



Sint **A**nthonis

## **Projectbesluit Dorpshuis Oploo**



projectbesluit 'Dorpshuis Oploo'  
gemeente Sint Anthonis

status: vastgesteld  
datum: 27 september 2010  
projectnummer: 202051  
adviseur: Rve



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL





## **ALGEMENE INHOUDSOPGAVE**

### **Ruimtelijke onderbouwing**

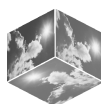
Voor inhoud zie inhoudsopgave ruimtelijke onderbouwing

### **Bijlage 1**

Verbeelding

### **Bijlage 2**

Akoestisch onderzoek





## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

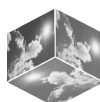






## INHOUDSOPGAVE

|          |                                           |           |
|----------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                          | <b>1</b>  |
| 1.1      | Algemeen                                  | 1         |
| 1.2      | Aanleiding en doel                        | 1         |
| 1.3      | Plangebied                                | 2         |
| 1.4      | Bestemmingsplannen                        | 2         |
| 1.5      | Leeswijzer                                | 4         |
| <b>2</b> | <b>HUIDIGE SITUATIE</b>                   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur | 5         |
| 2.2      | Functies                                  | 6         |
| <b>3</b> | <b>PLANVORMING</b>                        | <b>7</b>  |
| 3.1      | Ontwikkeling                              | 7         |
| 3.2      | Ruimtelijke structuur                     | 8         |
| 3.3      | Functies                                  | 8         |
| 3.4      | Geluid                                    | 9         |
| 3.5      | Infrastructuur                            | 9         |
| <b>4</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                       | <b>10</b> |
| 4.1      | Rijksbeleid                               | 10        |
| 4.2      | Provinciaal beleid                        | 10        |
| 4.3      | Regionaal beleid                          | 13        |
| 4.4      | Gemeentelijk beleid                       | 14        |
| <b>5</b> | <b>UITVOERINGSASPECTEN</b>                | <b>15</b> |
| 5.1      | Milieuaspecten                            | 15        |
| 5.2      | Fysieke aspecten                          | 15        |
| 5.3      | Economische aspecten                      | 21        |
| 5.4      | Handhaafbaarheid                          | 21        |
| <b>6</b> | <b>Randvoorwaarden</b>                    | <b>23</b> |
| 6.1      | Algemeen                                  | 23        |
| 6.2      | Verbeelding                               | 23        |
| <b>7</b> | <b>PROCEDURE</b>                          | <b>24</b> |







impressie omgeving plangebied met oorspronkelijke en recente bebouwing

## 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Stichting Gemeenschapshuis “De oude Heerlijkheid” aan de Grotestraat te Oploo, gemeente Sint Anthonis, is voornemens het dorpshuis uit te breiden. De aanleiding van deze uitbreiding wordt in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven en onderbouwd.

### 1.2 Aanleiding en doel

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het dorpshuis “De oude heerlijkheid” te Oploo. Aanleiding voor de uitbreiding is 3-ledig:

- a. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast doordat bij de realisatie van het nieuwe gebouw alleen voor de “grote” zaal rekening is gehouden met geluidsisolatie. In het voorste gedeelte met de kleinere ruimten zijn geen voorzieningen getroffen.
- b. Klachten van de Meander over de geschiktheid van de beschikbare ruimten voor muziekonderwijs. Door het ontbreken van isolatie is het voor docenten moeilijk om les te geven. Binnen het gebouw zijn geen alternatieven mogelijk.
- c. De doorgevoerde verkleining van de beschikbare ruimte door het op verzoek van de gemeente vestigen van een pinautomaat in het gebouw.

De uitbreiding zal plaatsvinden aan de achterzijde van het bestaande gebouw en zal onder andere gebruikt worden ten behoeve van een oefenruimte voor de lokale muziekvereniging.





Omdat het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is ervoor gekozen de uitbreiding alsnog mogelijk te maken middels dit projectbesluit. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de verantwoording van het projectbesluit.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Oploo in de gemeente Sint Anthonis. De kern Oploo is gelegen in het zuidwestelijke deel van de gemeente Sint Anthonis. Ten noorden van de kern is de kern Sint Anthonis en de N272 van Boxmeer naar Gemert gelegen.

Het plangebied zelf is gelegen in het centrum van de kern die in oorsprong wordt gestructureerd door de Grotestraat/Vloetweg en de Oplosche Molenbeek.

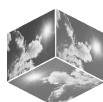
Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Sint Anthonis, sectie C, nummer 4854. De onderhavige uitbreiding van het dorps huis met een oefenruimte heeft slechts betrekking op een klein gedeelte van dit perceel.

