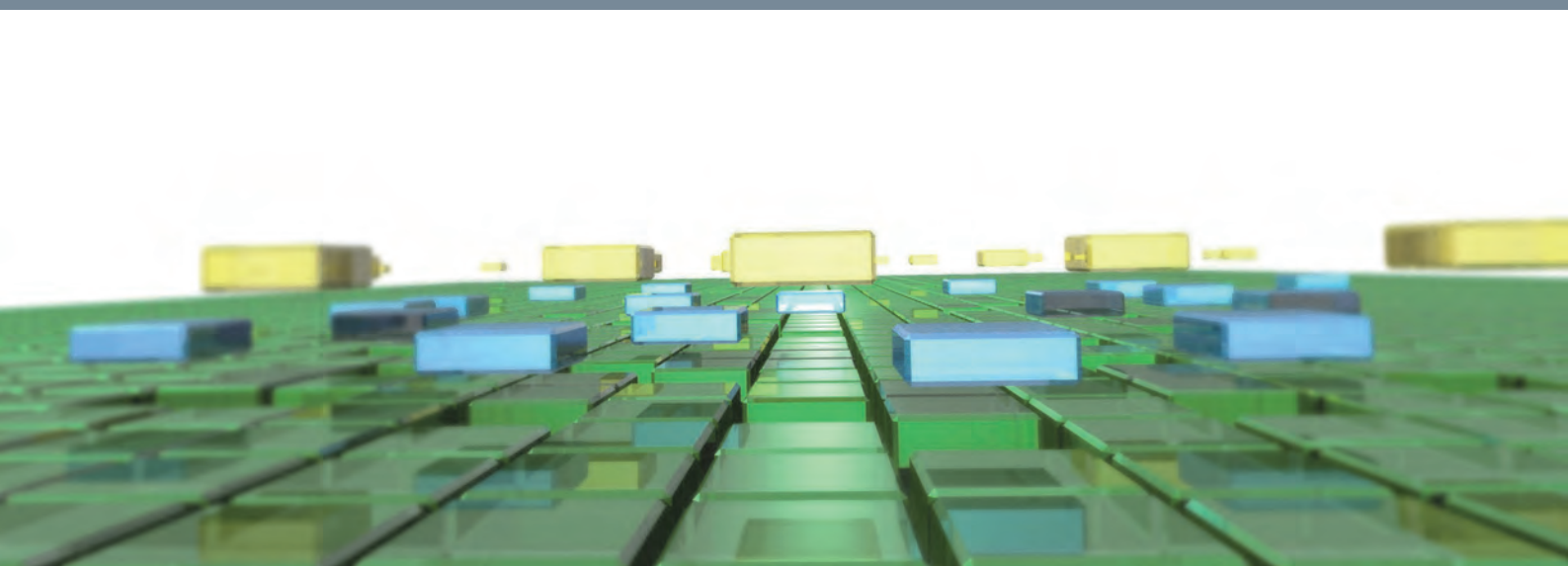


Bestemmingsplan Groene-Woud ongenummerd
Gemeente Sint-Oedenrode
Vastgesteld



Bestemmingsplan Groene-Woud ongenummerd

Gemeente Sint-Oedenrode

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07622.083138_1
Datum:	februari 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer B. van der Kallen
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Ellen Mulders, Chantal Zegers, Joost van der Aa
Concept:	19 maart 2015
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	oktober 2015
Vaststelling:	25 februari 2016
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. PLANBESCHRIJVING	19
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
5.3 Geluid	24
5.4 Luchtkwaliteit	24
5.5 Externe veiligheid	25
5.6 Bodem	27
5.7 Water	28
5.8 Flora en fauna	29
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	30
5.10 Verkeer en parkeren	31
5.11 Bedrijven en milieuzonering	32
5.12 Geurhinder	33
5.13 Duurzaam bouwen	34

6. JURIDISCHE PLANOPZET	35
6.1 Inleiding	35
6.2 De bestemmingsmethodiek	35
6.2.1 Systematiek van de regels	35
6.1 Bestemmingen	38
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 45
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 47
8.1 Inspraak	47
8.2 Overleg	47
8.3 Vaststellingsprocedure	47
8.4 Beroep	48
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Quickscan Flora en fauna	
Bijlage 2: Landschappelijke Inpassing Groene-Woud ong	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4: Waterparagraaf	
Bijlage 5: Verkennend archeologisch onderzoek aangepast	
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de bebouwingslinten Groene-Woud en het aansluitende Sluitappel, heeft de afgelopen jaren een verdichting plaatsgevonden. Ook het perceel aan Groene-Woud ong. (tussen Groene-Woud 1 en 3) te Sint-Oedenrode leent zich ruimtelijk-stedenbouwkundig voor de toevoeging van een vrijstaande woning. De gronden van dit perceel hebben weliswaar de bestemming 'Wonen', er is echter niet voorzien in een bouwvlak waardoor de realisatie van een woning ter plaatse niet is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Aangezien de gewenste ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt deze ontwikkeling door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de straat Groene-Woud, aan de noordoostzijde van de kern Sint-Oedenrode. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan Groene-Woud. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door de omliggende percelen aan Groene-Woud 1 en 3 en Alfred Nobelstraat 6 en 8. Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Sint-Oedenrode, sectie G, nummer 946. De oppervlakte van het plangebied is circa 1.935 m².

Op afbeelding 1 is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost" van de gemeente Sint-Oedenrode het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2012.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. De voorzijde van het perceel is daarnaast voorzien van de functieaanduiding 'tuin'. Het gehele perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woningen alleen binnen de bouwvlakken toegestaan. Aangezien er binnen het plangebied geen bouwvlak aanwezig is, is de realisatie van één woning niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het perceel voorzien van een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de zienswijzen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.



Afbeelding 2: Foto's bestaande situatie plangebied

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich aan de straat Groene-Woud, in het noordoosten van de kern Sint-Oedenrode. Sint-Oedenrode is een kern met een historische uitstraling doordat er veel karakteristieke woonhuizen en boerderijen aanwezig zijn. Deze zijn mede bepalend voor het karakter van het dorp.

