

Gemeente Sint-Oedenrode  
t.a.v. Dhr. J. den Otter  
Postbus 44  
5490 AA Sint-Oedenrode



Datum: 13 oktober 2014  
Betreft: Verzoek toekennen bedrijfswoning Bakkerpad 17  
Ons kenmerk: JvdB  
Uw kenmerk:

Geachte heer Den Otter,

Middels deze brief verzoek ik u, namens Dhr. Witlox, om één bedrijfswoning aan het Bakkerspad 17 (ligging zie figuur 1) te Nijnsel mogelijk te maken. Zoals opgenomen in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode', gewijzigd vastgesteld op 25 maart 2012, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 5' te wijzigen ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- b. De bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden opgericht;  
*Dhr. Witlox is voornemens de bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvlak op te richten. Bij de bouwaanvraag zal middels de omgevingsvergunning worden aangetoond dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- c. De wijziging kan alleen worden toegepast ten behoeve van een reëel bedrijf.  
*Het mogelijk maken van een bedrijfswoning kan alleen worden toegepast wanneer sprake is van een reëel bedrijf. In de eerste beoordeling van de 'Stichting advisering buitengebied', datum 10 mei 2012, wordt dit op blad 4 als volgt weergegeven "Samenvattend is landschapscamping "De Graspot" aan de Bakkerpad 17 een reëel bedrijf waarbij geen redenen aanwezig zijn om te twijfelen aan de continuïteit ervan". Ook in de beoordeling van 19 juli 2013 wordt dit nogmaals bevestigd.*
- d. Er is geen sprake van milieu hygiënische belemmeringen.

#### Bodem

*Ten behoeve van de aankoop van de locatie is in juni 2004 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Inpijn-Blokpoel te Son en Breugel. In dit onderzoek kwam een matige verontreiniging aan minerale olie in de bovengrond toe te schrijven aan lek- en morsverliezen van een bovengrondse tank aan het licht. Deze verontreiniging is verwijderd door afgraven en afvoeren van de verontreinigde specie. Uit het onderzoek is geen andere verontreiniging naar voren gekomen.*

*Ten tijde van de aankoop in 2004 diende de verkopende partij de grond "schoon" op te leveren. De gevonden verontreinigde grond bestond uit een kleine plek vervuiling tussen de twee loodsen bij de ingang van het perceel, deze is reeds voor de overdracht verwijderd door Dhr. J. van Berkel. In bijgevoegde mail verklaard hij de grond te hebben verwijderd en afgevoerd. Bovendien was deze verontreiniging gelegen buiten de toekomstige situering van de bedrijfswoning.*



*Ten tijde van de aanleg en exploitatie van de landschapscamping heeft geen verontreiniging plaatsgevonden. Met betrekking tot de bodem kan worden gesteld dat er geen sprake is van milieu hygiënische belemmeringen.*

#### Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is, dat waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

#### **(Water)systemen**

##### Bodem

Het plangebied voor de te bouwen bedrijfswoning is gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21), leemarm en zwak lemig fijn zand. (bron: *Wateratlas Noord Brabant*)

##### Oppervlaktewater:

Het plangebied is gelegen in het beekdal van De Dommel, waarbij de waterloop op ruim 300 meter afstand van de te bouwen bedrijfswoning is gelegen. Ten noorden van het plangebied is een leggerwatergang gelegen op 40 meter afstand van de te bouwen bedrijfswoning en ten zuidwesten een B-watergang eveneens op 40 meter afstand. Het plangebied is gelegen in attentiegebied EHS. Hier zijn geen bestemmingen of fysieke ingrepen mogelijk die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen EHS. In deze gebieden worden regels gesteld ten aanzien van het verzetten van grond, het aanleggen van drainage, het verlagen van de grondwaterstand en het buiten een agrarisch bouwblok aanbrengen van oppervlakteverharding anders dan een bouwwerk.

##### Grondwater

In het plangebied bedraagt de GHG 60 - 80 cm – maaiveld en de GLG 180 - 200 cm – maaiveld (bron: *Wateratlas Noord Brabant*). Via het actueel hoogtebestand Nederland is de hoogte van het maaiveld ten opzichte van het NAP af te lezen. Het plangebied is 11,2m + NAP gelegen, wat betekent dat de GHG op de bouwlocatie op +/- 10,6m + NAP is gelegen.

##### Afvalwater

De nieuwe functie in de vorm van een woning zal afvalwater opleveren. Dit vuile water blijft gescheiden van het schoon hemelwater. De bedrijfswoning zal hiervoor worden aangesloten op de bestaande riolering.