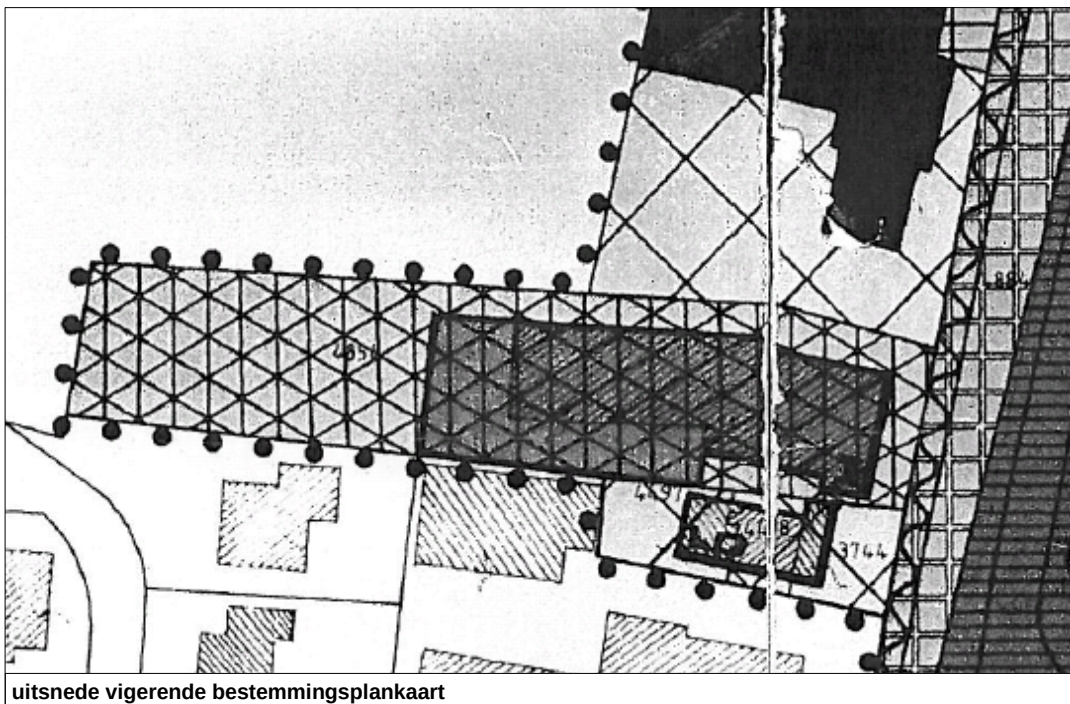
De uitbreiding van het dorps huis is voorzien aan de achterzijde van de bestaande bebouwing. In de huidige situatie zijn hier enkele groenvoorzieningen en een secundaire ontsluiting van het gebouw gevestigd.

### 1.4 Bestemmingsplannen

#### 1.4.1 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorp Oploo 1992', dat door de raad is vastgesteld d.d. 5 oktober 1992 en op 27 januari 1993 in werking is getreden.





Ter plaatse van het plangebied is de bestemming Horecabedrijven (H) vigerend. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. horeca-instellingen met dien verstande dat een gebruik voor bardancings en discotheken hiervan is uitgesloten;
- b. de bijbehorende dienstwoningen.

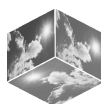
De laatste uitbreiding van het dorps huis is gedeeltelijk buiten het vigerende bouwvlak gesitueerd. Het planvoornemen past wel binnen het bestaande bouwvlak.

Inmiddels is het vigerende bestemmingsplan echter gedateerd en worden de diverse bestemmingen herzien. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is in voorbereiding. Er is al een eerste aanzet gemaakt voor het nieuwe bestemmingsplan. In deze eerste aanzet is het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk'. Dit heeft overigens op het moment geen enkele rechtskracht.

De uitbreiding van het dorps huis kan niet wachten op de bestemmingsplanherziening voor Oploo. Vooruitlopend op deze herziening wordt de procedure van een projectbesluit doorlopen om het planvoornemen nu al mogelijk te maken.

#### *1.4.2 Toekomstig bestemmingsplan*

Aangezien de bestemmingsplanherziening voor de kern Oploo in voorbereiding is zal de uitbreiding van het dorps huis hierin worden meegenomen. Dit projectbesluit vormt de planologische en juridische verantwoording van het planvoornemen.



## **1.5 Leeswijzer**

In de hierna volgende hoofdstukken komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- beschrijving huidige situatie;
- planbeschrijving;
- beleidsbeschrijving;
- beschrijving van de uitvoeringsaspecten;
- de juridische verantwoording;
- procedurele voortgang.







impressie plangebied



impressie plangebied



impressie plangebied

## 2 HUIDIGE SITUATIE

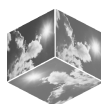
### 2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Oploo is ontstaan op een smalle strook wei- en akkergronden langs de Molenbeek, aan de rand van de Peel. Het oudste deel van de kern, wat in eerste instantie ook het centrum van de kern vormde, ligt tussen de kerk en de beide molens. Na verbetering van de verbindingsweg Deurne-Oploo-Sint Anthonis, is de Vloetweg als verlengd centrumgebied tot ontwikkeling gekomen.

De kern Oploo is opgebouwd uit enkele aaneengesloten lintbebouwingsstroken (langs Grotestraat, Vloetweg, Deken Schmerlingstraat, Blauwstraat en Loonseweg). Het dorps huis is ook gelegen aan de Grotestraat.

Het dorps huis zelf is te onderscheiden in twee gedeelten. Aan de zijde van de Grotestraat is de oorspronkelijke en karakteristieke bebouwing gesitueerd in de vorm van het voormalige dorpscafé "De oude Heerlijkheid". Dit gebouw bestaat uit 1 laag met een kap en sluit daarmee aan op de bebouwing in de directe omgeving.

Achter de oorspronkelijke bebouwing is in 2002 een eigentijdse uitbreiding gesitueerd. De bebouwing contrasteert qua kleur- en materiaalgebruik met de bebouwing in de directe omgeving. Qua bouwhoogte en massa sluit het echter wel aan op de omgeving waardoor de uitbreiding ruimtelijk gezien een eenheid vormt met de bebouwing in het centrum.





impressie oorspronkelijke bebouwing met recente moderne uitbreiding

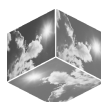
Na de uitbreiding van deze maatschappelijke voorziening in 2002 heeft de gemeente in 2009 besloten in het nieuwe gedeelte een pinautomaat te vestigen. Hierdoor werd de beschikbare ruimte verkleind.

