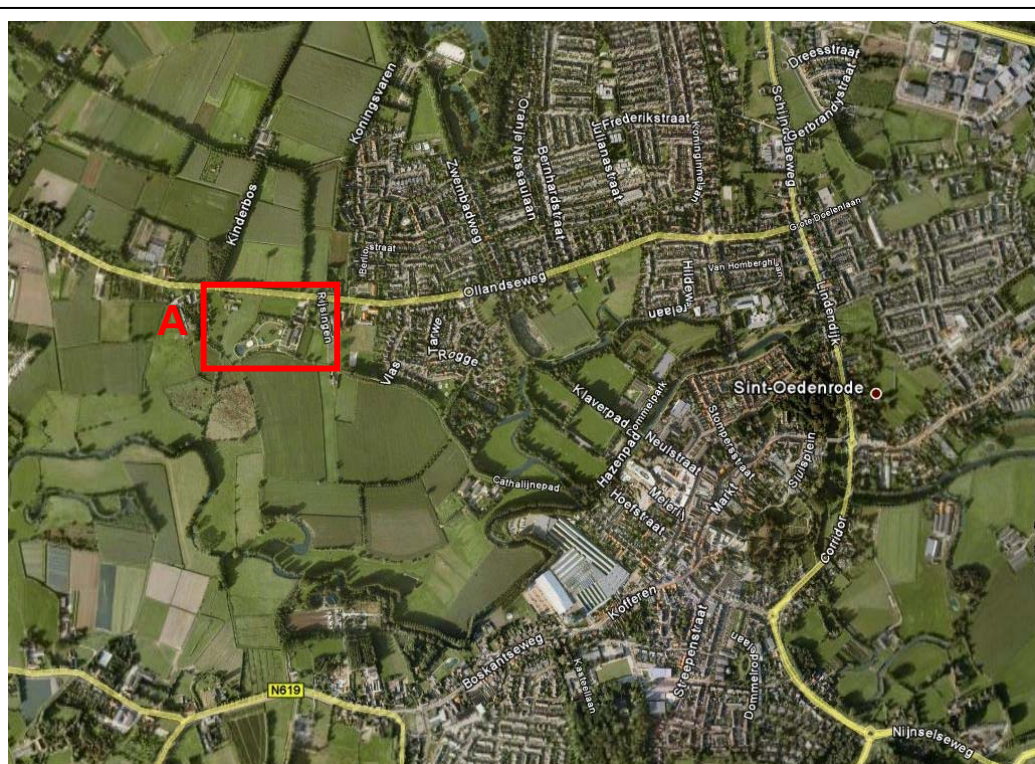
De zorginstelling Zorgokee is reeds gevestigd in de in het plangebied aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Dit is echter nooit op de juiste wijze bestemd. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het plangebied een agrarische- en een woonbestemming.

De zorginstelling, de herbouw van het bedrijfsgebouw (buiten het bestaande bouwvlak) en de realisatie van een extra (burger)woning is binnen de woonbestemming niet toegestaan. Om de ontwikkelingen toch mogelijk te maken dient de bestemming gewijzigd te worden door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Door middel van het besluit van 18-01-2011 (registratienummer: 2011/196) heeft het college van burgermeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het op stellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de woonkern Sint-Oedenrode aan de Ollandseweg 119 (zie figuur 1.1). Aan de noordzijde van het plangebied vormt de Ollandseweg de grens. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het woonperceel van Ollandseweg 117. De zuid- en westzijde bestaat uit agrarisch gebied in de vorm van bouwland. Het plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode sectie P, nummers 604, 607, 608, 609, 704 en 705.



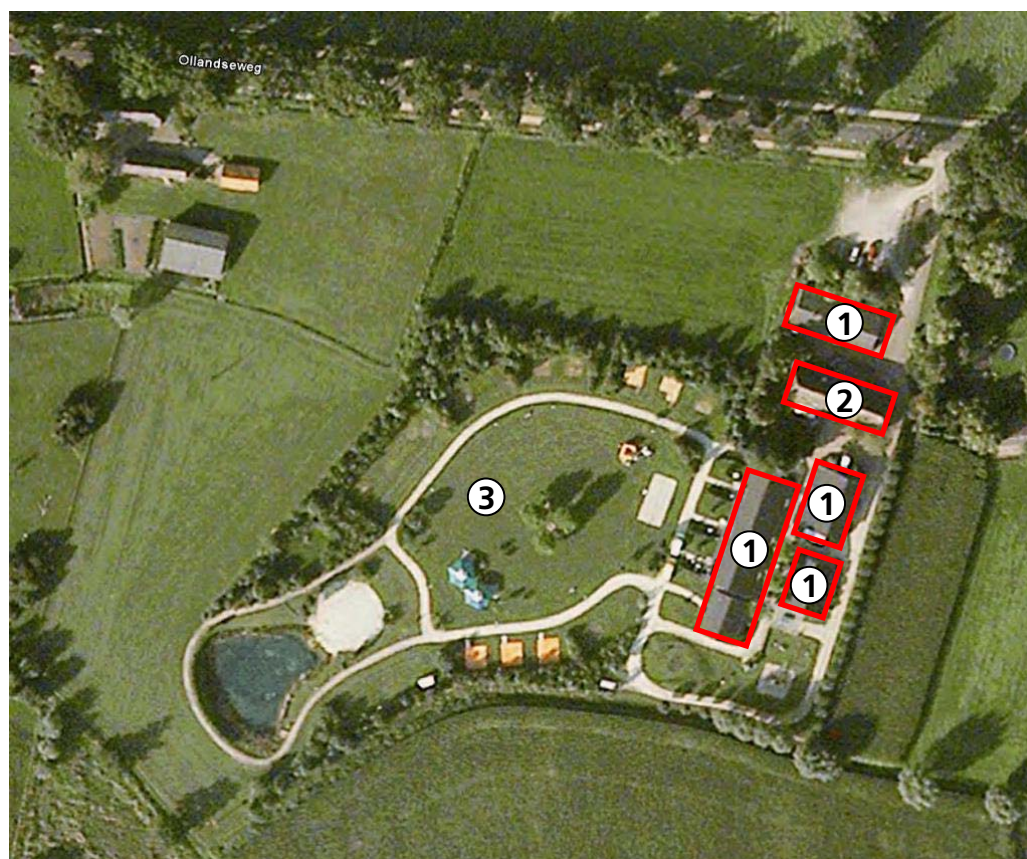
Figuur 1.1: situering plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie en historie

Historie

In 2000 is op basis van de toen nog geldende zgn. 100 dagen regeling uit de Wet op de openluchtrecreatie medewerking verleend aan zorg voor specifieke doelgroepen in de voormalige bedrijfsgebouwen en buitenruimte. In 2000 is de zorgverlenende organisatie Zorgokee (met name gericht op jongeren met autistische of autistisch gerelateerde beperkingen) de locatie gaan gebruiken op basis van huur. In 2009 is de locatie gekocht, inclusief het naast gelegen perceel.



1. zorginstelling
2. bedrijfswoning
3. terrein kleinschalig kamperen

Figuur 2.1: huidige situatie



Schuur aan de straatzijde



hoofd entree



Paviljoens met zorgeenheden



Parkeerplein



Kleinschalig kamperen



grasland noordwestzijde

Huidige situatie

Ten behoeve van de zorginstelling staan in het plangebied vijf bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en een terrein ten behoeve van kleinschalig kamperen met maximaal 25 plaatsen (zie figuur 2.1).

In deze bedrijfsgebouwen zijn zorgeenheden gevestigd voor in totaal 60 personen met bijbehorende voorzieningen als kantine, keuken, kantoor, etc. Het terrein 'kleinschalig kamperen' is gekoppeld aan de zorginstelling en richt zich op aangepast kamperen met zorgmogelijkheden. Het overige deel van het plangebied bestaat uit grasland, bosschages, volwassen bomen, struiken, vijver, (half)verhardingen in de vorm van een parkeerplein, op-/af ritten en paden.

Het terrein heeft in de huidige situatie geen representatieve uitstraling. Een forse verouderde schuur is tussen het hoofdgebouw/bedrijfswoning en de straat gesitueerd (zie foto's op de volgende pagina). Dit zorgt niet alleen voor een onduidelijke entree maar ook de kenmerkende langgevelboerderij wordt aan het zicht onttrokken. De indeling van het terrein niet optimaal doordat de schuur voor het hoofdgebouw staat. Het parkeerplein aan de voorzijde geeft eveneens een rommelig aanzicht.

