

Bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44'.

NL.IMRO.1948.OED001BP0012018P-VG01

Toelichting

Gemeente Meierijstad

Sint-Oedenrode, mei 2018

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Mobiel: 06-22382732

Telefoon: 0413-490773
E-mail: info@vanderaajuristen.nl
Web: www.vanderaajuristen.nl



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Documentatiepagina

Titel	Toelichting bij het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44' ten behoeve van de realisatie van drie vrijstaande woningen.
Opdrachtgever	Erfgoed Beheer B.V. Nobelweg 6 5488NN Schijndel
Datum	mei 2018
Versie	Vastgesteld
Contactpersoon gemeente Meerijstad	Mevrouw Y. Meijkamp
Auteur namens Juridisch Advies- Bureau van der Aa	Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Beschrijving huidige situatie	5
1.2 Regeling in het geldende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'	6
1.3 Beschrijving project en toekomstige situatie	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Toetsing aan beleid	8
2.1 Landelijk beleid	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	8
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	9
2.2.3 Conclusie	13
2.3 Gemeentelijk beleid	13
3. Onderbouwing ruimtelijke en milieuaspecten	14
3.1 Aard en omvang van het project	14
3.2 Archeologie	14
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	15
3.4 Bodem	15
3.5 Cultuurhistorie	16
3.6 Externe veiligheid	16
3.7 Flora en fauna	17
3.8 Geluid	19
3.9 Geurhinder	20
3.10 Infrastructuur en parkeren	21
3.11 Luchtkwaliteit	21
3.12 Waterhuishouding	21
3.12.1 Waterbeheerplan 'Waardevol Water'	22
3.12.2 Watertoets	23
4. Uitvoerbaarheid	25
4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid	25
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5. Juridische aspecten	26

Bijlagen

1. Akoestisch rapport Van Grinsven Advies, juli 2017, kenmerk VG-Ollandseweg44 GA4.docx, incl. gebruikte verkeersgegevens.
2. Archeologisch onderzoek RAAP Archeologisch Adviesbureau, 29 april 2014.
3. Selectieadvies archeologische monumentenzorg 22 januari 2014.
4. Verkennend bodemonderzoek Van Vleuten Consult, juli 2011, kenmerk CV 11220vbo.
5. Ecologische quickscan Buro Maerlant, 6 juni 2014.
6. Nader onderzoek vleermuizen Buro Maerlant, 4 november 2014.
7. Mitigatieplan gewone dwergvleermuis Ollandseweg 44, Buro Maerlant, 31 oktober 2017
8. Watertoets MILON b.v., 13 december 2013, projectnummer 20131348.
9. Groenplan Ollandseweg 44 Sint-Oedenrode, Grasveld civiele techniek,

1. Inleiding

1.1 Beschrijving huidige situatie

De initiatiefnemer Erfgoed Beheer B.V. wenst de locatie Ollandseweg 44, kadastraal bekend sectie I, nr. 4113, te Sint-Oedenrode, te herontwikkelen en hier drie vrijstaande woningen te realiseren. De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Sint-Oedenrode in de wijk Kienehoef. Voorheen was op het perceel een groothandel in aardappelen gevestigd. De hierbij behorende bebouwing bestond uit een bedrijfswoning, een grote schuur en enkele kleinere bijgebouwen. Deze bebouwing wordt in zijn geheel gesloopt ten behoeve van de herontwikkeling. De oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 3300m². Het perceel wordt aan de west-, noord- en oostzijde direct omgeven door woningen. Aan de zuidzijde loopt de interlokale weg Ollandseweg. Aan de overzijde van deze weg bevinden zich eveneens woningen. Op de luchtfoto's hieronder zijn de locatie (rode vlak) en de omgeving in kaart gebracht.



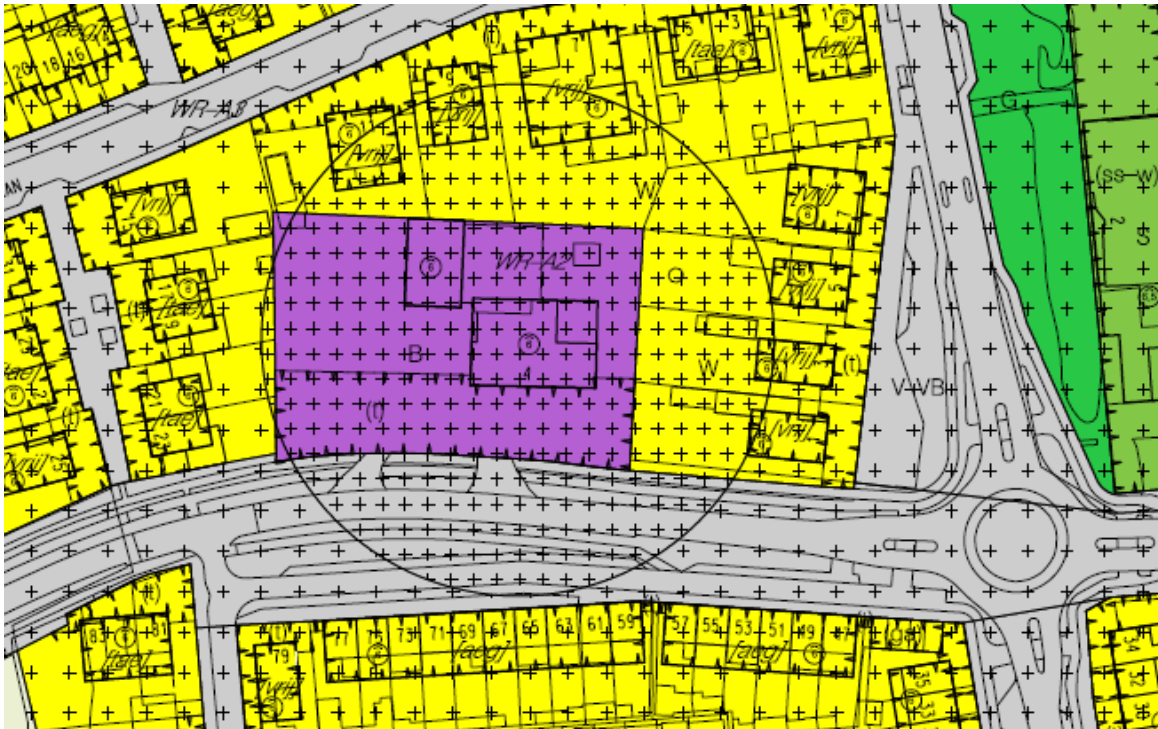
Figuur 1: luchtfoto locatie Ollandseweg en omgeving (bron: Google Maps)



Figuur 2: gedetailleerde luchtfoto locatie Ollandseweg 44 en directe omgeving (bron: Google Maps)

1.2 Regeling in het geldende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord', vastgesteld op 15 april 2010. Hieronder volgt een uitsnede uit de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan waarop de projectlocatie en directe omgeving te zien zijn.