Het Groene-Woud is een historisch lint, met een groene uitstraling. Het Groene-Woud kenmerkt zich als een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied. De laatste jaren zijn er nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd, in een groene setting. Hierdoor is het groene karakter en de landschappelijke uitstraling van het gebied behouden. De meeste oorspronkelijke boerderijen hebben nu een volledige woonfunctie. Het verschil tussen het voormalige woon- en werkgedeelte is over het algemeen goed bewaard gebleven doordat de gevelopeningen in originele afmetingen behouden zijn. De boerderijen hebben meestal één bouwlaag met een forse kap voorzien van wolfseinden. Naast de historische boerderijen zijn er naoorlogse woningen in de omgeving van het plangebied gelegen die in vorm en stijl zijn afgeleid van oorspronkelijk agrarische bebouwing.

Aan Groene-Woud zijn vrijwel alleen woonfuncties gesitueerd. Ten noorden van het Groene-Woud bevindt zich het bedrijventerrein De Kampen.

Het plangebied zelf is grotendeels ingericht als grasland. Daarnaast is een loods aanwezig en is het perceel voorzien van een inrit. Aan de voorzijde van het perceel ligt een sloot. Er bevinden zich geen bomen binnen het plangebied, wel enkele struiken. Het perceel wordt door paarden begraaasd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke 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, brainports, greenports en 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 afwentelrisico 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.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De toevoeging van één vrijstaande woning op een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardewegen, 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, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt (één woning), voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Voor wat betreft de behoefte wordt verder verwezen naar het gemeentelijke beleid (paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid). Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droog-

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

te en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 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. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van één woning op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Sint-Oedenrode. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. In feite is dus sprake van het (beter) benutten van bestaand stedelijk gebied. Dit is in lijn met het provinciale beleid, dat gericht is op het zorgvuldig gebruiken van de ruimte.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De volgende artikelen uit de Verordening ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

- a. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
- b. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
- c. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een gemeente beschikt, die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Planbeschrijving en hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten. In deze hoofdstukken wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat de woning niet binnen het toegestane ruimtebeslag gerealiseerd wordt, aangezien er sprake is van het toevoegen van een bouwvlak voor de woning. Er wordt echter gebruik gemaakt van gronden die al een bestemming 'Wonen' hebben. De woning wordt tussen twee bestaande woningen gerealiseerd. Daardoor is er dus in feite sprake van inbreiding, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de voorgestane ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. De gronden worden immers weer ingericht waarbij de woning passend wordt gemaakt in de omgeving (zie hoofdstuk 4 Planbeschrijving). Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2

'Rijksbeleid'. Gezien het voorgaande is de voorgestane ontwikkeling in lijn met artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kern in landelijk gebied' zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014. Daarbij zijn over de ontwikkeling van woningen in het gebied Sluitappel/Groene-Woud zijn afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg zoals bedoeld in artikel 35.4, onder b VR.

3.3 Gemeentelijk beleid

De Rooi(s)e Draad en Rooi(s)e Draad Versterkt

Strategische visies zijn momentopnamen. Zo ook "De Rooi(s)e draad", de integrale strategische visie van Sint-Oedenrode. Opgesteld in 2005 heeft het document veel bouwstenen aangedragen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente.

In 2012 is de visie uit 2005 geëvalueerd en is vastgesteld dat er zaken tot stand zijn gekomen, maar er ook zaken veranderd zijn. De economische crisis speelt een grote rol bij een aantal (maatschappelijke) ontwikkelingen. Daarnaast is de kijk op besturen aan het veranderen: meer overlaten aan de burger en vervolgens de taken de gemeente nog wel doet meer in samenwerking uitvoeren. Maar ook zijn er de nodige trends en ontwikkelingen waar te nemen op verschillende beleidsterreinen.

Op 27 september 2012 is een herijking van de visie uit 2005 door de raad vastgesteld. Dit document De Rooi(s)e Draad Versterkt, richt zich op de volgende doelen:

- Een antwoord op de vraag in hoeverre we nog wel op de juiste koers zitten;
- Een inzicht in concrete maatregelen om die (bijgestelde) koers te realiseren;
- Een basis voor de gemeentelijke structuurvisie;
- Een basis voor een meerjarige projectenkalender als onderdeel van de begroting om inzichtelijk te krijgen in hoeverre de gemeente de doelen ook daadwerkelijk kan realiseren;
- Een inzicht in de inhoudelijke (extra) mogelijkheden om met andere overheden dan wel (maatschappelijke) organisaties samen te werken.

In het document is het accent gelegd op drie majeure thema's:

- Economie en Ruimtelijke ontwikkeling;
- Woningbouw en Leefbaarheid;
- Vitaal Platteland.

De opbouw van het herijkingsdocument De Rooi(s)e Draad Versterkt sluit aan bij twee belangrijke documenten:

- De oorspronkelijke visie uit 2005: Dit is de basis voor de hoofdstukindeling. En om de aansluiting zo groot mogelijk te doen zijn is er bewust voor gekozen die tekst-passages te handhaven die vandaag de dag nog steeds opgeld doen. En daarmee wordt nog eens extra benadrukt dat er geen nieuwe visie is geschreven, maar dat de visie uit 2005 is herijkt.
- De programmabegroting en de meerjarenraming van de gemeente: daarmee wordt beoogd meteen een verbinding te leggen met één van de belangrijkste sturingsinstrumenten die de gemeente heeft. En daarmee wordt benadrukt dat de visie op concrete uitvoering gericht moet zijn.

In De Rooi(s)e Draad Versterkt is een kader voor de projectenkalender opgenomen om uitspraken uit de strategische visie daadwerkelijk om te zetten in concrete acties.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn vooral de beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw relevant. Hierin is aangegeven dat het merendeel van de nieuwe plannen voor woningbouw de komende periode ontwikkeld wordt voor de hoofdkern Sint-Oedenrode.