2.2 Bestemmingen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Vastgesteld door de gemeenteraad op 1 mei 2012. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen (zie figuur 2.1):

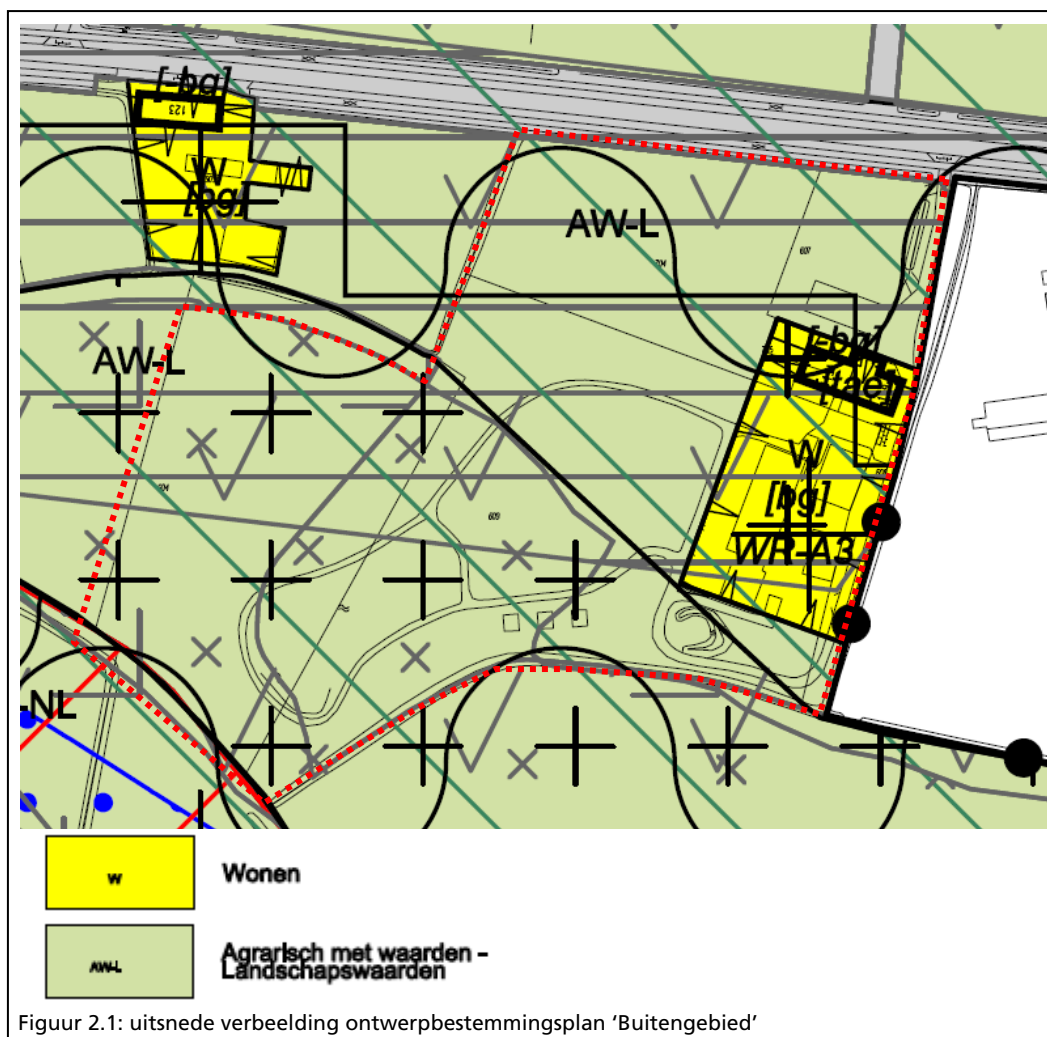
- 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden';
- 'Wonen'.

Dubbelbestemmingen:

- Waarde archeologie 1;
- Waterstaat – attentiegebied EHS.

Gebiedsaanduidingen:

- Cultuurhistorisch waardevolle akker;
- Cultuurhistorisch waardevol gebied;
- Reconstructiewetgebied – extensiveringszone.



Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zijn uitsluitend agrarische bedrijven, bedrijfswoningen, aan huis gebonden beroepen, nevenactiviteiten en behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden toegestaan. Een burgerwoning of een zorginstelling behoort niet tot een van deze functies. Een zorginstelling past eveneens niet binnen de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

De te realiseren ruimte-voor-ruimte woning bevindt zich binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De zorginstelling bevindt zich deels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Wonen'. De ontwikkelingen passen beide niet binnen het bestemmingsplan.

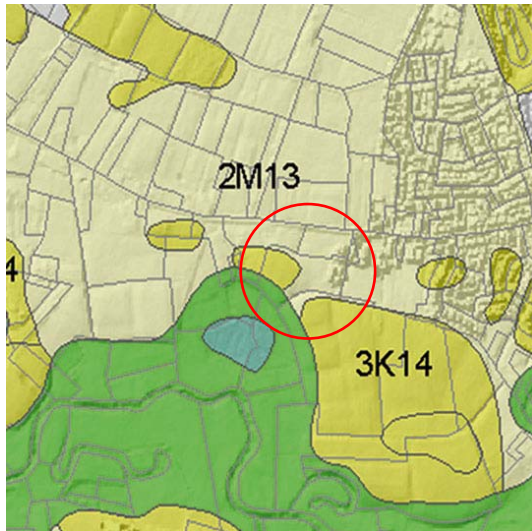
De ontsluiting voor auto's wordt van de oostzijde verplaatst naar de westzijde van het perceel zodat de woningen aan de oostzijde van het plangebied worden ontzien van geluid veroorzaakt door rijdende auto's. De ontsluiting voor fietsers blijft aan de oostzijde gehandhaafd. Het gehele terrein wordt landschappelijk ingepast deze landschappelijke inpassing wordt verzekerd door het op te nemen in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Subparagraaf 2.3.1 geeft deze landschappelijke inpassing weer. Ten behoeve van de parkeerplaats is tevens een beplantingsplan opgesteld. Dit is in het inrichtingsontwerp in figuur 2.2 is verwerkt. Het origineel bevindt zich in de bijlage.

2.3.1 Landschappelijke inpassing

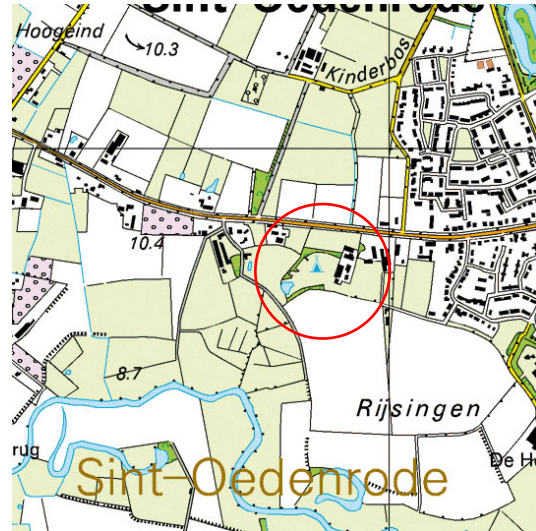
Conform artikel 2.1 en 2.2 van de verordening ruimte Noord Brabant dient elk plan rekening te houden met de kwaliteit van het buitengebied. Het onderhavige plan wordt derhalve voorzien van een landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing zal deel uit maken van de met de eigenaar te sluiten overeenkomst. In de huidige situatie is het plangebied voorzien van veel groen. Deze groenopstanden worden versterkt door het aanzicht aan de voorzijde (op de locatie waar in de huidige situatie de vervallen schuur is gelegen) door middel van groen te optimaliseren. Ook wordt de parkeerplaats aan de voorzijde en de ruimte-voor-ruimte woning voorzien van een landschappelijke inpassing. Tevens worden in de tekst en in de schets van de landschappelijke inpassing beplantingssuggesties opgenomen.

De locatie

De concentratie Ollandseweg betreft een bebouwingslint nabij een kern en bevindt zich als langgerekt lint in een oude zandontginning tussen de kernen Olland en Sint-Oedenrode. De Ollandseweg is een weg met aan weerszijden woon- en bedrijfsfuncties. Er bevinden zich hier onder meer veehouderijen en glastuinbouw. Op meerdere plaatsen takken zijwegen aan op de Ollandseweg, zowel aan de zuidzijde vanuit het Dommeldal als aan de noordzijde vanuit de richting van de Schijndelsche Heide. Van oorsprong vormt de Ollandseweg de grens tussen de onregelmatige verkaveling van het Dommeldal in het zuiden en rechtlijnige verkaveling in het noorden. Dit onderscheid is nog steeds zichtbaar in de huidige verkavelingsstructuur. Aan weerszijden wordt de Ollandseweg begeleid door laanbeplanting (zomereik en zwarte linde) van omstreeks 1930. Richting de kernen Ollandseweg en Sint-Oedenrode neemt de dichtheid van bebouwing toe. Deze karakteristiek wordt momenteel versterkt door een nieuwe ontwikkeling ter hoogte van het adres Ollandseweg 117, waar een tweetal woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Waardevolle zichtrelaties zijn met name richting het Dommeldal aanwezig. (bron: Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode, september 2008).



Geomorfologische kaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen /
Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Topografische kaart (bron: Kadaster, Emmen 2004)



Historische kaart 1840 (bron: watwaswaar.nl)

Geomorfologie, bodem en hoogte

Het plangebied is qua geomorfologie gelegen op de flank van een dekzandrug. Aan de zuidkant ervan ligt het beekdal van de Dommel. De bodem bestaat ter plaatse van het plangebied uit enkeerdgronden.

