

# Bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 113a'

Toelichting

Gemeente Meierijstad



Sint-Oedenrode, mei 2017

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht

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

*Juridisch Adviesbureau  
van der Aa*

Telefoon: 0413-490773  
E-mail: [info@vanderaajuristen.nl](mailto:info@vanderaajuristen.nl)  
Web: [www.vanderaajuristen.nl](http://www.vanderaajuristen.nl)

## Documentatiepagina

|                                                 |                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel                                           | Toelichting bij het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 113a' ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen. |
| Opdrachtgever                                   | H. van de Meulengraaf en R. van den Oever                                                                                                   |
| Datum                                           | mei 2017                                                                                                                                    |
| Versie                                          | Ontwerp                                                                                                                                     |
| Contactpersoon gemeente Meierijstad             | De heer Mr. J. den Otter                                                                                                                    |
| Auteur namens Juridisch Adviesbureau van der Aa | Mr. Ad van der Aa                                                                                                                           |

## *Inhoudsopgave*

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding en beoogde ontwikkeling                    | 5         |
| 1.2 Voorgeschiedenis                                      | 7         |
| 1.3 Leeswijzer                                            | 8         |
| <b>2. Toetsing aan beleid</b>                             | <b>9</b>  |
| 2.1 Landelijk beleid                                      | 9         |
| 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte             | 9         |
| 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening        | 9         |
| 2.2 Provinciaal beleid                                    | 10        |
| 2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant   | 10        |
| 2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014               | 10        |
| 2.2.3 Conclusie                                           | 14        |
| 2.3 Gemeentelijk beleid                                   | 14        |
| <b>3. Ruimtelijke en milieuaspecten</b>                   | <b>16</b> |
| 3.1 Aard en omvang van het project                        | 16        |
| 3.2 Archeologie                                           | 18        |
| 3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid | 19        |
| 3.4 Bodem                                                 | 20        |
| 3.5 Cultuurhistorie                                       | 23        |
| 3.6 Externe veiligheid                                    | 23        |
| 3.7 Flora en fauna                                        | 24        |
| 3.8 Geluid                                                | 25        |
| 3.9 Geurhinder                                            | 26        |
| 3.10 Infrastructuur en parkeren                           | 27        |
| 3.11 Luchtkwaliteit                                       | 27        |
| 3.12 Waterhuishouding                                     | 28        |
| 3.12.1 Waterbeheerplan 'Krachtig Water'                   | 28        |
| 3.12.2 Watertoets                                         | 29        |
| <b>4. Uitvoerbaarheid</b>                                 | <b>31</b> |
| 4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid                | 31        |
| 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                      | 31        |
| <b>5. Juridische aspecten</b>                             | <b>32</b> |

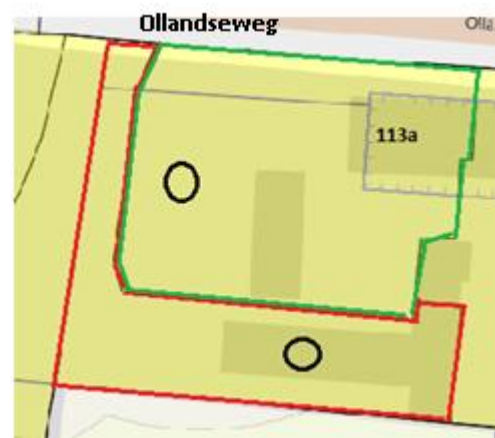
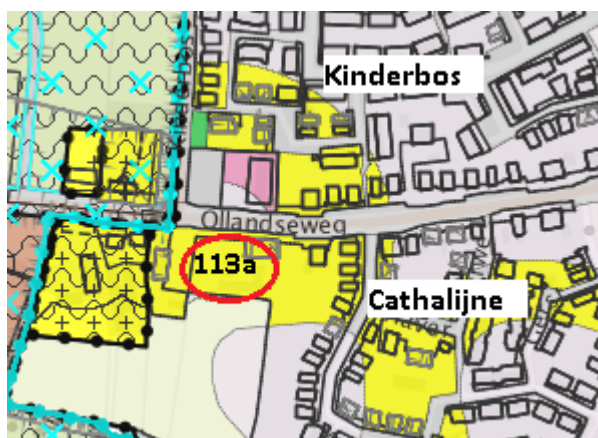
## *Bijlagen*

1. Stedenbouwkundige visie Ollandseweg 113a/ 115a Sint-Oedenrode, Jaap Margry, SAB Eindhoven d.d. 18 januari 2010.
2. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van twee nieuwe woningen nabij Ollandseweg 113a te Sint-Oedenrode, kenmerk VG-Ollandseweg113bc GA1.docx, opgesteld door Van Grinsven Advies, september 2016.
3. Archeologie: RAAP- notitie 5242, Onderzoeksgebied Ollandseweg 113 in Sint-Oedenrode, d.d. 2 december 2015
4. Verkennend bodemonderzoek aan de Ollandseweg 113A te Sint-Oedenrode, d.d. 29 december 2015, projectnummer 20151716-2 (Milon)  
Verkennd bodem- en asbestonderzoek aan de Ollandseweg 113 te Sint-Oedenrode, d.d. 13 januari 2016, projectnummer 20151716 (Milon)
5. Nader asbestonderzoek aan de Ollandseweg 113c te Sint-Oedenrode, d.d. 20 juli 2016, projectnummer 20161432 (Milon)
6. Vaststellingsbrief van de Inspecteur Leefomgeving en Transport d.d. 9 december 2016 kenmerk 136787 inzake afdoende sanering asbesthoudende grond.
7. Quickscan flora en fauna Ollandseweg 113a, d.d. 24-01-2016, rapportnummer 2016-01R02, Kruidbos ecologisch adviesbureau.
8. 'Watertoets ter plaatse van de Ollandseweg 113a te Sint-Oedenrode', d.d. 19 februari 2016, projectnummer 20151716-1.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en beoogde ontwikkeling

De heren H. van de Meulengraaf en R. van den Oever, hierna te noemen 'initiatiefnemers', zijn eigenaar van twee percelen grond die liggen ten zuiden van de Ollandseweg nabij de woning 113a die eigendom is van H. van de Meulengraaf. De locatie ligt in het westelijk deel van de bebouwde kom van de kern Sint-Oedenrode. Ten noorden van de Ollandseweg ligt de wijk Kinderbos en ten zuiden de wijk Cathalijne. Onderstaande figuur links geeft de ligging in groter verband aan terwijl de rechter figuur inzoomt op de locatie.



Van de Meulengraaf is eigenaar van het groen omlijnde vlak met daarin de halfvrijstaande woning Ollandseweg 113a. Het is de bedoeling om op dit perceel een vrijstaande woning te bouwen, de plaats hiervan is globaal aangegeven met de zwarte ovaal. Van den Oever is eigenaar van het rood omlijnde vlak en hij wil het daarin gelegen bestaande bedrijfsgebouw, aangeduid met de zwarte ovaal, verbouwen tot een vrijstaande woning.

