

Bestemmingsplan 'Huisakkerweg 16-18'

NL.IMRO.0846.BP2014NIJ01HSAK16-vg-01

Gemeente Sint-Oedenrode

Toelichting

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa b.v.*

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
E-mail: info@vanderaajuristen.nl
Web: www.vanderaajuristen.nl

Telefoon: 0413-490773
Fax: 0413-490770
Mobiel: 06-22382732

Documentatiepagina

Titel	Toelichting bij het bestemmingsplan 'Huisakkerweg 16-18'. NL.IMRO.0846.BP2014NIJ01HSAK16-ow01
Opdrachtgever	J.A. van der Heijden Huisakkerweg 16 5492 TK Sint-Oedenrode
Datum	26 juni 2014
Contactpersoon gemeente Sint-Oedenrode	Mevrouw Y. Meijkamp
Auteurs namens Juridisch Advies- Bureau van der Aa b.v.	Mr. J.A. van der Aa en mr. A.A.M. van der Aa

Bijlagen

1. Rapport verkennend bodemonderzoek Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau Son en Breugel, d.d. 21 januari 2013 nummer 12P000646.
2. Geotechnisch bodemonderzoek Inpijn- Blokpoel ingenieursbureau Son en Breugel d.d. 14 december 2012 nummer 02P002953.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	7
2. Toetsing aan beleid	8
2.1 Landelijk beleid	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
2.1.3 Conclusie	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	9
2.2.2 Verordening ruimte 2014	9
2.2.3 Conclusie	13
2.3 Gemeentelijk beleid	14
2.3.1 Vigerend bestemmingsplan	14
3. Ruimtelijke en milieukundige aspecten	15
3.1 Aard en omvang van het project	15
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	16
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	16
3.4 Bodem	17
3.5 Externe veiligheid	17
3.6 Flora en fauna	19
3.7 Geluid	20
3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	20
3.9 Infrastructuur en parkeren	21
3.10 Kabels en leidingen	21
3.11 Luchtkwaliteit	22
3.12 Waterhuishouding	22
3.12.1 Waterbeheerplan 'Krachtig water'	22
3.12.2 Hydrologisch neutraal bouwen	23
4. Financieel-economische aspecten	25
5. Juridische aspecten	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Regels	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en beschrijving van het project

Het project betreft de herontwikkeling van de locatie Huisakkerweg 16-18 te Nijnsel, gemeente Sint-Oedenrode. Voorheen stond ter plaatse een twee onder één kap woning. De woning nummer 16 is als gevolg van een brand grotendeels verloren gegaan en moest worden gesloopt. De eigenaar, J.A. van der Heijden (verder: initiatiefnemer), wil in plaats hiervan op perceel nummer 16 een vrijstaande woning bouwen zodat er per saldo twee vrijstaande woningen overblijven. Het bestemmingsplan 'Huisakkerweg 16-18' maakt het voorgenomen project planologisch mogelijk. Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen Huisakkerweg 16 en 18. De locatie bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Nijnsel en wordt omgeven door woningen aan de noord-, oost- en westzijde en een akker aan de zuidzijde aan de overzijde van de Huisakkerweg. Daarnaast bevindt zich een transportbedrijf annex grondverzet en wegenbouwbedrijf in de nabije omgeving (Huisakkerweg 20-20a). De volgende figuren geven een overzicht van de locatie en de omgeving (figuren 1 en 2).



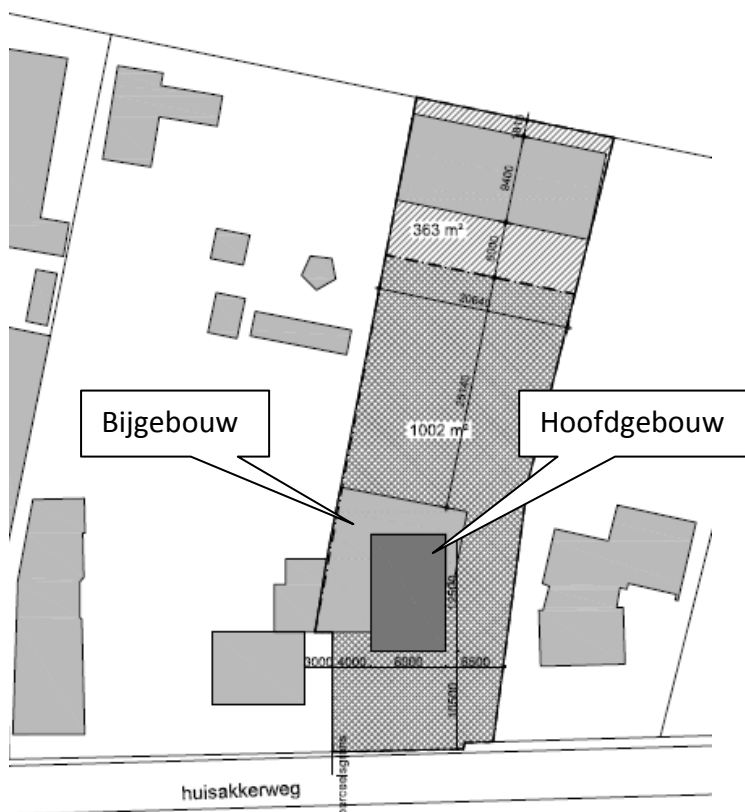
Figuur 1: locatie Huisakkerweg 16-18 en omgeving (bron: Google Maps)



Figuur 2: gedetailleerde luchtfoto locatie Huisakkerweg 16-18 (bron: Google Maps)

Het perceel Huisakkerweg 16 is relatief smal maar diep. De nieuwe vrijstaande woning wordt op het voorste gedeelte van het perceel gesitueerd, op ca. 10,5 meter afstand van de Huisakkerweg. Dat is enkele meters verder van de weg dan de inmiddels gesloopte woning. Het hoofdgebouw, dat tevens wat verder naar het noordoosten wordt gesitueerd, heeft een oppervlakte van ca. 100m². Op de begane grond worden bovendien bijgebouwen gerealiseerd tot aan de perceelsgrens met het perceel Huisakkerweg 18. De bijgebouwen bestaan uit onder meer een bijkeuken en een studieruimte en worden aan het hoofdgebouw aangebouwd. Tevens wordt een overdekt terras gerealiseerd. Zie hierna figuur 3, waar een situatieschets wordt weergegeven. Figuur 4 bevat een impressie van de te realiseren woning, gezien vanaf de oostzijde.