Ruimte-voor-ruimte woning

De initiatiefnemer is voornemens om aan de noordwestzijde van het plangebied een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. De bouwrechten voor het bouwen van de woning worden gekocht bij Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte BV. Door het kopen van de Ruimte-voor-Ruimte titel wordt reeds voldaan aan de eis 'kwaliteitsverbetering'. Het bedrag dat wordt betaald voor de bouwtitel wordt namelijk gebruikt om elders in Noord-Brabant stallen te slopen en fosfaten uit de markt te nemen. Om de kwaliteit ter plaatse van het plangebied te waarborgen dient de realisatie van de woning te voldoen aan de volgende landschappelijke en stedenbouwkundige voorwaarden:

De woonkavel krijgt een oppervlakte 2.200m². De woning wordt gerealiseerd conform de in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied' opgestelde voorwaarden:

- de inhoud van de woning bedraagt maximaal 900 m³;
- de afstand van de woning tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- het hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 12° en ten hoogste 60°;
- parkeren vindt plaats op eigen kavel;
- bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
 - de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.

De zorginstelling

Om de locatie de gewenste representatieve uitstraling te geven wordt de verouderde schuur aan de voorzijde gesloopt en verplaatst naar de westzijde van de bestaande bebouwing (zie figuur 2.2). Hierdoor verdwijnt de vervallen schuur uit het zicht vanaf de Ollandseweg en bovendien wordt de karakteristieke langgevelboerderij weer zichtbaar. De nieuwe bebouwing krijgt een representatieve uitstraling en zal tevens worden ingepast in het landschap. De oppervlakte van de schuur blijft ongewijzigd.

Aan de voorzijde wordt het parkeerplein opnieuw bestraat en auto's worden (deels) aan het zicht onttrokken, doordat het plein wordt omzoomd door hagen (de inrichtingsschets in de bijlage bevat een beplantingsplan).

Het terrein 'Kleinschalig kamperen' blijft behouden, inclusief de koppeling met de zorgfunctie, en zal conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' plaats bieden aan maximaal 25 kampeermiddelen. Figuur 2.3 geeft weer hoe de landschappelijke in-

Hoofdstuk 2



3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,
- Duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze criteria zijn leidend voor het formuleren van ruimtelijk rijksbeleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning en de legalisering van een zorginstelling wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

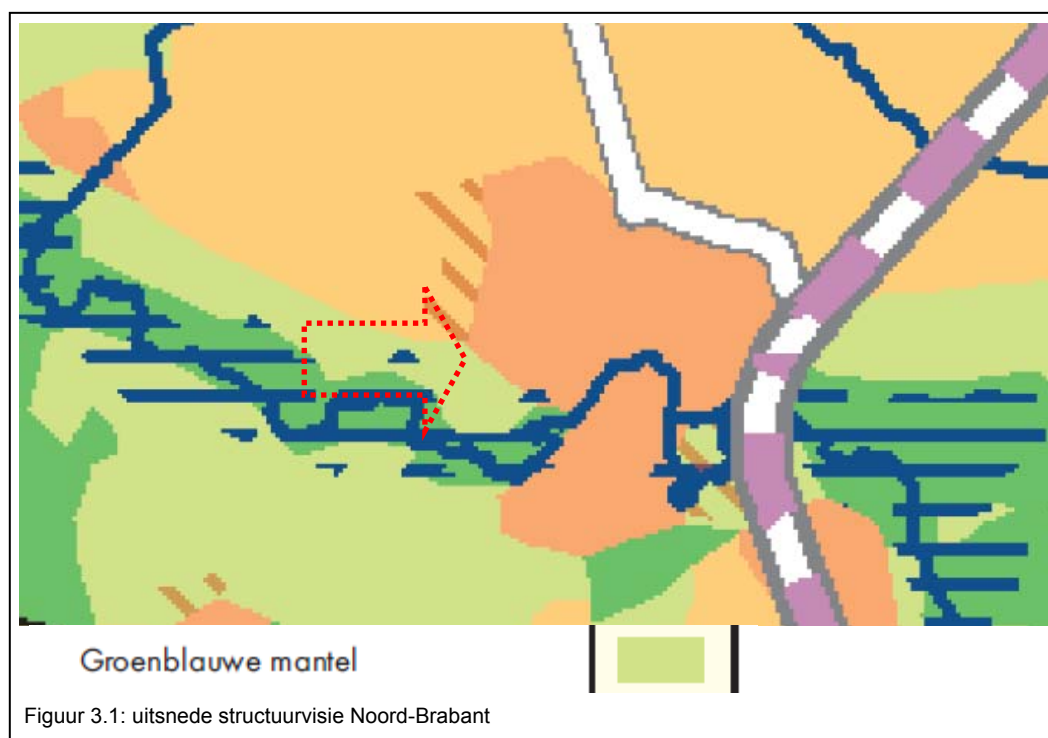
In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;

7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleedingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Het plangebied is onderdeel van de agrarische structuur en is aangeduid als 'Groenblauwe mantel' (zie figuur 3.1).

Groenblauwe mantel

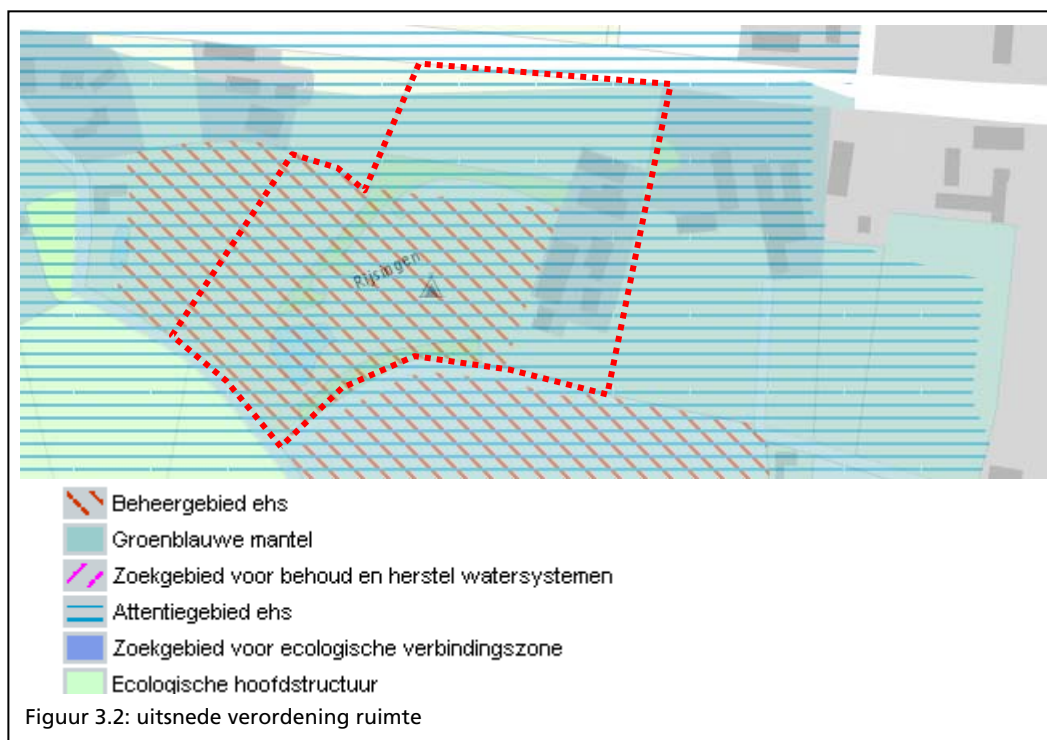
Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch

waardevolle) landschap. Met name vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing biedt plaats aan recreatieve- maar ook maatschappelijk doeleinden (de verordening Noord-Brabant gaat hier verder op in).

Verordening ruimte

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.



De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'groenblauwe mantel', 'Attentiegebied ehs' en deels in beheergebied ehs' (zie figuur 3.2).

Groenblauwe mantel

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen kunnen in de groenblauwe mantel en agrarisch gebied vestigen en uitbreiden mits er bij vestiging sprake is van hergebruik

van een zogenaamde VAB-vestiging. Belangrijke voorwaarden zijn dat deze bedrijven behoren tot de milieucategorie 1 of 2, waarbij de bouwblok grootte ten hoogste 5000 m² is. Dit laatste sluit dan aan op de regeling bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (art. 3.8). Verder dient de eventuele vestiging of uitbreiding niet te leiden tot een voorziening met een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of tot een al dan niet zelfstandige, detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m². Ten slotte zijn er nog voorwaarden die betrekking hebben op de inrichting van het bestemmingsvlak.

