

Bestemmingsplan
'Rode Akkers – fase 2, Sint Oedenrode'
(toelichting)

Status: **Vastgesteld**
Versie: **11-10-2018 (v.4.1 - def)**
IMRO-code: **NL.IMRO.1948.OED001BP0032017P-VG01**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Beleidskader	6
3.	Beschrijving plan	10
4.	Ruimtelijke en functionele aspecten	12
5.	Juridische aspecten	20
6.	Uitvoerbaarheid	21

1. Inleiding

Aanleiding

In 2014 heeft de voormalige gemeente Sint-Oedenrode (nu gemeente Meijerijstad) middels het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost de bouw van vijf woningen planologisch mogelijk gemaakt op de locatie Kleine Heisteeg/Groene-Woud te Sint Oedenrode. Inmiddels zijn deze woningen gebouwd en verkocht.

In de onderzoeken die destijds uitgevoerd zijn is al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van het plan aan de zuidzijde van de reeds gerealiseerde woningen. In voorliggende toelichting zal dit nader worden uitgewerkt.



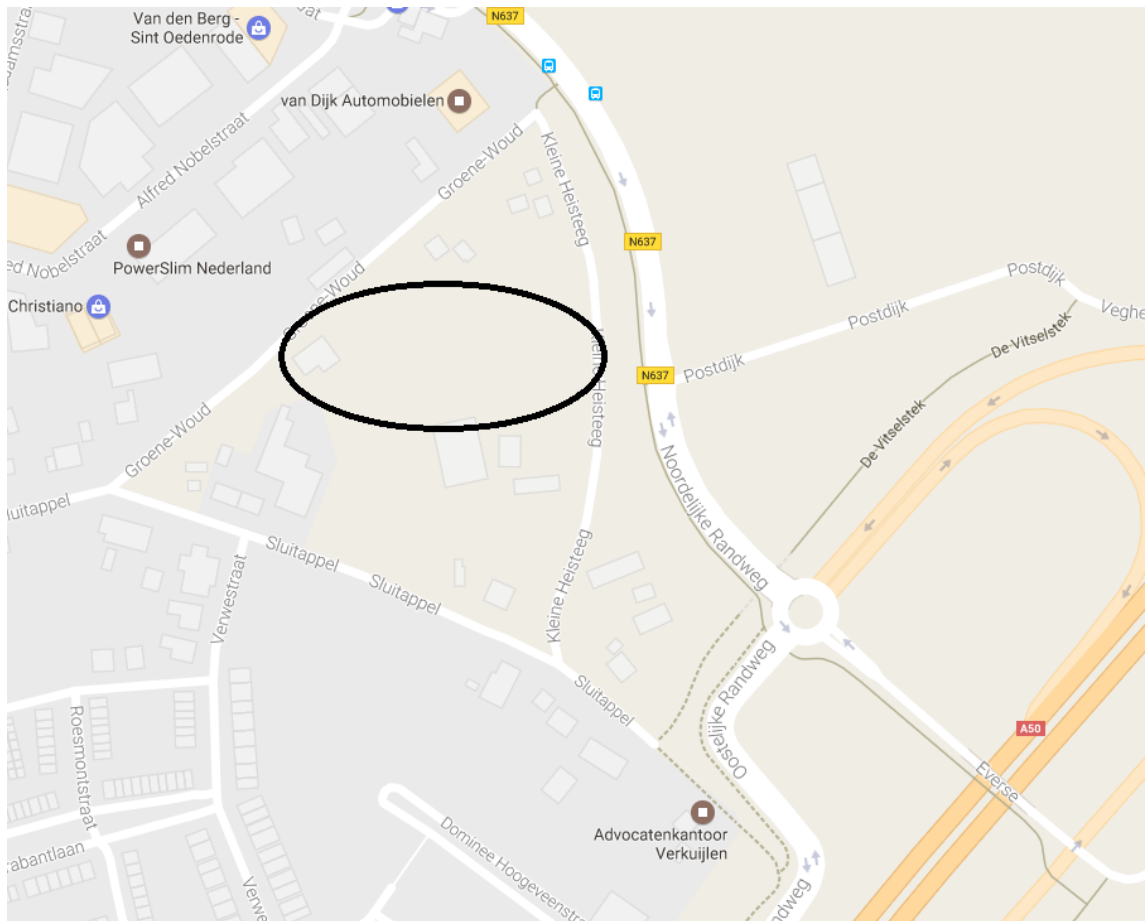
Figuur 1: Luchtfoto plangebied

Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van drie woningen op de locatie Kleine Heisteeg te Sint-Oedenrode.