Bij brief van 7 mei 2013 nummer 20120385/114004 hebben burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode onder nadere voorwaarden in principe ingestemd met de bouw van de vrijstaande woning.



Figuur 3: situatietekening Huisakkerweg 16-18



Figuur 4: artist impression nieuwe woning Huisakkerweg 16 (ontwerp: Bouwburo 3D)

1.2 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 worden de relevante aspecten van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid besproken. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten aan de orde.

In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de financieel-economische aspecten. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op juridische aspecten.

2. Toetsing aan beleid

Het gaat hier om een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan 'Nijnsel', zodat een toets moet plaatsvinden aan het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente.

2.1 Landelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van infrastructuur en Milieu wordt het nationaal beleid voor de ruimtelijke ordening geschetst alsmede de ambities van het Rijk tot 2040 op dit gebied. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in drie rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. In totaal worden 13 nationale belangen beschreven. Het Rijk is verantwoordelijk voor deze 13 nationale belangen; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De nationale belangen worden in hoofdstuk 3 beschreven. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet wel in de belangenafweging worden betrokken. Vandaar dat aan de SVIR in deze toelichting niet voorbij mag worden gegaan. Overigens zijn de meeste van de nationale belangen met onderhavig project niet in het geding. Het project is daarvoor te kleinschalig. Het projectgebied ligt bovendien niet aan een belangrijke transportverbinding en niet in de buurt van een militair terrein. Uit de kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur (p. 64-65) valt op te maken dat het projectgebied wel in de buurt van de nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land ligt. Verder zijn geen nadere aanduidingen in het gebied aanwezig.

In par. 4.4 van de SVIR worden de gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang voor Brabant en Limburg beschreven. Het tot stand brengen en beschermen van de EHS is één van de genoemde opgaven. Het onderhavige project belemmert dit belang geenszins. Daarvoor is de afstand tot de EHS te groot (ca. 280 meter) en de impact van het project te klein. Op de relatie van het project tot de EHS wordt in het kader van het provinciaal beleid (par. 2.2.2) alsmede het onderdeel flora en fauna (par. 3.6) nog nader ingegaan. De overige gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang zijn in het projectgebied niet aan de orde.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro.

Het plangebied raakt echter geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

2.1.3 Conclusie

Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de realisatie van onderhavig project.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 treedt de partiële herziening van deze structuurvisie in werking.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin worden de provinciale belangen gedefinieerd en verder wordt aangegeven welke ruimtelijke keuzes de provincie heeft gemaakt en vanuit welke filosofie zij de gestelde doelen wil bereiken. Die filosofie is: 'samenwerken aan kwaliteit'. Regionale samenwerking wordt sterk gestimuleerd.

In deel B worden de vier ruimtelijke hoofdstructuren die de provincie heeft gekozen besproken. Dit zijn de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor elke structuur worden ambities en beleid geformuleerd. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen. Voor het onderhavige project is met name de Verordening ruimte van belang.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

Algemeen

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 treedt op 19 maart 2014 in werking en vervangt de Verordening ruimte 2012. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is of op grond van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1 sub 72 van de verordening. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Artikel 3.2 bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat zo'n ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. De toelichting bij zo'n bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop deze kwaliteitsverbetering feitelijk en juridisch gewaarborgd is.

De onderhavige locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling; kern in landelijk gebied. De gemeenteraad van Sint-Oedenrode heeft op 29 november 2012 de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode vastgesteld'. Deze regeling is een uitwerking op gemeentelijk niveau van de regeling in de Verordening ruimte. Hierin is geregeld in welke gevallen een tegenprestatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst moet worden geleverd en in welke gevallen dat niet nodig is. Dit laatste is het geval als het gaat om een ontwikkeling die valt in Categorie 1. Hier wordt onder andere genoemd de herbouw van een woning binnen een geldend bestemmingsvlak. Die situatie doet zich hier voor, zodat dit aspect geen verdere bespreking behoeft.

Kaartlagen en consequenties

De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en zes kaarten met de volgende thema's:

- Hoofdstructuur
- Stedelijke ontwikkeling
- Cultuurhistorie
- Agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Natuur en landschap

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opgesomde thema's en bekeken in hoeverre het onderhavige project binnen de van toepassing zijnde regels past. Ter illustratie is telkens een uitsnede van de kaart behorende bij het genoemde thema opgenomen. Hierop is de locatie Huisakkerweg 16/18 telkens met een rode cirkel aangegeven en verder is omschreven welke aanduiding van toepassing is. Onder de uitsnede wordt vervolgens aangegeven wat de betekenis van de aanduidingen voor onderhavig project is.

Hoofdstructuur



Figuur 5: uitsnede kaartlaag hoofdstructuur Vr 2014: gemengd landelijk gebied

De locatie ligt in het gemengd landelijk gebied, grenzend aan de groenblauwe mantel en op korte afstand van het bestaand stedelijk gebied. De betekenis van de ligging binnen het gemengd landelijk gebied volgt uit de hierna volgende thema's.

Stedelijke ontwikkeling



Figuur 6: uitsnede kaartlaag stedelijke ontwikkeling Vr 2014: kern in landelijk gebied

De locatie ligt aan de rand van de bebouwde kom van Nijnsel in een gebied dat is aangeduid als zoekgebied stedelijke ontwikkeling/'kern in landelijk gebied'. Dit begrip wordt in artikel 1 onder 45 van de verordening beschreven als een gebied waar verstedelijking plaatsvindt anders dan in stedelijk concentratiegebied. Het realiseren van een woning ter plaatse van een reeds bestaande woonbestemming is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1 onder 75 van de verordening. Het onderhavige project voorziet niet in een toename van het aantal woningen, maar slechts in herontwikkeling van een bestaande woonlocatie. Dit is niet in strijd met het provinciaal beleid in het gemengd landelijk gebied. Zie ook hierna onder 'agrarische ontwikkeling en windturbines'.