Figuur 3: uitsnede uit de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord'

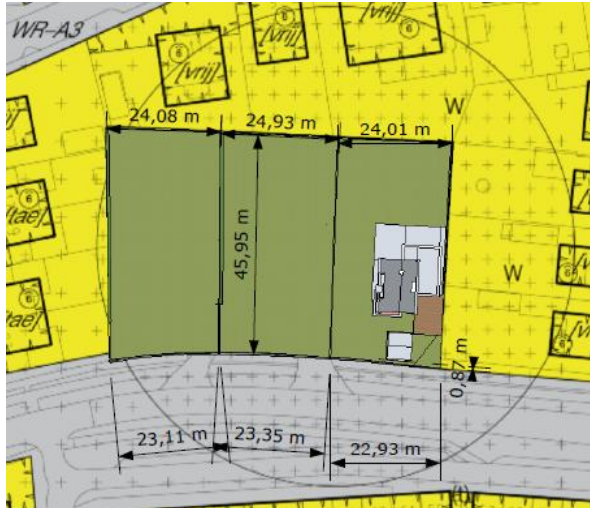
Het gehele perceel (paars vlak) heeft de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4). Binnen deze bestemming zijn bedrijven van categorieën 1 en 2 toegelaten die zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten. Er is geen nadere aanduiding aanwezig die de ter plaatse toegelaten bedrijfsactiviteiten verder specificeert. Tevens is ondergeschikte productiegebonden detailhandel toegestaan.

Het perceel heeft twee bouwvlakken, één voor de bedrijfswoning en één voor de schuur. Voorts heeft het zuidelijke perceelsgedeelte dat grenst aan de Ollandseweg de aanduiding 'Tuin'. Tenslotte heeft nagenoeg het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 17), deze dubbelbestemming geldt voor het gebied gelegen binnen de cirkel op de verbeelding. De locatie wordt omgeven door bestemmingen 'Wonen' (artikel 15) en aan de zuidzijde ter plaatse van de Ollandseweg door de bestemming 'Verkeer' (artikel 12).

1.3 Beschrijving project en toekomstige situatie

De gewenste herontwikkeling van de locatie Ollandseweg 44 betreft het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen met drie vrijstaande woningen. De eerste fase van deze herontwikkeling heeft inmiddels zijn beslag gekregen: de voorheen bestaande bebouwing is op één bijgebouw na gesloopt en er is inmiddels één woning planologisch mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub c onder 3 Wabo en deze woning is inmiddels ook gerealiseerd. De planologische titel hiervoor wordt nu in het bestemmingsplan opgenomen. Deze woning is in de plaats gekomen van de voorheen bestaande bedrijfswoning. Voor de twee andere woningen wordt nu een directe bouwtitel en een bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen. Het perceel wordt opgedeeld in drie percelen met elk een frontbreedte van ca. 23m en een diepte van ca. 46m. Zie de schetsen hierna (figuren 4 en 5).

De bestaande bebouwing (bedrijfswoning, diverse bijgebouwen) is op de grote schuur na gesloopt. Deze schuur wordt gesloopt voordat een van de twee of beide andere woningen worden gebouwd. Een impressie van de beoogde toekomstige situatie is te zien in de onderstaande figuren, waar figuur 4 de eerste fase met één woning weergeeft. In figuur 5 is de beoogde eindsituatie met drie woningen te zien. In deze fase is alle bestaande bebouwing gesloopt.



Figuur 4: toekomstige situatie (één woning)



Figuur 5: toekomstige situatie (drie woningen)

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord', waar de locatie immers de bestemming 'Bedrijf' heeft. Bovendien wordt de bebouwing voor een gedeelte gesitueerd buiten de bouwvlakken en ook gedeeltelijk binnen de zone met de aanduiding 'Tuin', waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' bevat geen wijzigingsbevoegdheid die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

Omdat het project niet binnen het bestemmingsplan past, dient voor deze locatie een nieuw (postzegel)bestemmingsplan te worden opgesteld. De bedrijfsbestemming wordt daarbij vervangen door de bestemming Wonen met bouwtitels en bouwvlakken voor drie vrijstaande woningen. De regels van de bestemming Wonen sluiten aan bij de bestemmingsplannen 'Sint-Oedenrode Oost' en 'Harmonisatie begrippen wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1'. Hierin zijn het actuele beleid inzake bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en de relevante begrippen bij woonbestemmingen opgenomen.

Een bestemmingsplan moet zijn voorzien van een toelichting waarin wordt aangetoond dat het plan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aanvaardbaar is. Deze toelichting voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 worden de relevante aspecten van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid besproken. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten aan de orde. In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de financieel-economische aspecten. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op juridische aspecten.

2. Toetsing aan beleid

2.1 Landelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van infrastructuur en Milieu wordt het nationaal beleid voor de ruimtelijke ordening geschetst alsmede de ambities van het Rijk tot 2040 op dit gebied. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in drie rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. In totaal worden 13 nationale belangen beschreven waarvoor het Rijk verantwoordelijk is; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet wel in de belangenafweging worden betrokken. Vandaar dat aan de SVIR in deze toelichting niet voorbij mag worden gegaan.

Opgemerkt wordt dat het onderhavige project geen van de nationale belangen raakt. Het project is daarvoor te kleinschalig. Het projectgebied ligt bovendien niet aan een belangrijke transportverbinding en niet in de buurt van een militair terrein. Het plangebied ligt evenmin in de buurt van de nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro. Het plangebied raakt echter zoals aangegeven geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

Uit diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak¹ kan worden afgeleid dat een plan voor per saldo twee nieuwe woningen geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening zodat er geen toets hoeft plaats te vinden op het aspect regionale behoefte (artikel 3.1.6. lid 2 Bro), ook wel de ladder van duurzame verstedelijking genoemd.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

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

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid, de provinciale belangen worden hierin gedefinieerd en verder wordt aangegeven welke ruimtelijke keuzes de provincie heeft

¹ Bijvoorbeeld de uitspraak van 18 december 2013 nummer 201302867 inzake Weststellingwerf

gemaakt en vanuit welke filosofie zij de gestelde doelen wil bereiken. Die filosofie is: 'samenwerken aan kwaliteit'. Regionale samenwerking wordt sterk gestimuleerd.