Het opstellen voor een bestemmingsplan dat de ontwikkeling van de woning aan het Groene-Woud is een (bescheiden) uitvloeisel van het beleidsuitgangspunten om nieuwe woningbouwplannen in de hoofdkern te situeren. Door te kiezen voor een bestemmingsplan met een bouwvlak als kader waarbinnen – binnen de kaders van welstand en het bestemmingsplan – naar eigen wensen een vrijstaande woning kan worden ontworpen, past binnen de gedachte om meer vraaggericht te ontwikkelen.

Woonvisie 2010-2014

In februari 2010 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2010-2014 vastgesteld. Voor het jaar 2015 en verder is er nog geen officieel beleidsdocument. De gemeente Sint-Oedenrode bereid op dit moment een nieuwe visie (2015-2018) voor en dat beleid zal na vaststelling van deze visie geldend zijn. Wel heeft de gemeente zicht op de woningbouw-programmering voor de jaren 2014-2024.

1. Inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling.

De komende jaren zet de vergrijzing door. Gemiddeld gezien worden inwoners steeds ouder. Dit vraagt aandacht voor:

- een goede afstemming tussen wonen, welzijn en zorg om ouderen te faciliteren zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Ook als de zorgvraag toeneemt en de mobiliteit afneemt.
- een woningvoorraad die aansluit bij de toekomstige woonbehoefte van ouderen.
- creativiteit in gebruik van de bestaande woningvoorraad.

- het vasthouden en aantrekken van jongeren/gezinnen.

2. Bouwen voor eigen behoefte en doorzetten inhaalslag;

In de periode 1996-2006 heeft de gemeente Sint-Oedenrode onvoldoende gebouwd om te voorzien in de eigen lokale woningbehoefte. Om dit te compenseren pleegt zij sinds enkele jaren een inhaalslag. In de kern Sint-Oedenrode heeft deze inhaalslag reeds gestalte gekregen.

3. Inzetten op de juiste kwaliteit bij nieuwbouw

De gemeente Sint-Oedenrode moet haar kansen in nieuwbouw benutten om meer evenwicht te creëren in de totale woningvoorraad waar het gaat om kwaliteit, diversiteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Nieuwe woningen zullen duurzaam en levensloopbestendig moeten zijn.

4. Oog voor de rol van de bestaande woningvoorraad

Nieuwbouw biedt slechts een beperkte aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Bij het inspelen op de toekomstige woningbehoefte is het daarom belangrijk niet alleen in te zetten op nieuwbouw, maar ook kritisch te kijken naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad 'toekomstbestendig' te maken.

5. Aandacht voor de eigenheid van de kernen

De gemeente Sint-Oedenrode kent vier verschillende kernen. Dit vraagt maatwerk in wonen en leefomgeving om aan te sluiten bij de eigen specifieke vraagstukken van de verschillende kernen. Het gaat dan niet alleen om wonen, maar ook om aandacht voor voorzieningen, zoals winkels, welzijn en zorg.

6. De gemeente heeft de rol als regisseur

Wonen en leven doe je samen. De gemeente is regisseur en speler met oog voor brede maatschappelijke ontwikkelingen en regionale positie. Zij kan alleen samen met het partners in wonen invulling geven aan blijvend goed wonen in Sint-Oedenrode. In de woonvisie is bepaald dat in dialoog met de inwoners, de woningbouwvereniging, projectontwikkelaars en anderen plannen ontwikkeld zullen worden.

Doorwerking plangebied

Het project is in lijn met het woonbeleid. Hierin staat dat voor woningbouw in de kleine kernen wordt gekeken op welke wijze de huidige plannen kunnen worden afgerond. Bij de ontwikkeling van het plangebied gaat het om de toevoeging van één woning. Daartoe heeft de gemeente in 2007 al in principe medewerking verleend. De toevoeging van één woning zorgt voor een grotere keuzevrijheid bij de consument en daarmee voor meer dynamiek en verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.

4. PLANBESCHRIJVING

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning op het perceel tussen Groene-Woud 1 en 3. Daartoe wordt de bestaande loods op het terrein gesloopt.

De centrale ambitie is zuinig ruimtegebruik, zoveel mogelijk benutten van inbreidings- en herstructureringslocaties, maar zonder dat dit ten koste gaat van de groene identiteit van Sint-Oedenrode. In de omgeving van het plangebied zijn in de toekomst enkele mogelijkheden voor woningbouw voorzien. Het gaat om diverse locaties, waaronder incidentele woningbouw aan de linten Sluitappel en Groene-Woud. Hoewel het half-open lintkarakter van dit gebied niet mag worden aangetast, is er ruimte om incidenteel te verdichten.

De gemeente Sint-Oedenrode moet haar kansen in nieuwbouw benutten om meer evenwicht te creëren in de totale woningvoorraad waar het gaat om kwaliteit, diversiteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Verder zullen nieuwe woningen duurzaam en levensloopbestendig moeten zijn.

Voor het perceel is nog geen concreet bouwplan ontwikkeld. Met het onderhavige bestemmingsplan worden de randvoorwaarden en kaders gegeven waarbinnen de woning gerealiseerd kan worden:

Voorzijde bouwvlak

Het bouwvlak van de te realiseren woning is in lijn met de naastgelegen woningen gesitueerd. Daarmee bevindt de voorgevel van de toekomstige woning zich gelijk aan de naastgelegen woningen, of daarachter.

Afstand hoofdbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens

Vanwege het stedenbouwkundige straatbeeld is het uitgangspunt van de gemeente Sint-Oedenrode dat er 10 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden moet worden. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om half-open lintkarakter te behouden.

Verkeer en parkeren

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Daarbij dienen de gemeentelijke parkeernormen in acht te worden genomen. In de bestaande situatie is een inrit aan de noordzijde van het perceel aanwezig. De locatie van deze inrit blijft behouden.