Ruimte voor ruimte

De ruimte-voor-ruimte regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, dit in afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger)woningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De regeling geeft aan dat een passende locatie gevonden kan worden in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen het agrarisch gebied. Wat dit laatste gebied betreft met uitzondering van de landbouwontwikkelingsgebieden en de vestigingsgebieden glastuinbouw. Met de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt bijgedragen aan het vereiste van een investering in het landschap

Voor de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling hebben Gedeputeerde Staten in 2006 een beleidsregel vastgesteld. Hierin zijn de voorwaarden neergelegd waaronder aan de regeling deelgenomen kan worden. In de Verordening ruimte is bepaald dat de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 (vooralsnog) beschouwd wordt als nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel.

Conclusie

De ruimte-voor-ruimte woning wordt conform het provinciaal beleid gerealiseerd. Door middel van het verwerven van een bouwtitel bij 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV' kan onder andere in bebouwingsconcentraties een woning gerealiseerd worden. Tevens is 'nieuwvestiging' van maatschappelijke functies toegestaan in voormalige agrarische bebouwing. Het plangebied bevindt zich tevens in een bebouwingsconcentratie waarbinnen ontwikkelingsmogelijkheden ruimer zijn. Het provinciaal beleid bevat geen belemmeringen voor het onderhavige initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentratie Sint-Oedenrode

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied zo sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. Door op voormalige agrarische bedrijfslocaties ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen (Rood voor Rood), kunnen nieuwe economische dragers voor het buitengebied ontstaan. De provincie heeft via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de partiële herzieningen van het streekplan aan de gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het streekplan. De gemeente Sint-Oedenrode heeft in navolging hierop de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties opgesteld voor de verschillende bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Sint-Oedenrode.

Het onderhavige plangebied bevindt zich in de bebouwingsconcentratie Ollandseweg (zie figuur 3.3)



Figuur 3.3: Uitsnede kaart bebouwingsconcentratie 'Ollandseweg'

Bebouwingsconcentratie Ollandseweg

De visie gaat uit van het versterken en behouden van de waardevolle zichtrelaties richting het Dommeldal. Ter plaatse van de waardevolle zichtrelaties is het toevoegen van extra bebouwing niet toegestaan. Voor alle thans bestaande percelen

wordt de mogelijkheid tot herschikking geboden. Onder herschikking wordt verstaan de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen dan wel de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning op locatie. Ook bij het herschikken van bebouwing dient rekening te worden gehouden met de naastgelegen waardevolle zichtrelaties door voldoende afstand te bewaren tot de zijdelingse perceelsgrens om zo de openheid te vergroten. Bij het aanwijzen van locaties voor extra bebouwing is rekening gehouden met de karakteristiek van bebouwingslinten als uitlopers van kernen. Wanneer een kern wordt benaderd neemt de dichtheid van bebouwing doorgaans toe. Om deze reden is het toevoegen van extra bebouwing met name richting de kernen toegestaan. Ontwikkelingsmogelijkheden die worden benut, moeten bijdragen aan het continueren van de laanbeplanting.

Conclusie

De woning bevindt zich binnen de bebouwingsconcentratie de Ollandseweg. Deze bebouwingsconcentratie geeft de mogelijkheid de woning te realiseren maar ook ontwikkelingsmogelijkheden voor de zorginstelling. Het gemeentelijke beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd, die de bescherming van soorten betreft. Op basis van de Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te verkrijgen in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. 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.

Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. 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 het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) goedgekeurde gedragscode. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende planten en dieren de Zorgplicht. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

Methode van toetsing

In de quick-scan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV (sinds oktober 2010 EL&I) van september 2009. Het

doel van dit onderzoek is een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied.

Om een beeld te verkrijgen van de natuurwaarden op de locatie is op 13 april 2011 een veldbezoek gebracht aan de planlocatie. De locatie wordt getoetst op het voorkomen van vaatplanten en de geschiktheid voor vaatplanten. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht, de bebouwing is geïnspecteerd op de toegankelijkheid voor vleermuizen. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals de provinciale vogel- en vegetatiekarteringen en algemene verspreidingsatlassen.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt in het agrarische gebied aan de noordwestzijde van Sint-Oedenrode. Het gebied ligt enkele honderden meters ten noordoosten van de Dommel. De gronden behoren tot oude bouwlanden van het buurtschap Rijsingen, die geclassificeerd zijn als enkeerdgronden met leemarm tot zwak lemig fijn zand. Het plangebied ligt enkele meters hoger dan de natuurterreinen het aangrenzende Dommeldal ten zuidwesten van het plangebied. Het plangebied ligt in een halfopen landschap waar agrarische percelen in gebruik zijn als grasland en bouwland. De meest aangeplante bomen in de omgeving zijn eiken, (knot)wilgen en populieren.

Het plangebied zelf bestaat uit de hoeve met erf en bijgebouwen (schuur en groepsaccommodaties), de minicamping en een grasveld ten westen van de camping. Het erf is grotendeels verhard. Westelijk van de boerderij is een erf- en tuinbeplanting aanwezig met fruitbomen, exotische sierheesters en enkele (dunnere) elzen en berken. In de tuin ligt een drooggevalen vijver. Ten oosten en zuiden van de groepsaccommodaties wordt het plangebied begrensd door een rij knotwilgen. Tussen een aantal knotwilgen is Laurierkers aangeplant.

Ten noorden van het erf ligt een halfverhard parkeerterrein. Ten westen van het parkeerterrein ligt een paardenwei. Tussen de paardenwei/parkeerterrein en de Ollandseweg ligt een greppel, een smalle grazige berm, een fietspad en een rij eiken. De eiken zijn circa 50 cm dik. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een periodiek waterhoudende sloot die begroeid is met Lisdodde en Braam.

De minicamping bestaat uit een kort gemaaid grasveld met een randbeplanting van gemengd bos- en struikplantsoen. Het gaat hierbij voornamelijk om inheemse soorten, zoals hazelaar, Gelderse roos, Liguster, Hulst, Ruwe berk, Lijsterbes en Vlier. Ook staan er diverse Paardenkastanjes. Aan de westzijde van de camping ligt een poel, die ecologisch weinig interessant is. De oevers zijn steil en de water- en oevervegetatie zijn slecht ontwikkeld.

Het grasveld ten westen van de minicamping wordt kort gemaaid. Dit veld heeft geen specifieke functie. Op het noordelijke deel staat een schutsboom die gebruikt wordt door het schuttersgilde, dat ten noorden van het gebied haar accommodatie heeft.

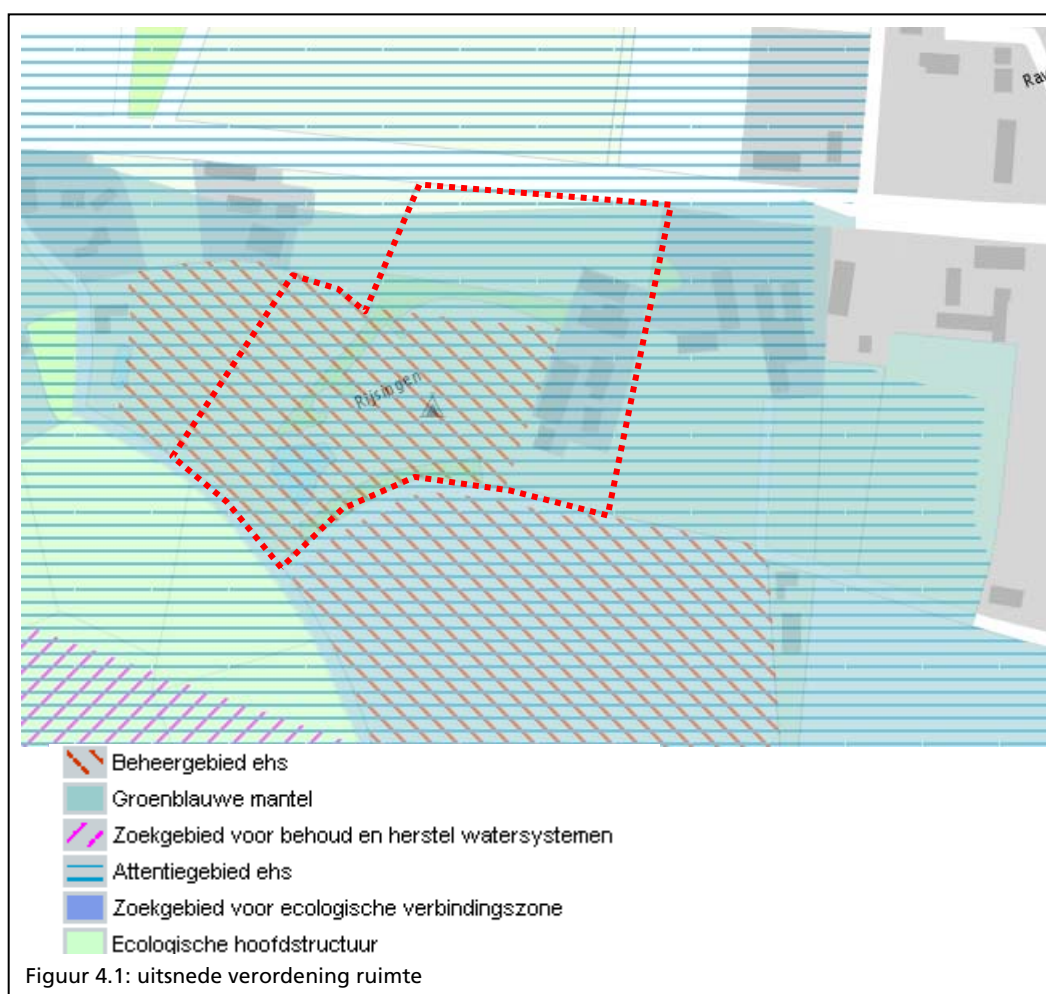
Resultaten natuuronderzoek

Natuurbeschermingswet:

Het plangebied ligt niet binnen door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het beschermde natuurmonument Dommelbeemden, ligt op iets minder dan 3 kilometer afstand van het plangebied. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Planologisch beschermde natuurwaarden:

Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zoals vastgelegd in de verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant (zie figuur 4.1). De meest zuidwestelijke hoek van het plangebied grenst aan de EHS. Het plangebied ligt wel binnen de Groen-blauwe mantel zoals vastgelegd in de verordening ruimte.