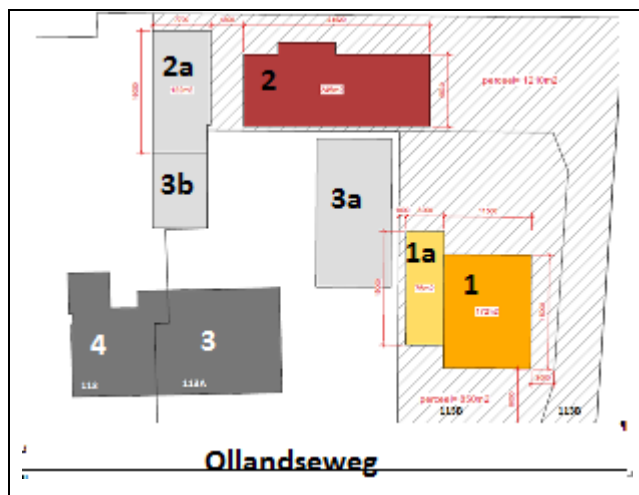
Vanwege de ligging wordt in gemeentelijke stukken voor de nieuwbouw op het perceel dat aan de Ollandseweg grenst, de term 'eerste lijns bebouwing' gebruikt en voor het achtergelegen perceel de term 'tweede lijns bebouwing'.

Beide percelen liggen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord dat de gemeenteraad op 29 april 2010 heeft vastgesteld. Beide percelen hebben bij de vaststelling de bestemming Wonen gekregen maar zonder toekenning van een bouwvlak voor een of meer woningen. Hiertegen is beroep ingesteld en dit beroep is gegrond verklaard door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is gebeurd bij uitspraak van 9 november 2011 nummer 201009221/1/R3 en hierbij is dit onderdeel van het bestemmingsplan vernietigd. Als gevolg hiervan is het bestemmingsplan 'Cathalijne / Kinderbos' (herziening ex art. 30 WRO) voor deze locatie nog steeds het geldende bestemmingsplan met daarin voor beide percelen de bestemming 'Bedrijf' met de nadere

aanduiding' hoveniersbedrijf'. Een dergelijk bedrijf is er overigens nooit gevestigd geweest. De bebouwing op het achtergelegen perceel, die in het verleden voor agrarische doeleinden werd gebruikt, is sinds een aantal jaren voor een deel in gebruik bij een drietal kleinschalige bedrijven en wordt voor de rest hobbymatig gebruikt door de (voormalige) eigenaar. Voor dit bedrijfsmatig gebruik hebben burgemeester en wethouders tot eind 2016 een tijdelijke vergunning afgegeven. Deze vergunning is verlopen en de bedrijfsactiviteiten zijn gestopt.

Op het perceel Ollandseweg 113a heeft de heer Van de Meulengraaf naast zijn woning een kleinschalig timmer- en renovatiebedrijf. De feitelijke bedrijfsactiviteiten worden grotendeels op locatie elders uitgeoefend, op het perceel zelf wordt de bedrijfswagen met aanhanger gestald terwijl het bijgebouw gebruikt wordt voor opslag en in heel beperkte mate voor machinaal timmerwerk. Het is de bedoeling om dit bedrijf nog  $\pm$  vijf jaar voort te zetten tot aan of tot kort na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd door Van de Meulengraaf (63). Ten behoeve hiervan is in de regels persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

De initiatiefnemers willen de bestemming Bedrijf laten vervallen en vervangen door de bestemming Wonen ten behoeve van twee vrijstaande woningen met bijgebouw, waarvan er een geprojecteerd is in het bebouwingslint langs de Ollandseweg (eerste lijn) en de andere op het achter gelegen perceel ter plaatse van het bestaande bijgebouw (tweede lijn). Onderstaande figuur geeft de totale toekomstige situatie weer. De bebouwing met de nummers 1 en 1a betreft de nieuwe woning met bijgebouw aan de Ollandseweg, de bebouwing met het nummer 2 betreft de nieuwe woning op het achtergelegen perceel. De bebouwing met de nummers 2a en 3b betreft een bestaand bijgebouw waarvan het gedeelte met het nummer 2a gaat dienen als bijgebouw bij de woning op het achterterrein. Het deel met het nummer 3b blijft evenals de bebouwing met het nummer 3a in gebruik als bijgebouw bij de woning nummer 3 (Ollandseweg 113a). De bebouwing met het nummer 4 betreft de bestaande halfvrijstaande woning Ollandseweg 113. Dit perceel is eigendom van een derde en het valt buiten het onderhavige bestemmingsplan.



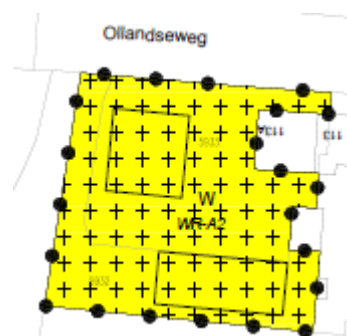
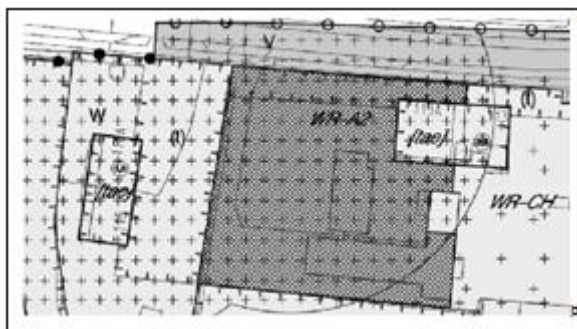
## 1.2 Voorgeschiedenis

Dit bestemmingsplan heeft al een behoorlijke voorgeschiedenis. Om hiervan een goed beeld te geven wordt in deze paragraaf ingegaan op een aantal relevante aspecten uit de voorgeschiedenis. Zoals hiervoor al is aangegeven ligt de locatie binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord. De reden dat de geldende bestemming echter nog steeds de bestemming Bedrijf is uit het eerdere bestemmingsplan Cathalijne Kinderbos, herziening ex artikel 30 WRO is als volgt.

Op 29 april 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord vastgesteld met daarin voor beide percelen de bestemming Wonen. Hierbij heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

1. Beide locaties worden aangemerkt als zoekgebied voor toevoeging van extra bebouwing conform de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling.
2. Onder extra bebouwing wordt verstaan: een woning als bedoeld in de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 dan wel een woning als bedoeld in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Sint-Oedenrode ( inclusief uitvoeringsregeling tegenprestatie bij realisering BIO- woning).
3. Voor de desbetreffende locatie worden nadere stedenbouwkundige voorwaarden opgenomen waarbij oprichting van eerste- dan wel tweedelijsbebouwing in beginsel aanvaardbaar is.
4. Het verlenen van medewerking kan slechts plaatshebben door middel van een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan.