Ligging plangebied

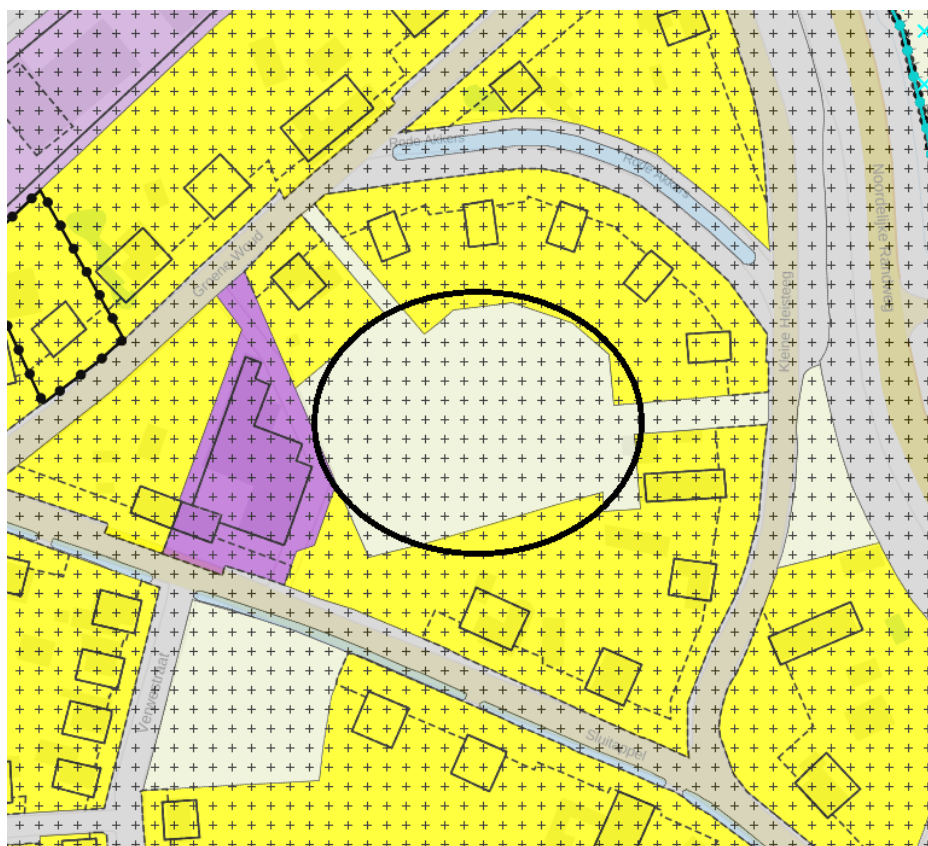
Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Sint-Oedenrode en omlind door bestaand bebouwd gebied. De locatie is gelegen tussen de openbare wegen Groene-Woud en Kleine Heisteeg. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen Gemeente Sint-Oedenrode sectie S perceelsnummer 431 en 433.



Figuur 2: topografische kaart plangebied

Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode is vastgesteld op 30 januari 2014 met ID nummer NL.IMRO.0846.BP2011SOO01OOST-vg01.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost'.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van een intensief veehouderijbedrijf. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 1' van toepassing. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van deze gronden. De omliggende gronden op deze locatie hebben de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf'.

Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt het beoogde plan beschreven. In hoofdstuk 4 volgen de ruimtelijke en functionele aspecten en in hoofdstuk 5 de juridische aspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden tot slot toegelicht in respectievelijk hoofdstuk 6.

2. Beleidskader

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daarbij zijn drie Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Daarbij heeft de Rijksoverheid met de inwerkingtreding van deze Structuurvisie meer bevoegdheden overgedragen aan de regionale en lokale overheden omdat zij beter in kunnen spelen op regionale en lokale wensen. Dit betekent dus dat gemeenten en provincies, binnen de kaders van deze Structuurvisie, zelf invulling kunnen geven aan de bestemming en de inrichting van stedelijke en landelijke gebieden.

Gelet op bovenstaande doelen zijn er derhalve geen belemmeringen tegen onderhavige ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering voor hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Bro, is medio vorig jaar gewijzigd. De tekst luidt: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening voor een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw) te motiveren aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstellingen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De Raad van State heeft in diverse uitspraken inmiddels aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijvoorbeeld AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 en AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Onderhavig plan voorziet in de realisering van 3 woningen. Omdat bij onderhavig plan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking verder niet van toepassing. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat ook fase 1 en 2 gezamenlijk niet aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling.

Regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 vastgesteld. Deze Structuurvisie is een actualisatie van de visie uit 2010. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De provincie geeft in deze Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest daarbij voor duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturen zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en de identiteit van Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn onder andere een aantrekkelijk woon- en leefomgeving van belang. De provincie Noord-Brabant heeft de ambities van de provincie vertaald in een 13-tal ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuur;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. Internationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor onderhavig plan is met name onderdeel 7, concentratie van verstedelijking, belangrijk.

De provincie Noord-Brabant acht het van belang dat het verschil tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied behouden blijft. In het landelijk gebied, waar Sint-Oedenrode deel van uitmaakt, gaat het dan vooral om vitale kernen, landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. De ontwikkeling van woningen dient daarbij met name gericht te zijn op de eigen behoefte.