Binnen de Groenblauwe Mantel kunnen initiatieven worden toegestaan, mits deze strekken tot behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden van het gebied. Binnen het plangebied zal een schuur verplaatst worden (d.w.z. sloop en nieuwbouw van een bouwwerk van gelijke grootte) en een ruimte-voor-ruimte woning gebouwd worden. De belangrijkste huidige natuurwaarden binnen het plangebied bestaan uit schuil- en broedgelegenheid voor struweelvogels en voor erfvo-gels. Om ervoor te zorgen dat netto versterking van natuurwaarden plaatsvindt binnen de Groenblauwe Mantel, is in de landschappelijke inpassing specifiek ingezet op biotoopverbetering voor erfvo-gels. Als doelsoort zijn de soorten Huismus, Ring-mus, Grauwe vliegenvanger en Steenuil genomen. Het betreft vier typische 'erfvo-gels' die vermeld staan op de Rode Lijst van bedreigde vogelsoorten. Steenuil is bovendien ambassadeursoort van de gemeente Sint-Oedenrode. Door de landschappe-lijke inpassing kan worden gewaarborgd dat het plan past binnen de Groenblauwe Mantel.

Flora:

De vegetatie in de paardenwei bestaat uit beemdgras en witbol met algemene kruidachtige soorten zoals Kruipende boterbloem, Paardenbloem, Ridderzuring, Herderstasje, Tijmeprijs, Vogelmuur en Witte klaver. In de wegberm van de Ol-landseweg zijn soorten zoals Duizendblad, Vlasbekje en Hondsdraf aangetroffen. Volgens de provinciale inventarisatiegegevens komt in de berm of in de aangren-zende greppel Veldrus voor. Deze soort van relatief voedselarme, vochtige groei-plaatsen is vrij zeldzaam maar landelijk niet bedreigd. Andere aandachtsoorten heeft de provincie niet aangetroffen in dit gebied.

De minicamping en het erf zijn door de provincie niet onderzocht. Tijdens het veld-bezoek zijn hier echter geen geschikte groeiplaatsen voor beschermde of bedreigde soorten aangetroffen. De tuin- en erfbeplanting heeft een ondergroei van zeer al-gemene ruigtekruiden zoals Grote brandnetel, Kleefkruid, Kruipende boterbloem, Ridderzuring en Paardenbloem. De minicamping heeft een gazonvegetatie met soorten zoals Madeliefje, Paarse dovenetel en Paardenbloem. Langs de poel op de minicamping groeit Lisdodde. Langs de sloot ten zuiden van de minicamping groeit Zevenblad, Speenkruid, Liesgras en Lisdodde. Het verkennende veldonderzoek is vlakdekkend uitgevoerd in een voor de meeste vaatplanten geschikte periode. Op basis van het veldbezoek en de provinciale inventarisatiegegevens is het voorkomen van beschermde of bedreigde plantensoorten met voldoende zekerheid uit te slui-ten.

Zoogdieren (of grondgebonden zoogdieren en):

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Wel zijn diersporen in de vorm van molshopen en holen van veldmuizen waargenomen. Behalve Mol en Veldmuis zullen nog andere algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 van het gebied gebruik kunnen maken, zoals Egel, Huisspits-muis, Bosspitsmuis, Bosmuis, Rosse woelmuis, Konijn, Haas, Vos en Ree (op het wes-

telijke perceel). Voor genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorkomen van strenger beschermde grondgebonden zoogdieren (bijvoorbeeld Das, Eekhoorn, Steenmarter, Waterspitsmuis) in het plangebied is op basis van algemene verspreidingsgegevens en biotoopvoorkeur redelijkerwijs uit te sluiten.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en gebouwen). In het plangebied zijn holle bomen aanwezig in de vorm van knotwilgen, die ten oosten en zuiden van de groepsaccommodatie staan. De ontwikkeling voorziet in het behoud van deze bomen; ook in de omgeving van de knotwilgen zijn geen ontwikkelingen gepland.

De te slopen bebouwing in het plangebied is aan de binnenzijde en buitenzijde geïnspecteerd op het voorkomen van verblijfsplaatsen voor vleermuizen. Binnenin is de schuur nog in gebruik als opslag en werkplaats, bovendien is de binnenzijde geheel afgewerkt met purschuim, waardoor donkere schuilplaatsen ontbreken. Aan de buitenzijde is een groot gat aanwezig dat zich op circa 1,5 meter hoogte bevindt en toegang geeft tot een spouw. Deze hoogte is erg laag als geschikte invliegopening voor vleermuizen. Zolderruimten of nauwe ruimten achter dak- of gevelbetimmeringen ontbreken. De kans op vleermuiskolonies in de te slopen schuur is erg klein.

De laanstructuur van de Ollandseweg vormt een lijnvormige beplantingsstructuur die geschikt is als vaste vliegroute voor vleermuizen. De minicamping met randbepantingen en poel is interessant als foerageergebied voor vleermuizen. Het plan voorziet in behoud van de laanstructuur. Ook op de minicamping zijn geen ontwikkelingen voorzien. Negatieve effecten op vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Door de voorgestelde landschappelijke inpassing zal op termijn de waarde van het plangebied als foerageergebied kunnen toenemen.

Vogels:

In het plangebied zijn diverse vogelsoorten waargenomen. Doordat het veldbezoek is uitgevoerd midden in het broedseizoen, mag worden verondersteld dat het plangebied en de directe omgeving tot het territorium van deze vogelsoorten behoort. De volgende soorten zijn aangetroffen: Fazant, Houtduif, Koekoek, Merel, Roodborst, Vink, Groenling, Zwartkop, Ringmus en Huismus. De twee laatstgenoemde soorten zijn holenbroeders, die in regelmatig in (agrarische) bebouwing nestelen. De gegevens van de provincie melden het voorkomen van Koekoek, Zwartkop, Tuinfluiter, Zanglijster en Ekster. Mari de Wit van Uilenwerkgroep Sint-Oedenrode is geraadpleegd voor het voorkomen van steenuilen in de omgeving. In het plangebied en omgeving zijn geen territoria van Steenuil bekend. Wel heeft tot enkele jaren terug op het perceel bij het schuttersgilde op 100 meter van het plangebied een steenuil genesteld.

In de beleidsnotitie 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijk ingrepen' van het Ministerie van LNV (sinds oktober 2010 EL&I) van augustus 2009 wordt onderscheid gemaakt tussen nesten van vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn en vogelnesten die uitsluitend gedurende broed- en nestperiode beschermd zijn. Daarnaast wordt een categorie aandachtsoorten beschreven waarvan de nesten in principe niet jaarrond beschermd zijn, maar waarvoor bij verlies van leefgebied wel specifiek beoordeeld moet worden of er voldoende leefgebied overblijft om de gunstige staat van instandhouding te waarborgen. Van de genoemde soorten zijn de nesten van Huismus jaarrond beschermd, inclusief het omliggende functionele leefgebied. Ringmus geldt als aandachtsoort. Er zijn in de te slopen bebouwing geen broedgevallen van deze soorten vastgesteld. Door de ontwikkeling zal wel erfgroen verdwijnen dat binnen het functionele leefgebied van de soort valt. In de landschappelijke ontwikkeling zijn beide soorten als doelsoort genomen. Daarnaast zijn Grauwe vliegenvanger en Steenuil mede als doelsoort genomen. Het betreft vier typische 'ervogels' die vermeld staan op de Rode Lijst van bedreigde vogelsoorten. Steenuil is bovendien ambassadeursoort van de gemeente Sint-Oedenrode. De maatregelen die genomen worden voor deze soorten, zijn vermeld in de landschappelijke inpassing.