De twee percelen hebben aldus de bestemming Wonen gekregen zij het zonder bouwvlakken zodat er geen hoofdgebouwen/ woningen konden worden gebouwd. De bedrijfsbestemming kwam hiermee te vervallen. De eigenaren zijn tegen dit raadsbesluit in beroep gegaan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in zijn eerder genoemde uitspraak van 9 november 2011 uitgesproken dat de gemeenteraad onvoldoende had gemotiveerd waarom deze wijze van bestemmen in overeenstemming moet worden geacht met een goede ruimtelijke ordening en hoe daarbij met de belangen van de eigenaren rekening is gehouden. Het besluit is vernietigd voor zo ver het hun percelen betreft . Op onderstaande figuur is dit plandeel met donkere puntjes aangegeven en dit omvat de twee percelen waar de onderhavige herziening van het bestemmingsplan op betrekking heeft. De rechter figuur geeft de hoofdopzet van de verbeelding van het plan weer.



De betrokken eigenaren en de gemeente zijn vervolgens om de tafel gegaan over de wijze waarop gevolg kan worden gegeven aan de uitspraak van de Afdeling. Dit traject heeft veel tijd gevraagd met

name vanwege het discussiepunt of de gemeente gerechtigd is van de betrokkenen een financiële bijdrage te eisen in ruil voor het toekennen van twee bouwtitels. Dit punt was ook al in het beroepschrift tegen het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord aan de orde gesteld maar de Afdeling bestuursrechtspraak is aan dit punt niet meer toegekomen vanwege de hiervoor al genoemde bezwaren tegen de bestemmingsmethodiek die voor de Afdeling al voldoende aanleiding waren om het raadsbesluit voor zo ver betrekking hebbend op deze percelen te vernietigen.

Burgemeester en wethouders hebben ook daarna steeds het standpunt ingenomen gesteld dat het betalen van een financiële bijdrage, mede gezien het gememoreerde raadsbesluit een noodzakelijke voorwaarde is voor het toekennen van de bestemming Wonen voor twee vrijstaande woningen met bijgebouwen.

In maart 2016 hebben burgemeester en wethouders de bijdragen vastgesteld op €35.000 ( Van de Meulengraaf) en € 31.140 ( Van den Oever) en deze bedragen zijn ook opgenomen in de samenwerkingsovereenkomsten tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

### *1.3 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 deze 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 bestuursrechtspraak<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Bijvoorbeeld de uitspraak van 18 december 2013 nummer 201302867 inzake Weststellingwerf

## *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 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 2014*

#### Algemeen

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en is sindsdien enkele keren aangepast. Thans geldt de geconsolideerde versie per 1 januari 2017. 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 worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

In dit geval is het op de eerste plaats van belang dat het hier gaat om het toevoegen van twee woningen binnen 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 72 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 woonomgeving 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 met twee wordt uitgebreid, wordt het gebruik van het perceel enigszins geïntensiveerd. Daar staat tegenover dat de overlast die een bedrijf kan veroorzaken nu verdwijnt.

De twee woningen worden zodanig gesitueerd 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 twee woningen, waarbij een bestaand bedrijfsgebouw wordt getransformeerd tot woning, 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.

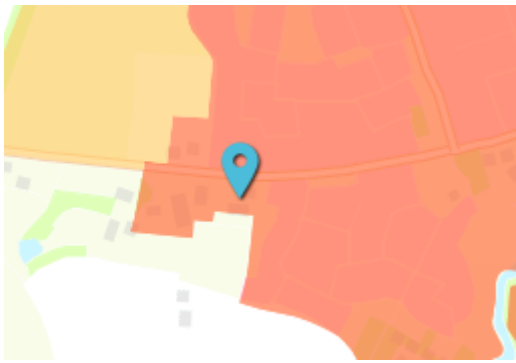
#### Themakaarten

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

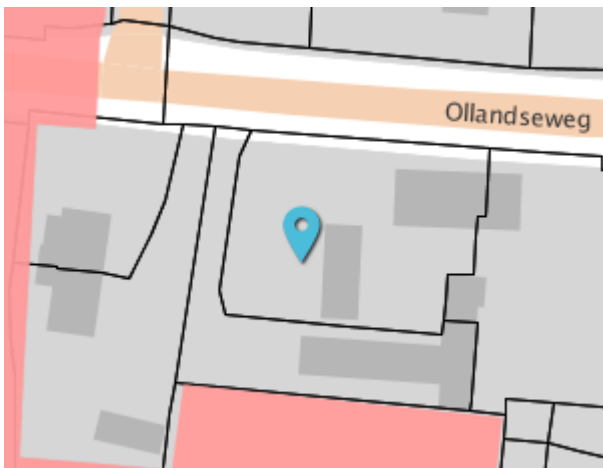
In deze paragraaf wordt ingegaan op de opgesomde thema's en getoetst in hoeverre het onderhavige project past binnen de regels die van toepassing zijn. Ter illustratie is telkens een uitsnede uit de kaart behorende bij het genoemde thema opgenomen. Hierop is het plangebied met een merkteken aangeduid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

### Stedelijke ontwikkeling



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 rood 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 (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 2014 van het RRO. Dit voorziet er in dat binnen het bestaand stedelijk gebied van Sint-Oedenrode de komende jaren nog  $\pm 600$  woningen worden gerealiseerd.

### Cultuurhistorie



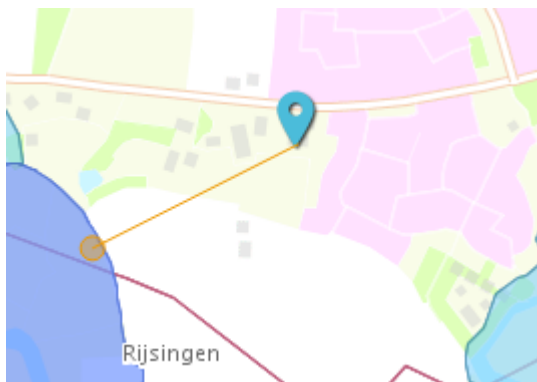
Het plangebied ligt buiten het gebied met de aanduiding cultuurhistorisch vlak (roze ingekleurd). De voorgestane ontwikkeling is ruimtelijk en functioneel van zodanig beperkte aard dat kan worden gesteld dat het is uitgesloten dat er sprake is van enige verstoring van in dat gebied aanwezige waarden.

### Agrarische ontwikkeling en windturbines



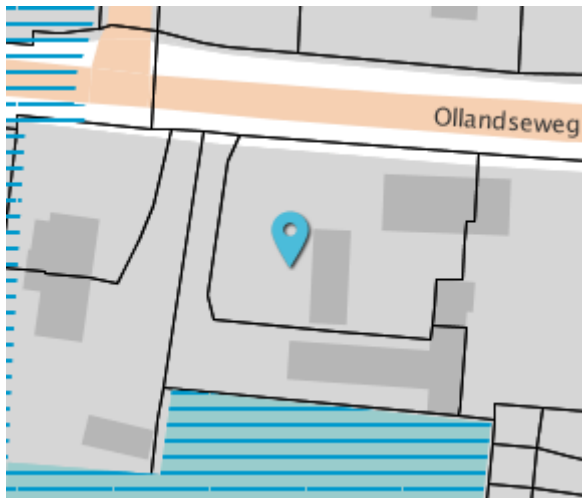
Het plangebied ligt buiten het agrarisch gebied dat hier de tevens aanduiding 'Beperkingen veehouderij' heeft. Deze aanduiding ziet op het reguleren van de veehouderij en staat helemaal los van het realiseren van een paar woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit aspect hoeft verder geen bespreking.