#### **Huidige en toekomstige situatie**

##### *Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak*

| Oppervlaktes                  | Huidig m <sup>2</sup> | Toekomstig m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Dakoppervlakte bedrijfswoning | 0,00                  | 141,00                    |
| Halfverharding                | 0,00                  | 50,00                     |
| Onverhard terrein             | 287,20                | 96,20                     |
| <b>Totaal</b>                 | <b>287,20</b>         | <b>287,20</b>             |



Het gedeelte waar de bedrijfswoning is voorzien bestaat momenteel uit grasland. De bedrijfswoning wordt 17,62 meter lang en 8 meter breed, met aansluitend een tuin met een diepte van 18 (bij 8) meter. Rondom de bedrijfswoning wordt halfverharding aangelegd ten behoeve van de bereikbaarheid en de tuininrichting. Gezien de beperkte oppervlakte van de halfverharding en de groene omgeving buiten het gedeelte van de bedrijfswoning wordt er vanuit gegaan dat het hemelwater tussen en nabij de halfverharding in het gebied kan infiltreren.

#### **Wateroverlastvrij bestemmen**

Het plangebied voor de bedrijfswoning bestaat momenteel uit gras. Met de realisatie van de bedrijfswoning wordt 141 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing toegevoegd. De ontwikkeling van dit plan heeft derhalve mogelijk een beperkt negatief effect op de hydrologische situatie. De omvang van dit plan is zodanig klein dat het effect op het watersysteem marginaal is. De te behalen hydrologische winst van het bergen van water bij het toepassen van hydrologisch neutraal ontwikkelen is zeer beperkt. Zoals in de handreiking watertoets staat aangegeven geldt voor plannen waarbij sprake is van een toename van maximaal 250 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geen bergingseis. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen waar mogelijk te worden benut.

#### *Toetsing ontwateringsnorm*

De ontwateringsnorm infrastructuur en bebouwing is in Nederland is vastgelegd in de Leidraad Riolerings (C1000). Afhankelijk van de functie en inrichting van het gebied zijn de volgende richtlijnen beschikbaar met betrekking tot de toelaatbare grondwaterstanden:

| Functie:                            | Toelaatbare grondwaterstand |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Woningen met kruipruimte *          | 0.70 m – kruin weg          |
| Woningen zonder kruipruimte *       | 0.30 m – kruin weg          |
| Tuinen en openbare groenvoorziening | 0.50 m – kruin weg          |
| Primaire wegen                      | 0.90 – 1.00 m – kruin weg   |
| Secundaire wegen + woonstraten      | 0.70 m – kruin weg          |

\* *Uitgangspunt: vloerpeil van woningen 0.2 tot 0.3 m + maaiveld. De grondwaterstanden in deze tabel mogen gemiddeld enkele dagen per jaar voorkomen.*

**Tabel 3.** Toelaatbare grondwater in relatie tot de functie van de grond (bron: Leidraad Riolerings)

Wanneer wordt uitgaan van de vastgestelde normen en een GHG van 10,6m + NAP, dient het toekomstige bouwpeil van de bedrijfswoning minimaal 10,9m + NAP te bedragen (uitgaande van een woning zonder kruipruimte). Het huidige maaiveldniveau bedraagt 11,2m + NAP. Dit is voldoende om aan de norm te voldoen.

#### **Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer**

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Gezien de beperkte omvang van de bebouwing is hergebruik niet aan de orde. Voor het hemelwater dat afkomstig is van de bedrijfswoning zal een voorziening worden getroffen, gezien de beperkte toename aan verharding zal dit een voorziening voor het afvoeren van hemelwater betreffen.



### **Verwerking hemelwater**

Gezien de beperkte toename aan verharding zal het hemelwater worden afgekoppeld naar de dichtstbijzijnde sloot, welke is gelegen op 20 meter afstand. Deze sloot betreft geen leggerwatergang.

### **Waterkwaliteit**

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de realisatie van de bedrijfswoning wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

### **Geur**

*Het nieuw te realiseren geurgevoelige object, in de vorm van een woning, zal zelf geen geurhinder veroorzaken. Met betrekking tot geurhinder van naburige agrarische bedrijven kan worden gesteld dat de afstand van de woning tot omliggende agrarische bouwblokken dusdanig groot is, dat dit geen probleem vormt voor een acceptabel woon- en leefklimaat. Tevens kan geconcludeerd worden er geen veehouderijen of andere bedrijven in hun belangen worden geschaad.*

### **Geluid**

*De te realiseren woning aan het Bakkerpad 17 is gelegen aan een halfverharde weg, welke overgaat in een zandweg. Het Bakkerpad is een doodlopende 60 km/uur weg waar weinig autoverkeer plaatsvindt, zijnde <20 auto's per dag. Op basis hiervan kan worden gesteld dat wegverkeerlawaai geen belemmering vormt.*

