

Ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van de bouw van een woning op het perceel Leerlooierspad 3 te Sint-Oedenrode.

Sint-Oedenrode, juni 2013

Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor een door burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode te verlenen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning aan het Leerlooierspad 3.
Opdrachtgever	Erfgoed Beheer B.V. Nobelweg 6 5488NN Schijndel
Datum	juni 2013
Contactpersoon gemeente Sint-Oedenrode	Mevrouw Y. Meijkamp en mevrouw L. Vulders
Auteurs namens Juridisch Advies- bureau van der Aa b.v.	Mr. Joost van der Aa en Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Projectbeschrijving	4
1.2 Wettelijk en formeel kader	6
1.3 Leeswijzer	6
2. Rijks- en provinciaal beleid	7
2.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	7
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	8
2.2.3 Conclusie	9
3. Gemeentelijk beleid en regeling in het bestemmingsplan	10
3.1 Regeling in het bestemmingsplan 'Centrum'	10
3.2 Regeling in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013'	11
3.2 Beleidsregel kruimelgevallen Sint-Oedenrode	12
4. Ruimtelijke en milieuaspecten	13
4.1 Aard en omvang van het project	13
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	16
4.4 Bodem	17
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Flora en fauna	18
4.7 Geluid	18
4.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	19
4.9 Infrastructuur en parkeren	19
4.10 Luchtkwaliteit	19
4.11 Waterhuishouding	19
5. Financiële aspecten/haalbaarheid	21
6. Juridische aspecten	22

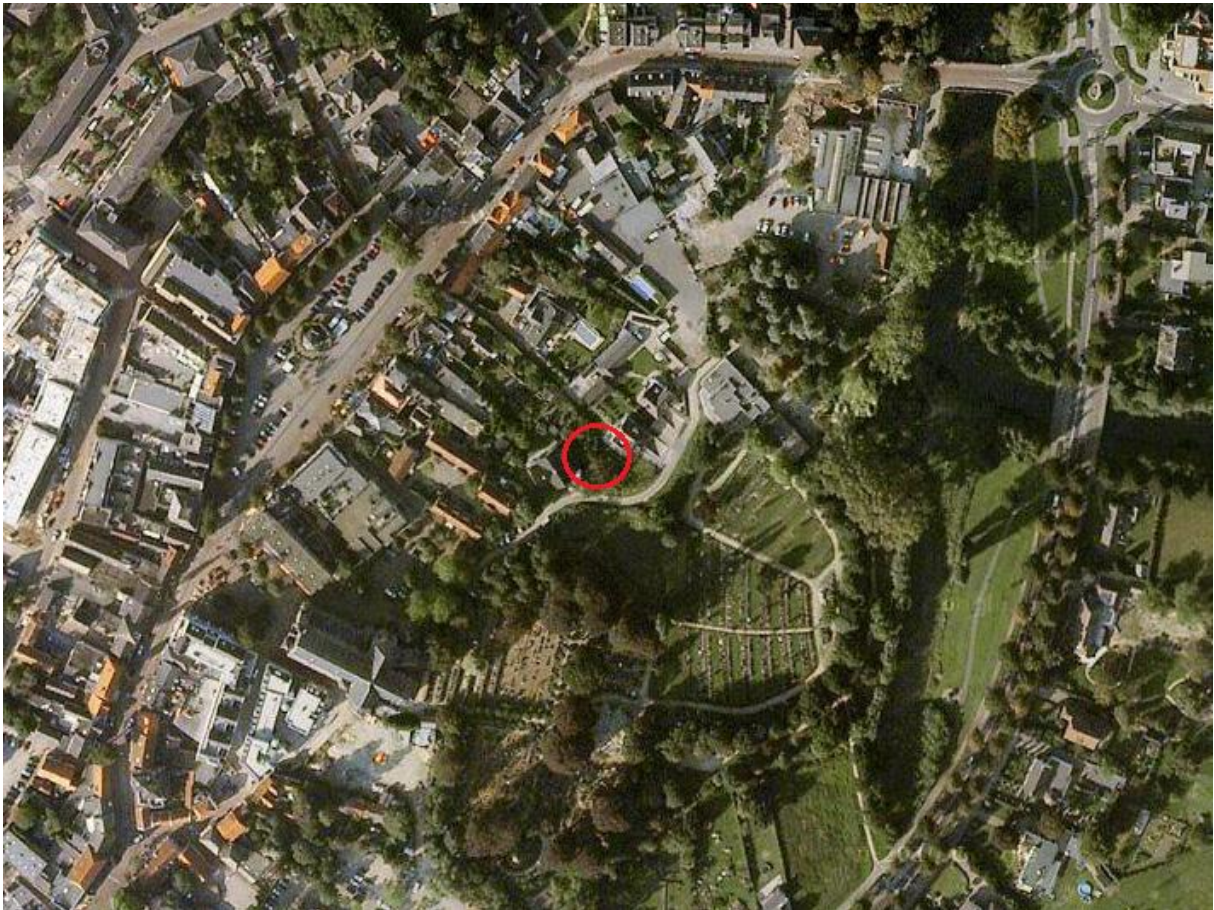
Bijlage:

Bestektekening vrijstaande woning met bijgebouw d.d. 17 mei 2013
Bladnummer WH-B-01.

1. Inleiding

1.1 Projectbeschrijving

Erfgoed Beheer B.V. wenst op het thans braakliggende perceel Leerlooierspad 3 een vrijstaande woning te realiseren. De locatie is op de afbeelding hieronder aangeduid met de rode cirkel.