Onderhavig plan voorziet in de realisering van een kleinschalige woningbouwontwikkeling waarbij voorzien wordt in de lokale behoefte. Gelet op bovenstaande zijn er derhalve geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Verordening Ruimte

Op 19 maart 2014 is de Verordening Ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze verordening, die voortvloeit uit de provinciale Structuurvisie, zijn de belangen van de provincie weergegeven en wordt aangegeven op welke manier de provincie deze belangen wil realiseren. In deze verordening komen een aantal ruimtelijke onderwerpen aan bod waarmee rekening gehouden moet worden bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen
- overige ontwikkelingen in het buitengebied

Onderhavige locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Sint-Oedenrode in het gebied dat op de kaartlaag 'stedelijke ontwikkeling' is aangeduid als 'kern in landelijk gebied'. Volgens de definitie gaat het hierbij om een gebied waar verstedelijking plaatsvindt, anders dan in een stedelijk concentratiegebied. Kleinschalige woningbouwontwikkelingen passen in dit gebied.

In artikel 4.3 van de Verordening ruimte staat nog het volgende:

4.3 Nieuwbouw van woningen

- 1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
- 2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

De gemeente Meierijstad is bezig is met een herijking van het woningbouwbeleid. Uit de kwantitatieve gegevens die nu bekend zijn blijkt dat er binnen Sint Oedenrode behoefte is aan ruim 400 woningen. Hierin kan niet volledig worden voorzien door de plannen die zijn opgenomen als harde plancapaciteit. De bouw van woningen in het nu voorliggende plangebied is opgenomen als één van de zachte plannen. Realisatie is gewenst om in de kwantitatieve behoefte te kunnen voorzien. Daarmee zijn de woningbouwplannen in lijn met de regionale woningbouwafspraken.

Op basis van de Verordening Ruimte zijn er derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Visie op de nieuwe gemeente Meierijstad

Sinds 1 januari 2017 maakt Sint-Oedenrode deel uit van de gemeente Meierijstad. Een gemeente die bestaat uit de voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode. Ten behoeve van deze herindeling is in de "Visie op de nieuwe gemeente Meierijstad" vastgesteld. Deze visie geeft een beeld van het sociaalmaatschappelijk, economisch en ruimtelijk Meierijstad in 2025.

Wat betreft het ruimtelijke spoor richt de visie zich op een balans tussen werken, wonen en leven. Daarbij is van belang dat inwoners verblijven in een veilige woon- en werkomgeving waarbij een divers woningaanbod is: koop, huur, meer-generatie-wonen en zorgconcepten.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het creëren van een divers woningaanbod in de gemeente Meijerijstad. Derhalve zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling op basis van deze visie.

Woonvisie Sint-Oedenrode

In juni 2015 heeft de voormalige gemeente Sint-Oedenrode de Woonvisie " Sint-Oedenrode, mooi wonen in de Meijerijstad, vastgesteld. De Woonvisie kent 4 pijlers die moeten bijdragen aan een aantrekkelijke woongemeente.

- Mooi wonen in Meijerijstad
- Bestaande voorraad aanpassen en verduurzamen
- Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen
- Het is goed oud worden in Sint-Oedenrode

Op basis van de woonvisie wordt in de periode tot 2024 ingezet op het toevoegen van gemiddeld 65 woningen netto per jaar. Op basis van de kwaliteitsenvelop blijkt dat er voor de kern Sint-Oedenrode in de periode 2015-2024 nog behoefte is aan in totaal 490 woningen.

Bij de realisatie van fase 1 is al rekening gehouden met een uitbreiding van het plan met drie woningen. Derhalve is onderhavig uitbreidingsplan meegenomen in de woningbouwprogrammering 2015-2024. Daarmee past onderhavige ontwikkeling binnen de hierboven beschreven Woonvisie.

Beeldkwaliteitsplan Heikant

In 2012 heeft de voormalige gemeente Sint-Oedenrode het beeldkwaliteitsplan Heikant gewijzigd. In het beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten vastgelegd voor de inrichting van de openbare ruimte alsmede de inrichting van de aangrenzende particuliere gronden en de daarop op te richten gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de Welstandscommissie.

Onderhavig plan is gelegen binnen het woningbouwcluster "Oude veldwegen". De architectuur in dit gebied dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de van oudsher aanwezige bouwtraditie in dit gebied.