Aan de achterzijde van de uitbreiding is het plangebied van onderhavig projectbesluit gesitueerd. De locatie is momenteel niet bebouwd.

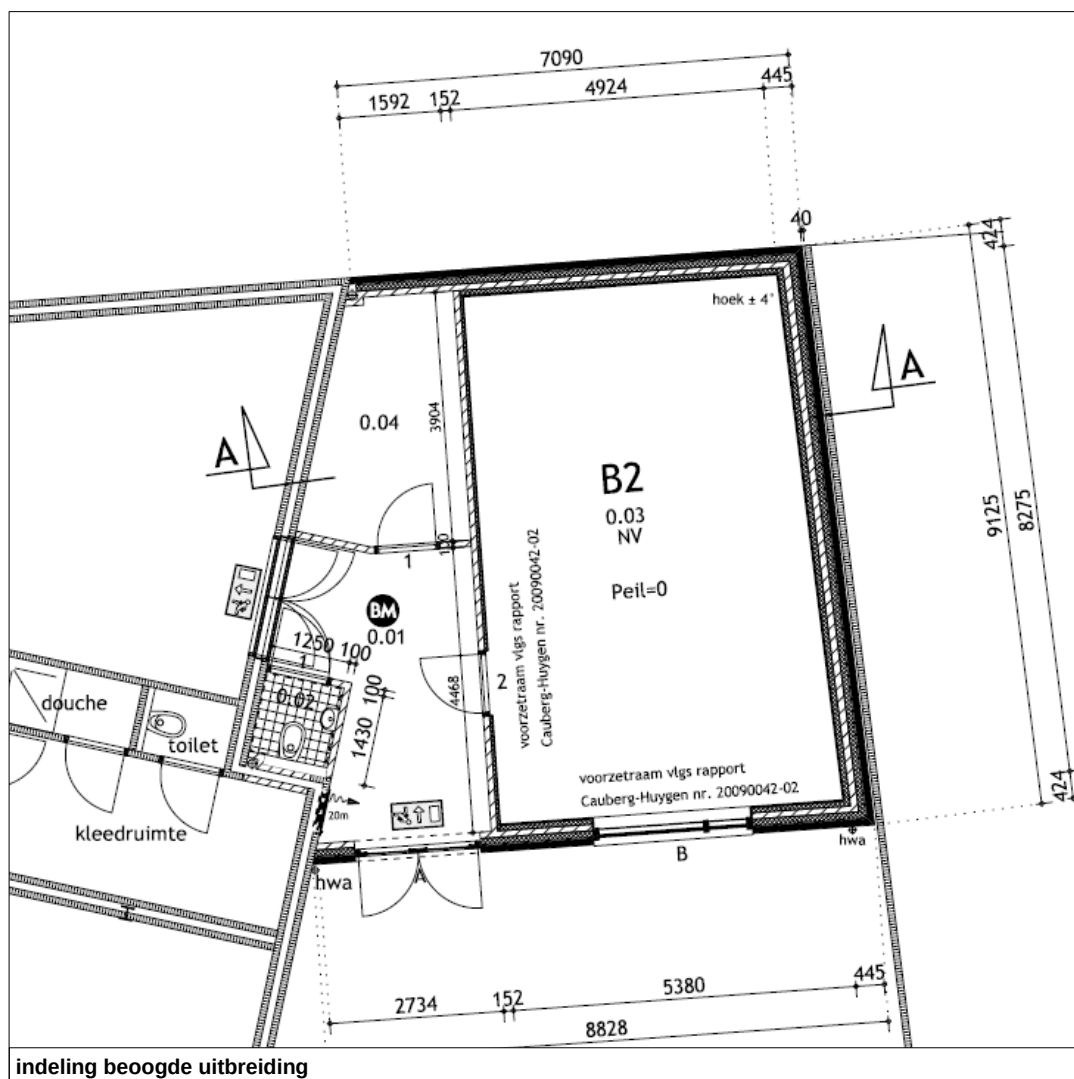
Het plangebied grenst aan de achterzijde aan het perceel behorende bij de vrijstaande woning aan Rondsel 4. Deze woning maakt onderdeel uit van de aangrenzende woonbuurt welke voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen met 1 bouwlaag met een kap. Het betreft een traditionele woonbuurt welke is ontstaan in de jaren '90. Naast vrijstaande woningen zijn er in de woonbuurt ook twee-onder-een kap woningen en rijtjes huizen gesitueerd.

## 2.2 Functies

Binnen het plangebied is sprake van een ondersteunende functie ten opzichte van de maatschappelijke functie van het dorpshuis, namelijk het erf (met groenvoorzieningen) en de noodontsluiting aan de straat Spoorwiel.