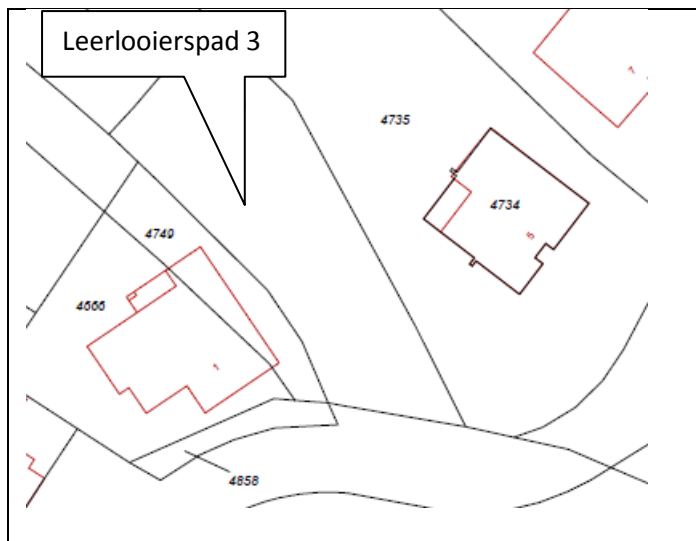


Locatie en omgeving Leerlooierspad 3 (bron: Google maps)

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Centrum' kent de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en laat een vrijstaande woning toe. De maximaal toegestane goothoogte is 6m¹, de dakhelling moet tussen 35° en 65° zijn. Aan deze maatvoeringseisen wordt voldaan. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak is echter ongunstig gesitueerd voor de woning die Erfgoed Beheer B.V. wil realiseren. Er kan een ruimtelijk gezien betere situatie worden bereikt door de te bouwen woning voor een klein gedeelte buiten het bouwvlak te situeren zonder dat dit ten koste gaat van de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen. Verder bevat het geldende bestemmingsplan de eis dat bij een vrijstaande woning de afstand van de woning inclusief aanbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde tenminste 3 meter bedraagt. Dat is op dit perceel niet haalbaar omdat het perceel juist op het gedeelte waar het

bouwvlak is gelegen op zijn smalst is en er bovendien sprake is van een 'knik' Op deze punten wijkt het bouwplan af van het bestemmingsplan 'Centrum'.

Onderstaande kadastrale tekening geeft een goed beeld van het perceel en de belendende percelen



Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013' ter inzage gelegen. Het is de bedoeling dat de gemeenteraad dit op 26 september 2013 vaststelt. In dit bestemmingsplan is eveneens de bestemming 'Wonen' opgenomen en is het bouwvlak op dezelfde plaats gesitueerd als in het geldende bestemmingsplan 'Centrum'. Het plan wijkt dus op hetzelfde punt af van dit ontwerpbestemmingsplan als van het bestemmingsplan 'Centrum'.

Het ontwerp- bestemmingsplan Centrum 2013 bevat verder de bepaling dat bij vrijstaande woningen de afstand van het hoofdgebouw tot beide zijdelingse perceelsgrenzen tenminste 3 meter bedraagt. Voor bijbehorende bouwwerken is geen minimum afstand tot de perceelsgrens opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Centrum' noch het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013' voorziet in een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid ten behoeve van de realisatie van het project. De Beleidsregel voor kruimelgevallen van de gemeente Sint-Oedenrode is evenmin van toepassing op onderhavig project. Dit is in eerdere contacten met medewerkers van de gemeente geconstateerd. Dit betekent dat het bouwplan alleen gerealiseerd kan worden met toepassing van de procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit is ook de insteek geweest bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Van gemeentezijde is nadien echter aangegeven dat het de voorkeur verdient de wijziging van het bestemmingsplan mee te nemen in de procedure voor het bestemmingsplan 'Centrum 2013'. In verband hiermee is namens Erfgoed Beheer B.V. een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan in combinatie met de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Wettelijk en formeel kader

Op grond van de Wabo is een omgevingsvergunning vereist voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.lid 1 sub a) en ook voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c). Een aanvraag die slechts ziet op de activiteit bouwen, maar die strijdig is met de geldende planologische regelgeving, wordt van rechtswege tevens aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'strijdig planologisch gebruik' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c (zie artikel 2.10 lid 2 van de wet). Onder planologisch strijdig gebruik valt zowel het feitelijk gebruiken van de grond en reeds bestaande bouwwerken als het oprichten van nieuwe bouwwerken. Het toetsingskader voor planologisch strijdig gebruik is geregeld in artikel 2.12 Wabo. Het betreft hier een discretionaire bevoegdheid. De criteria waarop een vergunning kan worden verleend, zijn ontleend aan de Wet ruimtelijke ordening met als belangrijkste grond dat een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Een omgevingsvergunning voor een bouwwerk dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden belicht. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt een toetsing van het project aan het rijks- en provinciaal beleid plaats, terwijl in hoofdstuk 3 het gemeentelijk beleid en de regeling in het bestemmingsplan aan bod komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke en milieuaspecten. De financiële aspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op enkele juridische aspecten.

2. Rijks- en provinciaal beleid

2.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van infrastructuur en Milieu worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. Het Rijk is verantwoordelijk voor de 13 beschreven nationale belangen; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De nationale belangen worden in hoofdstuk 3 beschreven. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze 13 nationale belangen zijn met onderhavig project niet in het geding. Het project is daarvoor te kleinschalig, er is geen sprake van een functiewijziging en het projectgebied ligt niet aan een belangrijke transportverbinding. Voorts ligt het gebied niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien bij de realisatie van het voorgenomen project geen nationale belangen in het geding zijn kan een verdere toets aan het rijksbeleid (met name het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) achterwege blijven.

Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Hij bestaat uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid terwijl in deel B vier ruimtelijke structuren worden beschreven namelijk de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2012. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Algemeen

Binnen de provincie geldt momenteel de Verordening ruimte 2012 die op 1 juni 2012 in werking is getreden. Artikel 1.2. geeft de werking van de verordening aan. In artikel 1.2 lid 1 is bepaald dat de verordening onder meer van toepassing is op een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

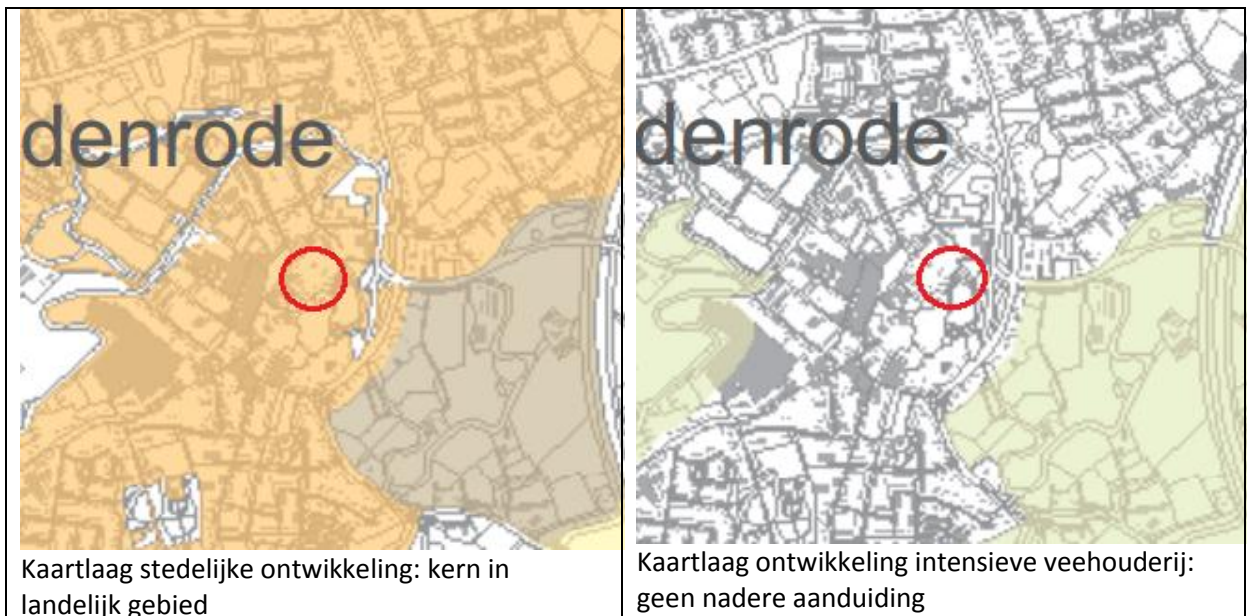
Dat is dus hier het geval zodat een toets aan de verordening dient plaats te vinden.

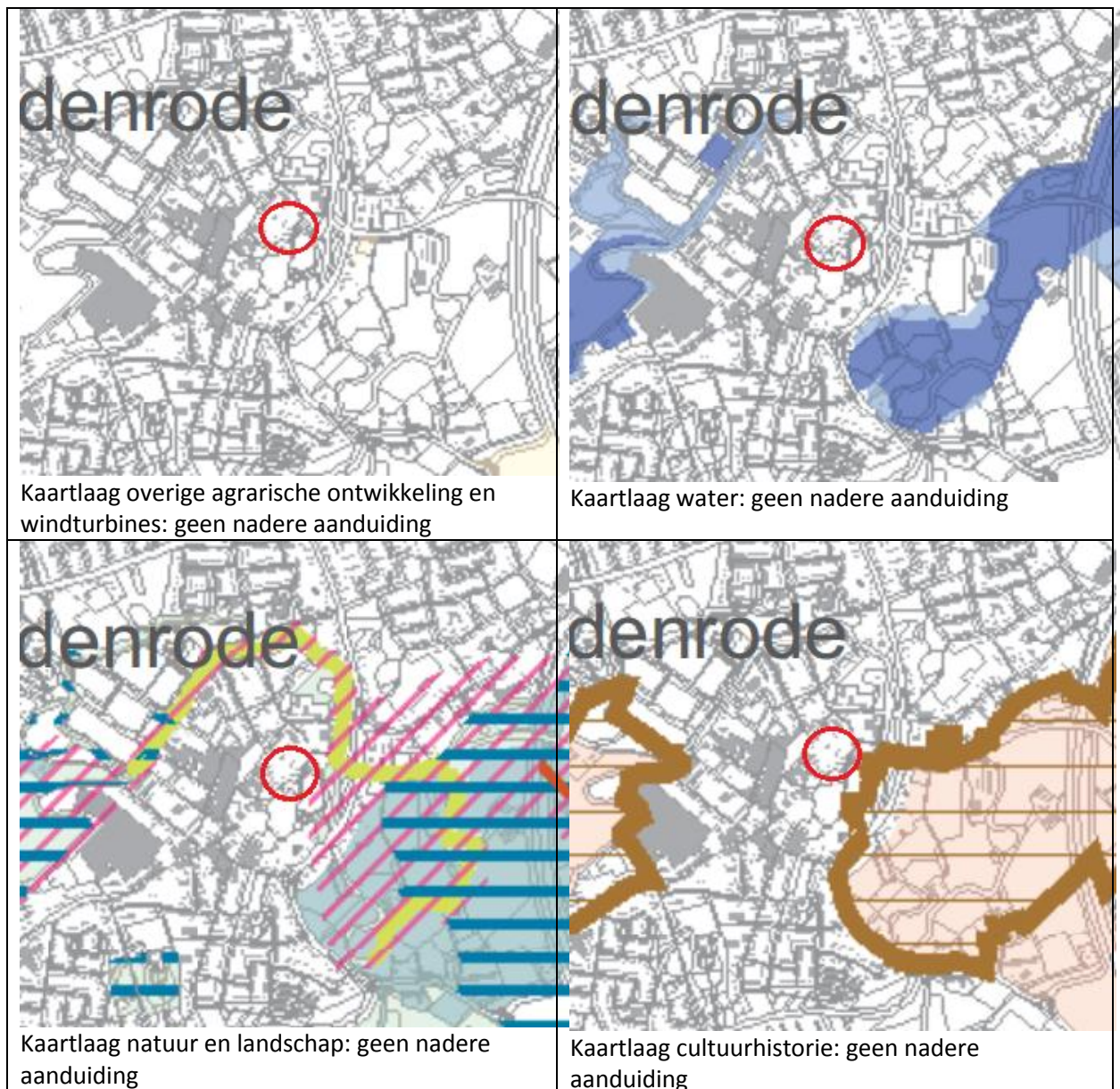
Kaarten

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

- Cultuurhistorie
- Natuur en landschap
- Ontwikkeling intensieve veehouderij
- Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines
- Stedelijke ontwikkeling
- Water
-

Hierna volgt een uitsnede van deze zes kaarten met betrekking tot de locatie Leerlooierspad 3 en de directe omgeving. De locatie Leerlooierspad 3 is met een rode cirkel nader aangeduid. Daarbij wordt tevens vermeld welke specifieke aanduidingen eventueel op de locatie van toepassing zijn.