De provincie heeft gekozen voor vier ruimtelijke hoofdstructuren te weten de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor elke structuur worden ambities en beleid geformuleerd. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte 2014. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen.

2.2.2 Verordening ruimte Noord- Brabant

Algemeen

Momenteel geldt de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze per 15 juli 2017 in werking is getreden. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel, waterberging, ontwikkeling veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

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

In dit geval is het op de eerste plaats van belang dat het hier per saldo gaat om het toevoegen van twee woningen in bestaand stedelijk gebied.

Ruimtelijke kwaliteit

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

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Voorts dient toepassing aan het principe van zuinig ruimtegebruik (artikel 3.1 lid 2) te worden gegeven. Deze zorgplicht geldt zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is of op grond van de Wabo en het Bor een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1 sub 79 van de verordening. De realisatie van nieuwe woningen is een ruimtelijke ontwikkeling in deze zin. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en zuinig ruimtegebruik wordt voldaan.

De sanering van een bedrijfsbestemming in een woonwijk is aan te merken als een positieve ontwikkeling die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Een woonbestemming is meer passend binnen een woonwijk dan een bedrijfsbestemming en geeft minder kans op overlast in de omgeving. Doordat het aantal woningen wordt uitgebreid van

één bedrijfswoning naar uiteindelijk drie vrijstaande woningen, wordt het gebruik van het perceel enigszins geïntensiveerd. Daar staat tegenover dat de overlast die bedrijven kunnen veroorzaken nu verdwijnt. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' binnen de bestemming 'Bedrijf' bijvoorbeeld ook buitenopslag toelaat, zolang het niet gaat om afval, emballage of aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken goederen of voorwerpen (artikel 4.5 lid 4). Deze buitenopslag kan in principe een behoorlijke omvang krijgen.

Het betreft drie ruime percelen van elk $\pm 1100\text{m}^2$ die zodanig worden ingericht dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en privacy van de omliggende percelen plaatsvindt. De omvang van de ontwikkeling is passend binnen de omgeving. Het gaat hier om een inbreidingslocatie, die door de realisatie van op termijn drie woningen optimaal wordt benut. Zodoende wordt ook aan het principe van zuinig ruimtegebruik voldaan.

Artikel 3.2 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, regelt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

De onderhavige ontwikkeling vindt echter plaats binnen het bestaand stedelijk gebied (zie hieronder bij 'stedelijke ontwikkeling'), zodat artikel 3.2 niet van toepassing is op dit project. Op grond van het provinciaal beleid is op dit punt dus geen extra inspanning nodig.

Themakaarten

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opgesomde thema's en getoetst in hoeverre het onderhavige project past binnen de regels die van toepassing zijn. Ter illustratie is telkens een uitsnede uit de kaart behorende bij het genoemde thema opgenomen. Hierop is het plangebied met het blauwe aanduidingsteken aangegeven en verder is omschreven of een aanduiding van de desbetreffende themakaart toepassing is. Onder de uitsnede wordt vervolgens aangegeven wat de betekenis van de aanduidingen voor onderhavig project is.

Stedelijke ontwikkeling



Figuur 6: themakaart stedelijke ontwikkeling (kern in landelijk gebied).

Het plangebied ligt binnen een kern in landelijk gebied namelijk de kern van Sint-Oedenrode. Dit betekent dat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Dit gebied is op de figuur donker ingekleurd. Artikel 4 van de verordening bevat regels voor het bestaand stedelijk gebied, waarbij artikel 4.3 ziet op nieuwbouw van woningen. Dit artikel vereist dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt een verantwoording bevat van de wijze waarop de afspraken gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost- Brabant (RRO) worden nagekomen en hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de harde plancapaciteit voor woningbouw. De twee extra woningen die hier worden mogelijk gemaakt passen in het beleid van de gemeente om de woningbouw in de hoofdkern te versterken. Het aantal past verder binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering 2014-2024 die voortvloeit uit de Regionale Agenda Wonen 2015 van het RRO. Dit voorziet er in dat binnen het bestaand stedelijk gebied van Sint-Oedenrode de komende jaren nog ± 600 woningen worden gerealiseerd.

Cultuurhistorie



Figuur 7: themakaart cultuurhistorie (geen nadere aanduiding)

Het plangebied noch de omgeving hiervan behoort tot een als zodanig aangeduid cultuurhistorisch waardevol gebied. De afstand tot cultuurhistorisch of aardkundig waardevolle gebieden is dusdanig dat kan worden uitgesloten dat deze waarden door het project worden beïnvloed laat staan verstoord.

Agrarische ontwikkeling en windturbines



Figuur 8: themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines

Het plangebied ligt ruimschoots buiten agrarisch gebied, de aanduiding 'stalderingsgebied' is van toepassing. Deze aanduiding is van belang voor ontwikkelingen in de sector veehouderij en heeft geen betekenis voor plannen voor woningbouw. Dit onderdeel behoeft dan ook geen verdere bespreking.

Water



Figuur 9: themakaart water (geen nadere aanduiding)

Met betrekking tot het thema water geldt binnen het plangebied geen nadere aanduiding. Dit is ook het geval voor de nabije omgeving van het plangebied. De gronden gelegen verderop ten zuiden van de locatie die als regionale waterberging en reservering waterberging zijn aangewezen betreffen het gebied rondom de dode arm van de rivier de Dommel. Dit gebied bevindt zich op geruime afstand (ca. 225 meter) van het plangebied. Zonder nader onderzoek kan worden uitgesloten dat het plan een negatieve invloed op de waterhuishouding in dit gebied zal hebben. Het aandachtspunt hydrologisch neutraal ontwikkelen komt nader aan de orde in par. 3.12, waar het beleid van het waterschap wordt besproken.