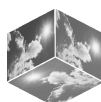


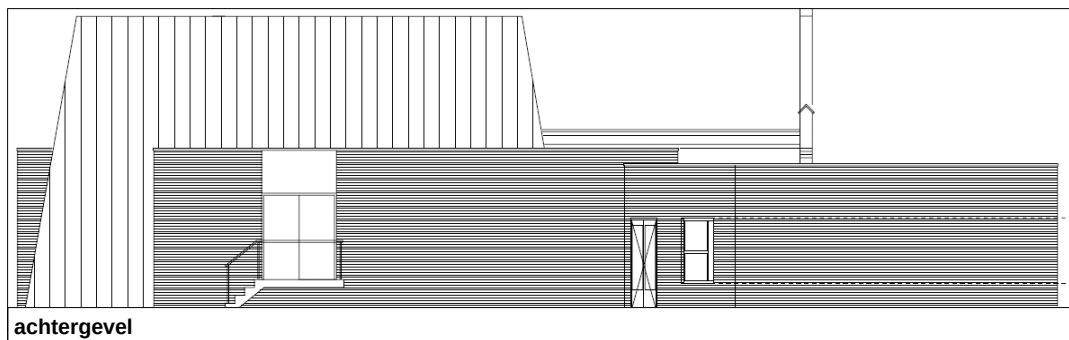
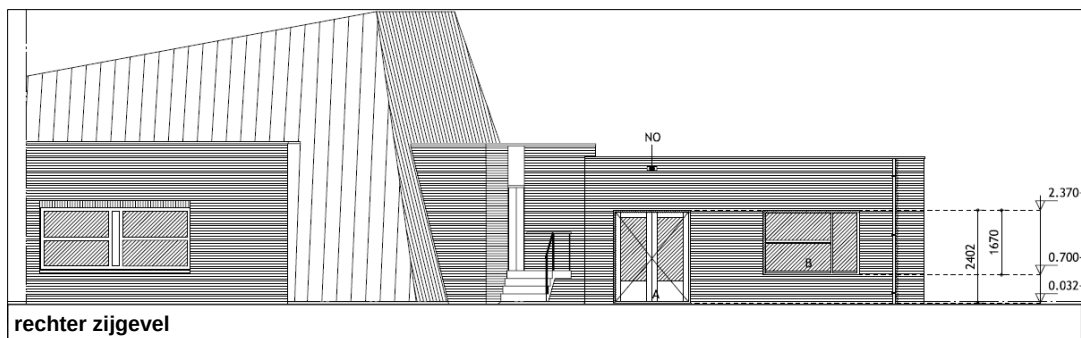
### 3 PLANVORMING

#### 3.1 Ontwikkeling

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bestaande maatschappelijke voorziening met een extra oefenruimte. Het plangebied is de enige overgebleven mogelijkheid voor uitbreiding van het dorps huis.

Aangezien de beschikbare ruimte van het dorps huis door de komst van de pinautomaat is verkleind is een nieuwe uitbreiding van de maatschappelijke voorziening gewenst. Gezien het huidige gebruik is dit niet overbodig en sluit een uitbreiding aan bij de behoefte van de gebruikers (verenigingen) en inwoners van Oploo. In het kader van de voorgenomen uitbreiding heeft het college van burgemeester en wethouders op 30 maart 2009 besloten om aan de stichting Gemeenschapshuis "De oude Heerlijkheid" een gemeentegarantie te verstrekken.





De uitbreiding van het gemeenschapshuis zal bestaan uit een uitbreiding aan de achterzijde (westzijde) met een hal/entree, een opslagruimte en een extra instructie-ruimte. In totaal zal de uitbreiding ongeveer 72 m<sup>2</sup> groot worden. Met deze relatief kleine uitbreiding wordt de functionele gebruiksruimte aanzienlijk vergroot. Een extra oefenruimte wordt gecreëerd waarmee wordt voorzien in een behoefte.

### 3.2 Ruimtelijke structuur

De nieuwe bebouwing is dermate gering van omvang dat dit geen grote invloed heeft op de ruimtelijke situatie ter plaatse. Het plangebied is gelegen aan de achterzijde van de bestaande bebouwing en is bovendien gelegen in een hoek van het perceel, tegen de bijgebouwen van perceel 6049. De nieuwe bebouwing zal daarnaast bestaan uit 1 bouwlaag zonder kap.

### 3.3 Functies

De toekomstige functies binnen het plangebied zullen zich richten op een maatschappelijke functie in aanvulling op de reeds bestaande maatschappelijke voorziening.



### 3.4 Geluid

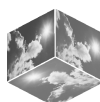
Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat er voorzieningen moeten worden getroffen om de geluidbelasting van de oefenruimte op de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Bij de realisering van de uitbreiding zal hier rekening mee worden gehouden. Zo wordt de uitbreiding voorzien van onder andere een spouwmuur met een voorzetwandconstructie, een plat dak met een verlaagd geluidwerend plafond en kozijnen met dubbele akoestische beglazing. De voorzieningen zijn overgenomen uit het akoestisch onderzoek (Cauberg-Huygen, referentienr: 20090042-02, maart 2009). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

### 3.5 Infrastructuur

Het plangebied van de uitbreiding wordt in eerste instantie ontsloten voor langzaamverkeer in de vorm van een pad naar de achterzijde van de uitbreiding. In de huidige situatie wordt de achterzijde van het dorpshuis bij noodgevallen ook via dit pad ontsloten. Het pad zelf wordt ontsloten door de straat Spoorwiel. Via de straat Spoorwiel wordt het verkeer vervolgens ontsloten via de gebiedsontsluitingsweg Grotestraat.

In de bestaande ontsluitingsstructuur is geen wijziging voorzien. Het pad zal in de nieuwe situatie echter wel intensiever gebruikt worden. In eerste instantie voor langzaamverkeer (fietsers en voetgangers) en incidenteel voor autoverkeer voor het aanleveren van goederen en materialen. Dit laatste zal echter met het oog op geluidbelasting ten opzichte van de omgeving zo beperkt mogelijk plaatsvinden met een maximum van 4 voertuigbewegingen per dag.