Zoals blijkt uit de kaartlaag stedelijke ontwikkeling ligt de locatie binnen het gebied met de aanduiding 'kern in landelijk gebied'. Deze aanduiding valt onder bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de bouw van woningen en andere stedelijke ontwikkelingen vanuit het provinciaal beleid mogelijk. Het geldende bestemmingsplan laat de bouw van een woning al toe, er is dus geen sprake van toename van het aantal woningen of van functiewijziging. De overige aspecten uit de verordening behoeven geen nadere bespreking nu deze op de locatie niet van toepassing zijn.

2.2.3 Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen het onderhavige project.

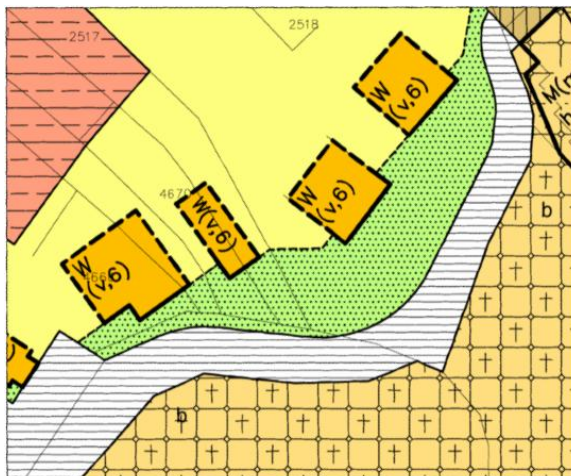
3. Gemeentelijk beleid en regeling in het bestemmingsplan

3.1 Regeling in het bestemmingsplan 'Centrum'

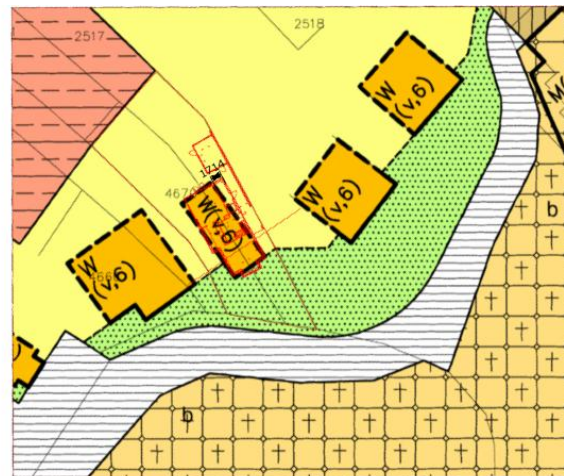
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 30 oktober 2003. Dit bestemmingsplan is nadien nog herzien in 2006 en 2010, maar de wijzigingen in deze herzieningen zijn niet van belang voor het onderhavige project.

De locatie Leerlooierspad 3 heeft de bestemming 'Woondoeleinden' met de nadere aanduiding 'vrijstaand'. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, terwijl de dakhelling minimaal 35° en maximaal 65° dient te zijn. Aan de maatvoeringseisen wordt voldaan. Het bestemmingsplan laat dus reeds een vrijstaande woning op de locatie toe. Zodoende wijkt het voorgenomen project qua gebruik niet af van wat het bestemmingsplan toestaat. De strijd met het bestemmingsplan betreft het feit dat het hoofdgebouw voor een klein deel buiten het bouwvlak wordt gebouwd. De woning komt hierdoor op sommige plaatsen enigszins dicht tegen de perceelsgrens te liggen. Verder wordt de voorgeschreven afstand van 3 meter van de woning inclusief aanbouwen tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen niet overal gehaald. Zie de onderstaande figuren met een uitsnede uit de plankaart van het geldende bestemmingsplan Centrum en een projectie van de plaats van de beoogde woning met bijgebouw.

Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Centrum'



Situatie bouwvlak Leerlooierspad 3
zoals verbeeld op de bestemmingsplankaart



Situatie bouwvlak Leerlooierspad 3
zoals verbeeld op de bestemmingsplankaart.
De beoogde bouwmassa is met rood ingetekend

In het bestemmingsplan 'Centrum' is in artikel 10, lid 5, onder h, bepaald dat de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3 meter dient te bedragen:

- h. bij een vrijstaande woning dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde van de woning, met inbegrip van de aan deze zijde gebouwde aanbouwen, ten minste 3 m¹ te bedragen;**

Deze eis leidt ertoe dat in dit concrete geval een deel van het bouwvlak niet mag worden benut voor het hoofdgebouw. De aanbouwen aan de betreffende zijde worden ook meegerekend en dienen derhalve ook minimaal 3 meter van de perceelsgrens te worden gesitueerd.

Op de tekening hieronder is de situering van de nieuwe woning (hoofdgebouw) aangegeven. Aan de rechterzijde valt een gedeelte buiten het bouwvlak terwijl aan de linkerzijde een deel van het bouwvlak niet wordt benut voor het hoofdgebouw. Aan beide zijden wordt niet volledig voldaan aan de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, al is de afwijking op dit punt aan de linkerzijde (westzijde) slechts gering en wordt grotendeels aan deze afstand voldaan. Ook op dit punt wijkt het onderhavige project dus af van het bestemmingsplan 'Centrum'.



Situatieschets geplande woning Leerlooierspad 3

Het bestemmingsplan 'Centrum' voorziet niet in een ontheffingsbevoegdheid om de bouw van een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak mogelijk te maken. De afwijkingsbevoegdheden betreffende de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (artikel 10, lid 9, onder a, onder (10) en (11)) kunnen voor het onderhavige project geen soelaas bieden.