Bouwhoogte en kapvorm

De woningen in de omgeving zijn overwegend opgebouwd uit één laag met kap. Incidenteel komt anderhalve laag met kap voor. Kapvormen bestaan daarbij in de (directe) omgeving uit zadeldaken en daken voorzien van wolfseinden. De kaprichting varieert tussen

evenwijdig en dwars op de straat. Uitgangspunt is om één laag te bouwen. De maximale goothoogte is in de regels dan ook vastgelegd op 3,5 meter.

Bijgebouwen

In de directe omgeving zijn bijgebouwen ruim achter de voorgevel en vaak zelfs achter de achtergevel geplaatst. In het plangebied worden de bijgebouwen minimaal twee meter achter de voorgevel geplaatst waardoor het gevarieerde straatbeeld ter plaatse versterkt wordt. Bijgebouwen zijn mogelijk op het gehele erf (minimaal twee meter achter voorgevel). Dit is passend in de omgeving waar veel bijgebouwen achter op het erf voorkomen.

Landschappelijke inpassing

De nieuwbouw gaat gepaard met een goede landschappelijk-ecologische inpassing met aandacht voor de overgang naar het omliggende gebied. De inpassing bestaat uit de toevoeging van landschapselementen (hagen, gemengd struweel) langs de randen van het perceel. Op de scheiding tussen het plangebied en het perceel aan Groene-Woud 3 is in de bestaande situatie reeds een haag aanwezig. Deze blijft behouden. Op de scheiding tussen het plangebied en het perceel aan Groene-Woud 1 wordt een groene erfafscheiding aangebracht in de vorm van een lage beukenhaag en aan de achterzijde van het perceel wordt een gemengd struweel voorgesteld. De sloot aan de voorzijde van het perceel blijft behouden, evenals de bomen. Een schets van de landschappelijke inpassing volgt in afbeelding 4.

De landschapselementen die worden toegevoegd zijn voldoende om negatieve effecten op het leefgebied van huismus, steen- en kerkuil te voorkomen (zie paragraaf 5.9, Flora en fauna), mits de op pagina 21 weergegeven beplantingslijst in acht wordt genomen. De beplantingslijst is tevens als bijlage bij de toelichting en de regels opgenomen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is te concluderen dat er een acceptabele stedenbouwkundige situatie ontstaat indien:

- De woningen de richting van de straat volgen;
- Er ruimte is voor minimaal twee auto's op eigen terrein;
- Bijgebouwen minimaal twee meter achter de voorgevel worden geplaatst.

Er ontstaat een acceptabele landschappelijk-ecologische situatie indien:

- De voorgestelde landschappelijke inpassing in de vorm van een beukenhaag en struweel wordt gerealiseerd.

Struweel (noordzijde): 32 x 4 m= 125 m²				
Aantal	Sortiment	Percentage	Plantaf-stand	Plantverband
32	Crataegus monogyna, eenstijli-ge meidoorn Aanplantmaat: 80-100 Beoogde eindhoogte is 4m.	25%	1,0x1,0	Driehoeksverband, in groepen van 3 – 6 per soort.
25	Prunus spinosa, sleedoorn Aanplantmaat: 80-100 Beoogde eindhoogte is 4m.	20%	1,0x1,0	idem
20	Acer campestre, veldesdoorn Aanplantmaat: 80-100 Beoogde eindhoogte is 4m.	15%	1,0x1,0	idem
20	Viburnum opulus, Gelderse roos Aanplantmaat: 80-100 Beoogde eindhoogte is 4m.	15%	1,0x1,0	idem
13	Sambucus nigra, Gewone vlier Aanplantmaat: 80-100 Beoogde eindhoogte is 4m.	10%	1,0x1,0	idem
13	Cornus sanguinea rode kor-noelje Aanplantmaat: 80-100 Beoogde eindhoogte is 2,5m	10%	1,0x1,0	idem
Beukenhaag (westzijde): 57 m, dubbele rij				
aantal	soort		Planten per m²	plantwijze
570	Fagus sylvatica, gewone beuk	-	10	driehoeks- verband

Tabel 1: beplantingslijst landschappelijke inpassing



Afbeelding 4: landschappelijk-ecologische inpassing in het plangebied

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt één woning mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Daarnaast is er geen sprake van externe werking op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Een aantal straten in de omgeving van het plangebied heeft een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur (Sluitappel en Groene-Woud). De onderzoekszones van deze wegen overlappen het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook uitgevoerd.³ Hieronder worden enkel de conclusies van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

In het onderzoek is bepaald hoe hoog de etmaalintensiteiten zouden mogen zijn opdat de gevelbelasting ten hoogste 48 dB zal bedragen. Op Sluitappel zou de etmaalintensiteit ten hoogste 1.651 motorvoertuigen per etmaal mogen zijn. Op Groene-Woud mag de etmaalintensiteit ten hoogste 428 motorvoertuigen bedragen. Naar verwachting zal de intensiteit op beide wegen zeker niet hoger zijn, zodat gesteld kan worden dat ter plaatse van de nieuwe woning de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zal zijn dan 48 dB. In het kader van de Wet geluidhinder worden in die situatie geen restricties aan het voorliggende bouwplan opgelegd.

5.4 Luchtkwaliteit

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

³ Quick scan wegverkeerslawaaï Groene-Woud 1 Sint Oedenrode (kenmerk M15 038.801). K+ adviesgroep, 18 februari 2015.

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

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

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

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

Doorwerking plangebied

Een woning is een kwetsbaar object waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Volgens de risicoatlas van de provincie Noord-Brabant is op een afstand van circa 220 meter een LPG-tankstation gesitueerd. Het betreft het tankstation aan Alfred Nobelstraat 1A met een vergunde jaardoorzet van 999 m³. Het invloedsgebied van het tankstation reikt tot 150 meter rondom het tankstation. Gezien de afstand tussen het plangebied en het tankstation, is het plangebied buiten dit invloedsgebied gesitueerd. Het tankstation vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen en leidingen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen in de omgeving van het plangebied.