Cultuurhistorie



Figuur 7: uitsnede kaartlaag cultuurhistorie Vr 2014: geen nadere aanduiding

De projectlocatie ligt niet binnen het cultuurhistorisch vlak. Aan de overzijde van de Huisakkerweg ligt wel een cultuurhistorisch vlak en ca. 100 meter ten oosten van de locatie ligt het aardkundig waardevolle gebied 'Dommel, Vresselsche Bosch, Breugelse Beemden, Nuenens Broek'. Hoewel de nieuwe woning enkele meters dichterbij dit gebied zal worden gerealiseerd, kan redelijkerwijs worden verondersteld dat het onderhavige project niet van negatieve invloed op het aardkundig waardevolle gebied is. Er worden geen cultuurhistorische waarden verstoord of beïnvloed.

Agrarische ontwikkeling en windturbines



Figuur 8: uitsnede kaartlaag agrarische ontwikkeling en windturbines: gemengd landelijk gebied; beperkingen veehouderij

Ondanks het feit dat de locatie binnen de bebouwde kom van Nijnsel ligt, behoort de locatie tot het gemengd landelijk gebied. De regels voor het gemengd landelijk gebied zijn vastgelegd in artikel 7 van de verordening. Artikel 7.8 geeft regels voor het wonen in gemengd landelijk gebied. Nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is niet toegestaan. Het onderhavige project voorziet echter niet in nieuwbouw, maar uitsluitend in herbouw van een woning. Dit is mogelijk binnen het bestemmingsvlak, mits verzekerd is dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt (artikel 7.8 lid 3). De herbouw vindt plaats binnen het bouwvlak en de voorheen aanwezige woning en bebouwing zijn reeds volledig gesloopt, zodat het project niet in strijd is met artikel 7.8.

De aanduiding 'beperkingen veehouderij' is voor dit project niet van belang.

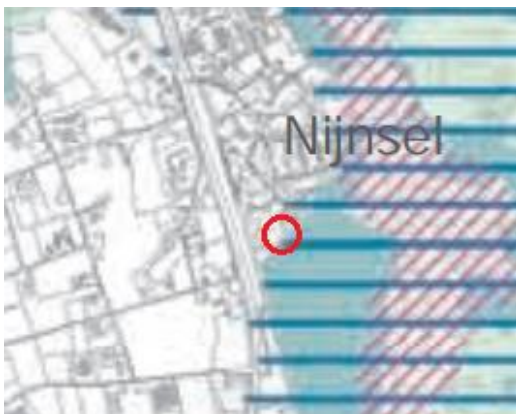
Water



Figuur 9: uitsnede kaartlaag water Vr 2014: geen nadere aanduiding

Met betrekking tot het thema water rust op de projectlocatie geen nadere aanduiding. Gezien de afstand van ca. 400 meter tot de dichtstbijzijnde aanduidingen in het Dommeldal (waterbergingsgebied) valt uit te sluiten dat de bouw van de woning buiten het bouwvlak een negatieve invloed op de waterhuishouding aldaar zal hebben.

Natuur en landschap



Figuur 10: uitsnede kaartlaag natuur en landschap Vr 2014: geen nadere aanduiding

Op de projectlocatie zelf rust geen nadere aanduiding betreffende het thema natuur en landschap. Wel ligt tegenover de locatie aan de overzijde van de Huisakkerweg een gebied dat behoort tot het attentiegebied EHS. Omdat het onderhavige bestemmingsplan geen betrekking heeft op dit gebied, zijn de regels van artikel 4.4 Verordening ruimte niet van toepassing. Gezien de kleinschalige omvang van het project valt bovendien redelijkerwijs uit te sluiten dat het project een negatief effect op de waterhuishouding binnen de EHS heeft. De EHS ligt op een afstand van ca. 280 meter van de projectlocatie. Het project heeft hierop geen negatieve invloed.

2.2.3 Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen de onderhavige ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Nijnsel', dat is vastgesteld op 29 maart 2012. De bestemming is 'Wonen' met de nadere bouwaanduiding 'twee-aaneen' vanwege de voorheen bestaande situatie. Voorts geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1', hetgeen betekent dat er sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het aspect archeologie wordt verderop in par. 3.2 besproken.



Figuur 11: uitsnede uit de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Nijnsel'

Na realisatie van het voorgenomen project ontstaan twee vrijstaande woningen. Op dit punt is het project dus in strijd met het bestemmingsplan 'Nijnsel'. Daarnaast wordt de nieuwe woning aan de Huisakkerweg 16 deels buiten het bouwvlak voorzien. Ook op dit punt wijkt het project af van het geldende plan. Daarom is vaststelling van het onderhavige postzegelbestemmingsplan nodig.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

Indien een voorgenomen project afwijkt van het geldende bestemmingsplan moet worden beoordeeld of het project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig aanvaardbaar is op de desbetreffende locatie en realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