Natuur en landschap



Figuur 10: themakaart natuur en landschap (geen nadere aanduiding)

In het plangebied geldt geen nadere aanduiding betreffende het thema natuur en landschap. De hierboven al genoemde dode arm van de Dommel is aangeduid als gebied voor behoud en herstel van watersystemen. Het onderhavige project heeft daarop gezien de afstand van ca. 225 meter geen invloed.

2.2.3 Conclusie

Het onderhavige project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Sint-Oedenrode hebben bij brief van 15 oktober 2012 kenmerk 12/1776 en 12/5862 12 in principe ingestemd met de bouw van drie vrijstaande woningen in plaats van de huidige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning. Het perceel is gelegen binnen een gebied dat in de Structuurschets gemeente Sint-Oedenrode 1996 - 2015 de aanduiding 'bestaande bebouwing' heeft. Zie onderstaande uitsnede uit de kaart waarop de locatie met de witte cirkel is aangegeven.



Uitbreiding van woonbebouwing is binnen dit gebied in principe beleidsmatig mogelijk mits dit vanuit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is. Dit wordt in de deze toelichting onderbouwd.

In het gemeentelijk beleidsdocument 'De Rooi(s)e draad versterkt' van september 2012 is onder andere aangegeven dat wat betreft het ontwikkelen van woningbouw het accent wordt gelegd op de hoofdkern mede vanwege de wens om de algemene leefbaarheidsvoorzieningen in het centrum te behouden. Het betreft hier een locatie in de hoofdkern.

Het project past binnen het gemeentelijk beleid van de toenmalige gemeente Sint-Oedenrode. Het opgaan van deze gemeente in de gemeente Meierijstad brengt hier geen verandering in.

3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Daarbij wordt getoetst of het project in overeenstemming met de regelgeving is en of het project met het oog op een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

3.1 Aard en omvang van het project

Het project betreft de bouw van drie vrijstaande woningen waarvan er één wordt gebouwd ter vervanging van de voorheen bestaande bedrijfswoning, zij het dat deze op een iets andere plaats wordt gesitueerd, gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak. Deze woning is reeds vergund. De bedrijfsbestemming die thans nog geldt, wordt vervangen door de bestemming 'Wonen'. Dat is een ruimtelijk gezien gunstige ontwikkeling in een woongebied zoals het onderhavige. Voorwaarde voor de realisatie van de woningen is dat alle bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Omdat een bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming middenin een woongebied, is er per saldo sprake van een positieve ontwikkeling. Het aantal woningen neemt weliswaar met twee toe maar gezien de ruime omvang van het perceel en de gekozen situering van de woningen is de impact van het project in vergelijking met de bestaande situatie gering te noemen. Ten behoeve van een goede inpassing van de woningen is een Groenplan (bijlage 9 bij deze toelichting) opgesteld dat voorziet in een passende beplanting waardoor een goede overgang ontstaat tussen de huizen en het openbaar gebied, de Ollandseweg.

Milieueffectrapportage

Het gaat om de projectie van een beperkt aantal woningen zodat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht of een m.e.r. beoordelingsplicht. Van een m.e.r.-beoordelingsplicht is pas sprake bij een project vanaf 2000 woningen en voor een m.e.r.-plicht geldt een drempel van 4000 woningen.

3.2 Archeologie

De locatie heeft, behoudens twee kleine hoekjes aan de noordwest- en zuidwestkant van het perceel waar niet wordt gebouwd, in het geldende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 17). Binnen deze dubbelbestemming is het niet toegestaan te bouwen, behoudens wanneer de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50m² wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en geen grondwerkzaamheden dieper dan 0,3m onder het maaiveld worden uitgevoerd. Deze drempels worden met het onderhavige project overschreden. Deze dubbelbestemming kan alleen worden verwijderd wanneer uit archeologisch onderzoek volgt dat in het projectgebied geen archeologische waarden aanwezig zijn (artikel 17.4).

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en veldonderzoek. Het rapport van het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting bijgevoegd. Hieruit blijkt dat het plangebied geomorfologisch gezien op de overgang van een dekzandrug naar een dekzandvlakte ligt. In het plangebied kunnen hoge enkeerdgronden en beekerdgronden worden verwacht. Het veldonderzoek heeft de hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers bevestigd. Het plangebied is waarschijnlijk al relatief lang landbouwkundig in gebruik. Het oorspronkelijke bodemprofiel is nog betrekkelijk intact, zodat eventuele archeologische vindplaatsen goed behouden kunnen zijn. Archeologische resten kunnen ook onder de huidige boerderij bewaard gebleven zijn.

In het rapport wordt geadviseerd de bouwplannen zodanig uit te voeren dat bodemingrepen beperkt blijven tot maximaal 40 cm –Mv. Op die wijze worden eventueel aanwezige archeologische resten niet verstoord. Het plan wordt, onder meer door ophoging van de grond, zodanig aangepast dat deze diepte niet wordt overschreden. Bij de sloop van de fundering van de bestaande boerderij wordt rekening gehouden met eventuele archeologische resten. Er behoeft dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden. Het is dus niet uitgesloten dat er op de projectlocatie sprake is van archeologische waarden die niet mogen worden verstoord. Het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' in het onderhavige bestemmingsplan stelt de archeologische belangen voor nu en voor de toekomst veilig.

In het Selectieadvies archeologische monumentenzorg van de gemeente d.d. 22 januari 2014 wordt ingestemd met het rapport.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen bedrijfsbestemmingen. Wel bevinden zich op een afstand van bijna 100 meter ten noorden van het perceel in de wijk Kienehoef een horecagelegenheid (cafetaria) en een supermarkt. Ten zuiden in de wijk Armenhoef bevindt zich eveneens op 100 meter afstand een cafetaria. Tussen deze bedrijven en het plangebied liggen diverse woningen, zodat er mede gezien de afstand van kan worden uitgegaan dat er geen sprake is van belemmeringen over en weer. In de brochure van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 wordt voor supermarkten een richtafstand tot woningen en andere gevoelige objecten van 10 meter aangehouden en voor cafetaria's een afstand van 30 meter. Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

3.4 Bodem

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

In juli 2011 is reeds een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht door Van Vleuten Consult b.v. uit Liempde. Het rapport van dit onderzoek (kenmerk CV 11220vbo) is als bijlage bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn. In het grondwater is echter een lichte verontreiniging van nikkel geconstateerd. Op basis van de Wet bodembescherming is voor deze lichte verontreiniging geen aanvullend of vervolgonderzoek noodzakelijk. Voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein bestaan op voorhand geen belemmeringen. Wel dient na sloop van de bestaande bebouwing een actualiserend bodemonderzoek te worden verricht.