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

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik. Op basis van artikel 8 van de Woningwet en artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van Sint-Oedenrode is het bouwen van gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg mensen verblijven op verontreinigde grond verboden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een woning, en daarmee van een gebouw waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven, mogelijk. Derhalve dient te worden onderzocht of er sprake is van verontreinigde grond in het plangebied. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is als bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat alle onderzochte waarden in de bovengrond en ondergrond lager dan de achtergrondwaarden zijn. Er zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen en worden de achtergrondwaarden voor de overige onderzochte stoffen niet overschreden. Het bariumgehalte in het grondwater is hoger dan de streefwaarde. Deze verhoging kan echter aan een diffuus verhoogd achtergrondniveau worden toegeschreven. Deze lichte verontreiniging geeft geen reden tot nader bodemonderzoek. De bodemkwaliteit wordt aanvaardbaar geacht en vormt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw.

Het verkennend bodemonderzoek kon niet worden uitgevoerd ter plaatse van de aanwezige loods. Deze is asbestverdacht. Sloop van de loods is een voorwaarde voor de realisatie van de nieuwe woning. Sloop van de loods dient dan ook te worden uitgevoerd voordat de woning (hoofdbebouwing) wordt gerealiseerd. Hierbij dient een gecombineerd actualiserend bodemonderzoek conform NEN 5740 en verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd. Dit is in de regels middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Er is een waterparagraaf opgesteld.⁶ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Het verhard oppervlak bedraagt in de toekomstige situatie in totaal circa 725 m². Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen te worden. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² is, geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen vergunning vereist.

Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien aanwezig het hemelwaterriool) worden afgevoerd. De gemeente kan hiervoor voorwaarden stellen.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater dient bij de bouw afgezien te worden van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Alle afgekoppelde neerslag kan via bovengrondse lijnafwatering (geulen), molgoten, infiltratieriolen of traditioneel afvoermateriaal naar de aanwezige watergang worden afgevoerd. Gezien de grootte van het perceel en het planvoornemen kan het hemelwater gewoon afgevoerd worden naar het aanwezige watersysteem. Er is geen wateroverlast te verwachten.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf dient in het kader van de watertoets door de gemeente Sint-Oedenrode te worden voorgelegd aan het Waterschap De Dommel.

Water in relatie tot de verbeelding en de planregels

Binnen de bestemming Wonen worden water en waterhuishoudkundige voorzieningen direct mogelijk gemaakt.

⁶ Waterparagraaf bouw woning Groene Woud Sint-Oedenrode (projectnr. AM 15032). Aeres Milieu B.V., 19 maart 2015.

5.8 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek⁷ is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Er zijn voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling, onder voorbehoud van de volgende voorwaarden:

- Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten alsook het leefgebied jaarrond beschermd zijn zoals steenuil, kerkuil en huismus. Indien nieuwbouw vergezeld gaat van een goede landschappelijk-ecologische inpassing met aandacht voor geschikte elementen (hagen, structuurrijke kruidvegetatie) die in de toekomstige situatie leefgebied kunnen vormen voor de genoemde soorten (met name huismus en steenuil), zijn negatieve effecten te voorkomen. Er wordt in het landschappelijk inpassingsplan voorzien in een haag en struweel. Qua sortiment en beplantingswijze is rekening gehouden met het creëren van geschikt leefgebied voor de steenuil, kerkuil en huismus. Hiermee worden negatieve effecten op het leefgebied van deze soorten voorkomen, zodat er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling aanwezig zijn. De beplantingslijst is als bijlage bij de regels opgenomen.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie, de loods en het bouwafval. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende 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. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

⁷ Quickscan flora en fauna Groene-Woud (ong.), Sint-Oedenrode (projectnr. 211x07622). BRO, 16 maart 2014.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Beleidskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

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

Doorwerking plangebied

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook zijn er geen overige waardevolle gebouwen aanwezig. In het plangebied en in de directe omgeving daarvan komen geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voor. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Doorwerking plangebied

Op de archeologische verwachtingskaart ligt het plangebied binnen de zone die is aangeduid als categorie 5: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 50 cm-Mv, bij een oppervlakte van 200 m² van de ingreep, archeologisch onderzoek verplicht is.

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een woning. De bodemverstorende ingreep is mogelijk groter dan 200 m² en in ieder geval dieper dan 50cm-Mv (vermoedelijk dieper dan 1m-Mv). Derhalve is in het kader van dit bestemmingsplan reeds een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en veldonder-

zoek. De conclusies van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het als bijlage toegevoegde rapport.

Resultaten verkennend archeologisch onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem tot een diepte van minimaal 85-95cm-Mv is verstoord. Archeologische resten, indien aanwezig, zullen niet langer in situ aanwezig zijn. De archeologische verwachting kan derhalve voor alle perioden naar laag worden bijgesteld.

Beantwoording van de onderzoeksvragen is als volgt.

Is er sprake van stratigrafische lagen die potentieel archeologische resten kunnen bevatten?

Nee. Er is een A-C Horizont aangetroffen, waarbij de oorspronkelijke bodemopbouw is opgenomen in de toplaag.

In hoeverre zijn deze lagen intact en hoe reflecteert dit de kwaliteit van de mogelijk aanwezige archeologische resten?

De bodem is verstoord tot ten minste 15 tot 45 centimeter in de C-Horizont. Archeologische resten, indien aanwezig, zullen niet langer in situ aanwezig zijn.

Wat is de diepteligging van mogelijke archeologische resten en wat is de daadwerkelijke bedreiging van deze resten door de voorgenomen bodemingrepen?