Nesten van andere vogelsoorten die in de te verwijderen beplantingen kunnen broeden, zoals Merel en Roodborst, zijn uitsluitend beschermd tijdens de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is aan te bevelen om de beplanting te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het bouwterrein en beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Amfibieën en reptielen:

In het plangebied zijn geen amfibieën en reptielen waargenomen. De sloot aan de westzijde van het plangebied stond ten tijde van het veldbezoek droog en is daarmee ongeschikt als voortplantingswater voor amfibieën. Ook de poel achterin op de camping is ongeschikt als voortplantingswater voor amfibieën. Het grasland en de beplantingen kunnen worden beschouwd als landbiotoop van algemene amfibie-soorten die vrijwel zeker in de omgeving voorkomen. Het gaat hierbij om soorten van beschermingsniveau 1 zoals Gewone pad en Bruine kikker, waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied heeft echter gezien de aanwezige biotopen en algemene verspreidingsgegevens geen waarde voor strenger beschermde amfibieën of reptielen.

Vissen:

In het plangebied zijn geen wateren aanwezig waarin vissen voorkomen. Het voorkomen van strenger beschermde vissen kan dan ook worden uitgesloten.

Overige diersoorten:

Ook het voorkomen van ongewervelde soorten van beschermingsniveau 2 en/of 3, is ten slotte met voldoende zekerheid uit te sluiten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving.

Conclusie en advies

Als gevolg van de geplande ontwikkeling zullen geen overtredingen van de natuurwetgeving plaatsvinden, indien de te verwijderen beplantingen buiten de broedperiode (maart-september) geroooid worden. Indien dit niet het geval is, is het nodig dat het terrein vóór de ingreep gecontroleerd wordt op de aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog met de bouw worden begonnen.

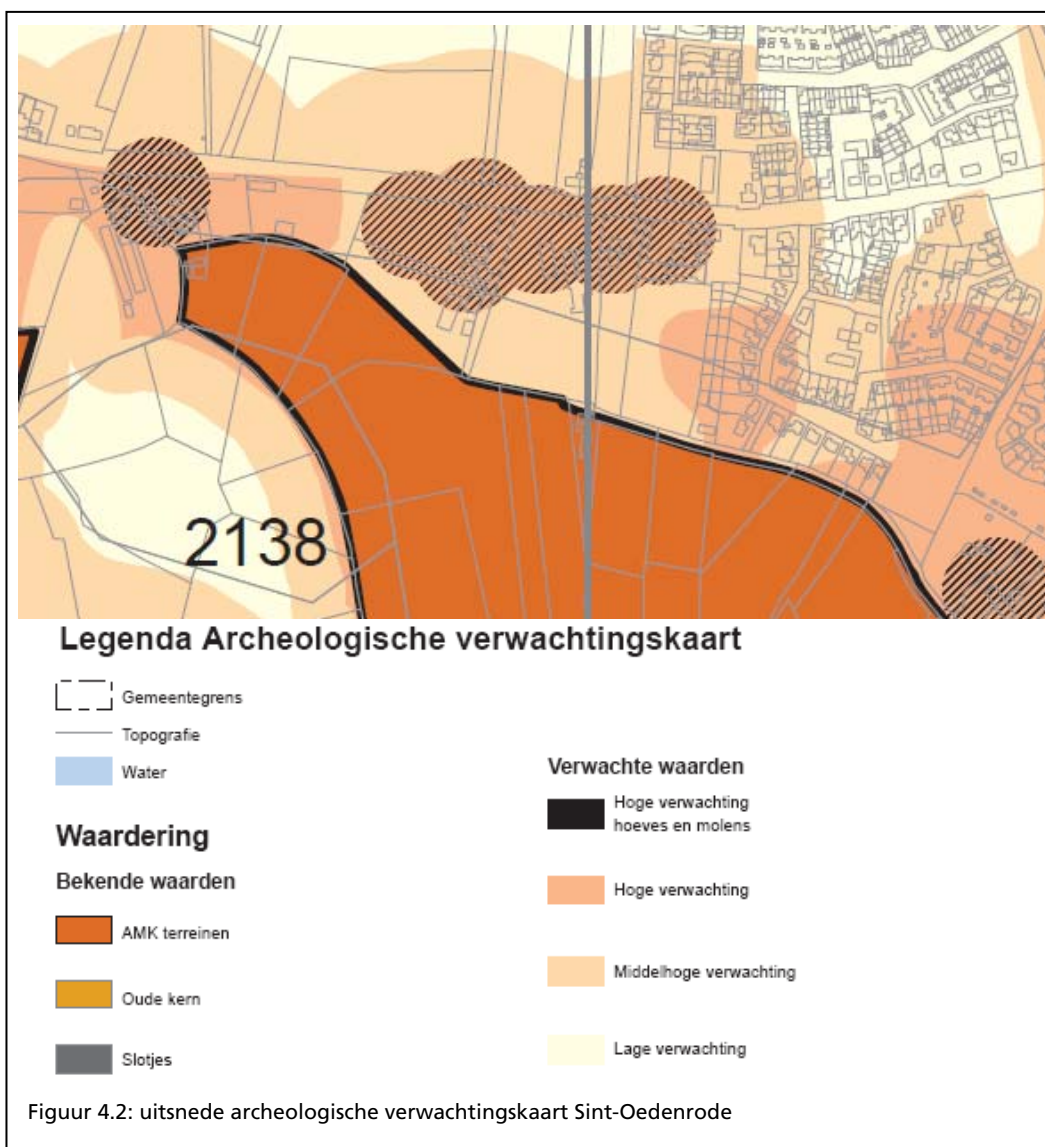
Door het nemen van maatregelen voor ervogels in de landschappelijke inpassing kan worden gewaarborgd dat het plan past binnen de Groenblauwe Mantel, zoals begrensd binnen de Verordening Ruimte. Binnen deze zone is het beleid gericht op behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

4.2 Archeologie

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (R.A.C.M.) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische resten gevonden kunnen worden dient het RACM ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft archeologische verwachtingskaart voor het eigen grondgebied laten opstellen. Op deze kaart is het plangebied aangeduid met 'Hoge verwachting hoeves en molens' (zie figuur 4.2). Een nader onderzoek is in deze gebieden noodzakelijk. Er heeft een archeologisch onderzoek¹ plaatsgevonden in het gebied. In de toelichting is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

¹ Archeologisch onderzoek Ollandseweg 119, Sint-Oedenrode. Archeopro. 11047. Mei 2011



Figuur 4.2: uitsnede archeologische verwachtingskaart Sint-Oedenrode

Conclusie

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten uit alle perioden daterend vanaf het laat paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Om de bodemopbouw doelmatig in beeld te brengen zijn binnen het plangebied acht verkennende boringen gezet met behulp van een edelmanboor. Uit het verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied tot op grotere diepte (60 tot 200 cm beneden het maaiveld) verstoord is. Het verstoringspatroon is met name binnen deelgebied I zeer heterogeen. Alleen langs de westrand van deelgebied I is

een intacte maar dunne esdeklaag aangetroffen. De oorspronkelijke onderliggende veldpodzolen ontbreken of zijn sterk verstoord. In de meeste boringen is sprake van een AC-profiel met een sterk geroerde overgangslaag. De geconstateerde bodemverstoringen zullen met name ook door de vroegere bouwwerkzaamheden zijn veroorzaakt. Tijdens de boorwerkzaamheden zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

De sterke bodemverstoring binnen het plangebied betekent dat de verwachting met betrekking tot het voorkomen van behoudenswaardige archeologische resten voor het gehele plangebied kan worden bijgesteld naar laag. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden op voorhand rekening zou moeten worden gehouden.

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen *Waardestelling en Beleidsadvies*, in dit rapport niet nader uitgewerkt. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de Minister (in de praktijk bij de RCE of de gemeente Sint-Oedenrode), conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.3 Waterparagraaf

Waterparagraaf

Beleidskader

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Daarnaast biedt water juist ook grote kansen voor de kwaliteit en beleavingswaarde van een gebied. Dit is onder andere uitgewerkt in het Nationaal Waterplan.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water'

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap Dommel voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het waterschap Dommel verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Waterschap Dommel streeft de volgende missie na:

Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in

het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

Het waterschap wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Hierbij een vertaalslag gemaakt naar de volgende vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden:

- De afvoer uit het gebied is niet groter dan in de referentiesituatie;
- De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied blijft gelijk of neemt toe;
- De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven gelijk, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, net ten westen van de kern Sint-Oedenrode. Het plangebied is in de huidige situatie reeds voorzien van enige bebouwing, camping en parkeervoorzieningen. Deze blijft behouden. Het noordwestelijk deel van het plangebied, alwaar de woning is gepland is sprake van volledig onverhard grasland.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden en eerdgronden. Eerdgronden zijn zandgronden met een donkere bovenlaag (bouwvoer) als gevolg van jarenlang bemesting. De grondwaterstanden variëren het jaarrond als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60- 80 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 140- 160 cm-mv
- Gemiddeld Voorjaarsgrondwaterstand 80- 100 cm-mv
- Grondwatertrap VI