3.2 Regeling in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013'

In het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013' d.d. 16 april 2013 is de bestemming 'Wonen' opgenomen en is het bouwvlak op dezelfde plaats gesitueerd als in het geldende bestemmingsplan 'Centrum'. De afwijking van het bestemmingsplan is op dit punt dus dezelfde.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013' voorziet evenmin in een afwijkingsbevoegdheid om de bouw van een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak mogelijk te maken.

Wel veranderd is de regeling met betrekking tot de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens. Waar deze afstand in het geldende plan aan één zijde minimaal 3 meter diende te zijn, met inbegrip van de aanbouwen, moet de afstand van het *hoofdgebouw* tot de *beide* zijdelingse perceelsgrenzen nu minimaal 3 meter zijn. Zie artikel 14.2.2, onder g, dat luidt:

*“De minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
- bij woningtype 'vrijstaand' aan beide zijden 3 meter;
met dien verstande dat indien de woning ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, deze afstand is toegestaan (zie artikel 27.3.2).”*

De minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens geldt nu voor beide zijden, maar bijbehorende bouwwerken worden, in tegenstelling tot voorheen, niet meegerekend. Het voorgenomen project wijkt op dit punt af van deze bepaling. De uitzondering voor bestaande woningen is niet van toepassing omdat er op de peildatum geen woning stond.

Andere veranderingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Centrum' zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. In het geldende bestemmingsplan werden deze waarden nog niet via het bestemmingsplan beschermd. Zie over het aspect archeologie en cultuurhistorie nader par. 4.2.

3.3 Beleidsregel kruimelgevallen gemeente Sint-Oedenrode

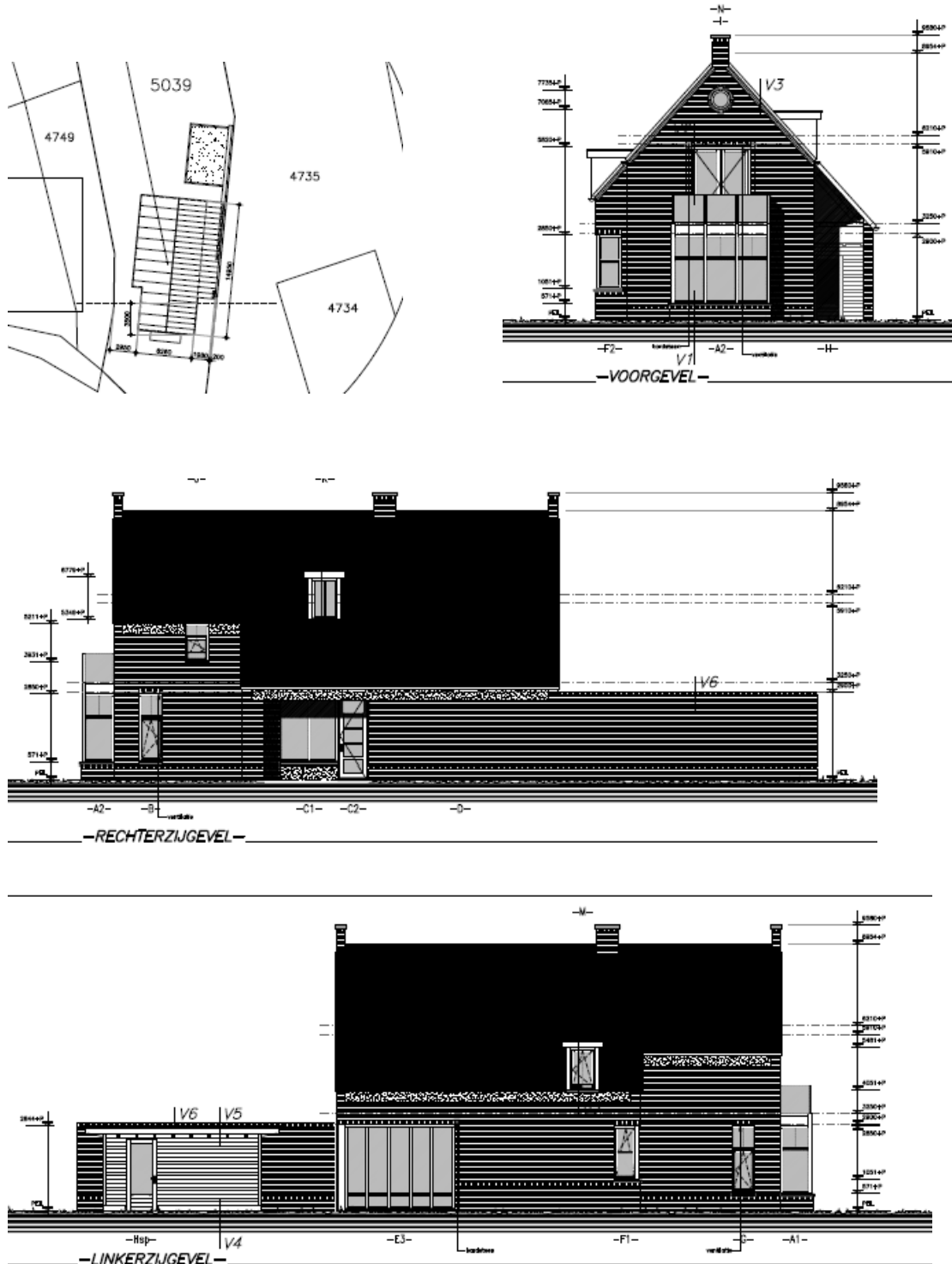
In de Beleidsregel kruimelgevallen van de gemeente Sint-Oedenrode (laatstelijk gewijzigd op 29 mei 2012) heeft de gemeente haar beleid om op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a sub 2 van de Wabo ondanks strijd met het bestemmingsplan toch medewerking aan verzoeken te verlenen uitgewerkt. Wanneer een situatie valt onder één van de in de beleidsregel genoemde categorieën kan toch medewerking worden verleend. De beleidsregel is echter in onderhavig geval niet van toepassing, omdat deze alleen voorziet in het realiseren van een bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak terwijl het hier gaat om het gedeeltelijk bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Dit betekent dat geen gebruik kan worden gemaakt van artikel 2.12. eerste lid onder a sub 2 van de Wabo.