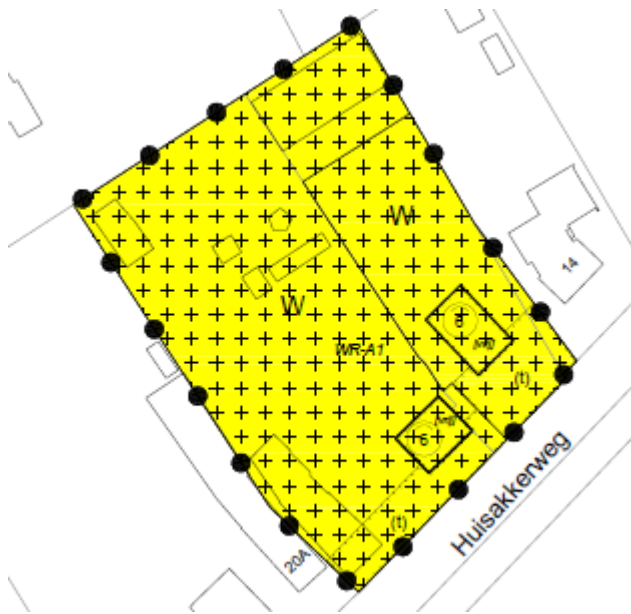
3.1 Aard en omvang van het project

Het project betreft de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouwen op het perceel Huisakkerweg 16, ter vervanging van een deel van de voorheen bestaande twee onder één kap woning Huisakkerweg 16-18. Het gedeelte van die woning op nummer 18 blijft staan. Het aantal woningen neemt niet toe. De nieuwe woning wordt deels buiten het geldende bouwvlak gerealiseerd. De afwijking bedraagt enkele meters. Het hoofdgebouw heeft een oppervlakte van 100m². Daarnaast worden op de benedenverdieping enkele bijgebouwen aan de woning gebouwd, zoals een bijkeuken (10,6m²), een studieruimte (29,4m²), een extra ruimte (30m²) en een overdekt terras (30m²).

Zoals eerder is aangegeven hebben burgemeester en wethouders bij brief van 7 mei 2013 in principe ingestemd met het project. Hierbij zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld:

1. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van de woning (hoofdgebouw) moet tenminste drie meter zijn. Om dit te bereiken moet de perceelsgrens met Huisakkerweg 18 worden aangepast, waarvoor een grondtransactie nodig is. De initiatiefnemer is eigenaar van beide percelen, zodat dit eenvoudig is te realiseren.
2. De nieuwe woning dient minimaal 7,5 meter uit de voorste perceelsgrens te worden gesitueerd.
3. Bij een perceel dat een oppervlakte heeft van meer dan 1000m² is maximaal 250m² aan aan- en bijgebouwen toegestaan. De volgende figuur geeft de nieuwe verbeelding weer met de aangepaste perceelsgrens.

Het plan voldoet aan de genoemde stedenbouwkundige voorwaarden.



Figuur 12: verbeelding bij het bestemmingsplan 'Huisakkerweg 16-18'

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op de locatie ligt ingevolge het bestemmingsplan 'Nijnsel' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (artikel 18), hetgeen betekent dat er een hoge archeologische verwachtingswaarde is. Artikel 18.2.1 bepaalt dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200m² en een diepte van meer dan 0,5 meter een archeologisch rapport vereist is. Op grond van artikel 18.2.1 sub c geldt deze eis niet voor de bestemmingsvlakken 'Wonen', zodat voor het onderhavige project geen archeologisch onderzoek nodig is.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Milieuzonering betekent dat een voldoende ruimtelijke scheiding tussen (milieubelastende) bedrijven enerzijds en milieugevoelige gebieden zoals woningen anderzijds wordt gerealiseerd. Hinder als gevolg van milieubelastende activiteiten dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden voorkomen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand tussen bedrijven en milieugevoelige objecten in acht te nemen kan hinder worden voorkomen.

Ten westen van de projectlocatie bevindt zich een transportbedrijf annex grondverzet- en wegenbouwbedrijf aan de Huisakkerweg 20/20a. De in de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG voorgeschreven richtafstanden worden niet overschreden, behoudens de richtafstand bij het aspect geluidhinder. In par. 3.7 wordt nader op dit aspect ingegaan. Van belang is dat er gezien de bestaande situatie sprake is van een gemengd gebied. Gezien het feit dat zich tussen de bedrijven en de nieuwe vrijstaande woning reeds de woning Huisakkerweg 18 met bijgebouwen bevindt, wordt het bedrijf door de realisatie van de woning niet (extra) gehinderd.

3.4 Bodem

Op grond van artikel 8 lid 4 Woningwet jo. artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Sint-Oedenrode is een bodemonderzoek vereist ter voorkoming van het bouwen op verontreinigde grond. Artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bevat een verbod om te bouwen op verontreinigde grond. Voor het realiseren van een woning is derhalve altijd een bodemonderzoek vereist.

Adviesbureau Inpijn-Blokpoel Milieu BV te Son en Breugel heeft het voorgeschreven verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is uitgebracht op 21 januari 2013 onder opdrachtnummer 12P000646. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het rapport is uitgegaan van de hypothese 'onverdacht'. Maar omdat de woning die er oorspronkelijk heeft gestaan door brand is verwoest, zijn PAK in de vaste bodem en organische oplosmiddelen in het grondwater als 'kansrijke' parameters beschouwd. Deze parameters zijn opgenomen in het standaard NEN-grond of NEN-waterpakket.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

Bovengrond:	MM1:	alle onderzochte parameters < achtergrondwaarde of detectiegrens
Ondergrond:	MM2	alle onderzochte parameters < achtergrondwaarde of detectiegrens
Grondwater:	B01:	alle onderzochte parameters < streefwaarde of detectiegrens

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten, getoetst aan het desbetreffende kader) geeft geen aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. In de zintuiglijk onverdachte bodem- en ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

Het criterium voor nader onderzoek wordt dus ook niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van een woning.

Tot slot kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij eventuele afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

3.5 Externe veiligheid

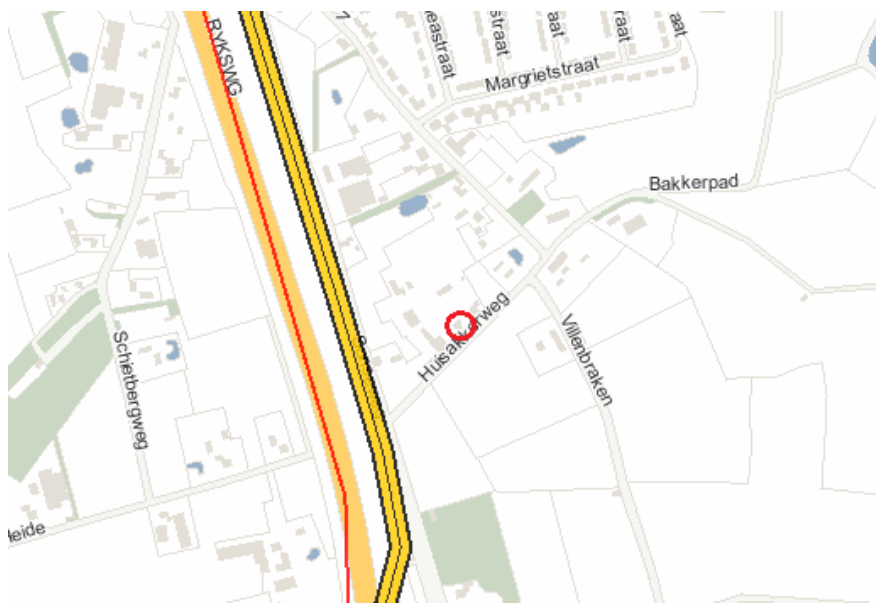
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Er geldt een grenswaarde (10^{-6}) voor kwetsbare objecten zoals