Archeologische resten, indien aanwezig, zullen niet langer in situ aanwezig zijn. De voorgenomen werkzaamheden vormen dan ook geen bedreiging voor het bodemarchief.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

De nieuwe woning wordt ontsloten via Groene Woud, middels de inrit die in de bestaande situatie reeds aanwezig is. De toename van verkeer is zo beperkt⁸ dat deze niet of nauwelijks merkbaar is op de omliggende wegen. De verkeersafwikkeling wordt daar niet negatief door beïnvloed en daarbij is de intensiteit op de omliggende wegen laag en de capaciteit voldoende om het beperkte extra verkeer goed te kunnen afwikkelen. Er zijn er voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Parkeren

⁸ Deze bedraagt circa 8 verkeersbewegingen per etmaal, gebaseerd op de CROW publicatie 317, oktober 2012, uitgaande van een koopwoning (vrijstaand) in de 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk gebied'.

Er dienen twee parkeerplaatsen voor de woning gerealiseerd te worden. Via de bestaande inrit over de sloot of een eventueel nieuw aan te leggen inrit kan op het erf gekomen worden. Hier is voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar om deze parkeerplaatsen te realiseren. Er wordt minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Daardoor zijn er voor wat betreft parkeren geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.⁹ Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied wordt één extra woning toegestaan binnen de bestaande bestemming 'Wonen'. Daardoor is er geen sprake van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen.

In het plangebied wordt een milieugevoelige functie toegelaten, zodat onderzocht dient te worden of omliggende functies hinder veroorzaken en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

⁹ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

In de eerste plaats is van belang om het omgevingstype in en rondom het plangebied vast te stellen, rustige woonwijk danwel gemengd gebied. Van een gemengd gebied is sprake bij een matige tot sterke functiemenging of bij ligging aan de hoofdinfrastructuur. Het plangebied ligt in een gemengd gebied. Het grenst direct aan het bedrijventerrein 'De Kampen'. De omgeving kan dan ook niet als 'rustige woonwijk' worden getypeerd, zodat er sprake is van functiemenging. Dit betekent dat de richtafstand met één afstandsstap mag worden gereduceerd.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

<i>Adres</i>	<i>Bedrijfstype</i>	<i>Milieucat.</i>	<i>Richtafstand (gemengd gebied)</i>	<i>Afstand tot woning</i>
Sluitappel 17a	Kringloopwinkel	1	10 meter	Ca. 50 meter
Alfred Nobelstraat 2	Groothandel voor bouw en industrie	2	10 meter	Ca. 40 meter
Alfred Nobelstraat 4	Handel in raceauto-onderdelen	2	10 meter	Ca. 30 meter
Alfred Nobelstraat 6	Autogarage	2	10 meter	Ca. 30 meter
Alfred Nobelstraat 10	Opslag/stalling materieel t.b.v. schilders- en glaszetbedrijf	2	10 meter	Ca. 30 meter
Alfred Nobelstraat 10	Verhuur/handel onroerend goed	1	10 meter	Ca. 30 meter

Uit de tabel blijkt dat aan de richtafstanden ten opzichte van de omliggende bedrijven wordt voldaan. Deze bedrijven worden derhalve niet beperkt. Voorts is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ook voor de toekomst is het voorgaande gegarandeerd. Op de percelen aan de Alfred Nobelstraat zijn op basis van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Daarmee dient de afstand tussen deze bedrijfsperven en de gevel van de woning in gemengd gebied minimaal 30 meter te zijn. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Er bevinden zich bovendien evenwijdig aan het plangebied reeds bestaande woningen. Ook om die reden zal de toevoeging van de woning binnen het plangebied niet voor extra belemmeringen voor de bedrijfsperven zorgen.

5.12 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar

het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Doorwerking plangebied

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

5.13 Duurzaam bouwen

De ambitie van de gemeente Sint-Oedenrode is het zoveel mogelijk bewerkstelligen van de toepassing van maatregelen die bijdragen aan duurzaam bouwen. Dit wil ze bereiken door het stimuleren en waar mogelijk het afdwingen van het toepassen van regels en voorschriften van duurzaam bouwen.

In de regio 's-Hertogenbosch is een convenant duurzaam bouwen afgesloten met regionale (bouw)bedrijven en plaatselijke woningbouwverenigingen. Afgesproken is dat bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing rekening zal worden gehouden met de richtlijnen voor duurzaam bouwen.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals die gebruikt is in dit bestemmingsplan. In de systematiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 evenals de beleidsregel kruimelgevallen van de gemeente Sint-Oedenrode. Voor de inhoud is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013'.

In paragraaf 6.2.1 wordt de opbouw van de planregels besproken. In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht. Per bestemming wordt in hoofdlijnen aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

6.2 De bestemmingsmethodiek

Bij de vormgeving van het bestemmingsplan is het aspect duidelijkheid (voor burger en overheid) als uitgangspunt gehanteerd. Helder en duidelijk dient aangegeven te worden welke gebruiksfunctie toegelaten is op de gronden, mede in verband met de handhaafbaarheid, en wat, waar en hoe gebouwd kan en mag worden.

Binnenplanse afwijkmogelijkheden zijn uitsluitend opgenomen indien een nadere afwegingsmoment nog dient plaats te vinden.

De ervaring leert dat -om redenen van gewenste ruimtelijke kwaliteit en helderheid in de plantoetsing- behoefte bestaat aan een inzichtelijkheid op de verbeelding waar gebouwd mag worden (zoneringsprincipe) gekoppeld aan maat- en situeringseisen (bouwregels).

6.2.1 Systematiek van de regels

De regels vormen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

Voor de opbouw van de regels wordt de volgende structuur gehanteerd:

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

- begrippen: betreft gebruikte begrippen die uitleg behoeven;
- wijze van meten: bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst.

Per bestemming wordt het volgende stramien gehanteerd.