Voor het parkeren is voldoende ruimte aanwezig in de directe nabijheid van het plangebied. Een toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen ten opzichte van de bestaande situatie is niet voorzien. Het betreft een noodzakelijke uitbreiding onder andere in verband met het verkleinen van de gebruiksoppervlakte door de bouw van de pinautomaat in de bestaande uitbreiding. Parkeren zal, zoals in de bestaande situatie, plaatsvinden in de directe omgeving van het plangebied in het openbare gebied van het centrum van de kern Oploo.



## 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 *Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling*

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland.

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald wordt.

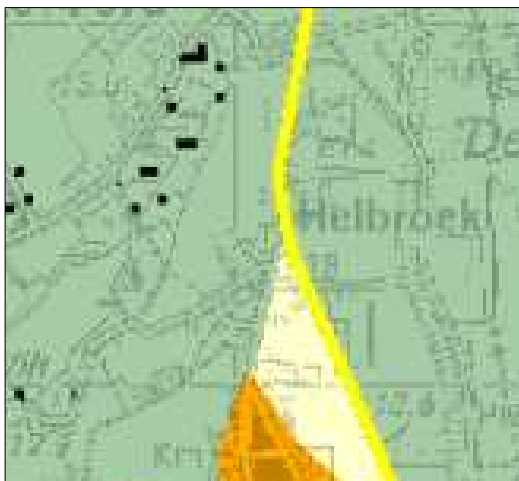
De uitbreiding van een maatschappelijke voorziening heeft met name betrekking op de eerste pijler. De bestaande bebouwingstructuur wordt door de ontwikkeling, weliswaar op kleine schaal, geïntensiveerd. Bovendien draagt het planvoornemen bij aan een veilige en leefbare samenleving doordat het voorziet in de vraag naar (extra) ruimte voor een maatschappelijke voorziening. Het planvoornemen voldoet dan ook aan het beleid uit de Nota Ruimte.

### 4.2 Provinciaal beleid

#### 4.2.1 *Brabant in Ontwikkeling, Interimstructuurvisie Noord-Brabant*

De basis voor de Interimstructuurvisie wordt gevormd door het Streekplan 2002, waaruit het merendeel van het beleid in aangepaste vorm is overgenomen. In de Interimstructuurvisie van de provincie zijn de ruimtelijke visie en het ruimtelijke beleid uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes. Het daarbij in acht te nemen beleidsdeel in de diverse stedelijke gebieden geeft de volgende algemene randvoorwaarden:





uitsnede Streekplanuitwerking



uitsnede Reconstructieplaan

- zuinig ruimtegebruik staat voorop;
- algemene uitwerkingsregels voor stedelijke regio's;
- voorzieningen en kantoorlocaties mogelijk.

De groei van het ruimtebeslag is niet meer langer recht evenredig aan de economische groei. De bestaande ruimte moet optimaal benut worden. Inbreiding, herstructurering, intensivering en meervoudig ruimtegebruik zijn de oplossingen. Zuinig ruimtegebruik klinkt straks door in bouw mogelijkheden in de hoogte of in bouwen onder de grond en het combineren van functies op één plaats.

Concentratie van verstedelijking is primair te vertalen in het versterken van bestaande voorzieningen. Doelstelling van de provincie is dan ook de economische en culturele motorfunctie te ondersteunen. Voorkomen moet worden dat het platteland dicht slibt.

Het planvoornemen is een voorbeeld van geconcentreerde herstructurering van een maatschappelijke voorziening. Het ruimtegebruik voor stedelijke functies neemt niet toe in de omgeving van het planvoornemen, de uitbreiding wordt binnen het bestaande bebouwde gebied van het dorp Oploo gerealiseerd.

#### 4.2.2 Ontwerp Structuurvisie RO

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De interimstructuurvisie was een eerste stap in de richting. De ontwerp Structuurvisie is een volgende stap.

Binnen de ontwerp structuurvisie is het plangebied gelegen in de stedelijke structuur – kern landelijk gebied. De stedelijke structuur van Noord-Brabant omvat alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen, zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen.



De ontwikkeling van werklocaties is belangrijk voor de economische positie van Brabant. Binnen de stedelijke structuur wordt daarvoor ruimte geboden. Het energieneutraal en klimaatbestendig ontwikkelen van woon- en werklocaties is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Binnen de stedelijke structuur is daarnaast ook ruimte nodig voor de decentrale opwekking van energie.

De kwaliteit van de openbare en bebouwde ruimte is in toenemende mate een criterium bij het nemen van investeringsbeslissingen, zowel door de burger als door ondernemers.

De provincie wil het volgende bereiken:

- Concentratie van verstedelijking;
- Zorgvuldig ruimtegebruik; het benutten van kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkeling aan infrastructuur;
- Versterking van de kennisinnovatieve economie en economische clusters.

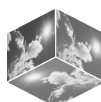
De provincie wil verstedelijking concentreren in de stedelijke regio's. Dit betekent dat de kernen in het landelijk gebied een lokale opvangtaak hebben voor de groei van de woningvoorraad, werklocaties en voorzieningen.

In het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied. De uitbreiding van de bestaande maatschappelijke voorziening voorziet in een lokale behoefte en past qua aard, schaal en functie binnen de bestaande kern van Oploo.