*Gezien het feit dat een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde niet aan de orde is kan met betrekking tot het Bouwbesluit worden geconcludeerd dat, bij de nieuw te bouwen bedrijfswoning, zonder aanvullende gevelmaatregelen een binnenniveau van 33dB voldoende kan worden gewaarborgd. Ten aanzien van de buitenruimte kan verondersteld worden, dat ter hoogte van de nieuwbouw een goede milieukwaliteit heerst ten aanzien van het aspect geluid.*

### **Luchtkwaliteit**

*Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 1500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van één bedrijfswoning in de categorie 'niet in betekende mate' komt te vallen. De ontwikkeling zal geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit veroorzaken.*

### **Externe veiligheid**

*Zoals te zien op figuur 2 is de snelweg A50 (dichte rode lijn), waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, gelegen op een afstand van 450 meter. De buisleiding van de Gasunie (gestreepte rode lijn), is op ruim 700 meter afstand gelegen en het dichtstbijzijnde kwetsbaar object (groene driehoek) is de basisschool op ruim 400 meter afstand. Hieruit kan worden geconcludeerd dat in de nabije omgeving van Bakkerpad 17 geen risicovolle elementen zijn gelegen die ten aanzien van het aspect externe veiligheid een belemmering zouden kunnen zijn voor het oprichten van een bedrijfswoning.*

- e. De bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.



*Aangezien het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op ruim 700 meter afstand kan worden gesteld dat de agrarische bedrijven in de omgeving niet zullen worden gehinderd in hun ontwikkelingsmogelijkheden met de realisatie van de bedrijfswoning.*

- f. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige (adviescommissie Recreatie en Toerisme).

*Ten tijde van de beoordeling van de beoordeling van de 'ruimtelijke onderbouwing Bakkerpad 17 t.b.v. artikel 19 procedure' is advies ingewonnen van, destijds de 'Stichting advisering buitengebied'. Zoals onder punt c. beschreven hebben zij een positief advies gegeven ten aanzien van de exploitatie van landschapscamping "De Graspolder".*

- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

*In het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' zijn op de locatie de gebiedsaanduidingen "aardkundig waardevol" en "cultuurhistorisch waardevol gebied" aangegeven. Met betrekking tot de aanwezige waarden kan worden gesteld dat deze op het bouwvlak, gezien het voormalige gebruik als agrarische bestemming en de daartoe in het verleden opgerichte bebouwing, niet meer intact zijn. Op de beoogde bouwlocatie heeft in het verleden een mestopslag gelegen. Voor de realisatie hiervan is de grond tot 3 meter is afgegraven.*

*Buiten het bouwvlak is, bij de start van de exploitatie van de landschapscamping, fors geïnvesteerd in de ontwikkeling en instandhouding van het Dommeldal door de aanleg van ruim 5,5 hectare natuur, aansluitend aan de camping. Ook zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden, het oude karrespoor met de aangrenzende houtsingel, behouden.*

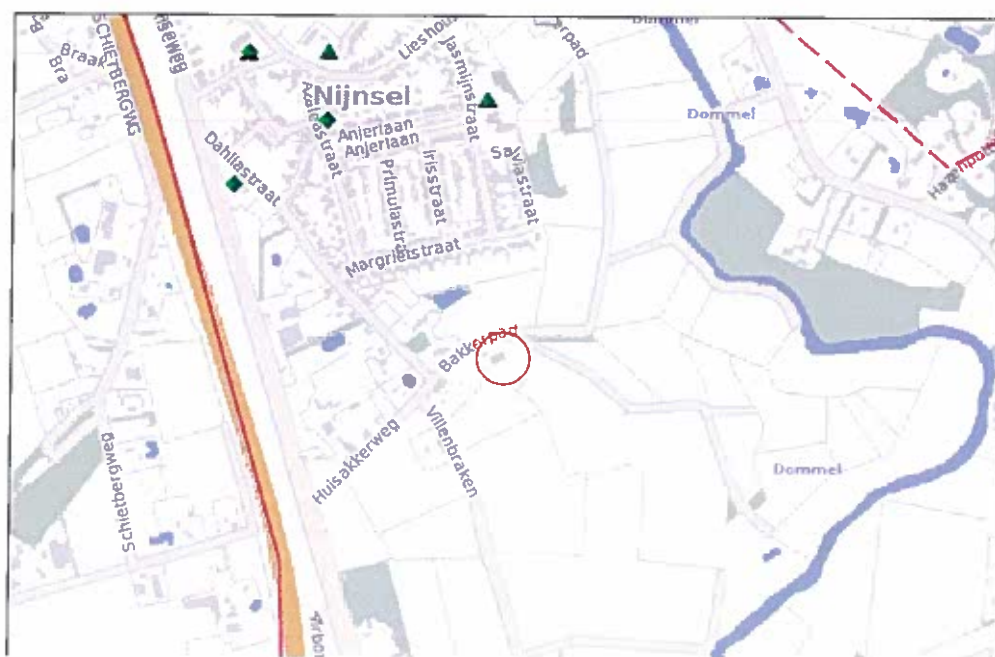
Ik hoop middels deze brief te hebben aangetoond dat door Dhr. Witlox kan worden voldaan aan de door u gestelde voorwaarden. Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan verzoek ik u contact op te nemen op het telefoonnummer 06-20 07 07 52 of per mail [jvdbruggen@praedium.eu](mailto:jvdbruggen@praedium.eu).