### Water



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. Het gebied met de donkerblauwe kleur heeft de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' (afstand  $\pm 390\text{m}^1$ ) en voor het gebied met de lichtblauwe kleur geldt de aanduiding 'Reservering waterberging' (afstand  $\pm 400\text{m}^1$ ).

## Natuur en landschap



In het plangebied geldt geen nadere aanduiding betreffende het thema natuur en landschap. 'Het ligt buiten de groenblauwe mantel, die is aangeduid met de blauwe arcering. Er zijn dus geen specifieke regels vanwege natuur en landschap van toepassing.

### *2.2.3 Conclusie*

Het onderhavige project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### *2.3 Gemeentelijk beleid*

In hoofdstuk 1 is de voorgeschiedenis op gemeentelijk niveau al beschreven. Hieraan kan nog het volgende worden toegevoegd. 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 zodat aan dit beleidsdocument wordt voldaan.

Het opheffen van een bedrijfsbestemming in een woonomgeving past in het streven van de gemeente naar ruimtelijke kwaliteitswinst. Verder is van belang dat hier een locatie in bestaand stedelijk gebied benut kan worden voor woningbouw waarmee wordt voldaan aan het beginsel van zuinig ruimtegebruik.

Het project paste binnen het beleid van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode, de overgang naar gemeente Meierijstad brengt op dit punt geen verandering.

### Bijdrage ruimtelijke kwaliteit

Bij de behandeling van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord heeft de gemeenteraad, zoals eerder al is gememoreerd ingestemd met het aanmerken van beide percelen als zoekgebied voor toevoeging van extra bebouwing( conform zoekgebieden in de Beleidsnota Buitengebied in

ontwikkeling). Onder 'extra bebouwing' verstaat de raad een woning als bedoeld in de (provinciale)beleidsregeling Ruimte voor ruimte 2006 dan wel een woning als bedoeld in de (gemeentelijke) beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling.

In paragraaf 1.2. is al aangegeven dat het voorbereidingstraject veel tijd heeft gevraagd met name vanwege de discussie inzake het te leveren maatwerk als uitwerking van het raadsbesluit voor de ruimtelijke ontwikkeling.

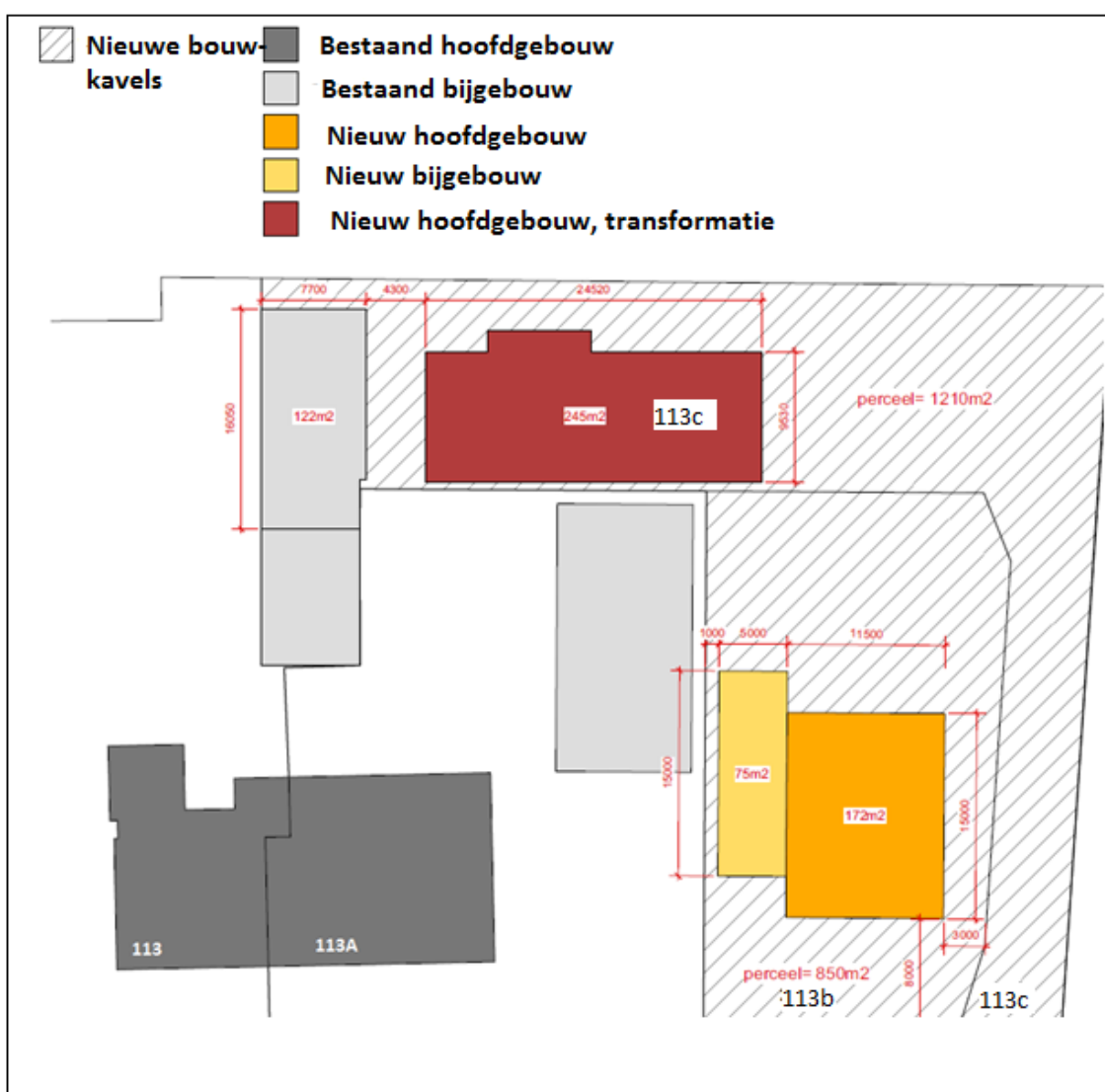
Burgemeester en wethouders hebben zich steeds op het standpunt gesteld dat als gevolg van het hiervoor genoemde raadsbesluit een verruiming van de bouwmogelijkheden voor deze locatie uitsluitend aanvaardbaar is mits dit gebeurt in combinatie met ontwikkeling/ versterking van de ruimtelijk/ planologische kwaliteit op het gebied van natuur en landschap elders.