#### *4.2.3 Verordening ruimte*

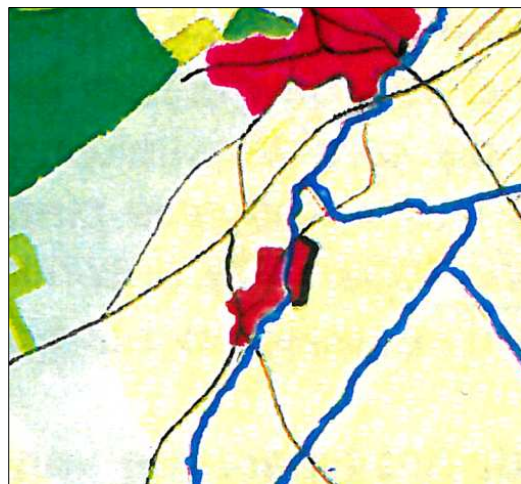
De Verordening ruimte regelt de aanwijzing van bestaand stedelijk gebied door middel van een geometrische plaatsbepaling en verbeelding op kaart. Een bestaand stedelijk gebied is als volgt omschreven: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies zoals wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

De regels van de Verordening ruimte zorgen ervoor, dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouwmogelijkheden wordt gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut. Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bestaande maatschappelijke functie binnen het bestaand bebouwd gebied en voldoet hiermee aan de regels uit de verordening.





uitsnede uitwerkingsplan Land van Cuijk



uitsnede StructuurvisiePlus

### 4.3 Regionaal beleid

#### 4.3.1 Streekplanuitwerking

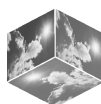
Voor de regio Land van Cuijk, waar Sint Anthonis onderdeel van uitmaakt, is in navolging op het streekplan een uitwerkingsplan (d.d. 21 december 2004) vastgesteld. Onderdeel van dit uitwerkingsplan zijn een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en een programma voor voorzieningen.

Het doel van het structuurbeeld is zicht te krijgen op de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de kernen en de regio. Binnen het regionaal duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is het plangebied aangeduid als Stedelijk gebied, beheer en intensivering. Het beleid binnen deze gebieden is gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Het zal niet leiden tot een totaal andere structuur of functie van het gebied.

Het planvoornemen, waarbij een bestaande maatschappelijke voorziening wordt uitgebreid, past binnen deze uitgangspunten omdat het planvoornemen voorziet in de intensivering van bestaand bebouwd gebied. Bovendien zal het planvoornemen niet leiden tot een totaal andere structuur of functie van het gebied.

#### 4.3.2 Structuurvisieplus

De Structuurvisieplus bestaat uit een structuurbeeld en een programma. In het structuurbeeld is het plangebied aangeduid als bestaand woongebied. Het beheer binnen dit gebied moet zich richten op de instandhouding van de patroonspecifieke kenmerken van de kern. Oploo kan als kleine kern in principe alleen op zeer kleinschalige manier bouwen voor de lokale behoefte. Ontwikkeling is dus mogelijk, zij het met inachtneming van de kwaliteiten van de kern.



Het streven in de StructuurvisiePlus is om het bestaande voorzieningen niveau in de kern in stand te houden. Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bestaande maatschappelijke voorziening binnen de bestaande kern. Het planvoornemen draagt bij aan de instandhouding van het voorzieningenniveau en sluit daarmee aan bij het beleid uit de StructuurvisiePlus.

#### **4.4 Gemeentelijk beleid**

##### *4.4.1 Dorpshuizen in Sint Anthonis*

De nota "Dorpshuizen in Sint Anthonis" betreft de beleidslijn binnen de gemeente Sint Anthonis met betrekking tot dorpshuizen zoals in onderhavig planvoornemen. De beleidslijn is erop gericht dat:

- Het beheer van gemeenschapshuizen wordt overgedragen aan een vertegenwoordiging van het dorp;
- De eigendomsrechten van de gemeenschapshuizen bij de gemeente (komen) liggen;
- De gemeente verantwoordelijk is voor het groot onderhoud en waar nodig kapitaallasten;
- De stichting verantwoordelijk is voor de exploitatie en als zodanig de tarieven bepaald;
- De beheersstichting verantwoordelijk is voor het klein onderhoud en de exploitatie;
- De exploitatie gericht is op het faciliteren van verenigingen, stichtingen en instellingen die activiteiten op cultureel, creatief, maatschappelijk of educatief gebied organiseren.

De gemeente Sint Anthonis heeft aangegeven een bijdrage te doen voor de uitbreiding van het dorpshuis. Dit past binnen dit beleid.





## 5 UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 Milieuaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

### 5.2 Fysieke aspecten

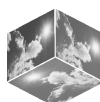
#### 5.2.1 Akoestiek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Cauberg-Huygen, referentienr: 20090042-02, maart 2009). Het onderzoek is in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Doel van het akoestisch onderzoek is het aangeven van de benodigde (bouwkundige) geluidisolerende voorzieningen waarmee bij het beoogde gebruik aan de door de regionale Milieudienst gestelde geluideisen op de gevels van nabijgelegen woningen kan worden voldaan. Op korte afstand van de uitbreiding zijn in alle windrichtingen woningen van derden gesitueerd.

Het onderzoek beperkt zich tot de geluiduitstraling naar de omgeving, de geluidbelastingen op gevels van geluidgevoelige ruimten die onderdeel uitmaken van dezelfde inrichting worden buiten beschouwing gelaten. Aan de hand van de representatieve bedrijfssituatie en akoestische ervaringscijfers is voor de inrichting een akoestisch rekenmodel opgesteld. Middels dit rekenmodel is de geluiduitstraling naar de omgeving bepaald.