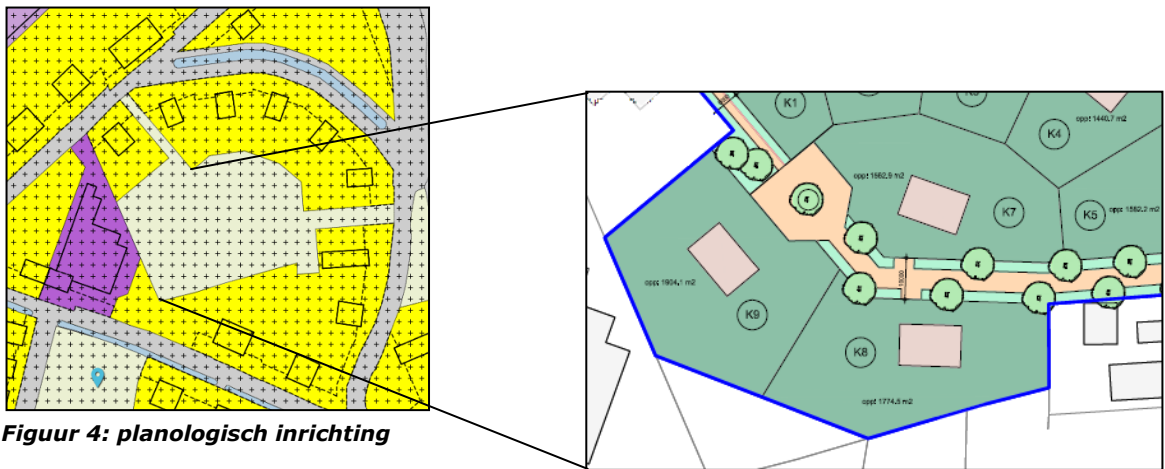
Op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld en de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt voorbereid zal het plan ter toetsing worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

3. Beschrijving plan

Verkaveling

De verkaveling van het plan 'Kleine Heisteeg' (in zijn geheel passend binnen het beeldkwaliteitsplan Heikant) is opgeknipt in twee fasen. De eerste fase (de buitenste schil) is reeds planologisch mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost. Daarbij ging het om de woningen aan de noordzijde van het plan. De naar buiten toe gekeerde ruimtelijke- en landschappelijke inpassing is daarmee reeds geregeld en ingericht. De woningen die destijds planologisch mogelijk zijn gemaakt, zijn ook inmiddels gerealiseerd.

Fase 2 – die nu voorligt – richt zich op een nieuw te realiseren hofje dat centraal in het eerdere / grotere totaal plangebied wordt aangelegd. Min of meer een inbreidingslocatie. Daarbij is één woning gesitueerd aan de zuidzijde van de reeds gerealiseerde woningen aan de openbare weg Rode Akkers. De overige twee woningen worden hier tegenover gepositioneerd.



Figuur 4: planologisch inrichting

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de eerste fase is een nieuwe openbaar weg gerealiseerd ten zuiden van de bestaande watergang. Voor fase twee wordt een eenrichtingsstraat gerealiseerd vanaf de openbare weg Kleine Heisteeg naar het hofje. In het hofje zal een keervoorziening gerealiseerd worden. Vanuit het hofje is verder voorzien in een fiets- en voetgangersverbinding naar de openbare weg Groene Woud.

Bebouwing

De te realiseren kavels in het hofje zijn brede kavels waarbij de woningen in de breedte gesitueerd worden op het perceel. De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens is minimaal 3 meter. Eventuele bijgebouwen dienen gesitueerd te worden achter de voorgevelrooilijn. De maximale goothoogte voor de woningen bedraagt 4,5 meter.

Waterberging

Ten behoeve van de waterberging in het gebied is in de fase één de verbreding van de watergang aan de noordzijde van het plangebied meegenomen. De zuidzijde van de oever is verflauwd waardoor nog iets meer ruimte gerealiseerd is. De voorziening voor deze waterberging is voldoende voor de realisering van de woningen in deze tweede fase.



4. Ruimtelijke en functionele aspecten

Geluid – Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat wanneer geluidsgevoelige objecten, waaronder woningen, worden voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Een uitzondering hierop geldt voor wegen die als 30-kilometerzone zijn aangemerkt of woonerven.

In het plangebied zijn woningen voorzien binnen de invloedssfeer van de A50 en de Noordelijke Randweg (N637). Om die reden is voor de realisering van de eerste fase woningen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de realisatie van de beoogde woningen in fase 2 is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd door K+ (bijlage).

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden van 48 Db voor wegverkeerslawaaai zal worden overschreden als gevolg van de autosnelweg A50. De maximaal toelaatbare waarde wordt echter niet overschreden.

De voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft haar beleid omtrent hogere waarden vastgelegd in de Beleidsregel Hogere Geluidswaarden. De wet bevat twee soorten waarden. De zogenaamde voorkeursgrenswaarden welke als ondergrens geldt en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (de bovengrens). In het tussenliggende gebied kan voor woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Zoals hierboven is toegelicht wordt de voorkeursgrenswaarde voor de woningen in het plangebied overschreden, maar geldt dit niet voor de maximaal toelaatbare waarde. Derhalve wordt voorgesteld een hogere grenswaardeprocedure te doorlopen conform de beleidsregel van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode.