### 3. Ruimtelijke en milieuaspecten

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 twee vrijstaande woningen met bijgebouwen waarvan er één wordt gerealiseerd door transformatie van een bijgebouw dat tot nu toe in gebruik is als bedrijfsgebouw. Onderstaande situatietekening geeft een beeld van de beoogde opzet.



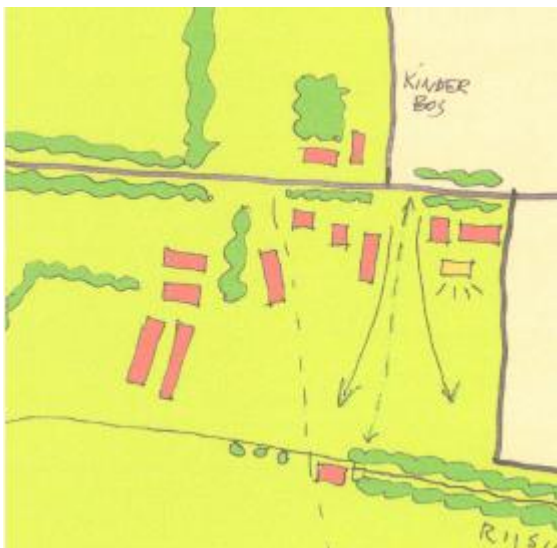
De hiervoor beschreven invulling van de locatie is mede gebaseerd op een stedenbouwkundige analyse en visie, die in 2010 is opgesteld door ir. J. Margry van stedenbouwkundig adviesbureau SAB uit Eindhoven. Deze stedenbouwkundige visie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit document wordt beargumenteerd dat op deze locatie niet alleen eerste lijns bebouwing direct aan

de Ollandseweg maar ook tweede lijns bebouwing, op het achterterrein dus, passend is. Margry constateert namelijk dat juist aan de bebouwingslinten op veel plaatsen sprake is van uitzonderingen op het bouwen in de rooilijn. Dit laatste was in eerste instantie de gedachte van de gemeente. Margry formuleert het aldus:

*“De dorpse stedenbouw dankt zijn charme grotendeels aan de toevallige en pragmatische wijze waarop door de jaren heen toevoegingen zijn gepleegd. Het zijn in hoge mate de afwijkingen en de uitzonderingen, die de linten zo interessant en afwisselend maken. Zo staan de woningen zelden op gelijke afstand van de weg en zijn er vaak dubbele woningen in oude boerderijen en achterhuizen. In de directe omgeving is dit ook te ervaren, zoals bij 115 en 115a ( waarvan 115 als tweedelijns bebouwing zou kunnen worden opgevat). Het bouwen in de tweede lijn is lang als onwenselijk beschouwd, omdat de linten zouden “opdikken” door een grote hoeveelheid aanvragen en er een ongewenste wildgroei zou ontstaan. Inmiddels is dit geheel anders komen liggen door het veel restrictievere bouwbeleid en kan deze vorm gedoseerd worden toegepast in bijzondere situatie. In veel gevallen wordt tegenwoordig op stedenbouwkundige gronden juist gevraagd om op ongelijke afstand van de weg te bouwen om de sfeer van het dorpse lint te versterken en om afwisseling te krijgen. Ook het incidenteel toestaan van woningen in de tweede lijn kan hiertoe bijdragen. Door te experimenteren met oude verkavelingsvarianten kunnen kwalitatief uitstekende oplossingen ontstaan. Tweedelijns bebouwing kan een heel aantrekkelijk woonmilieu opleveren; de grotere afstand tot de weg vermindert de overlast van wegverkeerslawaai en het bevordert tegelijk de openheid naar het landschap vanaf de weg.*

*Het ‘stedenbouwkundig gelinkt’ zijn is hier alleszins aan de orde; er is sprake van een vrij compacte cluster kernrandbebouwing. De nieuwe woning komt nagenoeg tegenover nummer 115 te staan. Dit is een incident en daarom zal dit het lint interessanter maken in plaats van verzwakken.”*

Verder constateert Margry dat de ligging goed past in de bebouwingsstructuur van de kernrand. Onderstaande schets links illustreert dit. Zoals de pijlen en de stippellijn aangeven blijft er een doorkijk bestaan naar het achter gelegen open landschap. Deze doorkijk zou vervallen als er op deze plaats een tweede woning aan het lint zou worden toegevoegd. Op de figuur rechts is de tweede lijns woning ingetekend, gedeeltelijk op de plaats van het bestaande bedrijfsgebouw. In de door initiatiefnemer gewenste situatie, wordt de woning gerealiseerd door transformatie van dit bedrijfsgebouw.



Voor de bebouwing aan de Ollandseweg gelden de generieke bouw- en situeringsregels die van toepassing zijn op de bestemming Wonen zoals deze voorkomt in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van Sint-Oedenrode.

Voor de bebouwing op het achterterrein worden enkele, specifieke regels opgenomen die zijn afgestemd op de situering en maatvoering van de huidige bebouwing. Mede vanwege de overgang naar het buitengebied is hier gekozen voor een grotere oppervlakte aan bebouwing maar met een lagere hoogte (maximale goothoogte van 2.75m<sup>1</sup> en nokhoogte van 4.75m<sup>1</sup>) waardoor het ruimtelijk beeld ter plaatse nauwelijks verandert. Verder resulteert dit in een 'zachtere' overgang naar het buitengebied.

Onderstaande figuur is een impressie van de beoogde nieuwe situatie na transformatie van het bijgebouw.



Mede omdat een bedrijfsbestemming in een woongebied wordt vervangen door een woonbestemming is per saldo sprake van een positieve ontwikkeling. 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.

### *3.2. Archeologie*

De locatie heeft 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 50m<sup>2</sup> 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).

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen waardoor de archeologische belangen voor nu en voor de toekomst veilig worden gesteld.

#### Archeologisch vooronderzoek en selectie- advies

Inmiddels is ook archeologisch vooronderzoek verricht door Archeologisch adviesbureau RAAP bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek. Het betreft de RAAP- notitie

5242 van 2 december 2015. Het rapport is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Op onderstaande figuur is het onderzoeksgebied zwart omlijnd. Dit is onderverdeeld in de rood omlijnde onderzoeksgebieden A en B.



Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische vondsten aangetroffen. Uit de boringen kan worden afgeleid dat in het onderzoeksgebied (relatief intacte) archeologische resten kunnen worden verwacht die door de voorgenomen bouwplannen kunnen worden bedreigd als hiervoor nieuwe bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld nodig zijn.



Het selectieadvies luidt als volgt.

In plangebied A (achterste perceel) is geen vervolgonderzoek nodig als bij de verbouwing van het bestaande gebouw tot woning alleen ter plaatse van de huidige funderingen wordt gegraven. Als hiervan wordt afgeweken en de bodemingrepen tevens dieper reiken dan 30 cm – Mv, wordt vervolgonderzoek aanbevolen.

Voor plangebied B wordt voor bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Gezien de geringe oppervlakte van de geplande bodemingrepen kan dit onderzoek bestaan uit een archeologische begeleiding bij de graafwerkzaamheden.