Uit de rekenresultaten blijkt het volgende:

- indien de voorzieningen worden getroffen zoals weergegeven in hoofdstuk 3 van het rapport, blijkt uit de berekeningen dat ter plaatse van de woningen het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. De gestelde grenswaarden worden niet overschreden;
- ter plaatse van de erfafscheiding (gevel garage Rondeel 4) wordt voldaan aan de eisen uit het activiteitenbesluit;
- de maximaal toelaatbare maximale geluidniveaus worden eveneens niet overschreden;
- tot slot wordt geadviseerd ter beperking van de geluidemissie naar de omgeving om de aan- en toevoerkanalen voor de ventilatielucht van de repetitieruimte te voorzien van geluiddempers.



### 5.2.2 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit zijn er meerdere mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium  $\geq$  1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en  $\geq$  3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

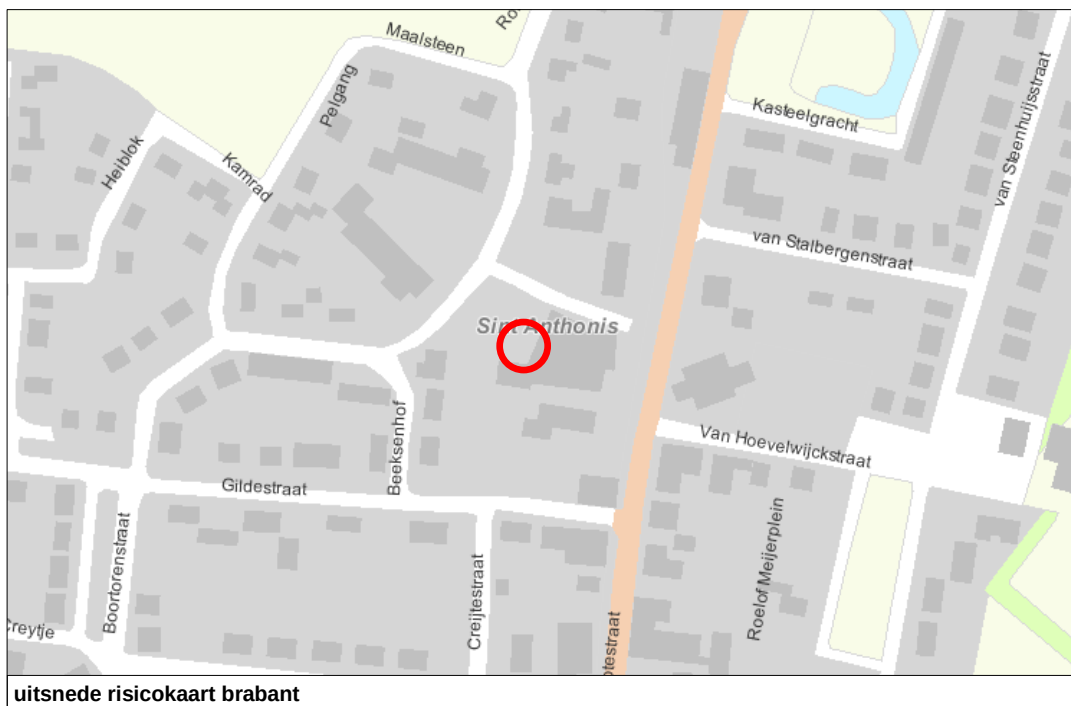
Binnen het plangebied is sprake van een uitbreiding van een bestaande maatschappelijke voorziening. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Bovendien neemt het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van het planvoornemen niet toe. Het betreft de uitbreiding van het bestaande dorpshuis waardoor intern een verplaatsing en verbetering van de bestaande ruimtes en accommodaties kan worden gerealiseerd.

Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat voor het planvoornemen geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

### 5.2.3 Geurhinder

Rondom het plangebied bevinden zich geen veehouderijen waaromheen een geurcirkel is gelegen. De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) heeft dan ook geen invloed op het planvoornemen.





#### 5.2.4 Bedrijvigheid

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd, die een zonering conform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kennen die van invloed is op het planvoornemen. Vanuit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor het dorps huis een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. Het planvoornemen is echter gelegen in het centrum van de kern Oploo waar gemengde functies aanwezig zijn. De afstand kan dan ook met 1 afstandstap worden teruggebracht naar 10 meter tot milieugevoelige functies. Deze aan te houden afstand is gebaseerd op de verwachte geluidsbelasting van een dergelijke functie. Het akoestisch onderzoek heeft echter uitgewezen dat met behulp van (bouwkundige) geluidsisolerende voorzieningen de maximaal toelaatbare geluidsniveaus niet worden overschreden.

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van het dorps huis met onder andere een extra oefenruimte voor de lokale muziekvereniging. De uitbreiding wordt daartoe voorzien van geluidsisolerende materialen waardoor de geluidbelasting ten opzichte van milieugevoelige functies tot een minimum wordt beperkt. Het planvoornemen zal dan ook geen hinder veroorzaken in de omgeving.

#### 5.2.5 Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaande maatschappelijke voorziening. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet.

Nabij het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die een risico vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten



van gevaarlijke stoffen niet voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. Derhalve hoeft een aanvullend onderzoek naar de externe veiligheid niet te worden uitgevoerd.

#### *5.2.6 Bodemkwaliteit*

Het plangebied is heden in gebruik ten behoeve van de maatschappelijke functie. Er is geen sprake van een functiewijziging. In het kader van de Wro is het dan ook niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.

#### *5.2.7 Waterkwaliteit*

##### **Watertoets**

In het kader van dit projectbesluit is het niet noodzakelijk om deze waterparagraaf aan het waterschap voor te leggen.