3.5 Cultuurhistorie

Op de locatie noch in de nabije omgeving zijn bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. De bestaande te slopen bebouwing heeft geen enkele cultuurhistorische waarde. Het aspect cultuurhistorie behoeft dan ook geen nadere bespreking.

3.6 Externe veiligheid

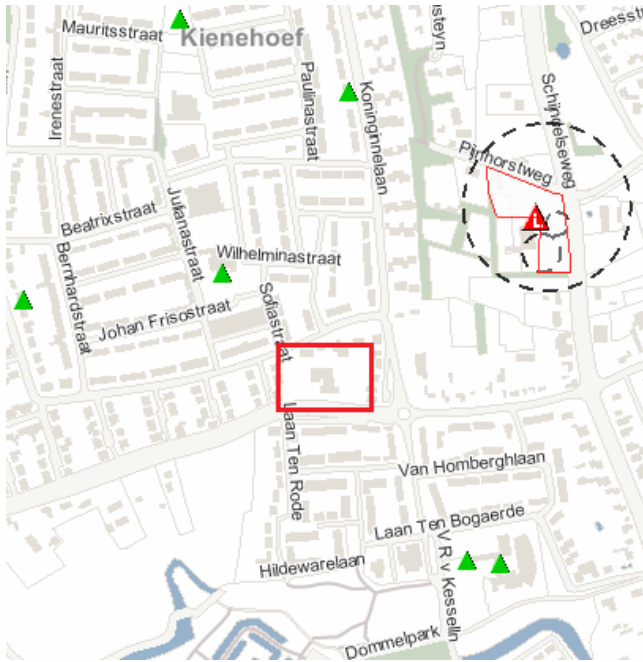
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico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

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

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

Wanneer een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedgebied van een risicobron (inrichting, transportroute of leiding) ligt en wordt gewijzigd, is het externe veiligheidsaspect relevant in het kader van een ruimtelijke ordeningsbesluit. De verantwoordelijkheid van de gemeente is uitgewerkt in de Beleidsvisie Externe Veiligheid Sint-Oedenrode. In deze beleidsvisie is ook het invloedgebied van de in de gemeente aanwezige risicobronnen vastgelegd.

Hierna volgt een uitsnede uit de risicokaart van de locatie en omgeving (figuur 11). De locatie is grofweg aangeduid met het rode vlak.



Figuur 11: uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Uit de figuur blijkt dat zich één inrichting, waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is, in de relatieve nabijheid van de projectlocatie bevindt. Dit betreft het LPG-tankstation aan de Schijndelseweg. Het invloedgebied van deze risicobron is op basis van de Beleidsvisie 150m. Het plangebied ligt ruimschoots buiten het invloedgebied, namelijk op minimaal 275m afstand. Het plangebied ligt ook ruimschoots buiten de 10^{-6} -risicocontour van deze inrichting. Doordat het plan niet voorziet in het toevoegen of wijzigen van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedgebied van een risicobron, kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het onderhavige project vormt.

3.7 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving. Tot 1 januari 2017 waren dit vooral de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Met ingang van 1 januari 2017 zijn deze twee wetten alsmede de Boswet vervangen door de nieuwe Wet natuurbescherming. De provincie is in de meeste gevallen het bevoegd gezag.

De wet regelt onder andere welke activiteiten per definitie verboden zijn ter bescherming van planten en dieren en hun leefomgeving en welke activiteiten slechts mogelijk zijn op basis van een door het bevoegd gezag te verlenen ontheffing of vergunning.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang. In het kader van de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State^[1], uitgesproken dat de vraag of op grond van die wet voor een project een

^[1] Bijvoorbeeld de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, *Bouwrecht* 2010 nr. 22 en 10 april 2013, nr. 201109380.

onthefing of vrijstelling nodig is in beginsel aan de orde komt in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de Wet natuurbescherming tot een andere benadering hoort te leiden.

De voorgenomen bestemmingswijziging leidt er toe dat de bestaande bebouwing moet worden gesloopt en dat het terrein geheel heringericht wordt. Om in beeld te brengen of er mogelijk sprake is van factoren op het gebied van flora en fauna, die een belemmering zouden kunnen zijn voor de beoogde bebouwing, is hiernaar onderzoek verricht in de vorm van een quickscan.

Ecologische quickscan 2013

Teneinde in kaart te brengen of op voorhand te verwachten valt dat de Flora- en faunawet, thans de Wet natuurbescherming aan de realisatie van de woningen in de weg staat, heeft Buro Maerlant een ecologische quickscan uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.

Deze quickscan bestaat uit een veldonderzoek en de verslaglegging hiervan. Het veldonderzoek heeft op 15 november 2013 plaatsgevonden. De conclusies en aanbevelingen van het rapport luiden als volgt.

- Er zijn geen door de toen geldende Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen.
- Het plangebied is beoordeeld als mogelijk geschikt voor enkele strikter beschermde diersoorten. Het betreft vleermuizen, omdat de bestaande bebouwing mogelijk geschikt is als verblijfplaats. En daarnaast een aantal algemeen voorkomende soorten broedende vogels. Sloop van bebouwing en andere werkzaamheden zoals bomenkap hebben, indien nestplaatsen en/of overige verblijfplaatsen aanwezig zijn, een effect op die soorten. Het is zaak de werkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten zodat er geen verstoring plaatsvindt.

Vervolgonderzoek flora en fauna 2014

Voorafgaande aan de sloop van de bebouwing is soortgericht onderzoek verricht om duidelijkheid te krijgen over de aan- of afwezigheid van vleermuizen in de bebouwing. Dit nader onderzoek is in de periode midden mei – midden juli en in de periode midden augustus – 1 oktober 2014 uitgevoerd met een bat detector conform het vleermuizenprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur (GaN 2013) en was gericht op de volgende functies: kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en winterverblijf. Het rapport d.d. 4 november 2014 van dit nader onderzoek naar de soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger is als bijlage toegevoegd aan de onderhavige Toelichting. Er zijn in de aangegeven periodes twee bezoeken afgelegd met de voorgeschreven tussenpoos van tenminste 30 dagen in het voorjaar en 20 dagen in het najaar.