Milieuzonering

Om tot een goede ruimtelijke ordening te komen is het van belang dat er voldoende ruimtelijke scheiding wordt voorzien tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen aan de ene kant en milieugevoelige gebieden, waaronder woonwijken, aan de andere kant. De richtafstanden die gelden zijn weergegeven in de notitie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en voorzieningen. Ten zuidwesten, grenzend aan de zuidelijke kavel in het plan, bevindt zich een kringloopbedrijf. In dit bedrijf vindt uitsluitend detailhandel plaats en is daarom ingedeeld in milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand is 10 meter. De afstand tussen het bouwvlak op de zuidelijke kavel en het kringloopbedrijf zal minimaal 10 meter bedragen. In de feitelijk situatie op dit moment is de realisatie van een woning dan ook geen probleem.

Op basis van het bestemmingsplan is ter plaatse van de kringloopwinkel in theorie ook een bedrijf mogelijk met de milieucategorie 2. De daarbij in beginsel behorende richtafstand bedraagt 30 meter op basis van de meergenoemde VNG-brochure. Deze afstand wordt mogelijk niet gehaald voor de dichtstbijzijnde kavel en de aldaar te realiseren nieuwe woning. Vanuit de beoordeling van een goed 'woon- en leefklimaat' kan echter gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstanden uit de VNG-brochure.

Dit is (onder andere) mogelijk wanneer sprake is van een omgevingstype dat te kwalificeren is als 'gemengd'. In die situaties kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden (één trede lager, 10 meter in plaats van 30). Achtergrond hiertoe is gelegen in de omstandigheid dat in gebieden die getypeerd kunnen worden als 'gemengd' reeds sprake is aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen en derhalve al een hogere milieubelasting kent. In onderhavige situatie is sprake van een zogenaamd 'gemengd' gebied. Er liggen immers woningen en bedrijven reeds bij elkaar en bovendien is hoofdinfrastructuur in de nabijheid gelegen. Dit maakt dat afwijking met één trede aanvaardbaar is en niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De minimaal aan te houden afstand bedraagt derhalve 10 meter. De realisatie van een woning is dan ook geen probleem.

Ten noorden van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen waarbij bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. De bijbehorende richtafstand bedraagt 50 meter. De beoogde woningen zijn gelegen op een afstand van circa 80 meter.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het oogpunt van de milieuzonering geen belemmering is voor onderhavige ontwikkeling. Daarnaast vormen de te realiseren woningen geen belemmering voor de genoemde bedrijven.

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost is ter plaatse van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van deze gronden. Voor het realiseren van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter dient een onderzoek uitgevoerd te worden waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet zullen worden verstoord. Om die reden is bij de realisatie van de eerste fase al een inventariserend archeologisch veldonderzoek verricht door middel van bureauonderzoek en boringen. Ook fase twee is in dit rapport al meegenomen. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum naar een lage verwachting bijgesteld. Ook de hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de middeleeuwen is bijgesteld naar laag. De middelhoge verwachting voor nederzettingenresten uit de nieuwe tijd is eveneens naar laag bijgesteld. Derhalve wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Bodem

Voor het onderwerp bodem is de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit van kracht. De wet is bedoeld ter voorkoming van bodemverontreiniging. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6. verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de functiewijziging in het kader van bestemmingsplannen dient het risico op bodemverontreiniging te worden betrokken. Om de bodemkwaliteit te achterhalen is voor het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd dat zag op de realisatie van fase 1. Voor de realisatie van fase 2 zijn de onderzoekresultaten uit het eerdere onderzoek gevalideerd met een nieuw onderzoek. Het bodemonderzoek is toegevoegd in de bijlage van deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat tijdens de veldwerkzaamheden geen bijzonderheden zijn waargenomen die kunnen duiden op een verontreiniging in de bodem. Verder zijn er geen asbestverdachte materialen aangetroffen en zijn er geen bijzonderheden aangetroffen die mogelijk duiden op verontreiniging van het grondwater. Het gevalideerde onderzoek van RSK Netherlands concludeert dat de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek overeenkomen met het eerder uitgevoerde onderzoek voor fase 1. Concluderend kan gesteld worden dat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

Geur

Op de locaties Postdijk 6 en Kampenweg 2 zijn twee veehouderijen gelegen. De inrichting aan de Kampenweg 2 is een veehouderij waarvoor vaste richtafstanden gelden. Aan deze richtafstanden wordt voldaan.