woningen. Binnen deze risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport wordt uitgedrukt in de kans per jaar per kilometer dat een groep van minimaal 10 personen in de omgeving van een transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde, maar uitgangspunt is dat elke verhoging van het GR een verantwoording vereist.

Uit onderstaande uitsnede uit de risicokaart (figuur 13) blijkt dat zich in de omgeving van de locatie, die met de rode cirkel is aangeduid, geen objecten bevinden waarop het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (BEVI) van toepassing is. Voorts zijn geen leidingen aanwezig.



Figuur 13: uitsnede risicokaart Huisakkerweg 16 en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Wel ligt de locatie in de nabijheid van de rijksweg A50 (circa 195 meter van de as van de weg). Uit de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat de A50 ter hoogte van het plangebied geen veiligheidszone heeft. Zie tabel 2 bij deze circulaire. Uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid Sint-Oedenrode volgt evenwel dat aan weerszijden van de A50 binnen een zone van 200 meter significante effecten aanwezig zijn in geval van een BLEVE¹ of toxische gaswolk. De projectlocatie ligt deels binnen deze zone. Binnen deze zone zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Daarvan is hier echter ook geen sprake. Voorts volgt uit de Beleidsvisie dat nut en noodzaak van de planologische ontwikkeling binnen deze zone dienen te worden verantwoord en dat aandacht wordt besteed aan de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

Nut en noodzaak

Er is geen sprake van een functiewijziging, maar slechts van een gewijzigde herbouw van een bestaande woning. De woning is door een calamiteit verwoest. Herbouw van de woning, waarvan de initiatiefnemer de eigenaar is, is noodzakelijk. De woning wordt enkele meters verder van de

¹ Boiled Liquid Expanding Vapour Explosion.

risicobron gerealiseerd dan de voorheen aanwezige woning. Er is geen sprake van een toename van het GR.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin aanwezige personen binnen het invloedsgebied zich op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen. Daartoe kunnen diverse effectieve maatregelen worden genomen. Opgemerkt wordt allereerst dat het hier gaat om een reguliere woning en geen voorziening voor kwetsbare gebruikers zoals mindervaliden. Voorts ligt de woning op de rand van de genoemde 200 meterzone, zodat het risico relatief gering is. De zelfredzaamheid wordt verhoogd doordat er een uitgang (deur) van de risicobron af aanwezig is aan de oostzijde van de woning. Verdere bouwtechnische maatregelen (bijvoorbeeld centraal afsluitbare ventilatie of lekwerende deur- of raamstrips) zijn te overwegen bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning, maar worden gezien het voorgaande niet noodzakelijk geacht.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een calamiteit door de brandweer bestreden kan worden. Daarbij is met name de bereikbaarheid van kwetsbare objecten van belang. De bereikbaarheid wordt door het onderhavige plan niet beïnvloed.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet aan de realisatie van de woning in de weg staat.

3.6 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren en planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan ('nee-tenzij principe'). Artikel 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor een ontheffing in concrete gevallen en daarnaast gelden er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten een aantal algemene vrijstellingen.

Het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet uit 2000 geeft aan welke planten- en diersoorten beschermd zijn. De Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet geeft aan voor welke soorten een algemene vrijstelling van toepassing is. De regeling van de Flora- en faunawet met de uitvoeringsregelingen houdt in dat er in een concreet geval alleen een specifieke ontheffing hoeft te worden gevraagd als er een gerede kans is dat er beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing is. Hierbij wordt aangetekend dat voor vogels geen ontheffing mogelijk is. Wat dit betekent komt hierna aan de orde.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang met betrekking tot de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22 en recenter RvS 10 april 2013, nr. 201109380/1, komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet aan de orde in beginsel in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een

bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

Met betrekking tot het onderhavige project valt op voorhand niet te verwachten dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering ervan in de weg staat. Niet te verwachten valt dat op het perceel beschermde soorten aanwezig zullen zijn, mede gelet op de aard van de omgeving. De locatie wordt omgeven door andere woningen. Bovendien was tot kort geleden al een woning aanwezig. Deze is, voor zover het betreft het gedeelte aan de Huisakkerweg 16, volledig gesloopt. Achter de voormalige woning bevindt zich een tuin zonder bijzondere waarden. Het achterste gedeelte van de tuin blijft intact, het voorste gedeelte maakt plaats voor de nieuwe woning. De bouw van de nieuwe vrijstaande woning is niet van negatieve invloed op de EHS, die zich op ca. 280 meter afstand van de locatie bevindt.

3.7 Geluid

Een woning is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Het gaat hier echter om de herbouw van een bestaande woning, waarbij het aantal woningen gelijk blijft. Van een nieuw geluidsgevoelig object is om die reden geen sprake.

De nieuwe woning komt verder van de Huisakkerweg, de Sonseweg en de snelweg A50 te liggen dan het geval was bij de bestaande woning. De situatie verandert vanuit akoestisch oogpunt dus in gunstige zin. Om die reden kan een akoestisch onderzoek naar het buitenniveau achterwege blijven. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal uit berekeningen moeten blijken dat de geluidwering van de gevels zodanig is dat voldaan wordt aan de normen voor het binnenniveau zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.