##### **Waterhuishoudkundige situatie**

In of nabij het plangebied is geen open oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt voor het dorps huis de overkluisde Oploose Molenbeek. Het plangebied is niet gelegen nabij een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied.

##### **Invloed van het planvoornemen**

Het planvoornemen gaat niet uit van een bestemmingswijziging maar voorziet slechts in de beperkte uitbreiding van een bestaande maatschappelijke voorziening. Het bebouwd oppervlakte wordt met 72 m<sup>2</sup> uitgebreid. Dit heeft dan ook gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. De gevolgen zijn echter niet dermate groot dat er maatregelen moeten worden getroffen.

##### **Riolering**

Het bestaande dorps huis is reeds aangesloten op de aanwezige riolering. In de situatie van het water aanbieden op het bestaande rioolstelsel verandert dan ook niets.





#### 5.2.8 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Kabels en/of leidingen vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 5.2.9 Cultureel erfgoed

##### Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het plangebied heeft op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie een lage archeologische verwachtingswaarde. Het gebied grenst echter aan een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het planvoornemen voorziet echter in de uitbreiding van een bestaande maatschappelijke voorziening met niet meer dan 100 m<sup>2</sup>. Een onderzoeksverplichting geldt pas bij bouwprojecten groter dan 100 m<sup>2</sup>. Het planvoornemen betreft een bouwplan waarbij slechts 72 m<sup>2</sup> wordt bebouwd. Het is dan ook niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren.



## Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

### 5.2.10 Flora en fauna

Het plangebied heeft een ondersteunende functie ten behoeve van het dorpshuis in de vorm van een noodontsluiting en enkele groenvoorzieningen. Er is echter geen sprake van natuurwaarden.

Aanbevolen wordt een controle uit te voeren op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden of de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of uit te voeren. Daarmee kan voorkomen worden dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt.

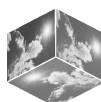
Daarnaast dient aan de algemene zorgplicht te worden voldaan. In het kader van de algemene zorgplicht zijn er, met uitzondering van oplettendheid, geen aanvullende maatregelen nodig.

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Ook een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is.

### 5.2.11 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Sint Anthonis heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

De uitbreiding van het dorpshuis zal voldoen aan de prestatienormen, zoals die zijn opgenomen in het Convenant Duurzaam Bouwen van de gemeente Sint Anthonis. Bij het ontwerp van de uitbreiding wordt hiermee rekening gehouden.



### 5.3 Economische aspecten

De gemeente Sint Anthonis heeft besloten om de Stichting Gemeenschapshuis De oude Heerlijkheid" een subsidie te verlenen met als gestelde voorwaarde dat de inkomsten uit de huurovereenkomst met de rabobank worden overgemaakt aan de gemeente.

Gezien het voornemen om voor alle gemeenschapsaccomodaties over te stappen van opstalovereenkomsten naar ingebruikgevingsovereenkomsten en de investeringen in het verleden in de gemeenschapshuizen 't Stekske in Stevensbeek en de Stek in Landhorst zullen de totale kosten van de uitbreiding voor rekening van de gemeente komen.

Ook de stichting zal echter een bijdrage leveren. Deze bijdrage heeft betrekking op kosten die samenhangen met de exploitatie. De kosten hiervan komen volledig voor rekening van de stichting.

Overige kosten zullen mogelijk worden opgevangen door diverse fondsen. Deze fondsen moeten nog geworven worden en zullen de kosten voor de gemeente en de stichting verlagen.

Hiermee is de haalbaarheid van de uitbreiding gedekt.

### 5.4 Handhaafbaarheid

#### 5.4.1 Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

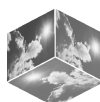
Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elke regel moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met het besluitvlak kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

#### 5.4.2 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van dit projectbesluit moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

1. gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de randvoorwaarden (hoofdstuk 6) voor gronden en opstallen;
2. de bouwregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden ge-

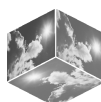


bouwd en afwijken van de bouwregels zoals opgenomen onder de randvoorwaarden in hoofdstuk 6.

#### *5.4.3 Overgangsrecht*

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het projectbesluit als toetsingsmoment van belang.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de handhaafbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.





## 6 Randvoorwaarden

### 6.1 Algemeen

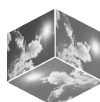
De uitbreiding van het dorpshuis “De oude Heerlijkheid” met een extra instructielokaal aan de achterzijde van het bestaande dorpshuis is mogelijk binnen de op de verbeelding in bijlage 1 weergegeven contour. Ten aanzien van de uitbreiding van de bebouwing gelden verder de bouwvoorschriften, zoals die op basis van het vigerende bestemmingsplan ook gelden voor de bestaande bebouwing van de maatschappelijke voorziening:

- de gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken gebouwd worden;
- de bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden;
- de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- de ruimten van de dienstverlenende bedrijven, waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimte) mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd.

### 6.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

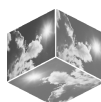
- de grens van het plangebied;
- het besluitvlak (maatschappelijke bestemming);
- het subbesluitvlak (bouwvlak).



## **7 PROCEDURE**

### **7.1 Algemeen**

Voor een projectbesluit dient de procedure conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure gevolgd te worden met dien verstande dat de aanvraag zes weken ter inzage ligt en dat gedurende de termijn van ter inzagelegging een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent de aanvraag kenbaar kan maken. Hierna moeten Burgemeester en Wethouders binnen vier weken beslissen omtrent het project.



## **Bijlage 1: Verbeelding**

## **Bijlage 2: Akoestisch onderzoek**