Op de locatie Postdijk 6 worden dieren gehouden waarvoor geur emissiefactoren gelden. Om die reden is geurhinderonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de veehouderijen in de omgeving niet in hun belangen worden geschaad door de ontwikkeling van de woningen (geurgevoelige objecten). Tevens is gesteld dat het leefklimaat ter plaatse voldoet aan de wettelijke normen en derhalve een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Tot slot wordt gesteld dat aan de richtafstanden tussen de te realiseren woningen en de inrichtingen wordt voldaan.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat in een straal van 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderij gelegen is en het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van een fruitgaard in het kader van mogelijke spuitzones. Gelet op bovenstaande zijn er derhalve geen belemmeringen tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat regels rondom luchtkwaliteitseisen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzocht worden of deze ontwikkeling gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

In de regeling 'Niet In Betekenende Mate (NIBM)' is een lijst met categorieën opgenomen die niet bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daaruit valt op te maken dat onderhavige plan qua aard en omvang geen significante invloed zal hebben op de bestaande luchtkwaliteit. Op grond van vorenstaande kan nader onderzoek derhalve achterwege blijven en bestaan er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

M.e.r. beoordeling

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of deze nadelige milieugevolgen hebben. In het Besluit m.e.r. geldt voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit onderdeel C een m.e.r. plicht. Voor activiteiten genoemd in onderdeel D geldt een m.e.r. – beoordelingsplicht waarbij gekeken moet worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. In onderhavig plan is sprake van de realisering van drie woningen. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling komt daarmee niet voor in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. Derhalve is een (vormvrije) m.e.r. beoordeling bij onderhavige ontwikkeling niet aan de orde.

Externe veiligheid

Externe Veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

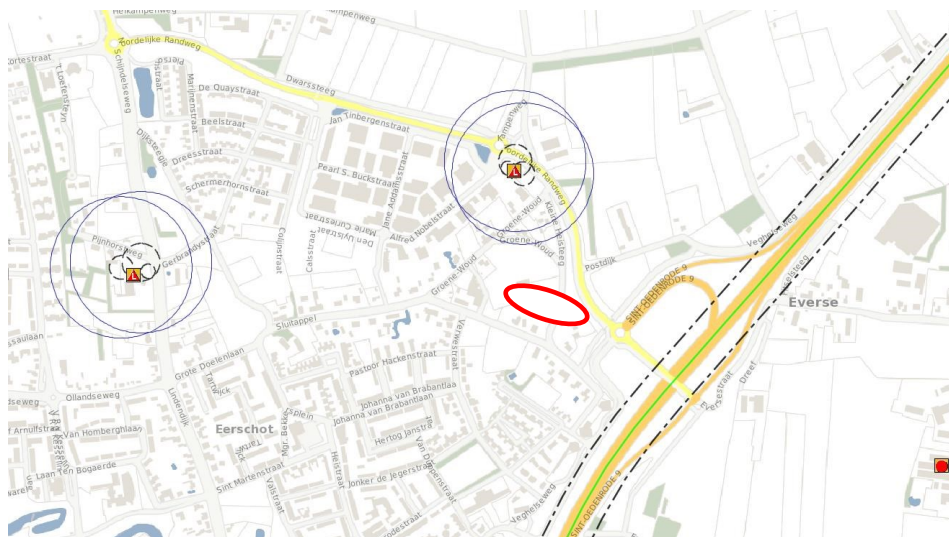
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waaro nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.

Beschouwing risicobronnen

Met behulp van de risicokaart is gecontroleerd of alle risicobronnen, welke van invloed zijn op het plangebied, besproken zijn. De planlocatie ligt (alleen) in de risicocontouren (invloedsgebieden, GR- aandachtsgebied en/of PR 10-6 contouren) van transportroutes (wegen). Daarnaast is er advies gevraagd aan de veiligheidsregio over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Dit advies is als bijlage toegevoegd.

Hieronder is een uitsnede weergegeven uit de risicokaart met hierop het plangebied en de risicobronnen. Het plangebied is rood omcirkeld.



Figuur 6 risicokaart

Provinciale weg N637

Het plangebied is gelegen in de risicocontouren van de provinciale weg N637 (Noorderlijke Randweg). Het aantal transport van GF3 over N637 vanaf Rijksweg A50 is maximaal 400 tankwagens per jaar. Deze aanname is worst-case. In werkelijkheid zullen veel minder tankwagens met GF3 over de N637 rijden, omdat de LPG-tankstations en propaantanks niet wekelijks separaat bevoorraadt zullen worden en de N637 veelal niet de meest logische aanrijd- of afrijdroute is.

Plaatsgebonden risicocontour

De N637 heeft geen plaatsgebonden risicocontour.

Groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen het aandachtsgebied (200-meter zone) en invloedsgebied groepsrisico van de weg. Er dient derhalve een berekening naar de hoogte van het groepsrisico plaats te vinden tenzij:

- a) het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1 en 2, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of
- b) 1. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2, met niet meer dan tien procent toeneemt, en
2. De oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1 en 2, niet wordt overschreden.

Uit de vuistregels uit het HART (Handreiking risicoanalyse transport) blijkt, dat 0,1 maal de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Een berekening naar de hoogte van het groepsrisico RBM II is niet noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico

Er is sprake van een toename van het groepsrisico. Een verantwoording groepsrisico kan achterwege blijven, omdat 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Het plangebied is echter wel gelegen binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N637 (355 meter stofcategorie GF3).