Op grond van de Handreiking bedrijven en milieuzonering wordt een richtafstand van 100 meter aangehouden tussen een transportbedrijf en een geluidgevoelig object zoals een woning. De afstand tot het aan de Huisakkerweg 20 gevestigde transportbedrijf is kleiner maar dat was ook al het geval in de eertijds bestaande situatie. Van belang is dat de nieuwe woning in een gemengd gebied ligt. In de toelichting bij het bestemmingsplan 'Nijnsel' (p. 70) wordt ten aanzien van (onder meer) het transportbedrijf het volgende opgemerkt: "Gezien de ligging van de bedrijven aan doorgaande hoofdinfrastructuur (A50) en het gemengde karakter van de Sonseweg, is het aanvaardbaar dat deze specifieke bedrijven zich vermengen met gevoeligere functies zoals wonen."

Het aantal gehinderden neemt voorts niet toe, omdat geen sprake is van een nieuwe woning. Van belang is verder dat er plannen zijn om het transportbedrijf te verplaatsen naar een andere locatie aan de Liempdseweg 40.

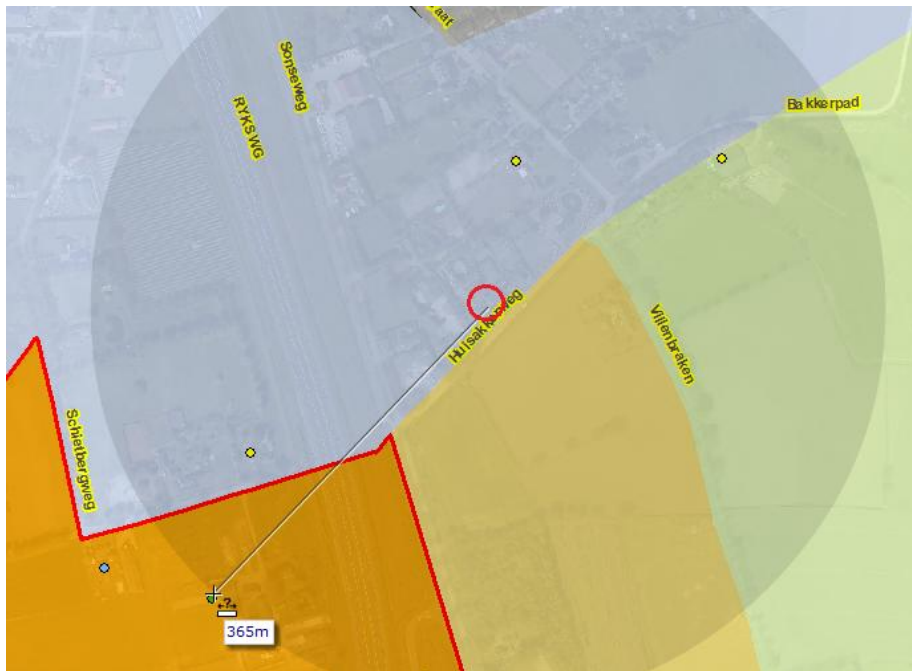
3.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

De geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen wordt berekend met behulp van de voorgeschreven rekenmodellen V-Stacks Vergunningen en V-Stacks Gebied. De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³). Voor de projectlocatie geldt op basis van

artikel 3 van de Verordening geurhinder en veehouderij jo. artikel 6 Wgv een maximale geurbelasting van 1 ouE/m³, omdat deze binnen de bebouwde kom van Nijnsel ligt.

Omdat het aantal woningen niet toeneemt is in het onderhavige project geen sprake van een nieuw geurgevoelig object in de zin van de Wgv en hoeft niet te worden onderzocht of aan de genoemde norm wordt voldaan. Wel dient met het oog op een goede ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat sprake is. In dat kader wordt opgemerkt dat zich in een straal van ca. 365 meter van de projectlocatie geen veehouderijen bevinden. De dichtstbijzijnde veehouderij is Rooise Heide 3. Zie de onderstaande figuur uit de Wav-kaart Noord-Brabant.



Figuur 14: projectlocatie en omliggende veehouderijen (bron: <http://atlas.brabant.nl/webbv/>)

Gezien de afstand tussen de projectlocatie en de veehouderijen in de omgeving, valt redelijkerwijs te verwachten dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geurhinder sprake zal zijn. Aangezien zich tussen de projectlocatie en de veehouderijen reeds diverse woningen bevinden worden de veehouderijen ook niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

3.9 Infrastructuur en parkeren

Er is voldoende ruimte om de parkeergelegenheid op het eigen terrein realiseren. De woning zal worden aangesloten op de verkeersluwe Huisakkerweg. Dit levert geen verkeersonveilige situatie op. Het aantal verkeersbewegingen neemt overigens niet toe.

3.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen onder het perceel. Dit aspect behoeft derhalve geen nadere uitwerking en onderbouwing.

3.11 *Luchtkwaliteit*

De bouw van de vrijstaande woning zal geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aantal verkeersbewegingen neemt immers niet toe en er is geen sprake van een functieverandering. Het plan is zo kleinschalig dat het zonder meer valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM). Het plan is ook te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Te verwachten valt verder dat de luchtkwaliteit ter plaatse aan de normen zal voldoen, mede gezien de afstand tussen de nieuwe woning en omliggende veehouderijen (zie ook hierboven par. 3.8). De aanwezigheid van de niet-agrarische bedrijven in de omgeving vormen evenmin een belemmering, omdat aan de richtafstanden uit de Handreiking bedrijven en milieuzonering ten aanzien van stof (30 meter voor bouwbedrijven) wordt voldaan.

3.12 *Waterhuishouding*

3.12.1 *Waterbeheerplan 'Krachtig Water'*

Het Waterschap De Dommel hanteert als strategisch document het waterbeheerplan "Krachtig Water". Dit plan beschrijft de doelstellingen en inspanningen van het waterschap in de periode 2010-2015 aan de hand van een zestal thema's.

Het waterbeleid dat hierin is vastgelegd en voor zo ver relevant voor het onderhavige project, is met name gericht op de volgende doelstellingen:

- het voorkomen van verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en, waar dit mogelijk is, het bevorderen van vernatting.