4. Ruimtelijke en milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt, voor zover nodig, ingegaan op de diverse ruimtelijke aspecten en milieuaspecten met betrekking tot het project.

4.1 Aard en omvang van het project

De figuur hieronder geeft een beeld van de situatie en de gevelaanzichten.



Voor meer gedetailleerde gegevens over maatvoering en dergelijke wordt verwezen naar de bestektekening, bladnummer WH-B-01 d.d. 17 mei 2013, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Zoals in paragraaf 3.1 al is aangegeven, is het voorgenomen project kleinschalig van omvang en heeft nauwelijks ruimtelijke impact in vergelijking met de mogelijkheden die het geldende en het ontwerp- bestemmingsplan bieden. Beide plannen laten een vrijstaande woning toe en dat is in een omgeving met woon- en gemengde functies in het centrum niet uitzonderlijk. Er vindt dus geen functieverandering plaats en er wordt planologisch geen extra woning toegevoegd. De afwijking bestaat uit de situering van de bebouwing, waarbij de woning, het hoofdgebouw voor een beperkt gedeelte buiten het bouwvlak is geprojecteerd en voor een deel ook op minder dan 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens zoals in het ontwerp- bestemmingsplan is voorgeschreven. De gewenste situering heeft uit bouwtechnisch oogpunt de voorkeur, maakt een ruimere woning mogelijk en zorgt voor een logischer inpassing in de omgeving. Het betreft bovendien een zeer beperkte afwijking. Het bestaande bouwvlak is 7 meter breed en 15,5 meter lang; de oppervlakte is derhalve 108,5 m². De oppervlakte van de beoogde woning is 108,58 m² en dus gelijk aan het bestaande bouwvlak.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is nog het volgende van belang.

Het Leerlooierspad is een informele langzaam verkeersroute tussen de parkeerruimte achter het kantoor van de Rabobank en het Sluisplein. Het is mede bedoeld om een relatie te leggen tussen kerk en kerkhof aan de ene kant en het mortuarium aan de kant van het Sluisplein.

Het is ook een pad tussen het groene parkachtige gebied van het kerkhof met de waterpartij en de voormalige achterkanten van de percelen aan de Markt.

De slingerende beweging die het Leerlooierspad kenmerkt (het is een eigenschap van elk pad) ondersteunt het informele en natuurlijke karakter van dit gebied. De toevallige begrenzing van de oude kavels past daarbij. Er is juist geen aanleiding om bij de niet evenwijdig lopende bestaande perceelsgrenzen vast te houden aan een paarsgewijze evenwijdige ordening van de bouwvlakken.

Het ontwerp van de woning maakt gebruik van de situatieve omgevingsparameters. Het bouwvlakken schema lijkt gebaseerd te zijn op min of meer algemene (juridische) kaders en niet voort te vloeien uit een stedenbouwkundige gevoeligheid.. De plaats en de afmeting van het bouwvlak laten geen ruimte om de situering van de nieuwe woning binnen een meer voor de locatie passende plaats voor te stellen .

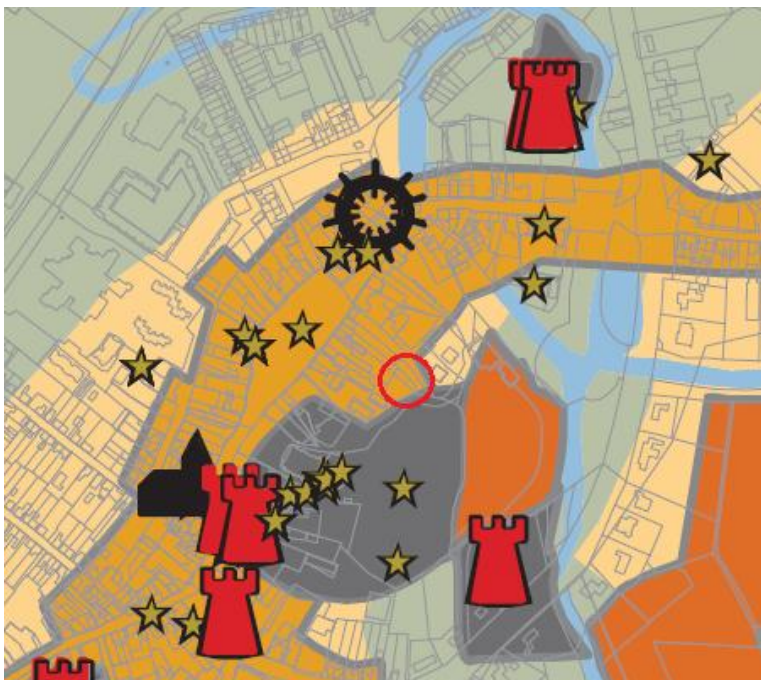
Het voorgestelde ontwerp voegt zich situatief beter naar de gegevens van de locatie, met name ook de zijdelingse perceelsgrenzen en doet door zijn situering ook meer recht aan de zelfstandigheid van de buurmassa's. De belevingswaarde en gebruikswaarde van het eigen domein van de nieuw voorgestelde woning is door de verdraaiing ook beter .