Rijksweg A50

De Rijksweg A50 heeft ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour. De locatie behoort eveneens niet tot een plasbrandaandachtsgebied.

Wat betreft het groepsrisico is het plangebied gelegen buiten het aandachtsgebied groepsrisico (200-meter zone) van de weg. Een berekening naar de hoogte van het groepsrisico voor en na realisatie van het plan is derhalve niet noodzakelijk.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Sint-Oedenrode heeft in 2011 een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Deze wordt nog steeds toegepast.

Lokaal transport LPG

Het risico van transport in de bebouwde kom is beperkt. Incidenten (bijv. na een aanrijding) zijn niet uit te sluiten en kunnen een BLEVE tot gevolg hebben. Het toetsingskader wordt beperkt tot 200 meter (conform Bevt). Binnen dit gebied kunnen kleine wijzigingen in het groepsrisico kwalitatief worden beschreven omdat het groepsrisico over het algemeen beperkt is. Voor een kwalitatieve beschrijving is het gebruik van vuistregels (HART) zeer geschikt.

LPG-transport in de bebouwde kom	
Zone	0-200 meter
Scenario	BLEVE
Kwetsbare objecten	Ook extra kwetsbare objecten mogelijk
Maatregelen	Aandacht voor bestrijdbaarheid
Nut en noodzaak	Alleen nodig bij vestiging groepen extra kwetsbare objecten
Kwalitatief of kwantitatief?	Zoveel mogelijk kwalitatief

Uit de vuistregels uit het HART1 blijkt, dat 0,1 maal de oriënterende waarde niet wordt overschreden (kwalitatief bepaald).

Rijksweg A50

In het Besluit transport externe veiligheid wordt onderscheid aangebracht tussen het gebied tot 200 meter vanaf de snelweg en het gebied tot aan de grens van het invloedsgebied. In het gebied tot 200 meter zijn de effecten van een BLEVE en een toxische gaswolk significant. In deze zone zijn personen onvoldoende beschermd en is afweging van de nut en noodzaak belangrijk. Op grotere afstand van de Rijksweg is alleen het effect van een toxische gaswolk nog relevant. Gezien het beperkte aandeel in de vervoersfrequentie is overwogen dat het aandachtsgebied beperkt blijft tot 200 meter.

Rijksweg A50	
Zone	200-882 meter
Scenario	Toxische gaswolk
Kwetsbare objecten	Vestiging mogelijk
Maatregelen	Aandacht voor bestrijdbaarheid
Nut en noodzaak	Motivatie niet nodig: standaard afweging
Kwalitatief of kwantitatief?	Zoveel mogelijk kwalitatief

Uit de vuistregels uit het HART5 blijkt, dat 0,1 maal de oriënterende waarde niet wordt overschreden (kwalitatief bepaald).

Conclusie

Externe veiligheid vormt voor de ontwikkeling van het plangebied geen belemmering. Ten aanzien van het onderdeel externe veiligheid is advies ingewonnen bij de Brandweer Brabant-Noord. Het advies is toegevoegd in bijlage.

Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het noodzakelijk dat aandacht wordt besteed aan de invloed van de ontwikkeling op eventueel aanwezige flora en fauna. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is gekeken op welke manier het plan eventueel effect zal hebben op beschermde natuurwaarden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van door de Wet Natuurbescherming genoemde gebieden of gebieden die door de provincie Brabant zijn aangewezen als Groenblauwe mantel. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is natuurmonument Dommelbeemden, gelegen op minder dan een kilometer afstand van het plangebied. Gelet op het feit dat tussen het plangebied en het natuurgebied de Rijksweg A50 is gelegen kunnen verstorende effecten van het plangebied op de natuurwaarden worden uitgesloten. Derhalve hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Flora

Het huidige gebruik van het plangebied is agrarisch. Feitelijk is het gebied in gebruik als paardenwei. In het gebied zijn enkel algemene plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen of beschermen van bedreigde plantensoorten is derhalve niet aan de orde.

Fauna

In het gebied zijn geen bedreigde of beschermde faunasoorten aangetroffen. Daarnaast wordt door de realisering van een woongebied het foerageergebied van de beschermde huismus vergroot. Wel is het aan te bevelen om de te verwijderen beplantingen in het gebied buiten het broedseizoen (maart-september) te rooien. Dit in verband met de eventuele aanwezigheid van broedvogels. Indien dit niet mogelijk is, is het noodzakelijk om het gebied voor de werkzaamheden te inspecteren op de aanwezigheid van broedvogels. Op het moment dat er geen broedvogels aanwezig zijn kan alsnog worden overgegaan tot het rooien van de beplanting.

Geconcludeerd kan worden dat geen beschermde natuurwaarden verloren gaan door onderhavige ontwikkeling.

Water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Hierbij worden de effecten van de ontwikkeling op de waterhuishouding zichtbaar. Ten behoeve van de watertoets heeft vooroverleg plaatsgevonden met waterschap. Een verslag hiervan met de daaruit volgende acties is opgenomen in de bijlage.

Beschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone zoals deze zijn vastgesteld door de provincie Brabant. De agrarische gronden en woonkavels rondom het plangebied worden omgeven door (droogvallende) sloten en waterbergingen. Een gedeelte van deze waterbergingen is in beheer bij het waterschap. Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied. Op basis daarvan geldt in onderhavig plangebied geen gebiedsbescherming.

Hemelwaterafvoer

Onderhavige ontwikkeling omvat een toename van verharde oppervlakten. Op basis van het concept stedenbouwkundig plan is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost al een berekening gemaakt van de wateropgave. Aangezien bij onderhavige ontwikkeling sprake is van een toename van verharde oppervlakten zijn compenserende maatregelen noodzakelijk. Hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater afgevoerd van de dakoppervlakken en verhardingen. In fase 2 wordt een hemelwaterriool gelegd dat aansluit op het bestaande slotenstelsel in de Kleine Heisteeg. Deze staat in verbinding met de grotere benodigde waterberging ten noorden van het plangebied. Ten zuidwesten van het plangebied wordt een stuw geplaatst om het water in het gebied vast te houden en te laten infiltreren. Daarnaast wordt rekening gehouden met bouwpeilhoogtes van minimaal 20 tot 30 centimeter boven het toekomstige straatpeil om ook in de toekomst wateroverlast te voorkomen. Na de uitvoering van fase 1 is geconstateerd dat er wateroverlast plaatsvindt in het gebied. De ontwikkelaar en de gemeente in overleg over een mogelijke oplossing. Verwezen wordt naar bijlage bij deze toelichting.

Vuilwaterafvoer

Het vuilwater van de te realiseren woningen zal afgevoerd worden via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Met onderhavige ontwikkeling zal de vuilwaterafvoer in beperkte mate toenemen. De huidige riolering is in voldoende mate berekend op deze beperkte toename.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Op basis van de Erfgoedkaart van Sint-Oedenrode heeft het betreffende plangebied de aanduiding 'oude akkers'. Met de komst van de eerste fase woningen is deze cultuurhistorische status komen te vervallen. Derhalve vormt cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Verkeer en parkeren

De beoogde woningen zijn gesitueerd in een hofje waarbij een doodlopende verbinding wordt gerealiseerd vanuit de openbare weg Kleine Heisteeg. Daarmee is het aannemelijk dat alleen gemotoriseerd bestemmingsverkeer en langzaam verkeer het hofje zal gebruiken.

Wat betreft het aspect parkeren zal op de beoogde kavels in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden voorzien voor bewoners en bezoekers.

5. Juridische aspecten

Wettelijk kader

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Overeenkomst

Met initiatiefnemers zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarbij planschade, exploitatiekosten e.d. geregeld worden.

Analoge verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende onderdelen weergegeven:

- De grens van het plangebied;
- De bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden.

Planregels

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen. Definiëring van begrippen, voor zover deze begrippen afwijken van het 'normale' spraakgebruik en/of een specifieke juridische betekenis hebben. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de begripsdefinitie in dit hoofdstuk;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Regels behorende bij de verschillende bestemmingen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Per hoofdfunctie is een bestemmingsregeling opgenomen die bestaat uit:

- Bestemmingsomschrijving. Beschrijving gebruik betreffende gronden en bijbehorende gebouwen;
- Bouwregels. Beschrijving van de toelaatbare bouwwerken met indien van toepassing:
- Nadere eisen voor bouwen;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk;
- Wijzigingsbevoegdheden, mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken.

Dit hoofdstuk is inhoudelijk als volgt opgebouwd:

Artikel 'Wonen'

Artikel 'Verkeer'

Hoofdstuk 3: Algemene regels. Algemene bepalingen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling van het plangebied komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Meijerijstad behoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In de te sluiten anterieure overeenkomst worden tevens afspraken gemaakt omtrent het verhaal van planschade. Concreet betekent dit dat eventuele tegemoetkoming in planschade voor risico en rekening van de initiatiefnemer is.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

1. Ontwerp bestemmingsplan → Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan en terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken.
2. Gedurende de termijn van inzage kan door een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijzen worden ingediend.
3. Vaststellen van het bestemmingsplan binnen 12 weken → De raad van de gemeente Meijerijstad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.
4. Algemene bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan → Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het vastgestelde plan en terinzagelegging van het vastgestelde plan gedurende zes weken.
5. Mogelijkheid tot beroep (voor belanghebbenden) bij de Raad van State binnen zes weken na bekendmaking.
6. Inwerkingtreding van het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn, zijnde zes weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverleg

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in een vooroverleg besproken met de Provincie Brabant en het Waterschap De Dommel.

Op 18 april heeft de provincie Noord-Brabant per mail laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan. Het opmerkingen van het waterschap zijn opgenomen in het verslag in de bijlage en verwerkt in het plan.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen heeft niet geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op 11 oktober 2018.