Tijdens de bezoeken zijn in en rondom het plangebied vier soorten vleermuizen waargenomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger. Het betrof merendeels foeragerende dieren. Van de gewone dwergvleermuis is daarbij een paarverblijf vastgesteld. Paarverblijven kunnen worden gebruikt als winterverblijf. Het is daarom gewenst om voorafgaand aan, tijdens en na de sloop maatregelen ter behoud van deze functie te treffen. Dit kan door vier tot zes maanden voordat er met de sloop wordt begonnen vier vervangende

vleermuizenkasten aan te brengen, een plan van aanpak voor de sloop op te stellen en de nieuwbouw toegankelijk te maken voor vleermuizen.

Mitigatieplan dwergvleermuis

De maatregelen zijn vastgelegd in het Mitigatieplan gewone dwergvleermuis Ollandseweg 44 d.d. 31 oktober 2017, opgesteld door Buro Maerlant. Dit mitigatieplan is eveneens als bijlage toegevoegd aan deze Toelichting. Naleving van dit mitigatieplan voorkomt dat er een of meer verboden uit de Wet natuurbescherming, in casu hoofdstuk 3, worden overtreden. In de systematiek van de wet betekent dit dat er ook geen ontheffing op basis van deze wet nodig is.

Momenteel, mei 2018, staat er op het perceel nog één loods die in dit kader relevant is, deze is op onderstaande luchtfoto (afkomstig van www.ruimtelijkeplannen.nl) blauw omlijnd.



Behalve de Wet natuurbescherming is er geen wettelijke regeling die een belemmering vormt voor het slopen van deze loods. Deze kan dus al gesloopt worden los van het toekomstige bestemmingsplan en met inachtneming van het mitigatieplan is dit ook op grond van de Wet natuurbescherming geoorloofd.

Zodoende kan zich de situatie voordoen dat de sloop al heeft plaatsgevonden op het moment dat het onderhavige bestemmingsplan in werking treedt en dat de maatregelen die nodig zijn ter bescherming van de leefomgeving van de vleermuis dan al zijn genomen.

Voor het geval dit nog niet is gebeurd wordt in de regels van dit bestemmingsplan de bepaling opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen slechts kan worden verleend na sloop van de bestaande loods en nadat de compenserende maatregelen zoals omschreven in het als bijlage bij de regels gevoegde mitigatieplan zijn uitgevoerd dan wel de uitvoering ervan voldoende is zeker gesteld.

Overige aspecten

Preventief dient rekening te worden gehouden met algemene broedvogels en overige beschermde soorten. Daarom wordt aanbevolen om kap- en snoeiwerkzaamheden maar ook sloop bij voorkeur buiten het broedseizoen (maart tot augustus) uit te voeren. Werkzaamheden in het broedseizoen zijn mogelijk indien zones waarin de ingrepen plaatsvinden (binnen een straal van 10 meter gegarandeerd vrij zijn van broeden vogels). Dit wordt bij voorkeur vastgesteld door een ter zake deskundige (ecoloog). Indien men voor de aanvang van het broedseizoen met de werkzaamheden start en bomen/beplantingen al zijn verwijderd zullen de meeste vogels het plangebied mijden.

Tenslotte geldt voor alle soortgroepen de algemene zorgplicht, die inhoudt dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen (artikel 2 Flora- en faunawet).

3.8 Geluid

Een woning is een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Als een plan voorziet in het realiseren van een geluidgevoelig object in de geluidzone van een weg, moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de geluidsbelasting ter plaatse voldoet aan de grenswaarde die op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. Deze grenswaarde is 48 dB (artikel 82 Wgh). Het plan maakt in totaal drie woningen en dus drie geluidgevoelige objecten

mogelijk. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Ollandseweg en de Van Rijckevorsel van Kessellaan. De eveneens nabijgelegen Koninginnelaan en Oranje Nassaulaan hebben geen geluidzone, omdat de maximumsnelheid daar 30km/u bedraagt. Een akoestisch onderzoek is gezien het voorgaande noodzakelijk. De nieuwe woningen worden dichterbij de Ollandseweg gerealiseerd dan de bestaande bedrijfswoning. De afstand van de voorgevels van de woningen tot de wegas van de Ollandseweg bedraagt 17 meter.

Door Van Grinsven Advies is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege de genoemde wegen, waarvan de resultaten in het rapport van juli 2017 zijn verwerkt. Dit rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt het volgende. De geluidbelasting vanwege de Ollandseweg op de te realiseren woningen voldoet alleen op de noordgevels aan de voorkeursgrenswaarde $L_{den}=48\text{dB}$. Op de andere gevels wordt deze grenswaarde overschreden. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde voor een nieuwe woning in stedelijk gebied (63dB, zie art. 83 lid 2 Wgh). De maximale geluidbelasting bedraagt 56dB. De geluidbelasting vanwege de Van Rijckevorsel van Kessellaan en de Koninginnelaan is op alle gevels aanmerkelijk lager dan de voorkeursgrenswaarde, namelijk maximaal respectievelijk 41dB en 39dB. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt aan burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode verzocht om een hogere toelaatbare geluidbelasting vanwege de Ollandseweg op de oost-, zuid- en westgevels van de woningen vast te stellen. De gemeente Sint-Oedenrode hanteert bij het beoordelen van verzoeken om een hogere waarde de Beleidsregel hogere geluidsgrenswaarden Wet geluidhinder. In paragraaf 3.1. van dit beleidsstuk staat dat een hogere waarde onder andere kan worden toegekend als er sprake is van het vullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing waarbij sprake is van een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Aan dit criterium wordt voldaan. Verder is er sprake van het vervangen van bestaande bebouwing, wat ook een criterium is. Hierbij noemt de beleidsregel als voorbeeld het omzetten van bedrijfspanden naar woonruimte. Ook dat is hier het geval. Het is niet mogelijk om de geluidsbelasting te beperken door maatregelen aan het wegdek, - dit bestaat reeds uit asfalt- en verder is het plaatsen van een geluidscherm tussen de Ollandseweg en de woningen stedenbouwkundig gezien hoogst ongewenst.

Voor dit project is van belang de eis dat er sprake moet zijn van een geluidluwe gevel. Hieraan wordt voldaan, alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Er wordt voldaan aan de beleidsregel.