De relatie van het onderhavige project tot de zes in het plan genoemde thema's wordt hieronder kort uitgewerkt. Extra aandacht wordt besteed aan de vereiste hydrologisch neutrale uitvoering van het project (par. 3.12.2).

- Droge voeten

Binnen dit thema is de voornaamste doelstelling om de kans op regionale wateroverlast (onacceptabele schade) zo gering mogelijk te houden. Wateroverlast kan ontstaan door overstroming van beekdalen (in dit geval rondom de rivier de Dommel) of doordat water in bebouwd gebied niet snel genoeg via de riolering kan worden afgevoerd. Deze doelstelling wordt met name gerealiseerd door het realiseren van regionale waterbergingsgebieden, waarbij in hoofdzaak wordt aangesloten bij de reconstructieplannen. Bij het provinciaal beleid (p. 13) bleek reeds dat de locatie zich op aanzienlijke afstand (ca. 400 meter) van het waterbergingsgebied rond de Dommel bevindt. Het project heeft geen impact op het waterbergingsgebied en staat de doelstelling van het beheerplan derhalve niet in de weg.

- Voldoende water

Hierbij staat het bereiken van een grond- en oppervlaktewaterstand, die aansluit op de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied, centraal zodat voor alle functies voldoende water beschikbaar is. Verdroging dient te worden voorkomen, met name bij Natura 2000-gebieden.

Hiervoor wordt het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) vastgesteld voor de Topgebieden, de EHS en de Agrarische Hoofdstructuur. De projectlocatie bevindt zich niet in een dergelijk gebied. Door hydrologisch neutraal te bouwen (zie hierna in par. 3.12.2) wordt verdroging voorkomen. Uit onderzoek is overigens gebleken dat de grondwaterstand op de projectlocatie een acceptabel niveau heeft om het hemelwater op het perceel zelf vast te houden zodat het in de bodem kan infiltreren.

- Natuurlijk water

Dit thema heeft betrekking op het beheer en de inrichting van wateren. Maatregelen op dit gebied moeten leiden tot een ecologisch gezond watersysteem. Het onderhavige project heeft geen invloed op wateren en daarom evenmin op deze doelstelling. Er is geen oppervlaktewater op de locatie aanwezig. Het enige oppervlaktewater in de directe omgeving is de bermsloot aan de overzijde van de Huisakkerweg.

- Schoon water

De fysisch-chemische waterkwaliteit binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel is op de meeste plaatsen matig tot slecht. Het verbeteren van de waterkwaliteit is dan ook een belangrijke opgave voor het waterschap. Voor kleinschalige projecten als het onderhavige is het van belang verontreiniging van oppervlakte- en grondwater te voorkomen. Scheiding van vuil en schoon water aan de bron is daarbij een speerpunt. Hieraan wordt in dit project bijgedragen. Zie nader hieronder par. 3.12.2, waar is uitgewerkt hoe het vuil en schoon water wordt gescheiden en afgevoerd.

- Schone waterbodem

Een vervuilde waterbodem levert problemen op voor de andere thema's en doelstellingen. Nu er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, is dit thema voor het onderhavige project echter niet van belang.

- Mooi water

Hierbij gaat het met name om de beleving op en rondom het water. Nu er geen oppervlaktewater in het plangebied of de nabijheid aanwezig is, kan het onderhavige project hier niet aan bijdragen.

- Conclusie

Het project heeft geen negatieve invloed op de doelstellingen van het waterschap, zoals deze zijn vastgelegd in het waterbeheerplan. Door het project hydrologisch neutraal uit te voeren wordt bijgedragen aan de doelstellingen waterverontreiniging te voorkomen en verdroging te voorkomen.

3.12.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Een van de middelen om de tweede doelstelling te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Dit betekent het volgende. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding in vergelijking met de bestaande situatie moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden, zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

Het Waterschap De Dommel, heeft in november 2008, de Handreiking watertoets uitgebracht. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze Handreiking als uitgangspunt genomen.

De oppervlakte bebouwing en verharding neemt in beperkte mate toe in vergelijking met de bestaande situatie. Een watertoets is echter niet nodig omdat de toename van de bebouwing en verharding minder is dan 200m².

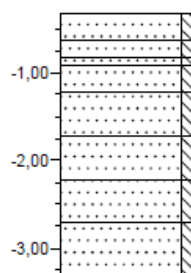
Het afvalwater wordt afgevoerd via de drukriolering, het hemelwater kan op eigen terrein in de bodem infiltreren.

Vanwege het uitgangspunt om zo veel mogelijk hydrologisch neutraal te bouwen, is het gewenst dat het hemelwater wordt afgekoppeld en dat het zo nodig tijdelijk wordt opgevangen zodat het geleidelijk kan infiltreren in de bodem. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om de noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van de afvoer van het hemelwater te realiseren. Er wordt hiervoor gebruik gemaakt van infiltratiekratten. De doeltreffendheid van deze voorziening is mede afhankelijk van de grondwaterstand. Deze mag niet te hoog zijn. In december 2012 heeft het ingenieursbureau Inpijn- Blokpoel een geotechnisch bodem onderzoek uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd dat de grondwaterstand 145 cm –maaiveld ligt. Zie onderstaande figuur die ook informatie geeft over de samenstelling van de bodem. Het rapport is als bijlage 2 bij deze Toelichting gevoegd.