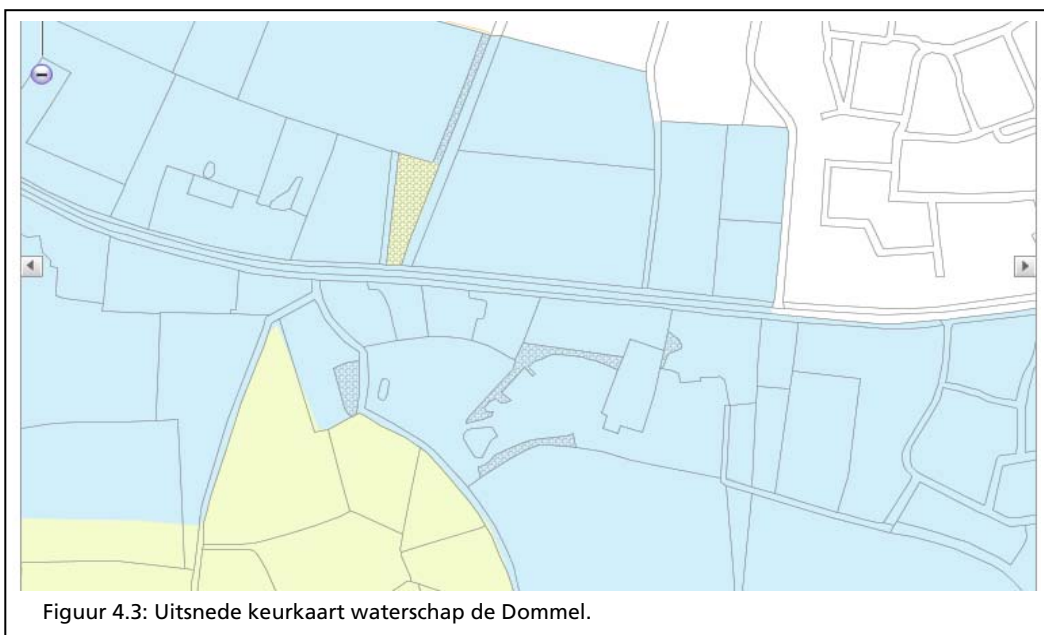
Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen in beheer zijnde bij het waterschap. De percelen in het plangebied worden wel omgeven door (droogvallende) greppels. De locatie alwaar de woning wordt toegevoegd is aan de noordzijde (wegzijde) en westzijde begrensd door een greppel. De Dommel ligt op afzienbare afstand van het plangebied, namelijk 350 meter. Het plangebied niet gelegen in een (regionaal) waterbergingsgebied.

Keurbeschermingsgebieden

Het plangebied is in zijn geheel gelegen in een attentiegebied, zoals weergegeven op de keurkaarten van het waterschap De Dommel.

Het te bebouwen deel van het plangebied is gelegen in een attentiegebied. Het attentiegebied vormt een buffer van circa 500 meter rondom een hydrologisch beschermd gebied (keurbeschermingsgebied). In beide gebieden gelden beperkingen op basis van de Keur. Hier gelden strengere voorwaarden voor ontwikkelingen dan in het attentiegebied.



Figuur 4.3: Uitsnede keurkaart waterschap de Dommel.

Riolering

In de huidige situatie is de vuilwaterafvoer van woningen/ bebouwing aan de Ollandseweg aangesloten op drukriolering. Hemelwater wordt niet via de riolering afgevoerd.

Water in relatie tot de ontwikkeling

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Toename verhard oppervlak

Het verhard oppervlak neemt in het onderhavige plan op twee locaties toe. Ter plaatse van de Ruimte-voor-Ruimte woning en de nieuwe parkeervoorziening. Het parkeerplein is maximaal 1.325 m², incl. enkele paden zal het circa 1.500 m² verhard oppervlak omvatten. De nieuwe woning wordt 350 m² aangehouden (woning + verhardingen in de vorm van oprit en paden). Het totale nieuwe verharde oppervlak omvat 1.830 m².

Wateropgave

Op basis van de HNO-rekentool van het waterschap is de wateropgave per uitgeefbaar perceel bepaald. Uitgangspunt is namelijk dat op ieder perceel het hemelwater, dat valt op eigen terrein, verwerkt. Strikt genomen dient bij het reken met de HNO-rekentool te worden gerekend met de toename van verharde oppervlakken. Voor het bepalen van de hemelwateropgave is daarom het huidige verharde oppervlak op nul gesteld.

Bij het doorrekenen met de HNO-tool zijn de volgende invoergegevens gehanteerd:

- nieuw verhard oppervlak 1.850 m²
- maaiveldhoogte 10,0 m +NAP
- GHG 9,4 m +NAP
- k-waarde 0,5 m/dag (behoudende schatting)
- afvoercoëfficiënt 0,87 l/s/h

Na doorrekenen kan de volgende wateropgave per perceel worden bepaald:

- T=10 +10% 86 m³
- T=100 +10% 116 m³

Hemelwaterbehandeling

Het onderhavige plan heeft een toename van verharde oppervlakken tot gevolg. Hemelwater zal, net als in de huidige situatie, niet worden afgevoerd naar de riolering.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een retentievijver gerealiseerd met een zodat de bovenstaande waterbergingsbehoefte kan worden opgevangen. Het waterbergingssysteem combineert vasthouden van hemelwater met geknepen afvoeren naar oppervlakte in de gemeentelijke sloot ten zuiden van de Ollandseweg. Om het water daadwerkelijk vast te houden wordt een stuwte gerealiseerd.

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de nieuwe woning zal in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. De nieuwe woning dient te worden aangesloten op de riolering langs de hoofdweg. Vuilwater dient daarvoor op de perceelsgrens te worden aangeboden.

Met de ontwikkeling is geen toename van de vuilwaterafvoer gemoeid. Er zijn echter geen capaciteitsproblemen te verwachten op dit vlak. De huidige riolering is van voldoende omvang om de toename van de vuilwaterafvoer aan te kunnen.

Waterkwaliteit

Zoals in buitengebieden gebruikelijk, zal afvloeiend hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater van daken zal ter plaatse in het milieu worden gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit

teit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Bouwpeil / ontwateringsdiepte

De afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel is niet voldoende groot om zonder ophoging bebouwing te realiseren. De ontwateringdiepte vormt geen belemmering als de bebouwing kruipruimteloos wordt uitgevoerd. Als met kruipruimten wordt gebouwd wordt een ophoging van 1 tot 2 decimeter aanbevolen om een afstand tussen bebouwing en hoogste grondwaterstand van 0,9 meter te garanderen. Op deze wijze kan eventuele grondwateroverlast worden voorkomen.

Vergunningplicht Keur

De bebouwing is geprojecteerd in een keurbeschermingsgebied (attentiegebied), waar een hydrologisch stand-still principe geldt. Daarnaast ligt het plangebied voor het merendeel in een attentiegebied, waar geen activiteiten mogen plaatsvinden die de hydrologische situatie in de natte natuurparel verslechteren en waarvan de activiteiten geen negatieve effecten hebben op het naastgelegen keurbeschermingsgebied. Binnen attentiegebied geldt een vergunningplicht voor het lozen van water in of water afvoeren naar oppervlaktewaterlichamen. Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve een watervergunning op grond van de keur noodzakelijk.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de 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 de 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. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Voor het plangebied heeft een bodemonderzoek² plaatsgevonden. Deze toelichting geeft uitsluitend de conclusie weer van het bodemonderzoek. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Conclusie

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd.

² Verkennend bodemonderzoek Ollandseweg 119, Sint-Oedenrode. Aeres milieu. AM11111. 5 mei 2011.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK-10 VROM). In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van het woonhuis en de legalisering van de bestaande zorginstelling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. 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 gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende 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. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.³

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig

³ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied in een bebouwingsconcentratie. In het bebouwingslint is sprake van functiemenging. De richtafstanden mogen in deze gebieden met één stap verkleind worden.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven / functies op basis van huidige bronnen:

Straat	Bedrijf / vereniging	Sbi-2008 Code	Categorie (richtlijn in m met 1 stap verkleind)	Werkelijke afstand
Ollandseweg 123	't Gilde	931-7	4.1 (10 voor geluid, 25)	30
Ollandseweg 100	Tuinbouwbedrijf	011-3	30 (10)	270
Ollandseweg 117	Recent beëindigde varkenshouderij			
Ollandseweg 129	Rundveehouderij		50 (wet geurhinder en veehouderij)	440

't Gilde, Ollandseweg 123

Het gilde betreft een traditioneel gilde-vereniging waarbij uitsluitend met handbogen wordt geschoten. De afstand ten behoeve van geluid voldoet aan de VNG richtafstanden.

Op het terrein wordt uitsluitend met kruisbogen op een schutsboom geschoten. Dit betekent dat alleen 'verticaal' wordt geschoten. Door het treffen van voorzieningen en het nemen van maatregelen wordt voorkomen dat afgeschoten pijlen buiten het schietterrein terechtkomen. Uit richtlijnen van de Noord-Brabantse Federatie voor Schuttersgilden kan worden opgemaakt dat de aanbevolen afstand tussen de schutsbomen en de perceelsgrens 25 meter dient te bedragen. Hieraan wordt voldaan.