De cumulatieve geluidbelasting vanwege alle wegen bedraagt (zonder aftrek) maximaal $L_{den}=62\text{dB}$ op de zuidgevels. Met deze geluidbelasting moet rekening worden gehouden bij het bepalen van de vereiste geluidwering van de gevels. Het geluidniveau in alle verblijfruimten van de woningen mag niet meer dan 33dB bedragen. Ook naar het binnenniveau is akoestisch onderzoek verricht in het rapport. Hieruit blijkt dat, op basis van de geluidwerende maatregelen die in de bestektekeningen

zijn opgenomen, het geluidniveau in de binnenruimten beneden de maximaal toegestane $L_{den}=33\text{dB}$ blijft. De geluidwering voldoet aan de eisen die in het Bouwbesluit 2012 gesteld worden.

3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

De locatie ligt ruimschoots in de bebouwde kom van Sint-Oedenrode. De afstand tussen de projectlocatie en de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt meer dan 900 meter. Gezien deze afstand valt redelijkerwijs uit te sluiten dat de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij niet zullen worden gehaald. Voorts kan worden geconcludeerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geurhinder kan worden gegarandeerd. Tenslotte worden er geen veehouderijen in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt gezien de grote afstand en het feit dat zich aan alle kanten vele woningen tussen de projectlocatie en het buitengebied bevinden.

3.10 Infrastructuur en parkeren

Op de drie percelen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid: er is per perceel volop ruimte voor tenminste twee parkeerplaatsen, welk aantal volgens het gemeentelijk beleid is vereist (Bijlage 15, Parkeerkencijfers Sint-Oedenrode, bij Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan. De percelen zijn daarvoor voldoende ruim opgezet. Parkeren kan derhalve op eigen terrein geschieden. De percelen worden ontsloten op de Ollandseweg, zoals thans ook het geval is bij het bestaande bedrijf. De woningen krijgen allen een afzonderlijke ontsluiting op de Ollandseweg.

3.11 Luchtkwaliteit

Het ontwikkelen van drie woningen op de locatie zal nauwelijks tot geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen is minimaal, hooguit ca. 10 per dag per woning. Vanwege het saneren van de bedrijfsbestemming die nu ter plaatse aanwezig is, is aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen niet tot nauwelijks toeneemt. Het plan is zo kleinschalig dat het zonder meer valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM). Het plan is ook te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Te verwachten valt dat de luchtkwaliteit ter plaatse aan de normen als vastgelegd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zal voldoen. Daarbij is onder meer van belang dat er geen veehouderijen in de omgeving aanwezig zijn (zie hierboven par. 3.8). De omliggende functies stoten geen schadelijke stoffen uit en het plangebied ligt niet in de buurt van een belangrijke verkeersader. Ook blijkt uit raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland² dat aan de normen voor de meest relevante stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$ en PM_{10}) wordt voldaan. De concentraties liggen onder de jaargemiddelde grenswaarden voor deze stoffen.

De gemeente Sint-Oedenrode beschikt over het “Rapport Luchtkwaliteit 2004”, gedateerd 14 juni 2005. In 2005 heeft er wederom onderzoek en rapportage plaatsgevonden. Hierbij is gebleken dat er slechts op één plaats sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Dit is het geval

² Te raadplegen via <http://geodata.rivm.nl/gcn>. Geraadpleegd is de monitoring voor het jaar 2015 op basis van de gegevens van 2014.

op een gedeelte van de Borchmolendijk. Voor het overige werd overal aan de normen voldaan. Er hebben zich nadien in Sint-Oedenrode en directe omgeving geen ontwikkelingen voorgedaan die de kwalificatie “niet in betekenende mate” te boven gaan. Er kan dan ook zonder specifiek nader onderzoek worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor woningbouw.

3.12 Waterhuishouding

In de toelichting bij een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 lid 1 sub b Bro te worden beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Waterschap De Dommel is de waterbeherende instantie.

3.12.1 Waterbeheerplan ‘Waardevol Water’

Het Waterschap hanteert als uitvloeisel van de Waterwet als strategisch document het waterbeheerplan “Waardevol Water”. Dit plan beschrijft de doelstellingen en inspanningen van het waterschap in de periode 2016- 2021 aan de hand van een vijftal thema’s.

Het waterbeleid met name gericht op de volgende doelstellingen:

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

De relatie van het onderhavige project tot de vijf in het plan genoemde thema’s wordt hieronder kort uitgewerkt. Extra aandacht wordt besteed aan de vereiste hydrologisch neutrale uitvoering van het project.

- Droge voeten

Binnen dit thema is de voornaamste doelstelling om wateroverlast te voorkomen onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen. De waterbergingsgebieden liggen op grote afstand van de locatie.

- Voldoende water

Zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater.

Natuurlijk water

Zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren. Er is geen oppervlaktewater op de locatie of in de directe omgeving aanwezig.

- Schoon water

Zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen

Mooi water

Stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Conclusie

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

3.12.2 Watertoets

Ten behoeve van het plan is een watertoets uitgevoerd door MILON b.v. Dit rapport Watertoets dat op 13 december 2013 is uitgebracht, is als bijlage 4 bij deze toelichting bijgevoegd.

Maar inmiddels hebben de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel nieuwe waterregels vastgesteld. Hierdoor is het beleid zoals opgenomen in de watertoets achterhaald. De nieuwe regels (Keur) zijn eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels. Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe keur in de drie waterschappen. Ook de Handreiking watertoets is per die datum aangepast. Het doel van de regels is om de wateraanvoer en waterafvoer te bergen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken. De nieuwe regels leiden evenwel niet tot een herziening van de resultaten en conclusies zoals vermeld in de watertoets.

Uit het rapport Watertoets blijkt het volgende. In het plangebied is geen oppervlaktewater in de vorm van vijvers, sloten of greppels aanwezig. Hetzelfde geldt voor de omgeving van het plangebied. De oppervlakte aan verharding neemt met ca. 520m² af ten opzichte van de bestaande situatie.

Het vuilwater dient te worden geloosd op de aanwezige (gemengde) vrijvervalriolering. Er zullen drie ontstoppingsstukken op de perceelsgrens moeten worden aangelegd, waarvoor hoogstwaarschijnlijk de (hoofd-)riolering zal moeten worden uitgebreid. Het regenwater dient in de huidige situatie eveneens op de bestaande gemengde riolering te worden afgevoerd. De nieuwe woningen dienen echter te worden voorzien van een gescheiden rioolsysteem dat op de perceelsgrens gekoppeld wordt.