Het rapport en het selectieadvies zijn beoordeeld door de gemeente .

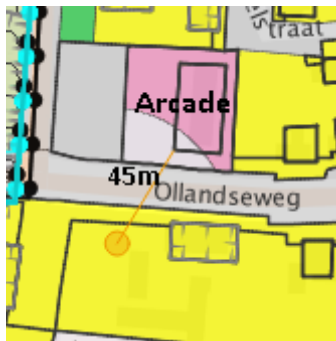
### *3.3. Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid*

In de omgeving van de projectlocatie is op twee plaatsen sprake van bedrijfsmatige activiteiten. Zoals hiervoor in hoofdstuk 1 is aangegeven, wil de heer Van de Meulengraaf op zijn perceel Ollandseweg 113a nog enkele jaren zijn kleinschalig timmer- en renovatiebedrijf voortzetten. De feitelijke bedrijfsactiviteiten worden grotendeels op locatie elders uitgeoefend, op het perceel zelf wordt de bedrijfswagen met aanhanger gestald terwijl het bijgebouw gebruikt wordt voor opslag en in heel beperkte mate voor (machinaal) timmerwerk. Alle activiteiten

vinden inpandig plaats. Gezien de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten voldoen deze aan de definitie van ‘bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning’, zoals als volgt omschreven in het bestemmingsplan Sint-Oedenrode-Noord:

*“ het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend”.*

Een tweede bedrijfsmatige activiteit vindt plaats aan de overzijde van de Ollandseweg in het op nummer 88 gelegen bedrijfsgebouw Arcade. Dit perceel heeft de bestemming Dienstverlening en er zijn een tandartsenpraktijk, een diëtistenpraktijk, een praktijk voor Cesaroefentherapie en een kantoor van de Dienst Landelijk Gebied gevestigd. De bestemming Dienstverlening laat alleen publieksgerichte of niet publieksgerichte dienstverleningsactiviteiten toe die naar hun aard passen in een omgeving die in hoofdzaak een woonfunctie heeft. Dit is hier al het geval. De afstand tussen het perceel van Arcade en dichtst bij geprojecteerde nieuwe woning is ongeveer 45 meter, deze afstand is groter dan de afstand tussen het bedrijfsgebouw en reeds bestaande woningen. Er is over en weer dan ook geen sprake van belemmeringen of kans op hinder.



### 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.

Omdat het in dit geval gaat om twee percelen met verschillende eigenaren terwijl bovendien op het ene perceel een geheel nieuwe woning wordt gebouwd en op het andere perceel een bestaand gebouw tot woning wordt verbouwd is er uit praktisch oogpunt voor gekozen om de bevindingen in twee afzonderlijke rapporten vast te leggen. Het (veld)onderzoek is verricht door gekwalificeerde medewerkers van Milon bv en conform de voorgeschreven normen.

#### 3.4.1. Perceel 113b

Dit betreft het perceel dat direct grenst aan de Ollandseweg. Het rapport met het projectnummer 20151716-2 is van 29 december 2015, het is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoeksgebied is op onderstaande figuur zwart omlijnd, de binnen dit vlak aanwezige bebouwing is aaneengesloten rood omlijnd, de contouren van de nieuwe bebouwing zijn met de rode stippellijn aangegeven.



Een groot deel van de onbebouwde grond is onverhard en ingericht als tuin terwijl een gedeelte met klinkers is verhard. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek, waarbij gebruik is gemaakt van NEN 5725 werd op de onderzoekslocatie geen noemenswaardige bodemverontreiniging verwacht. Om die reden is voor het verdere onderzoek conform NEN 5740 uitgegaan van een zogenaamde onverdachte locatie. Op het terrein zijn zoals gebruikelijk meerdere boringen verricht in het kader van het verkennend bodemonderzoek.

In onderstaande tabel die is overgenomen uit het onderzoeksrapport, zijn de analyseresultaten samengevat.

**Tabel 7: Onderzoeksresultaten grond en grondwater.**

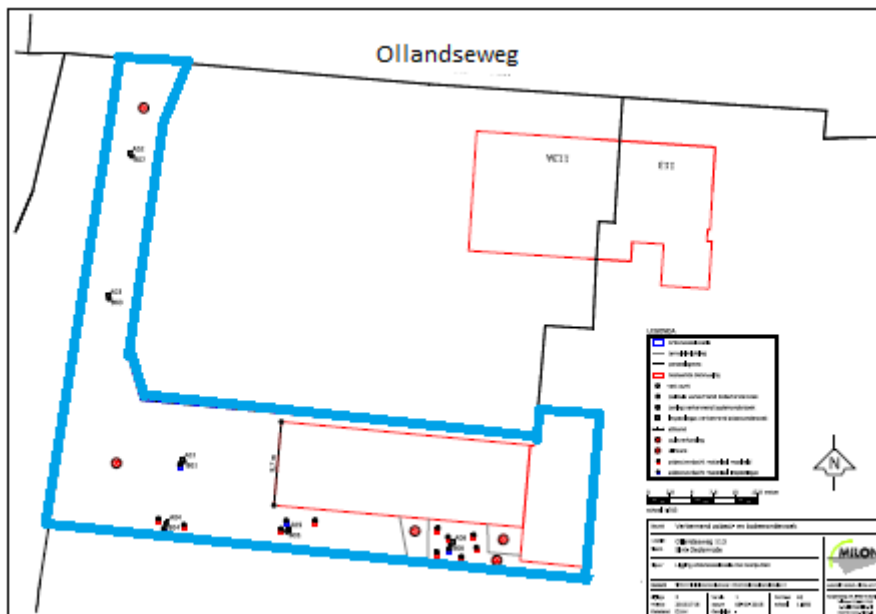
| Onderzoeksresultaten grond en grondwater |                            |                |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| bovengrond                               | -                          | -              |
| ondergrond                               | zink, cadmium, lood en PAK | licht verhoogd |
| grondwater                               | barium                     | licht verhoogd |

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatsen. Er zijn enkele licht verhoogde gehalten/ concentraties aangetroffen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geen belemmering voor het huidig en toekomstig gebruik van het perceel. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. Als er grond wordt afgevoerd kan, afhankelijk van de bestemming en toepassing, een partijkuring ( AP04) noodzakelijk zijn.

### 3.4.2. Perceel 113c

Dit betreft het achtergelegen perceel. Het rapport met het projectnummer 20151716 is van 13 januari 2016, het is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoeksgebied is op onderstaande figuur blauw omlijnd. De binnen dit vlak aanwezige bebouwing is aaneengesloten rood omlijnd.

De figuur is een verkleining van de tekening die als bijlage 2 is opgenomen bij het onderzoeksrapport van Milon.