Rundveehouderij, Ollandseweg 129

Tussen rundveehouderijen en gevoelige objecten dient in het buitengebied een vaste afstand 50 meter aangehouden te worden. De werkelijke afstand bedraagt 440 meter.

Varkenshouderij, Ollandseweg 117

De varkenshouderij aan Ollandseweg 117 is beëindigd. De vergunning is ingetrokken en de bedrijfsgebouwen plaats maken voor woningen. Dit perceel vormt derhalve geen belemmering meer voor het onderhavige plan.

Omgekeerde werking

Omgekeerd mag de zorginstelling ook geen overlast veroorzaken voor omliggende woningen. Een zorginstelling heeft conform de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter (sbi-2008 code 871). Met 1 stap verkleind betreft de richtafstand 10 meter. De afstand tot de meest in de nabijheid gelegen woning (Ollandseweg 117) betreft 35 meter. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en 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.

Het plangebied bevindt zich binnen een geluidzone waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. Het betreft de Ollandseweg. Voor de weg geldt een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk en heeft dan ook plaatsgevonden⁴. In deze toelichting is uitsluitend de conclusie opgenomen. De rapportage bevindt zich in de bijlage.

Conclusie akoestisch onderzoek

Voor de Ollandseweg is de ligging van de 48 dB en 53dB vrije veldcontour bepaald. De 48dB contour ligt op circa 22 meter en de 53 dB-contour op circa 18 meter. De woning bevindt zich buiten de contour van 22 meter. De voorkeurgrenswaarde wordt derhalve niet overschreden. De zorginstelling bevindt zich eveneens op een grotere afstand dan 22 meter vanaf de weg. De voorkeurgrenswaarde van 48dB wordt niet overschreden. Het aspect 'akoestiek wegverkeer' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

⁴ Akoestisch onderzoek bouwplan Ollandseweg 119. 21 april 2011 K+

4.7 Verkeer en parkeren

Parkeren

Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is getoetst aan de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de nieuwe berekeningssystematiek gaan de kencijfers uit van parkeerplaatsen per wooneenheden in plaats van te realiseren parkeerplaatsen per m² brutovloeroppervlak (zoals in de CROW publicatie 182).

Het onderhavige plan (een zorgcentrum voor mensen met beperking) wordt in deze uitgave niet specifiek benoemd. Specifieke kencijfers zijn er dus niet. Wel kan het onderhavige plan, wat betreft parkeren, vergeleken worden met een verpleeghuis. Voor een dergelijke instelling wordt gerekend met 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Het onderhavige plan omvat 60 'eenheden'. Er dienen derhalve 30 parkeerplaatsen ten behoeve van de zorginstelling te worden gerealiseerd. Ten behoeve van de bedrijfswoning dienen twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de nieuwe situatie worden 48 parkeerplaatsen aangelegd. Dit aantal is derhalve ruim toereikend voor de behoefte.

Ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte woning worden 2 parkeerplaatsen op het eigen perceel gerealiseerd.

De gebruikers van de camping parkeren op de kampeerplek. Voor gasten (of een eventuele tweede auto voor campinggasten is er ruimte op de parkeerplaats.

De aanleg en instandhouding van de parkeervoorziening zijn in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Verkeersgeneratie

Ieder stedelijk ruimtelijk plan brengt een gewijzigde verkeersgeneratie met zich mee. Het omliggende wegennetwerk dient deze (toegenomen) verkeersgeneratie kunnen verwerken.

De zorginstelling is reeds enkele jaren in het plangebied gevestigd. Juridisch is in het plangebied echter uitsluitend een woning gelegen. In de verantwoording dient derhalve van de situatie, zoals juridisch is vastgelegd, uitgegaan te worden. Dit betekent dat het verschil in verkeersgeneratie tussen de oude bestemde situatie (één woning en een camping) en de nieuwe bestemde situatie (twee woningen, een zorginstelling en een camping) verantwoord dient te worden.

In de CROW publicatie 317 wordt bij de categorie zorginstelling/verpleeghuis geen kencijfers voor verkeersgeneratie genoemd omdat deze kencijfers te veel uiteen lopen. Derhalve dient maatwerk geleverd te worden voor nieuwe plannen. In het onderhavige plan wordt uitgegaan van zorgunits, uitgaande van geen autobezit/-

mobiliteit door bewoners en één bezoek per bewoner per dag. Dit komt neer op 2 motorvoertuigbewegingen per weekdag per unit. In totaal genereert het plan derhalve 120 motorvoertuigen per weekdag door bezoekers. Tevens werken per dag 10 werknemers in de zorginstelling. Dit zorgt voor een verkeersgeneratie van 20 motorvoertuigen per dag. Een vrijstaande woning in het buitengebied genereert 7,8 motorvoertuigen per werkdag. De totale verkeergeneratie is derhalve 148 motorvoertuigen per weekdag. De Ollandseweg kan deze beperkte verkeertoename eenvoudig verwerken. Er hoeven geen wijzigingen te worden aangebracht aan de Ollandseweg.

4.8 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat 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.

'Niet in betekenende mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

De extra verkeersgeneratie is de input van de NIBM-tool. In deze NIBM-tool wordt berekend of het onderhavige plan 'Niet In Betekende Mate' bedraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		148
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
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		

Conclusie

Op basis van de bovenstaande uitslag van de NIBM-tool kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

5. PLANSYSTEMATIEK EN BESTEMMINGEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden 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 planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek van de planregels

Opbouw

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. Daarnaast is dit plan afgestemd op de bepalingen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht alsmede de 'Werkafspraken RO standaarden' van en met Geonovum omtrent deze wet⁵.

De planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ollandseweg 119' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Directe bestemmingen

In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk gewerkt met directe bestemmingen dat wil zeggen bestemmingen op basis waarvan het gemeentebestuur omgevingsvergunningen ten behoeve van het bouwen kan verlenen; het bestemmingsplan is direct uitvoerbaar. Er zijn geen nadere besluiten nodig, zoals dit bijvoorbeeld bij een wijzigingsbevoegdheid wel het geval is.

⁵ Werkafpraak SVBP begrippen vs. WABO. September 2010.

Besluit omgevingsrecht

Er wordt praktisch met het Bor omgesprongen. Er is niet getracht de regels van het onderhavige bestemmingsplannen naadloos te laten aansluiten op het Bor, bijlage II, artikel 1 en 2 (door bijvoorbeeld geen bouwregels op te nemen voor bouwvergunningsvrije bouwwerken).

Als basis voor de bouwregels geldt het gemeentelijk stedenbouwkundig en welstandsbeleid. Dit betekent, dat soms in het bestemmingsplan bouwwerken worden verboden, die vergunningsvrij zijn met betrekking tot bouwen. Echter de regels uit een bestemmingsplan blijven buiten toepassing voor zover deze betrekking hebben op vergunningsvrije bouwwerken.

Leeswijzer bij de regels

In de regels is de volgende opbouw gebruikt:

5.2.1 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' omvat twee artikelen:

- Begrippen

In de begrippen 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.

- Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 'Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels'

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' geeft per bestemming aan voor welke doeleinden de in het plan gelegen gronden mogen worden bebouwd. Het artikel bestaat uit de volgende elementen volgens de navolgende indeling:

- 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 functies zoals woondoeleinden, verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen, etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort

uit de toegelaten functies, welke in de bestemmingsomschrijving of in de specifieke gebruiksregels zijn omschreven. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt.

- Bouwregels

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

- Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

- Afwijking van de bouwregels

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

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

- Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro. 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.

Indien gebruiksbepalingen gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

- Afwijken van de specifieke gebruiksregels

In deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toege-

staan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

5.2.3 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'

- 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

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de planregels. Zo kan de specifieke bestaande bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bouwwerken, welke bestaan ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en welke niet in overeenstemming zijn met de bepalingen in dat plan, worden geacht te voldoen aan het plan.

- Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen zijn gelegen. Het betreft in dit plan de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbio-toop'.

- Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht.

- Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan her bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- Algemene procedureregels

In deze regel staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij het stellen van nadere eisen.

- Overige regels

In deze bepaling is de algemene strafbepaling opgenomen, gekoppeld aan de algemene gebruiksbe­paling.

5.2.4 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' omvat twee artikelen:

- Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

- Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 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.

6.1.1 Inspraak

De gemeente Sint-Oedenrode maakt geen gebruik van inspraak in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen het plan inzien en zienswijzen indienen bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg en zienswijzen

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 die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 19 september 2012 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Alle belanghebbenden hebben hun zienswijzen kenbaar kunnen maken. Er zijn drie zienswijzen / overleg reacties ingediend. In de bijlage is de 'Nota van zienswijzen opgenomen met daarin de punten die hebben geleid tot wijzigingen van het plan. Het onderhavige plan wordt derhalve gewijzigd vastgesteld.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Selectie advies archeologie

Bijlage 5: HNO-Tool

Bijlage 6: Inrichtingsschets en beplantingsplan parkeerterrein

Bijlage 7: Nota Zienswijzen

Regels