Het perceel is vergeleken met de percelen in de directe omgeving aan de smalle kant. Daardoor wordt op een deel van het perceel niet de gewenste afstand van 3 meter tussen de woning (het hoofdgebouw) en de zijdelingse perceelsgrenzen gehaald. De afstand is echter niet zodanig klein dat de buurpercelen hier onevenredige hinder van ondervinden. De gewenste afstand van 3 meter tot de perceelsgrens wordt overigens bij het bestaande bouwvlak evenmin op alle plaatsen gehaald. Van

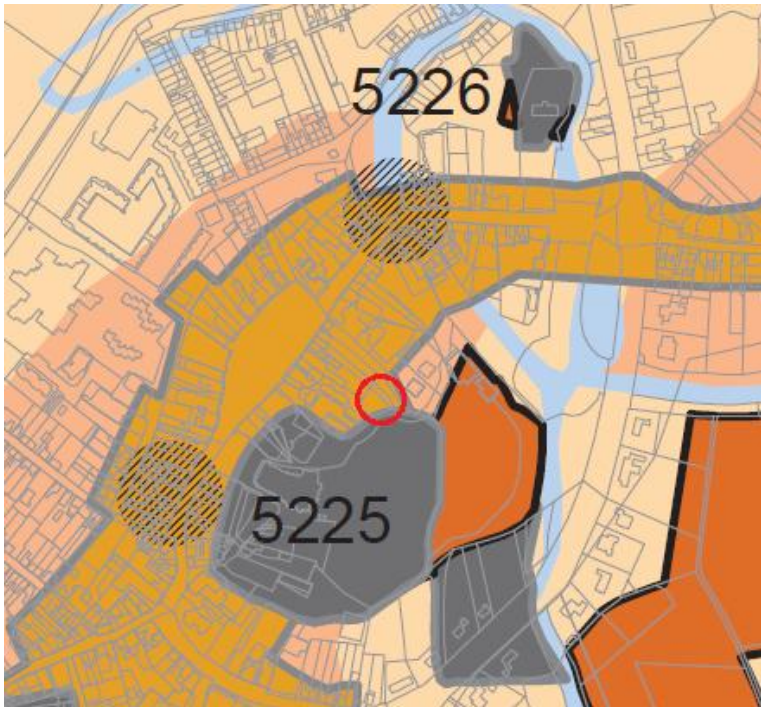
een toename van overlast of hinder voor de naburige percelen is dan ook geen sprake, zeker niet als men rekening houdt met het feit dat in het nieuwe bestemmingsplan Centrum de bouw van bijbehorende bouwwerken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen tot de mogelijkheden behoort, waarbij een bouwhoogte mogelijk is van 3.30 meter (bij een plat dak) tot maximaal 6 meter als er gebruik wordt gemaakt van een kap.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het bestemmingsplan 'Centrum' bevat geen regeling op het gebied van archeologie en cultuurhistorie. De volgende figuur bevat een uitsnede uit de archeologische waardekaart behorende bij het Erfgoedplan van de gemeente Sint-Oedenrode. De locatie is met een rode cirkel aangegeven. De locatie ligt net binnen het gebied dat is aangeduid als 'oude kern'. Daaronder volgt een uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart. Hierop is de locatie gewaardeerd binnen 'Categorie 3 – Oude kern', die onder de reeds bekende waarden valt. De archeologische verwachtingen op de locatie zijn dus reeds bekend. Op basis van de Notitie Archeologiebeleid Sint-Oedenrode geldt voor categorie 3 (oude dorpskern van Sint-Oedenrode en Eerschot) dat een bureauonderzoek nodig is bij een verstoring van minimaal 30cm diep én groter dan 50m². Deze waarden worden met het onderhavige project overschreden.



Uitsnede archeologische waardekaart Erfgoedplan gemeente Sint-Oedenrode



Uitsnede archeologische verwachtingskaart Erfgoedplan gemeente Sint-Oedenrode

Deze regeling is in het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum 2013' vertaald. De locatie heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (artikel 20; bescherming van de archeologische verwachtingswaarde van de oude kernen) en 'Waarde – Cultuurhistorie 1' (artikel 22; bescherming van de karakteristieke groen- en wegenstructuur, bestrating en bebouwingswanden). Ook op basis van het ontwerpbestemmingsplan is een archeologisch onderzoek vereist (artikel 20.2.1 onder a).

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft een bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport d.d. 22 april 2013, dat als bijlage is bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat in het plangebied gawe resten van nederzettingen uit de late Prehistorie tot Volle Middeleeuwen worden verwacht onder het plaggendek.

Indien de ontgravingsdiepte beperkt kan blijven tot 60 cm –Mv blijven de eventuele archeologische resten bewaard en hoeft er geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Naar verwachting kan de ontgravingsdiepte beperkt blijven tot 60 cm –Mv. Mocht blijken dat deze diepte ten behoeve van de fundering toch overschreden dient te worden, dan zal voordat van start wordt gegaan met de bouw een archeologisch vervolgonderzoek worden verricht.

4.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Het onderhavige project voorziet planologisch niet in de toevoeging van een extra woning. De nieuwe woning komt tussen de bestaande woningen aan het Leerlooierspad (nummers 1 en 5) te liggen en ligt niet dicht bij een bedrijf dat in diens mogelijkheden verder zou kunnen worden beperkt dan door de reeds bestaande woningen. Het project brengt derhalve geen beperkingen voor omliggende bedrijven met zich mee. Aan de noordzijde van het perceel ligt de bestemming 'Centrumdoeleinden II'. Voor deze bestemming vormt de bouw van de woning evenmin een belemmering. De woning komt ook niet dichtbij deze bestemming te liggen.

4.4 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. Aangezien het onderhavige project voorziet in de bouw van een hoofdgebouw is een bodemonderzoek vereist. Indien er echter bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn, is een nieuw bodemonderzoek niet nodig (artikel 2.1.5 lid 3 van de Bouwverordening). Dat laatste is het geval. Op 3 maart 2009 is door Agris Milieu-Advies een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd. Het rapport dat de resultaten van het onderzoek bevat is bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat voor enkele onderzochte stoffen de achtergrondwaarden worden overschreden en op één plaats de concentraties barium en naftaleen licht verhoogd zijn ten opzichte van de streefwaarde. Er zijn echter geen belemmeringen voor het toekomstige gebruik als woning. Een vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Uit onderstaande figuur uit de risicokaart Noord-Brabant, waarop de locatie met een zwarte cirkel is aangegeven, volgt dat zich in de nabijheid van de locatie geen risicovolle objecten of buisleidingen bevinden. Het object helemaal linksboven in de figuur is het zwembad De Neul, dat zich op een afstand van ca. 330 meter van de locatie bevindt. Het aspect externe veiligheid behoeft derhalve geen nadere onderbouwing en vormt geen belemmering voor het project.