Een groot deel van de onbebouwde grond bestaat uit puinverharding terwijl enkele kleinere stukken bij de bebouwing met klinkers zijn verhard. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek, waarbij gebruik is gemaakt van NEN 5725 werd op de onderzoekslocatie geen noemenswaardige bodemverontreiniging verwacht. Om die reden is conform NEN 5740 uitgegaan van een zogenaamde onverdachte locatie. Op het terrein zijn zoals gebruikelijk meerdere boringen verricht in het kader van het verkennend bodemonderzoek.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat het aanwezige puinpad voor 2005 is aangelegd. Er zijn geen certificaten van de kwaliteit en herkomst van het puin beschikbaar. Daarom is het pad verdacht op de aanwezigheid van asbest en is het conform NEN 5897 aangemerkt als halfverharding. Er is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd waarvoor op enkele plaatsen inspectiegaten zijn gemaakt.

#### Resultaat bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem onder de puinverharding ter plaatse van één boring (04) sterke bijmengingen aangetroffen met puin. Tevens zijn resten metaal, plastic, hout en asbest plaatmateriaal aangetroffen. Verder zijn geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. In de volgende tabel die is overgenomen uit het onderzoeksrapport, zijn de analyseresultaten samengevat.

**Tabel 9: Onderzoeksresultaten grond en grondwater.**

| Onderzoeksresultaten grond en grondwater |        |                |
|------------------------------------------|--------|----------------|
| bovengrond boring 4                      | PCB    | licht verhoogd |
| bovengrond direct onder puinlaag         | -      | -              |
| ondergrond                               | nikkel | licht verhoogd |
| grondwater                               | barium | licht verhoogd |

De enkele licht verhoogde concentraties zijn niet van dien aard dat vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geen belemmering voor het huidig en toekomstig gebruik van het perceel.

#### Resultaat asbestonderzoek

Tijdens de maaiveldinspectie is op diverse plaatsen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tevens is in de puinverharding asbesthoudend materiaal aangetroffen. Op basis van de hoeveelheid asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen in inspectiegat 4 blijkt dat de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden.

Inmiddels heeft er om te voldoen aan het Besluit asbestwegen ( erfverhardingen) een nader asbestonderzoek plaatsgevonden om de mate, ernst en omvang van de asbestverontreiniging te bepalen. Dit onderzoek is verricht door Milon te Schijndel. De bevindingen zijn opgenomen in het rapport 'Nader asbestonderzoek aan de Ollandseweg 113c te Sint-Oedenrode, d.d. 20 juli 2016, projectnummer 20161432. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Er is vastgesteld dat er sprake is van een te grote concentratie waardoor sanering noodzakelijk is. Dit is gemeld bij het bevoegd gezag te weten de Inspectie Leefomgeving en Transport ( IL & T) te Arnhem. De sanering heeft eind oktober 2016 plaatsgevonden.

Bij brief van d.d. 9 december 2016 kenmerk 136787 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport aangegeven dat de asbesthoudende grond op afdoende wijze is gesaneerd. Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de locatie nu geheel geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

### *3.5. Cultuurhistorie*

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

### *3.6. Externe veiligheid*

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ( Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen ( Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes ( Bevt) en het Basisnet.

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.

Hieronder volgt een uitsnede uit de risicokaart van de locatie en omgeving. De locatie is aangeduid met de zwarte cirkel. De met de rode stip aangeduide inrichting is de voormalige varkenshouderij Rijsingen 13, deze locatie ligt op een afstand van  $\pm 425\text{m}^1$ . Het varkensbedrijf is echter beëindigd zodat er feitelijk geen sprake meer is van een risicofactor. De rode stippellijn geeft de ligging van een gasleiding weer. De afstand tot de leiding is  $\pm 355\text{m}^1$  en de afstand tot de rand van de bij de leiding behorende veiligheidszone, zoals deze in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen is  $\pm 305\text{m}^1$ . Bij deze afstanden is er geen sprake van belemmering of risico, aangezien het invloedsgebied van de leiding 170 meter is.



### 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<sup>[1]</sup>, uitgesproken dat de vraag of op grond van die wet voor een project een ontheffing 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.

Om een beeld te krijgen van het plangebied heeft Kruidbos, ecologisch adviesbureau een quickscan flora & fauna uitgevoerd, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Het rapportnummer is 2016-01RO2, de datum is 24 januari 2016.

De conclusies en aanbevelingen van het rapport luiden samengevat als volgt.

Er is in het totale plangebied geen beschermde flora waargenomen.

Voor het onbebouwde deel van het plangebied dat grenst aan de Ollandseweg waar sprake is van nieuwbouw is geen sprake van beperkingen vanwege flora en fauna. Wel geldt ook hier de algemene zorgplicht

Het te verbouwen gebouw op het achterterrein ( toekomstig 113c) is geschikt als verblijfplaats voor diverse vogelsoorten waaronder huismus en steenuil. Maar omdat er geen prooiresten en/ of braakballen zijn aangetroffen in of in de directe omgeving van het gebouw wordt een gebruik door de steenuil onwaarschijnlijk geacht.

Omdat alle broedende inheemse vogels en hun nesten wettelijk beschermd zijn, is het van belang tijdens de broedperiode geen werkzaamheden uit te voeren ( ook niet in de vestigingsfase)die leiden tot verstoring van het broedgedrag dan wel voor het broedseizoen de gelegenheid tot nestelen ( vegetatie en gebouwen) te verwijderen zodat de vogels elders een broedplaats moeten zoeken. Het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot en met augustus.

Als extra controle op een mogelijk gebruik door vogels, met name huismussen, van de spouwmuren en een ruimte in de nok van het pand is van 15 tot en met 21 januari een aanvullend onderzoek uitgevoerd middels gebruikmaking van twee cameravallen. Hierbij zijn geen huismussen waargenomen, gebruik van het pand door de huismus wordt onwaarschijnlijk geacht zodat nader onderzoek niet nodig wordt geacht.

### *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

---

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

de grenswaarde die op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. Deze grenswaarde is 48 dB (artikel 82 Wgh). Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van twee woningen en dus geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Ollandseweg en dus is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Akoestisch adviesbureau Van Grinsven Advies te Nuland heeft het voorgeschreven akoestisch onderzoek uitgevoerd en de bevindingen neergelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van twee nieuwe woningen nabij Ollandseweg 113a te Sint-Oedenrode', kenmerk VG-Ollandseweg113bc GA1.docx, d.d. september 2016.

De geluidsbelasting op de gevels van de woning die het verst van de Ollandseweg is geprojecteerd, eerder hiervoor als 'tweedelijns woning' omschreven, voldoet overal aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting is 45dB op de noordgevel, berekend op een hoogte van 4,5 meter.