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.
- bouwregels: regels omtrent de hoogte, het bebouwingspercentage en dergelijke voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen. Deze regeling heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan worden gezien als een beperking van hetgeen -zonder de toepassing van de nadere eisenregeling- op grond van de planregels mogelijk zou zijn. Hiermee is dus de nadere eisenregeling in beginsel het tegenovergestelde van de afwijkingsregeling. Bij een nadere eis vindt een beperking van de norm plaats, bij een afwijking een verruiming. Conform de jurisprudentie dienen de regels al een primaire eis te bevatten.
- afwijken van de bouwregels: regels waarin de mogelijkheid geboden wordt 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. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).
- specifieke gebruiksregels: hierin wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Dit is een nadere specificatie van de algemene gebruiksbepaling (hoofdstuk 3). Soms bestaat er onduidelijkheid welk gebruik wel of niet onder de doeleinden valt. Een voorbeeld: mag je van een vrijstaand bijbehorend bijgebouw op gronden met de bestemming 'Wonen' een zelfstandige woonruimte maken? Om een goed handhaafbaar plan te krijgen en discussies uit te sluiten, is besloten om per bestemming in een aparte bepaling duidelijkheid te scheppen over deze 'grensgevallen'.

- afwijken van de 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 toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.
- wijzigingsbevoegdheid: In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen zoals bijvoorbeeld het verwijderen van een specifieke aanduiding indien de bedrijfsactiviteit behorende bij deze aanduiding gedurende een half jaar is gewijzigd. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels betreffen:

- **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**

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen.

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Doordat is gekozen voor een standaardregeling voor de bebouwde kommen van alle kernen van de gemeente Sint-Oedenrode, kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de planregels. Zo kan de specifieke 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 bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

- **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 het 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 wijzigingsregels**

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn en de overgebleven gaten van een bestemmingsplan moeten dichten. Deze regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen. Dit zijn:

- **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.

Bijlagen

1. Lijst van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen (voor o.a. bedrijven aan huis en consument verzorgende bedrijven). In deze lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

2. Parkeernormen

De geldende parkeernormen van de gemeente Sint-Oedenrode zijn als bijlage bij de regels opgenomen. In de regels wordt hiernaar verwezen.

6.1 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Dit betekent concreet dat naast het positief bestemmen van alle bestaande functies ook alle in de toekomst gewenste functies direct worden toegelaten. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte is voor een wijziging in deze gewenste functies.

Per bestemming wordt kort aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn en welke afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen zijn.

Wonen

Gebruik

Naast wonen maakt het bestemmingsplan een beroep aan huis mogelijk. Hier worden de volgende randvoorwaarden aan verbonden:

- maximaal 40% van het grondoppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), met een maximum van 100 m² mag hiervoor gebruikt worden;
- de woonfunctie moet behouden blijven;
- er geen detailhandel mag plaats vinden;
- de verkeersaantrekkende werking niet dusdanig wordt vergroot, zodat een normale afwikkeling van het verkeer niet meer mogelijk is;
- er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Een bedrijf aan huis, alsmede kleinschalige consumentverzorgende bedrijfjes worden via een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het plan biedt geen mogelijkheid om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming.

Voor de bestemming Wonen zijn meerdere afwijkingsbevoegdheden ten aanzien van gebruik opgenomen. Deze afwijkingen hebben betrekking op het mogelijk maken van woningsplitsing, mantelzorg en maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt mantelzorg mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid. Hiermee wordt ingesprongen op een behoefte uit de samenleving; in Nederland zorgen ruim 750.000 mantelzorgers langer dan drie maanden meer dan 8 uur per week voor een ander. Er is niet altijd genoeg ruimte voor de mantelzorg. De hulpbehoevenden hebben meestal ruimte nodig, waarin aanpassingen aangebracht kunnen worden. Het is niet altijd makkelijk een bestaande ruimte te verbouwen om zodoende in deze behoeften te voorzien. In dit licht bezien is het niet ondenkbaar om de hulpbehoevenden in een bijbehorend bouwwerk te huisvesten, daar waar dat mogelijk is.

In het bestemmingsplan is een gebruiksverbod opgenomen tot het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte. Het bevoegd gezag kan hiervan, onder bepaalde voorwaarden, afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning teneinde een afhankelijke woonruimte mogelijk te maken. Daarbij is tevens de bepaling opgenomen dat het bevoegd gezag de vergunning intrekt, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

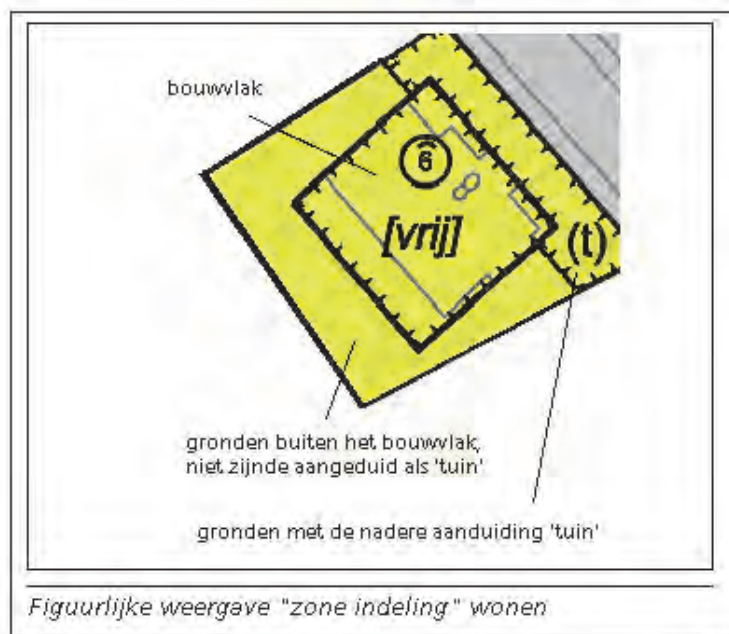
Bouwen

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt eveneens uitgegaan van een in beginsel flexibele regeling. Datgene wat stedenbouwkundig gewenst en acceptabel is, wordt in principe direct mogelijk gemaakt.

Binnen de woonbestemming zijn de volgende "zones" te onderscheiden:

1. 'bouwvlak';
2. gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'Tuin' (zone erf);
3. gronden met de nadere aanduiding 'Tuin'.