In de huidige situatie infiltreert een deel van het hemelwater ter plaatse. De bodem is hiervoor geschikt en er is na regenval geen sprake van wateroverlast. Doordat voorts de oppervlakte aan verharding aanmerkelijk afneemt, kan in de toekomstige situatie een vergelijkbare oplossing worden toegepast, waarbij het hemelwater op gebouwen naar het riool wordt afgevoerd en voor het overige infiltreert op (on)verharde oppervlaktes ter plaatse. De voorwaarden hiervoor worden beschreven op pag. 15 van het rapport.

Als reactie op het voorontwerp- bestemmingsplan heeft het waterschap De Dommel in overweging gegeven voorzieningen te treffen om het hemelwater van de daken ook lokaal te laten infiltreren bijvoorbeeld via een infiltratiekoffer met een overloop op het riool. Dit heeft echter niet de voorkeur van de initiatiefnemer. Reeds eerder is namelijk met de gemeente besproken en in de watertoets vastgelegd dat voor de toekomstige herontwikkeling wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij een vergelijkbare situatie als de huidige wordt nagestreefd. Dit houdt in afvoer van hemelwater op gebouwen naar het riool en infiltratie van hemelwater op (on)verharde oppervlaktes ter plaatse. Deze keuze wordt gerechtvaardigd door de sterke afname van het verhard oppervlak.

Hierdoor wordt al een positieve bijdrage geleverd aan de waterhuishouding ter plaatse. Het hoofdriool hoeft niet te worden uitgebreid.

4. Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven aan welke onderwerpen in de toelichting bij een bestemmingsplan in ieder geval aandacht moet worden besteed. Dit betreft onder andere de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken.

4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

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

In de anterieure overeenkomst is ook een artikel opgenomen inzake mogelijke planschade. Deze regeling vloeit voort uit in artikel 6.4a van genoemde wet op grond waarvan de gemeente Sint-Oedenrode eventuele planschadeclaims kan verhalen op de initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptbestemmingsplan toegezonden aan:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft per e-mail van 10 juni 2015 enkele opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen zijn verwerkt in paragraaf 3.12.2.

4.2.2. Omgevingsdialoog

De gemeente Meierijstad stelt voor nieuwe ontwikkelingen die afwijken van het geldend bestemmingsplan de eis dat bij een aanvraag om een principebeoordeling van het initiatief wordt aangegeven hoe de dialoog met de directe omgeving is gevoerd.

In dit geval gaat het om een ontwikkeling die al enkele jaren geleden in gang is gezet en waarvan de eerste fase, sloop van het grootste deel van de bebouwing en realisering van de eerste van drie woningen, reeds is afgerond. Noch vanuit de omgeving noch van andere zijde zijn opmerkingen gemaakt ten aanzien van het initiatief.

Vanwege deze omstandigheden is een omgevingsdialoog voor de onderhavige tweede fase achterwege gebleven.

5. Juridische aspecten

Bij het onderhavige bestemmingsplan wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost'. Dit is het meest actuele plan van de gemeente voor de bebouwde kom. De bepalingen uit het bestemmingsplan 'Harmonisatie Begrippen Wonen, c.s. Sint-Oedenrode 1' dat op 29 januari 2015 is vastgesteld, zijn opgenomen.

De indeling van de regels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten.

Toelichting

De begrippen met inhoudelijke betekenis die in de regels voorkomen worden in artikel 1 gedefinieerd terwijl in artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze er in voorkomende gevallen moet worden gemeten.

Een bestemmingsplan moet zo duidelijk mogelijk aangeven wat de (ontwikkelings) mogelijkheden op een bepaalde locatie zijn. Het is van belang dat bepaalde kernbegrippen die worden gebruikt, duidelijk zijn omschreven zodat daar geen discussie over kan ontstaan. Artikel 1 bevat een juridisch sluitende omschrijving van een aantal begrippen die in het plan worden gebruikt. Een goede begripsomschrijving betekent een stuk zekerheid. Deze begrippen worden immers gehanteerd bij het toetsen van aanvragen door burgemeester en wethouders. Ook de rechter wordt ermee geconfronteerd als hij een besluit van het college moet beoordelen ingeval van beroep of hoger beroep.

Wat geldt voor de begripsbepalingen, geldt ook voor de wijze van meten, de manier dus waarop wordt vastgesteld of in een concreet geval wordt voldaan aan de toegestane hoogte, breedte, oppervlakte, onderlinge afstand et cetera. Het spreekt voor zich dat het bestemmingsplan duidelijk aangeeft hoe er moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De volgende bestemmingen komen voor:

Artikel 3 Wonen

Artikel 4 Waarde- Archeologie 2

Deze bestemmingsregels regelen het toegestane gebruik van en de toegestane bebouwing (oppervlakte, inhoud, hoogte, situering) op de gronden met de aangegeven bestemmingen.

Toelichting

Het gehele perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Ten behoeve van de te realiseren woningen zijn op de verbeelding drie bouwvlakken en de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' voor zover deze op het perceel van toepassing is, opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Toelichting

Dit hoofdstuk bevat een aantal aanvullende regels die in voorkomende gevallen bij het toetsen van aanvragen worden toegepast. Zij bieden met name mogelijkheden voor een oplossing bij concrete plannen waar sprake is van geringe afwijkingen van de regels.

Deze algemene regels gelden voor alle bestemmingen en zij worden in voorkomende gevallen toegepast.

Artikel 7	Anti- dubbeltelregel
Artikel 8	Algemene bouwregels
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10	Overgangsrecht
Artikel 11	Slotregel

Toelichting

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan leiden tot situaties dat bestaande bebouwing of gebruik niet in overeenstemming is met de bestemming die in het nieuwe plan is toegekend. Een dergelijke situatie kan legaal blijven voortbestaan op basis van het overgangsrecht. Gezien de strekking van het onderhavige plan zal zo'n situatie zich waarschijnlijk in de praktijk niet voordoen. Maar het opnemen van overgangsrecht is verplicht en hiervoor is in het Besluit ruimtelijke ordening een standaardregeling opgenomen die in dit artikel integraal is overgenomen.

De slotregel spreekt voor zich.

Verbeelding

De verbeelding en de benamingen zijn conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) opgesteld.