Boring: B-01
 Uitvoering op: 14-12-2012
 Boring nabij: DKM-01
 Uitvoering door: PSS

Boring volgens NEN 5119
 Maaiveldhoogte: -0,32 m t.o.v. Ref.
 Grondwaterstand: 145 cm - maaiveld

Classificatie volgen NEN 5104



0.00	
0.30	Zand, zeer fijn, zwak siltig, lichtbruin
0.60	Zand, zeer fijn, zwak siltig, licht geelbruin
0.90	Zand, zeer fijn, zwak siltig, uiterst roesthoudend, rood
1.40	Zand, zeer fijn, zwak siltig, matig roesthoudend, geel
1.90	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak roesthoudend, licht geelbruin
2.40	Zand, zeer fijn, zwak siltig, licht grijsbruin
3.00	Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgrijs

4. Financieel-economische aspecten

Het project is een particulier initiatief en komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken zoals voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure is geregeld. Er zijn dus voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

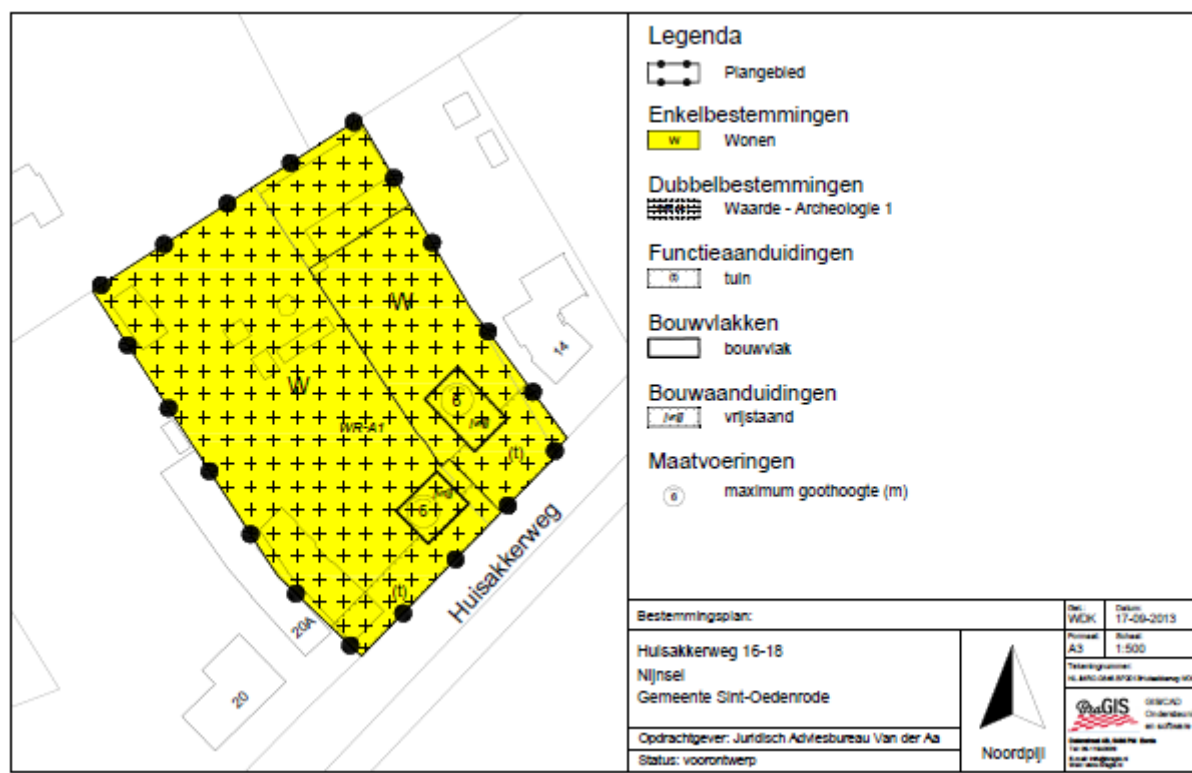
Verder is er een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a van genoemde wet op grond waarvan de gemeente Sint-Oedenrode eventuele planschadeclaims en de kosten van behandeling hiervan kan verhalen op de initiatiefnemer.

5. Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Bij het onderhavige bestemmingsplan wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Nijnsel' (NL.IMRO.0846.BP2011NIJ02NIJNSEL), vastgesteld door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode op 29 maart 2012.

De (dubbel)bestemmingen en aanduidingen die in dat bestemmingsplan voor beide percelen zijn opgenomen, zijn opgenomen op de verbeelding van onderhavige partiële herziening, zodat deze exact aansluit op het bestemmingsplan 'Nijnsel'. De verbeelding en de benamingen zijn conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Hierop zijn de bouwvlakken en perceelsgrenzen voor de te realiseren woning en de bestaande woning Huisakkerweg 18 weergegeven. De aanduiding 'twee-aaneen' is vervangen door twee aanduidingen 'vrijstaand'.



Figuur 10: verbeelding bij het bestemmingsplan 'Huisakkerweg 16-18'

5.2 Regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen die van belang zijn voor het gehele bestemmingsplan. In artikel 1 Begrippen wordt een definitie gegeven van een aantal begrippen en termen die in het bestemmingsplan voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten geeft aan hoe er moet worden gemeten om te bepalen of er in een concreet geval wordt voldaan aan de toegestane maatvoering (hoogte, oppervlakte, bebouwingspercentage en dergelijke).

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor de (dubbel)bestemmingen en aanduidingen die op de verbeelding voorkomen. De volgorde is conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

Voor het gehele bestemmingsplan gelden de bestemming 'Wonen' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' (artikel 4). Deze dubbelbestemming is opgenomen uit een oogpunt van inzichtelijkheid en om aan te sluiten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Nijnsel'. De dubbelbestemming heeft in dit geval echter geen praktische consequenties omdat de eisen die uit de dubbelbestemming voortvloeien niet gelden voor het bouwvlak en het bestemmingsvlak (zie ook par. 3.2). Dit is ook zo geregeld in het bestemmingsplan 'Nijnsel'.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels met betrekking tot bouwen en gebruik ter aanvulling op de specifieke bestemmingsregels. Verder zijn er enkele mogelijkheden opgenomen voor een geringe afwijking of wijziging van de regels om tegemoet te komen aan de praktijk.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De regeling voor het overgangsrecht is landelijk voorgeschreven. Het overgangsrecht geeft aan in welke omstandigheden en onder welke voorwaarden een bestaand bouwwerk of gebruiksvorm die afwijkt van de regeling in dit bestemmingsplan mag worden voortgezet en wanneer dat niet het geval is.

De slotregel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald en in welke gemeenteraadsvergadering zij zijn vastgesteld.