Figuurlijk ziet bovenstaande zonering er als volgt uit:



Per zone gelden verschillende bouwregimes, die in hoofdlijnen besproken worden in deze paragraaf.

Hoofdgebouwen

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Er is een vrijstaande woning toegestaan. De maximaal toegestane goothoogte en bouwhoogte wordt aangeduid. Daarboven op is een schuine kap toegestaan, waarvan de kapconstructie met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 65° .

Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen)

In de vigerende regelingen zijn verschillende bepalingen omtrent aanbouwen, bijbehorende bouwwerken opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit onderscheid niet meer gebruikt, omdat:

- deze alleen functioneel van aard is;
- deze ruimtelijk niet relevant is;
- de toepassing in de praktijk (de handhaafbaarheid) moeilijk is gebleken;
- in de gebruiksregeling het gebruik is geregeld.

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijbehorende bouwwerken. Hierbij valt te denken aan erkers, uitbouwen, aanbouwen aan de zij- en achtergevel, vrijstaande bijgebouwen. Met betrekking tot de bijgebouwenregeling gelden een aantal 'basisbepalingen' die voor alle bijgebouwen, onafhankelijk van waar ze gebouwd worden, van toepassing zijn. Daarnaast is er in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in bouwregiem voor bijgebouwen gelegen in de verschillende zones.

De algemene uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd:

1. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mag ten hoogste 150 m² bedragen;
2. niet meer dan 50% van 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'Tuin' mag worden bebouwd (met dien verstande dat een 'niet-overdekt' zwembad niet wordt meegerekend);
3. minimaal aan te houden afstand tot de voorgevellijn 2 meter; deze afstand is op de verbeelding aangegeven.

Daarnaast zijn er voor 'tuin' en de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' specifieke bouwbeperkingen opgenomen. Binnen de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' gelden de meest ruime bouwbeperkingen voor bijbehorende bouwwerken. Binnen de 'tuin' gelden beperkte bouwbeperkingen; hier zijn onder bepaalde voorwaarden erkers mogelijk. Voor de specifieke bouw mogelijkheden per zone wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.

Aspecten waar per zone iets over gezegd wordt zijn onder andere:

- afstanden aan te houden tot de perceelsgrens;
- te hanteren dakconstructies (voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) mag de kapconstructie deels afgevlakt worden; hierbij wordt gedacht aan een plat dakdeel dat ongeveer 1/3 van de breedte of de diepte van het bijbehorend bouwwerk bedraagt);
- maximale goothoogtes en bouwhoogtes in bijzondere situaties.

Het bestemmingsplan biedt nog een aantal afwijkingsbepalingen voor de bouwregels.

Erfafscheidingenbeleid

De gemeente Sint-Oedenrode heeft beleid opgesteld voor erfafscheidingen bij hoekwoningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in: zijtuinen die grenzen aan wegen met een functie ten behoeve van de hoofdontsluiting, de buurtontsluiting, woonstraten / woonerven en stedenbouwkundig ontworpen ruimten.

Het mogelijk maken van de erfafscheidingen, zoals verwoord in het erfafscheidingenbeleid, is in het voorliggende bestemmingsplan *direct* mogelijk gemaakt. Het komt erop neer dat erfafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter zijn toegestaan langs:

1. hoofdontsluitingswegen met dien verstande dat:
 - deze tot in de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan, indien er een strook openbaar groen van minimaal 3 meter tussen de rijweg en de perceelsgrens aanwezig is;
 - deze 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst moet worden, indien er geen openbaar groen van minimaal 3 meter tussen de rijweg en de perceelsgrens aanwezig is;
2. buurtontsluitingswegen en stedenbouwkundig ontworpen ruimten met dien verstande dat:
 - deze tot in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst mag worden, indien er minimaal 1 meter openbaar groen tussen de rijweg en de perceelsgrens aanwezig is;
 - deze 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst moet worden, indien er geen openbaar groen van minimaal 1 meter tussen de rijweg en de perceelsgrens aanwezig is;
3. woonstraten en woonerven (de overige straten), met dien verstande dat:
 - deze tot in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst mag worden, indien het profiel van de openbare ruimte ten minste 8 meter breed is;
 - deze 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst moet worden, indien het profiel van de openbare ruimte minder dan 8 meter is.

In de regels is bepaald dat de hoogte van erfafscheidingen binnen de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' 2 meter hoog mogen zijn en binnen 'tuin' 1 meter. Op de verbeelding is het erfafscheidingsbeleid verwerkt.

Daar waar erfafscheidingen van 2 meter hoog gebouwd mogen worden, mogen tevens bijbehorende bouwwerken geplaatst worden volgens de "bijgebouwenregeling".

Het oprichten van de hoofdbebouwing is pas toegestaan nadat de bestaande bebouwing in het plangebied is gesloopt en er, conform de bevindingen in het verkennend bodemonderzoek, een gecombineerd actualiserend bodemonderzoek conform NEN 5740 en verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 is uitgevoerd.

Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van ver- en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, alsmede van kleinere gebouwen bij / uitbreidingen van bestaande gebouwen. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemmingen bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde

beplanting. In dat geval dient een archeologisch onderzoek te worden verricht naar de waarden van het gebied. Indien uit het onderzoek blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houdt het bevoegd gezag rekening met deze archeologische waarden bij de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Indien het niet mogelijk is de waarden (deels) te behouden, worden er regels aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden verbonden, als de verplichting tot het doen van een archeologische opgraving dan wel archeologische begeleiding van de werken en/of werkzaamheden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Sint-Oedenrode verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Sint-Oedenrode besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van deze gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

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. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft gezien de zeer geringe ingreep geen inspraak plaatsgevonden.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Quicksan Flora en fauna

Bijlage 2: Landschappelijke Inpassing Groene-Woud ong

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Waterparagraaf

Bijlage 5: Verkennend archeologisch onderzoek aangepast

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek

Regels