De geluidsbelasting op de gevels van de dichtst bij de Ollandseweg gelegen, eerstelijns- woning, is op meerdere rekenpunten hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Zie onderstaande tabel uit het rapport. Hiervoor moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

*Tabel 2-1: rekenresultaten 11-14 in dB Ollandseweg inclusief aftrek 5 dB art. 110g Wgh.*

| Naam | Omschrijving | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | <i>Lden</i> |
|------|--------------|--------|-----|-------|-------|-------------|
| 11 A | noordgevel   | 1,5    | 53  | 51    | 43    | <b>54</b>   |
| 11 B | noordgevel   | 4,5    | 53  | 51    | 44    | <b>54</b>   |
| 12 A | westgevel    | 1,5    | 48  | 46    | 39    | <b>49</b>   |
| 12 B | westgevel    | 4,5    | 49  | 47    | 39    | <b>50</b>   |
| 13 A | zuidgevel    | 1,5    | 34  | 31    | 24    | 34          |
| 13 B | zuidgevel    | 4,5    | 39  | 37    | 29    | 39          |
| 14 A | oostgevel    | 1,5    | 52  | 50    | 42    | <b>53</b>   |
| 14 B | oostgevel    | 4,5    | 53  | 50    | 43    | <b>53</b>   |

Voor woningen binnen de bebouwde kom, waarvan hier sprake is, kan een hogere geluidswaarde dan de voorkeursgrenswaarde worden vastgesteld tot maximaal  $L_{den} = 63\text{dB}$ . De berekende waarden blijven hier ruimschoots onder .

De in de tabel vetgedrukte waarden moeten door burgemeester en wethouders worden vastgesteld als de ten hoogste toelaatbare waarden. De desbetreffende procedure kan worden gestart.

De gemeente 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 waar het gaat om de woning in de eerste lijn. Wat betreft de woning in de tweede lijn 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

woning stedenbouwkundig gezien hoogst ongewenst. Dit zou bovendien ook niet of nauwelijks doeltreffend zijn vanwege de openingen die nodig zouden zijn om de aangrenzende percelen te kunnen ontsluiten.

De geluidbelasting op de zuidgevel is minder dan 48dB zodat voldaan wordt aan het criterium dat er bij een woning waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld, sprake is van een geluidluwe gevel.

Door middel van een aantal geluidwerende maatregelen moet worden bereikt dat de geluidwering van de gevels voldoende zal zijn om aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 te voldoen: binnenniveau niet meer dan  $L_{den}=33\text{dB}$ . Dit vindt plaats in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning.

### *3.9. Geurhinder als gevolg van veehouderijen*

De locatie ligt 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 twee percelen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Sint-Oedenrode hanteert als parkeernorm in de bebouwde kom dat voor een woning met een oppervlakte groter dan 90m<sup>2</sup> moet worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is per perceel ruimte voor tenminste twee parkeerplaatsen. De percelen zijn daarvoor voldoende ruim opgezet. Parkeren kan derhalve op eigen terrein geschieden.

De percelen worden ontsloten op de Ollandseweg. De op het achterterrein geprojecteerde woning wordt ontsloten via de bestaande uitweg terwijl voor de andere woning een nieuwe uitweg op de Ollandseweg wordt aangelegd.

### *3.11. Luchtkwaliteit*

Het ontwikkelen van twee 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 Nederland<sup>2</sup> dat aan de normen voor de meest relevante stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) 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 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 ‘Krachtig Water’

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

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

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

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

#### - Droge voeten

Binnen dit thema is de voornaamste doelstelling om de kans op regionale wateroverlast (onacceptabele schade) zo gering mogelijk te houden. Wateroverlast kan ontstaan door overstroming van beekdalen (in dit geval rondom de rivier de Dommel) of doordat water in bebouwd gebied niet snel genoeg via de riolering kan worden afgevoerd. Deze doelstelling wordt met name gerealiseerd door het realiseren van regionale waterbergingsgebieden, waarbij in hoofdzaak wordt aangesloten bij de reconstructieplannen. De waterbergingsgebieden liggen op grote afstand van de locatie.

---

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

- Voldoende water

Hierbij staat het bereiken van een grond- en oppervlaktewaterstand, die aansluit op de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied, centraal zodat voor alle functies voldoende water beschikbaar is. Verdroging dient te worden voorkomen, met name bij Natura 2000-gebieden. Hiervoor wordt het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) vastgesteld voor de Topgebieden, de EHS en de Agrarische Hoofdstructuur. De projectlocatie bevindt zich niet in een dergelijk gebied. Door hydrologisch neutraal te bouwen wordt verdroging voorkomen.

- Natuurlijk water

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

- Schoon water

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

- Schone waterbodem

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

- Mooi water

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

- Conclusie

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

### *3.12.2 Watertoets*

Adviesbureau Milon te Schijndel heeft de voorgeschreven watertoets uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De bevindingen zijn opgenomen in het rapport 'Watertoets ter plaatse van de Ollandseweg 113a te Sint-Oedenrode', d.d. 24 februari 2016, projectnummer 20151716-1. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd bij deze Toelichting.

De waterschappen die hun werkterrein in Noord- Brabant hebben, hebben in de notitie 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' van 9 december 2014, de uitgangspunten voor hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) geformuleerd. Het doel van het hydrologisch neutraal ontwikkelen is te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Voor de beoordeling van de vraag of er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe situatie wat betreft bebouwing en verharding. In onderstaande tabel is dat in beeld gebracht.

|                | Huidige m <sup>2</sup> | Toekomstige m <sup>2</sup> |
|----------------|------------------------|----------------------------|
| Onverhard      | 660                    | 516                        |
| Verhard        | 190                    | 334                        |
| Totaal terrein | 850                    | 850                        |

De toename van het bebouwd/ verhard oppervlak is circa 144m<sup>2</sup>. In overleg met de gemeente Sint-Oedenrode is afgesproken dat de bergingseis 10 mm bedraagt . Het huishoudelijk afvalwater moet worden afgevoerd naar het riool. Er zijn geen exacte gegevens bekend over de gemiddeld hoogste grondwaterstand ( GHG). Aan de hand van de beschikbare gegevens wordt in overleg met de gemeente veiligheidshalve uitgegaan van een GHG van 1,00m- mv.

#### Nieuwbouwwoning

Het regenwater dat op de bebouwing/ verharding valt moet worden opgevangen en zo veel mogelijk bovengronds worden geleid naar een infiltratie- of bergingsvoorziening van voldoende capaciteit ( 1,44m<sup>3</sup>). Uit het rapport blijkt dat voor infiltratie gebruik kan worden gemaakt van zowel bovengrondse als ondergrondse voorzieningen. Er zijn gezien de beschikbare oppervlakte verschillende mogelijkheden om op eigen terrein een voorziening van een voldoende capaciteit. In het rapport wordt als voorbeeld genoemd een zaksloot van 3 meter lang, 1 meter breed en 0,5 meter diep met een talud van 1:2. Maar ook andere oplossingen zijn denkbaar.

#### Te transformeren pand

Bij het tot woning te transformeren gebouw wordt gedacht aan het aanleggen van grindbakken voor de opvang van het water. Deze moeten een bergingsvermogen hebben van 2,45m<sup>3</sup>. Er is voldoende mogelijkheid om deze bergingscapaciteit te realiseren.

## *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 en de kosten van behandeling hiervan kan verhalen op de initiatiefnemer.

### *4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

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

## 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 twee bouwvlakken opgenomen.*

*Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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.