Met vriendelijke groet,

Judith van der Bruggen – van Doren



Figuur 1. Ligging locatie Bakkerpad 17



Figuur 2. Risicokaart Noord-Brabant

## Judith van der Bruggen

---

**Van:** Gerrie van Berkel <gerrie46@hotmail.com>  
**Verzonden:** vrijdag 18 juli 2014 08:48  
**Aan:** Judith van der Bruggen  
**Onderwerp:** RE: Verwijderde grond Bakkerpad 17

Beste Judith,

Dit stukje grond is destijds verwijderd ( ong. 5 kuub ). Hiervan zijn geen documenten meer aanwezig.

Met vriendelijke groeten,

Jan v. Berkel  
Bakkerpad 16  
Nijnsel

---

From: jvdbruggen@praedium.eu  
To: gerrie46@hotmail.com  
Subject: Verwijderde grond Bakkerpad 17  
Date: Thu, 17 Jul 2014 13:02:10 +0000

Geachte heer Van Berkel,

Ik stuur u deze mail namens uw buurman Dhr. M. Witlox.

Ten behoeve van de onderbouwing voor het verzoek om een eerste bedrijfswoning aan het Bakkerpad 17 mogelijk te maken, wenst de gemeente Sint Oedenrode documenten waaruit blijkt dat de verontreinigde grond (een kleine plek, gelegen tussen de twee loodsen) is verwijderd.

Door Dhr. Witlox is aangegeven dat u deze grond destijds heeft verwijderd. Zou u middels een reactie op deze mail kunnen aangeven of u de verontreinigde grond van Bakkerpad 17 daadwerkelijk heeft verwijderd en afgevoerd?

Ik hoor graag uw reactie.

Mocht u naar aanleiding van deze mail vragen hebben of behoefte hebben aan meer toelichting, neem dan gerust contact op.

Met vriendelijke groet,

Judith van der Bruggen – van Doren  
*Praedium Coöperatie U.A.*

Huize Muyserick  
Dijk van Maurick 1  
5261 NA Vught

M. 06-20070752  
E. [jvdbruggen@praedium.eu](mailto:jvdbruggen@praedium.eu)  
I. [www.praedium.eu](http://www.praedium.eu)

# Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

## Algemeen

Naam project                      Bedrijfswoning Bakkerpad 17  
Contactpersoon initiatiefnemer      Fam. Witlox  
Datum                              02-10-2014



## Kenmerken projectgebied

|                                 |      |                |
|---------------------------------|------|----------------|
| Bestaand verhard oppervlak      | 0    | m <sup>2</sup> |
| Toekomstig verhard oppervlak    | 141  | m <sup>2</sup> |
| Afvoercoëfficiënt projectgebied | 0.67 | l/s/ha         |
| Infiltratiesnelheid             | 0.5  | m/dag          |
| GHG                             | 10.6 | m +NAP         |
| Huidig maaiveldniveau           | 11.2 | m +NAP         |
| Toekomstig maaiveldniveau       | 11.2 | m +NAP         |

## Kenmerken infiltratievoorziening

| Type                                       | Bovengrondse infiltratievoorziening |                |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| Te bergen en/of infiltreren volume T10+10% | 7                                   | m <sup>3</sup> |
| Extra volume hemelwater T100+10%           | 2                                   | m <sup>3</sup> |
| Talud                                      | 3                                   | 1:x            |
| Lengte                                     | 10                                  | m              |
| Hoogte                                     | 0.3                                 | m              |
| Breedte                                    | 3                                   | m              |

### Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap  
De Dommel  
Postbus 10.001  
5280 DA Boxtel  
Bosscheweg 56  
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18  
Fax: 0411-61 86 88  
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap  
Aa en Maas  
Postbus 5049  
5201 GA 's-Hertogenbosch  
Pettelaarpark 70  
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66  
Fax: 073-61 566 00  
<http://www.aaenmaas.nl/>