4.6 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurschermingswet. Op grond van de Ffw is iedere handeling verboden, die schade kan toebrengen aan beschermde planten en dieren en hun leefgebied. Artikel 75 Ffw biedt de mogelijkheid voor vrijstelling in concrete gevallen en daarnaast gelden er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten een aantal algemene vrijstellingen.

Het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet uit 2000 geeft aan welke planten- en diersoorten beschermd zijn. De Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet geeft aan voor welke soorten een algemene vrijstelling van toepassing is bijvoorbeeld in het geval er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw. De regeling van de Ffw met de uitvoeringsregelingen houdt in dat er in een concreet geval alleen een specifieke vrijstelling hoeft te worden gevraagd als er een gerede kans is dat er beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing. Hierbij wordt aangetekend dat voor vogels geen ontheffing mogelijk is. Wat dit betekent komt hierna aan de orde.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang met betrekking tot de reikwijdte van de Ffw in relatie tot de ruimtelijke ordening. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22, komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Ffw aan de orde in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Ffw aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

In dit verband is het volgende van belang. In dit geval gaat het om een geldende bestemming Wonen met een bouwvlak dat al een directe bouwtitel oplevert. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de afwijking van het bouwvlak en dus ook van het geldende bestemmingsplan marginaal.

Het perceel maakte oorspronkelijk deel uit van de achtertuin van een van de panden aan de Markt maar inmiddels is de eigendom afgesplitst. Het maakt op dit moment een wat verwaarloosde indruk: er staan enkele bomen en struiken, er ligt wat verharding, er staat wat bebouwing en er heeft een vijver gelegen. De bomen en struiken en overige beplanting moeten worden verwijderd om het bouwplan mogelijk te maken.

In deze situatie geldt de algemene zorgplicht die in artikel 2 van de Flora- en faunawet is opgenomen. Het volstaat in deze situatie om de voorbereidende werkzaamheden te verrichten buiten het broedseizoen van vogels.

4.7 Geluid

Een woning is een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Het betreft hier een geldende woonbestemming met een directe bouwtitel binnen het bouwvlak waarvan de

aanvaardbaarheid, ook qua geluidhinder al in 2003 is vastgesteld. De omstandigheden zijn sindsdien niet gewijzigd, zo heeft het Leerlooierspad zijn beperkte functie behouden namelijk als doorgaande route voor langzaam verkeer en als ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van alleen de aanliggende percelen. Dit brengt slechts een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen met zich mee.

4.8 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

De locatie bevindt zich zoals in par. 2.2 is aangegeven in het stedelijk gebied. In de nabije omgeving van de locatie zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op ruim 450 meter afstand van de locatie (Corridor 3). Geurhinder als gevolg van veehouderijen valt dus redelijkerwijs niet te verwachten zodat nader onderzoek achterwege kan blijven.

4.9 Infrastructuur en parkeren

De nieuwe woning bevindt zich aan het verkeersluwe Leerlooierspad. Ter plaatse zijn alleen fietsers, voetgangers en bestemmingsverkeer toegestaan. Er bevinden zich slechts enkele woningen aan één zijde van deze weg. Van de nieuwe woning gaat nauwelijks verkeersaantrekkende werking uit. Er wordt een aansluiting op het Leerlooierspad gerealiseerd en er is voldoende ruimte op het perceel aanwezig om parkeervoorzieningen te realiseren. De aspecten infrastructuur en verkeer vormen dan ook geen belemmering voor onderhavig project.

4.10 Luchtkwaliteit

Het project is zo kleinschalig dat het zonder meer valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM). Het project is ook te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aantal extra verkeersbewegingen is maximaal enkele verkeersbewegingen per dag. De richtafstand van een gevoelig object zoals een woning tot aan een veehouderij is op basis van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG minimaal 30 meter. In par. 4.8 (geurhinder) is al geconstateerd dat de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij meer dan 450 meter is, zodat de richtafstand ruimschoots wordt gehaald. Het aspect luchtkwaliteit levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig project.

4.11 Waterhuishouding

Het waterbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater, op het tegengaan van verdroging en op het waar mogelijk het bevorderen van vernatting. Een van de middelen om dit te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

De waterbeherende instantie, Waterschap De Dommel, heeft in november 2008 de Handreiking watertoets uitgebracht. Deze is laatstelijk in oktober 2012 aangepast. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze actuele Handreiking als uitgangspunt genomen. Op basis van de Handreiking

is afstemming vereist bij een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing, voor zover sprake is van een relevant waterbelang.

Voor kleine op zichzelf staande plannen als het onderhavige project, waarbij een toename van maximaal 250m² aan verhard oppervlak aan de orde is, geldt geen bergingseis voor hemelwater. Wel dient het project zoveel mogelijk hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Van belang is dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een directe bouwtitel aanwezig is. Het onderhavige project zorgt nauwelijks voor extra verhard oppervlak ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toestaat.

De locatie ligt niet in een gebied met gebiedsspecifieke waterbelangen (zoals bijvoorbeeld natte natuurparels, waterbergingsgebieden en natte natuurzones). Zie de onderstaande figuur uit de viewer van Waterschap De Dommel ten behoeve van de watertoets.



De heer Verhees van Waterschap De Dommel heeft in een e-mail van 4 maart 2013 aangegeven dat vanwege de beperkte omvang van het project een watertoets niet nodig is.

5. Financiële aspecten/haalbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. Er zijn voor de gemeente geen kosten aan verbonden. De kosten van ambtelijke bijstand, procedurekosten en dergelijke komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer wordt ter zake een overeenkomst gesloten, dit geldt ook voor het verhaal van eventuele planschadeclaims. De financiële haalbaarheid van het project wordt hiermee gegarandeerd.

6. Juridische aspecten

Het project voorziet in de bouw van een woning deels buiten het bouwvlak. De situering van het bouwvlak wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum hierop aangepast en tevens zal in de regels worden opgenomen dat op deze locatie wordt afgeweken van de bepaling dat bij vrijstaande woningen het hoofdgebouw op tenminste 3 meter afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen moet worden gesitueerd.